

菰野町空家等対策計画 (案)

菰 野 町

目 次

第1章 空家等対策計画の目的と位置付け	1
(1)本計画策定の目的	1
(2)計画の位置付け	2
(3)計画期間	2
第2章 菰野町の空家等を取りまく現状	3
(1)菰野町の空家等の現状	3
(2)菰野町空家等実態調査	12
(3)空家等対策を進めていくうえでの課題	23
第3章 空家等対策の基本的な姿勢と基本方針	26
(1)空家等対策の対象地区及び重点地区	26
(2)対象とする空家等の種類	26
(3)空家等対策の基本的な姿勢	27
(4)取り組み方針	28
(5)計画目標	28
第4章 具体的な施策	29
(1)空家等発生の予防促進	29
(2)良好な住環境確保を図る適正管理及び除却	30
(3)空家等の利活用	31
(4)重点地区における空家等の利活用及び跡地活用の促進	31
第5章 特定空家等に関する措置	32
(1)管理不全空家等に対する基本的な姿勢	32
(2)管理不全空家等への措置	32
第6章 空家等に関する実施体制	38
(1)主体別の役割	38
(2)実施体制の整備	39
第7章 重点地区における空家等対策の推進	40
(1)重点地区の範囲	40
(2)重点地区とする理由	40
(3)重点地区における空家等対策の基本的な姿勢	41
(4)先導的な空家等対策	41
資料1 空家等対策に関する特別措置法	42
資料2 菰野町空家等対策協議会設置に関する条例	47

第1章 空家等対策計画の目的と位置付け

(1)本計画策定の目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅、建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、全国的に空家等が年々増加しています。空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあります。これらが防災、衛生、景観等の側面から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の利活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、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（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）」が全面施行されました。

菰野町においても、空家等に関する相談が増えてきていることや観光地である湯の山温泉に多くの空き旅館が存在することから、これらの空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全にむけ、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、同法第7条第1項に規定する「菰野町空家等対策協議会」を設置し、同法第6条第1項に規定する「菰野町空家等対策計画」を策定するものとします。

空家等対策の推進に関する特別措置法

（空家等対策計画）

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

（協議会）

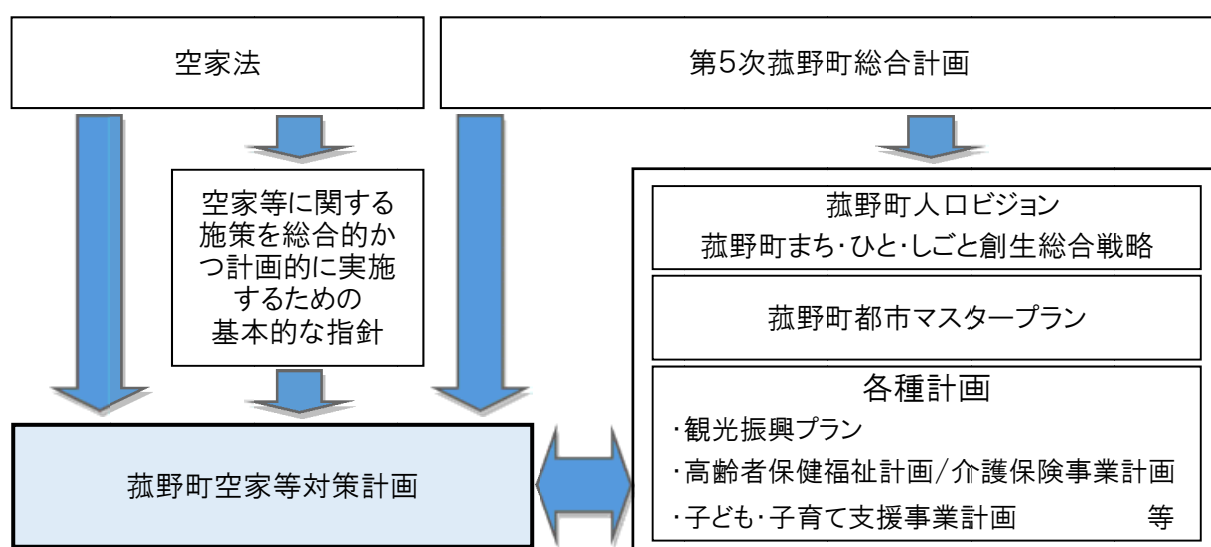
第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

※本計画における「空家等」とは、空家法第2条第1項に規定する「空家等」と同義とします。

(2) 計画の位置付け

本計画は、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」に基づくとともに、平成 28 年 7 月に発足した菰野町空家等対策協議会での協議を踏まえ策定しました。

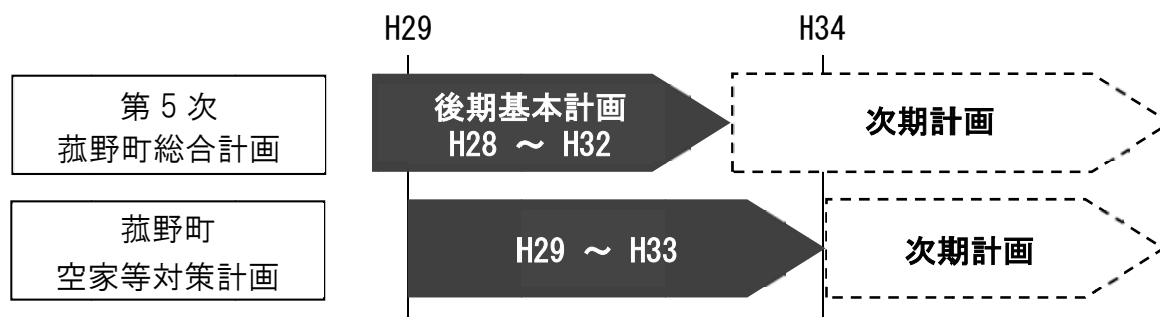
庁内関係課だけでなく、地域住民や不動産、法務、建築等の住まいやまちづくりを担う各主体が連携及び協働して取り組む総合的な空家等対策の方向性を提示するものです。また、第5次菰野町総合計画に示す菰野町の将来像の実現に向けて、まちづくりに関する菰野町都市マスタープランや各種計画と整合を図り、本計画を推進していきます。



(3) 計画期間

計画期間については、第5次菰野町総合計画の後期基本計画(平成28年度から平成32年度)と連動させ、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

なお、国の空家等に関する政策の動向や社会情勢、経済情勢に変化等が生じた場合、必要に応じ適宜見直しを行うものとします。



第2章 菰野町の空家等を取りまく現状

(1) 菰野町の空家等の現状

1) 菰野町の概要

① 菰野町の位置とアクセス

菰野町は三重県の北西部に位置しています。産業集積地である四日市市に隣接し、名古屋市からは約 40 km の位置にあり、道路網の整備により中部圏から比較的便利にアクセスできます(図 2-1)。また、平成 30 年度には、新名神高速道路(仮称)菰野インターチェンジの開通が予定されており、更なるアクセスの向上が期待されます。

図 2-1 菰野町の位置とアクセス

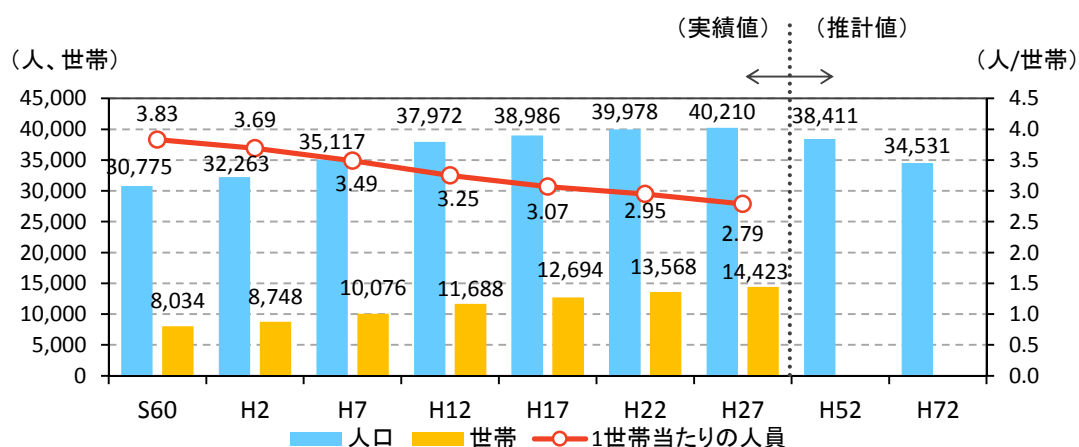


②人口及び世帯の推移

平成 27 年国勢調査における菰野町の人口は 40,210 人、世帯数は 14,423 世帯であり、平成 22 年の同調査に比べ、ともに増加しています。また、「菰野町人口ビジョン」による平成 52 年の推計人口は 38,411 人であり、25 年間で緩やかに減少すると推計されています(図 2-2)。

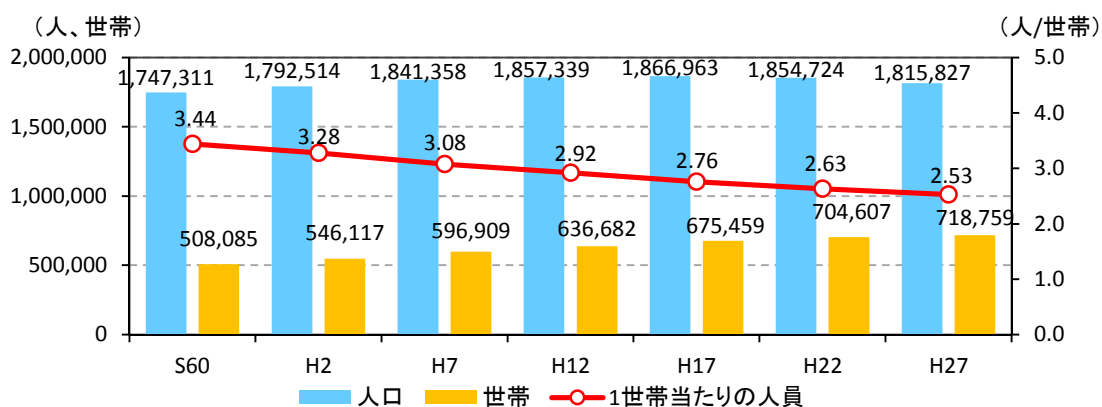
平成 27 年の菰野町の 1 世帯当たりの人員は 2.79 人/世帯であり、県全体での 2.53 人/世帯に比べ、高いといえます(図 2-3)。しかし、菰野町の 1 世帯当たりの人員は、昭和 60 年の 3.83 人/世帯から年々減少しています。

図 2-2 菰野町の人口及び世帯の推移



資料:平成 27 年国勢調査、菰野町人口ビジョン

図 2-3 三重県の人口及び世帯の推移

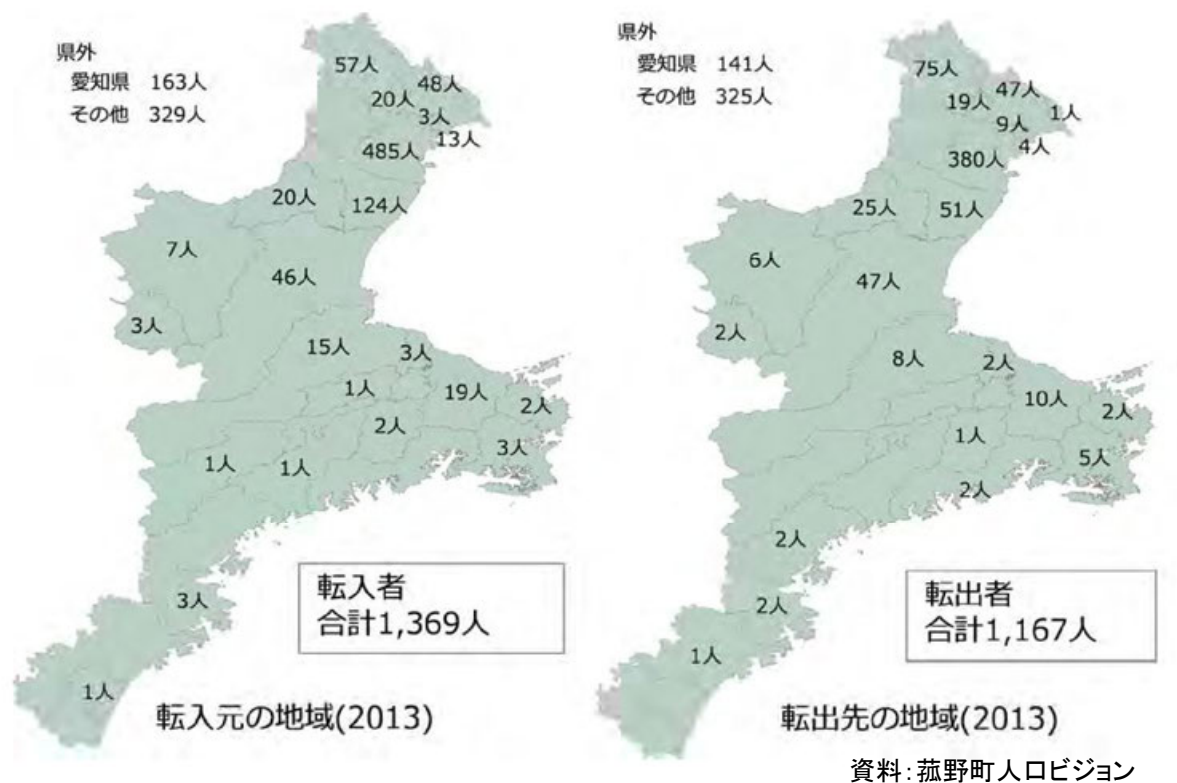


資料:平成 27 年国勢調査

③転入元と転出先の状況

平成 25 年の菰野町への転入者は 1,369 人、菰野町からの転出者は 1,167 人であり、そのうち、転入元、転出先とも四日市市が最も多く、全体の3割以上に上っています。転入元については、2番目が鈴鹿市、3番目がいなべ市であり、転出先については、2番目がいなべ市、3番目が鈴鹿市となっています。その他、県内では桑名市や津市、県外では愛知県が多くなっています。(図 2-4)

図 2-4 菰野町への転入元、菰野町からの転出先の市町



④観光客数の推移

湯の山温泉の観光客入込み者数は、平成 26 年で宿泊観光客が 181,358 人、日帰り観光客が 1,644,241 人となっています(図 2-5、図 2-6)。

特に宿泊観光客数は平成 2 年の 595,185 人をピークに減少し、平成 26 年ではピーク時の3分の1まで減少しています。

図 2-5 宿泊観光客入込み者数の推移

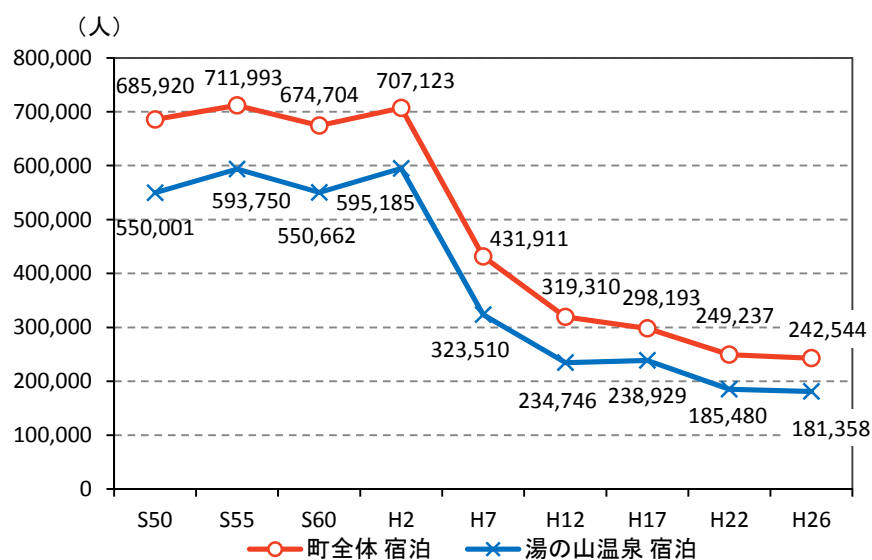
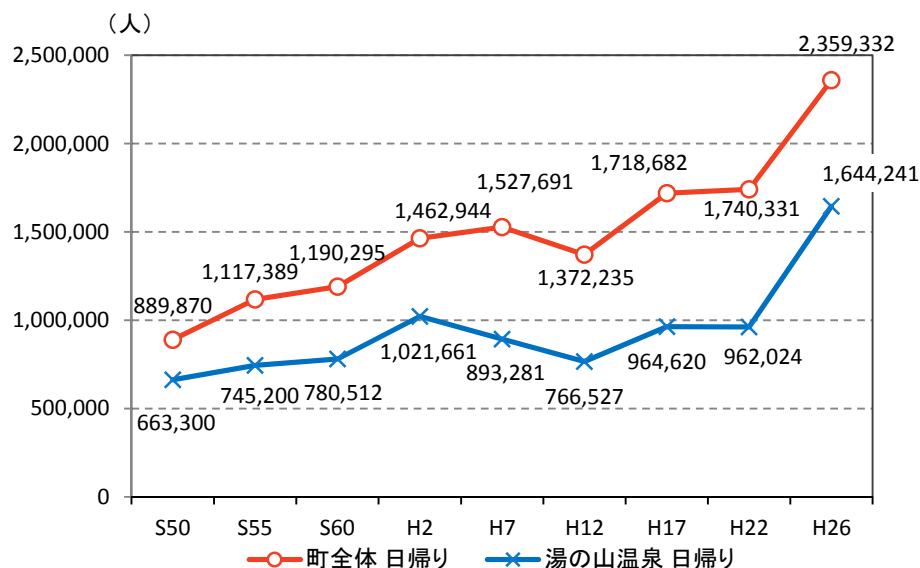


図 2-6 日帰り観光客入込み者数の推移



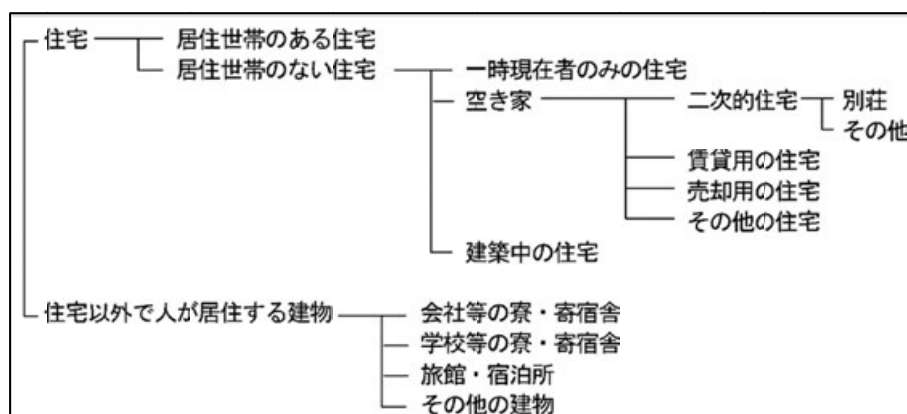
資料:三重県菰野町 町勢要覧

2)住宅土地統計調査における菰野町の現状

①住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするための調査です。なお、住宅・土地統計調査は、抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

[住宅・土地統計調査による住宅の種類]



[住宅・土地統計調査による空き家の種類]

二次的住宅

別 荘： 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他： ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅

上記以外の人々が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※本節において「空き家」と表記されているものについては、「住宅・土地統計調査」の中で定義されている「空き家」と同義とし、本計画及び空家法に規定する「空家等」の定義とは異なります。

②住宅総数及び世帯数、空き家数の推移

平成 25 年の菰野町の住宅総数は 15,990 戸、世帯数は 13,710 世帯であり、平成 15 年以後は、住宅総数が世帯数を上回った状態が続いています(図 2-7)。

また、平成 25 年の住宅総数のうち、空き家数は 2,280 戸であり、空き家率(住宅総数に占める空き家数の割合)は 14.3%で、増加傾向にあります。

図 2-7 住宅総数と世帯数の推移

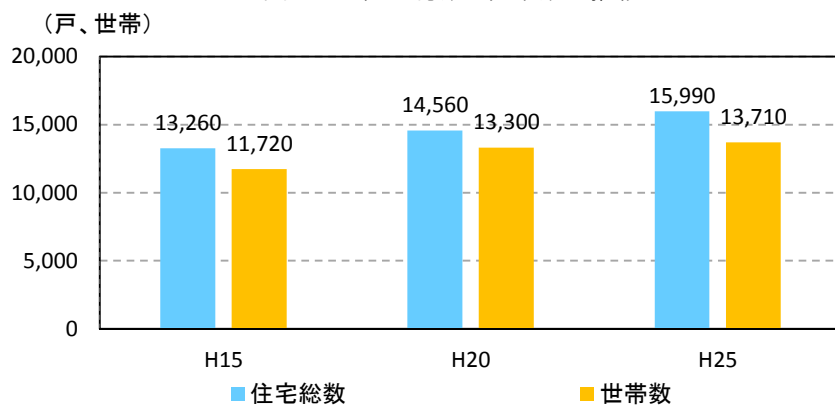
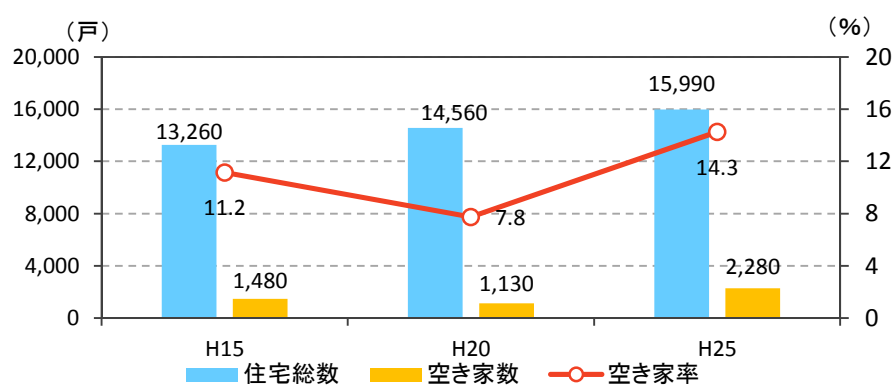


図 2-8 住宅総数及び空き家数の推移



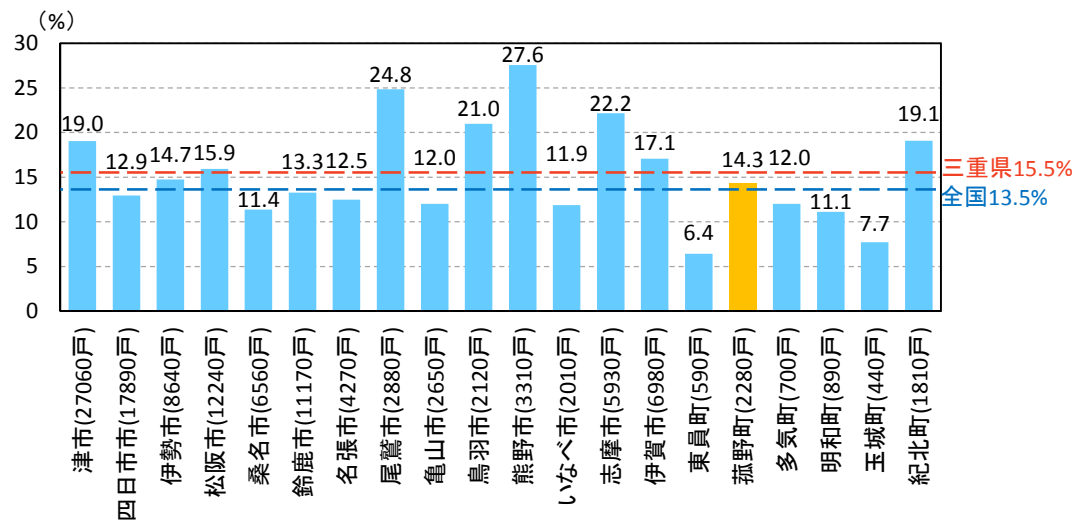
③県内の市町における空き家率と空き家増加率

菰野町の空き家率は増加傾向にあるものの、平成25年では三重県や全国の空き家率と比較しても大きな差はありません。(表 2-1、図 2-9)。

表 2-1 県内の市町における空き家率

市町	H20			H25		
	空き家数 (戸)	住宅数 (戸)	空き家率 (%)	空き家数 (戸)	住宅数 (戸)	空き家率 (%)
菰野町	1,130	14,560	7.8	2,280	15,990	14.3
津市	18,000	129,210	13.9	27,060	142,070	19.0
四日市市	15,990	130,110	12.3	17,890	138,230	12.9
伊勢市	7,110	56,150	12.7	8,640	58,630	14.7
松阪市	10,560	74,520	14.2	12,240	76,920	15.9
桑名市	5,510	55,140	10.0	6,560	57,760	11.4
鈴鹿市	7,020	77,320	9.1	11,170	84,150	13.3
名張市	4,170	32,930	12.7	4,270	34,240	12.5
尾鷲市	2,410	11,760	20.5	2,880	11,590	24.8
亀山市	2,490	20,980	11.9	2,650	22,040	12.0
鳥羽市	2,080	9,580	21.7	2,120	10,110	21.0
熊野市	3,220	11,890	27.1	3,310	12,000	27.6
いなべ市	1,880	17,690	10.6	2,010	16,950	11.9
志摩市	5,490	25,930	21.2	5,930	26,740	22.2
伊賀市	6,280	40,690	15.4	6,980	40,930	17.1
東員町	580	9,100	6.4	590	9,170	6.4
多気町	1,680	7,720	21.8	700	5,820	12.0
明和町	580	8,060	7.2	890	8,010	11.1
紀北町	2,200	9,910	22.2	1,810	9,490	19.1
玉城町	-	-	-	440	5,700	7.7
全国	7,567,900	57,586,000	13.1	8,195,600	60,628,600	13.5
三重県	104,600	791,000	13.2	128,500	831,200	15.5

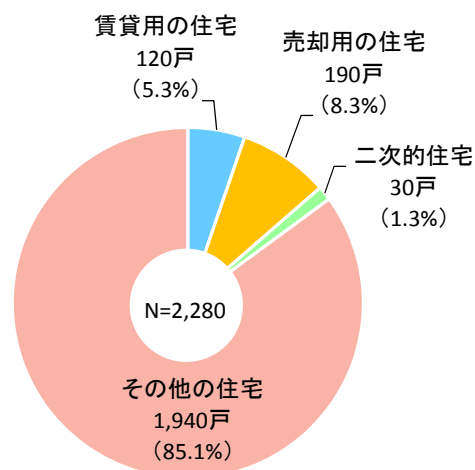
図 2-9 県内の市町における空き家率



④空き家の種類別の状況

平成 25 年の空き家総数 2,280 戸のうち、「その他の住宅」が 1,940 戸、「売却用の住宅」が 190 戸、「賃貸用の住宅」が 120 戸、「二次的住宅」が 30 戸となっており、「その他の住宅」が 85.1%を占め、利活用できる空き家が多数あることがうかがえます。(図 2-10)。

図 2-10 空き家の種類別(H25)



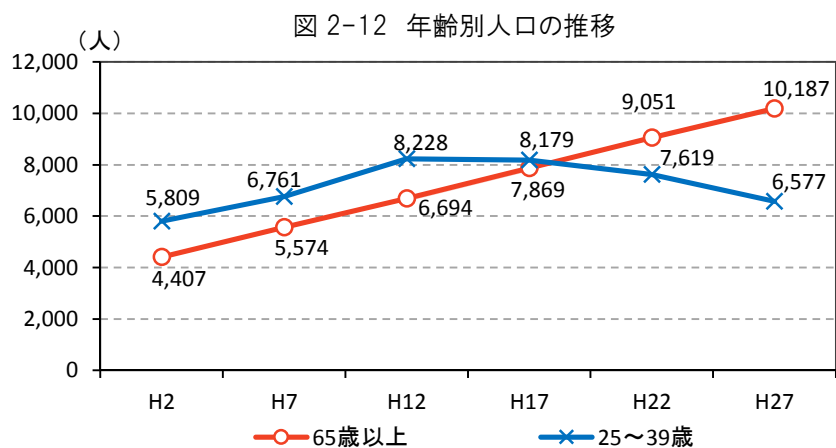
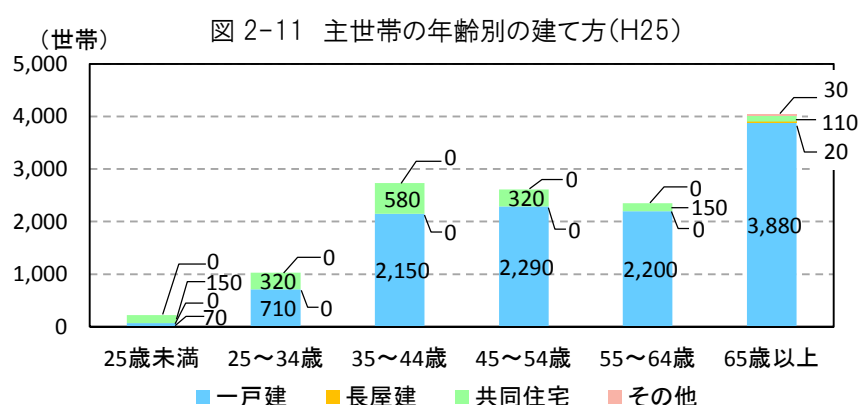
⑤年齢別の住宅の建て方

平成 25 年の主世帯(※)の年齢別の住宅の建て方をみると、65 歳以上の 4,040 世帯のうち、3,880 戸(96.0%)は一戸建の住宅に居住しています(図 2-11)。

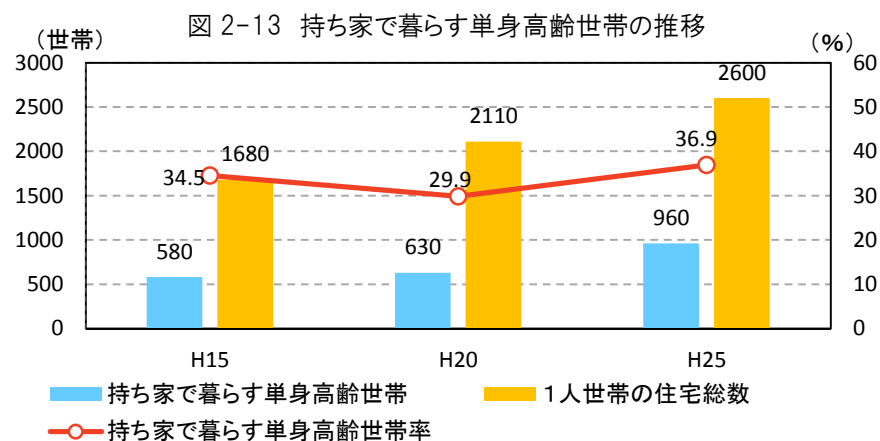
国勢調査の年齢別人口の推移をみると、25～39 歳の人口は平成 12 年をピークに減少しており、65 歳以上の高齢者人口は増加し続けています(図 2-12)。

高齢者人口が増加する中、平成 25 年の持ち家で暮らす単身高齢者世帯は 960 世帯であり、平成 20 年から 5 年間で 1.5 倍に増加しており、1 人世帯の住宅総数の3分の1以上を占めています(図 2-13)。

※主世帯：1 住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯、1 住宅に2世帯以上住んでいる場合は、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)を指す。



資料：国勢調査



(2)菰野町空家等実態調査

菰野町の空家等の現状を把握するため、平成27年度に現地調査を実施し、その後、現地調査で空家等と判断した住宅の所有者又は管理者(以下、「所有者等」という。)に対して意向調査を実施しました。また、湯の山温泉については空家等の問題を把握するため、区や観光事業者等へ空家等の現状や周囲に及ぼす影響についてヒアリングを実施しました。

1)現地調査

①現地調査の概要

ア 調査範囲

菰野町全域

イ 調査時期

平成28年2月1日～2月19日

ウ 調査対象

平成26年9月、平成27年12月の2回、各区から空家等についての情報提供があった建築物、また平成27年11月30日現在で水道が閉栓されている建築物を対象としました。

エ 調査項目

空家等か否かの確認	: 電気メーターの停止、雨戸の閉め切り等
建築物の状況	: 所在地、構造、階数、老朽度合い
その他の状況(建築物以外)	: 外構の危険性、樹木・雑草、ごみ等の支障の有無

オ 評価基準

このうち建築物の老朽度合いや、樹木や雑草等のはみ出し等の状況により、悪影響を及ぼしている状況进行评估し、「優良空家等」、「管理不全空家等」、「特定空家等の候補」の3つに分類しました。(空家等の判定基準は34、35頁に記載。)

空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

第2条

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にあると認められる空家等をいう。

②調査結果

ア 地区別の空家等の戸数

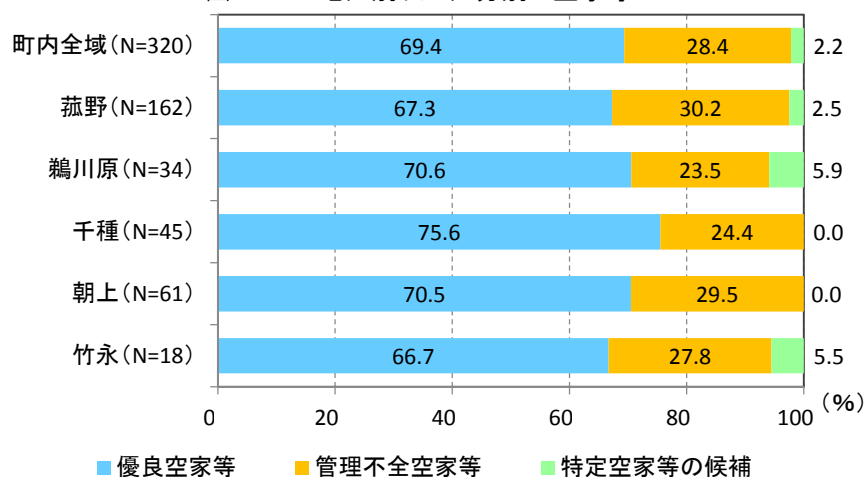
本調査における菰野町内の空家等の総数は 320 戸となりました(表 2-2、図 2-14)。利活用が比較的容易にできる「優良空家等」は 222 戸、今後、適正な管理を行っていかねば特定空家等になる可能性がある「管理不全空家等」は 91 戸、「特定空家等の候補」は 7 戸となっています。

表 2-2 地区別の空家等の戸数

(戸)

区分 地区	優良空家等	管理不全空家等	特定空家等 の候補	計
町内全域	222 (69.4%)	91 (28.4%)	7 (2.2%)	320
菰野	109	49	4	162
鵜川原	24	8	2	34
千種	34	11	—	45
朝上	43	18	—	61
竹永	12	5	1	18

図 2-14 地区別及び区分別の空家等



イ 空家等の分布

人口集中地区(市街化区域)では、既成市街地や高度成長期において形成された住宅団地に空家等が集中しており、なかでも優良空家等が多く分布しており、市街化調整区域や都市計画区域外では、集落ごとに広く空家等が分布しています(表 2-3,図 2-15)。

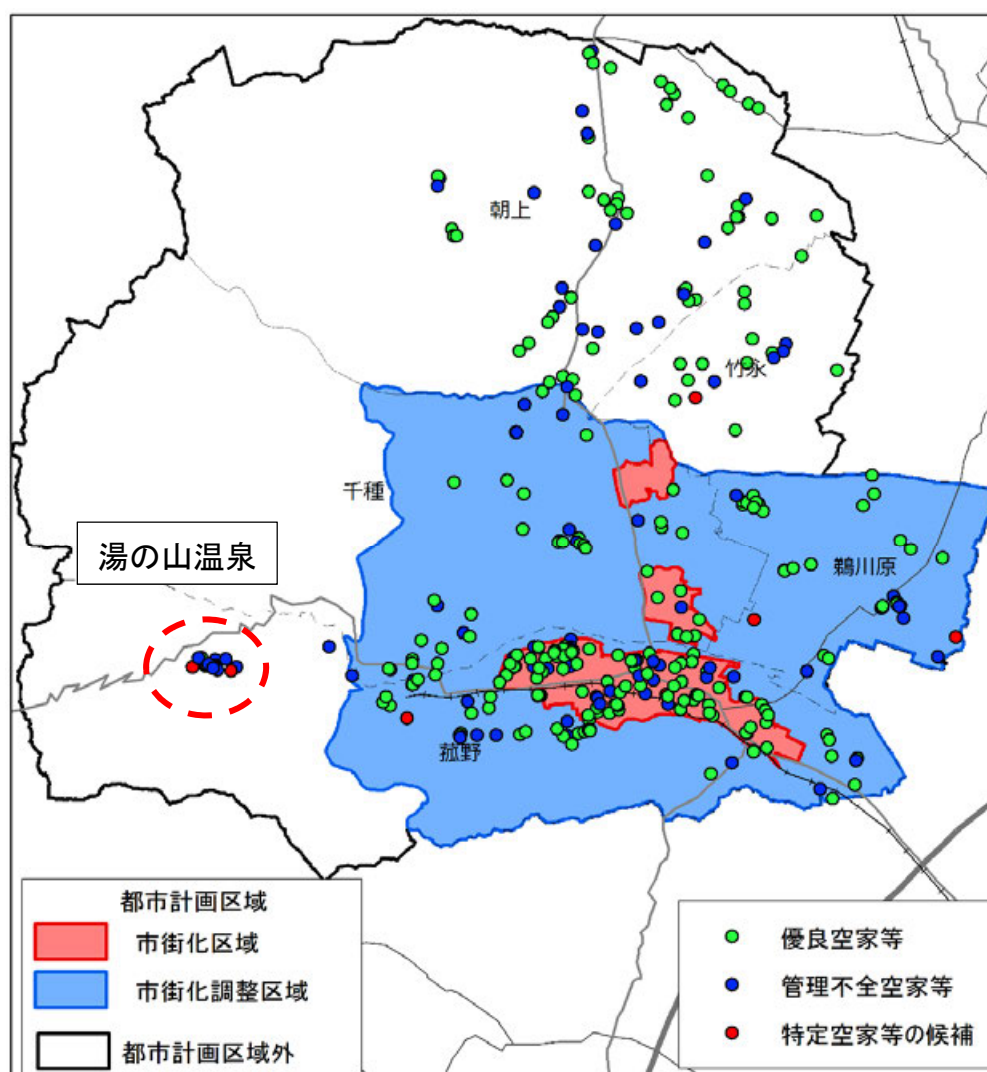
また、湯の山温泉においては、特定空家等の候補、管理不全空家等が数多く存在しています。

(戸)

表 2-3 都市計画上の区域別の空家等

都市計画上の区域	優良空家等	管理不全空家等	特定空家等の候補	計
市街化区域	78 (24.4%)	25 (7.8%)	1 (0.3%)	104 (32.5%)
市街化調整区域	87 (27.2%)	30 (9.4%)	3 (0.9%)	120 (37.5%)
都市計画区域外	57 (17.8%)	36 (11.3%)	3 (0.9%)	96 (30.0%)
計	222 (69.4%)	91 (28.4%)	7 (2.2%)	320 (100.0%)

図 2-15 空家等の分布



③空家等の状況の傾向

ア 区、地区別の空家率及び高齢化率

高齢化率の高い菰野、鵜川原、千種地区において空家率が高い傾向があります。今後の高齢化により、さらなる空家率の増加が懸念されます(表 2-4)。

表 2-4 地区別の空家率及び高齢化率

地区	区	世帯数(世帯)	空家等(戸)	空家率※ ¹ (%)	高齢化率※ ² (%)
菰 野	湯 の 山	72	17	23.6	45.1
	神 明	172	8	4.7	37.1
	大 羽 根 園	1,126	36	3.2	34.5
	菰野第一区	525	31	5.9	31.9
	菰野第二区	1,689	15	0.9	18.5
	菰野第三区	1,966	31	1.6	20.7
	宿 野	388	6	1.5	35.5
	福 村	436	10	2.3	22.1
	神 森	226	8	3.5	26.7
	小 計	6,600	162	2.5	25.1
鵜川原	大 強 原	272	4	1.5	28.8
	下 村	315	11	3.5	27.7
	川 北	311	4	1.3	26.9
	池 底	197	9	4.6	28.2
	吉 沢	183	4	2.2	30.0
	諏 訪	176	2	1.1	27.6
	小 計	1,454	34	2.3	28.1
竹 永	竹 成	1,219	8	0.7	16.6
	永 井	867	10	1.2	16.8
	小 計	2,086	18	0.9	16.7
朝 上	田 光	554	9	1.6	28.5
	杉 谷	492	10	2.0	23.8
	榊	167	4	2.4	24.7
	松 涛 園	207	5	2.4	17.2
	小 島	613	9	1.5	24.9
	田 口 新 田	423	6	1.4	22.7
	美 山	124	3	2.4	10.4
	田 口	200	7	3.5	30.1
	日 丘	105	0	0.0	9.2
	切 畑	12	3	25.0	29.4
	根 の 平	90	3	3.3	26.8
	鈴 鹿 台	108	0	0.0	26.9
	一本木団地	105	1	1.0	26.7
	青 葉 台	154	1	0.6	23.7
	小 計	3,354	61	1.8	23.9
千 種	千 草	258	4	1.6	32.7
	音 羽	169	9	5.3	34.1
	潤 田	758	5	0.7	24.7
	三 滝 園	192	3	1.6	43.9
	岡	219	5	2.3	28.5
	福 松	125	0	0.0	23.9
	奥 郷	203	7	3.4	30.0
	江 野	195	12	6.2	31.1
	小 計	2,119	45	2.1	29.5
合 計		15,613	320	2.0	24.6

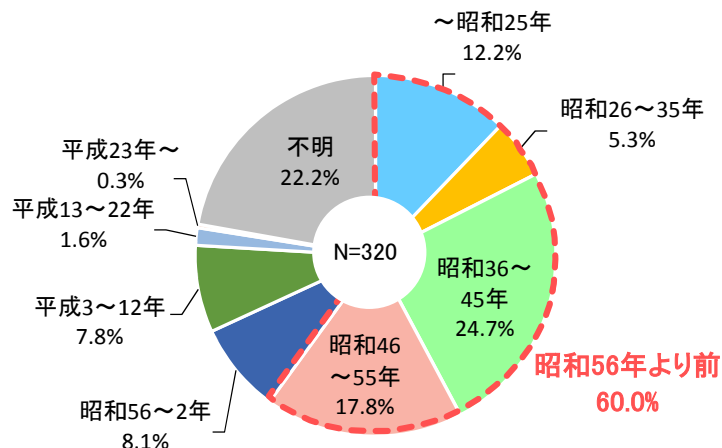
※1 空家率＝ 空家等戸数／世帯数(H28.11 現在) 住宅・土地統計調査の「空き家率」とは定義が異なります

※2 高齢化率＝65 歳以上人口／総人口(H28.11 現在)

イ 空家等の建築年

空家等の建築年をみると、いわゆる旧耐震基準といわれる、昭和 56 年の建築基準法改正以前に建てられた建築物が 6 割を占めています(図 2-16)。

図 2-16 空家等の建築年



ウ 管理不全空家等、特定空家等の候補の状況

管理不全空家等 91 戸、特定空家等の候補 7 戸の計 98 戸うち、建築物の倒壊等著しく保安上危険となるおそれのあるものが 74 戸となっています(図 2-17)。

また、建築物以外に支障箇所がみられるものが 63 戸あり、そのうち樹木や雑草の繁茂において支障があるものが 50.8%と特に多くなっています(図 2-18)。

図 2-17 管理不全空家等、特定空家等の候補の状況

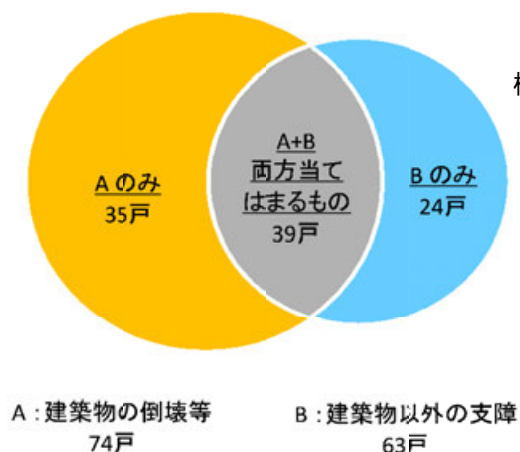
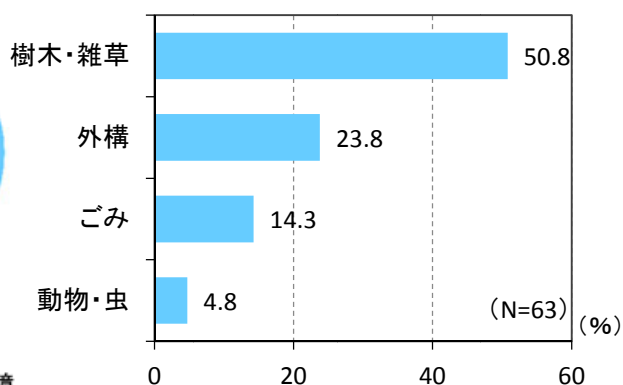


図 2-18 管理不全空家等、特定空家等の候補の建築物以外の支障箇所の割合



2)空家等の要因等について（所有者等意向調査）

①所有者等意向調査の概要

ア 調査対象

現地調査で確認した空家等のうち、所有者等の住所が判明した 237 戸。

イ 調査期間

平成 28 年 4 月 4 日～4 月 17 日

ウ 配布数及び回収数

配布数 237 件
回収数(回収率) 167 件 (70.5%)

エ 有効回答数

有効回答数 148 件

②調査結果

ア 空家等になった理由

空家等になった理由は、住宅の最後の居住者が判明している 134 戸のうち、「死亡した」が 43.9%で最も多く、次いで「別住宅へ転居」、「施設への入居」、「長期不在」の順に多くなっています。空家化の要因として、所有者等の死亡や施設への入居といった高齢化が背景にあるものと、転居等のやむをえず住宅を離れたものの、主に2つのパターンがあることが推測されます(図 2-19、図 2-20)。

また、空家等となってからの期間は、5 年以下が 48.7%と約半数を占めており、ここ 5 年で空家等が発生していることがわかります(図 2-21)。

図 2-19 住宅の最後の居住者

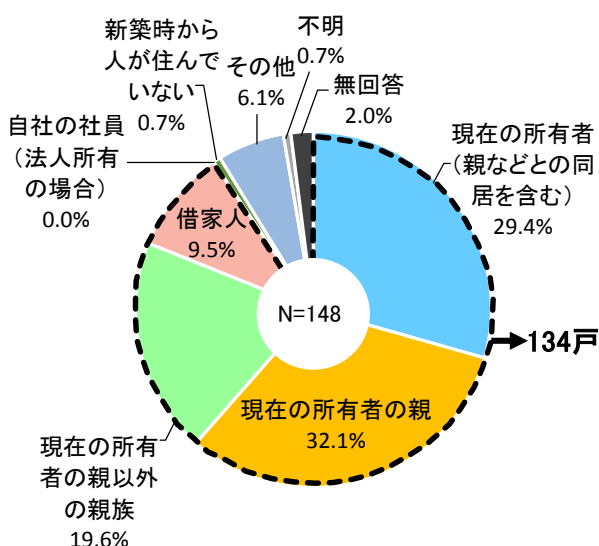


図 2-20 住宅に住まなくなった理由

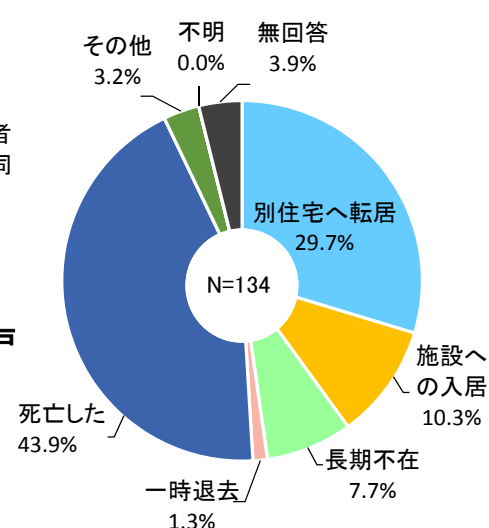
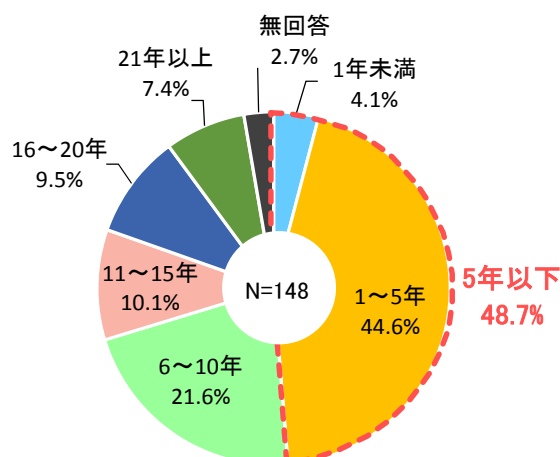


図 2-21 空家等となってからの期間



イ 管理上の問題

空家等の所有者等は、65 歳以上が全体の 52.0%を占め、高齢の所有者等が多くなっています(図 2-22)。所有者等が居住するところは、隣接地が 12.2%、近居が 52.0%であり、比較的近くに住んでいます。管理する上での障害や課題では、管理作業や費用負担等、空家等の管理に負担を感じている方が多いことがうかがえます(図 2-23、図 2-24)。

一方、遠方に住んでいる方は 29.7%となっており、「遠方に住んでいるため管理が困難」との意見が多くみられます。また、管理する上での心配事として、住宅の老朽化や樹木・雑草の繁茂に関して心配であるとの回答が半数以上となっています(図 2-25)。

図 2-22 所有者の年齢

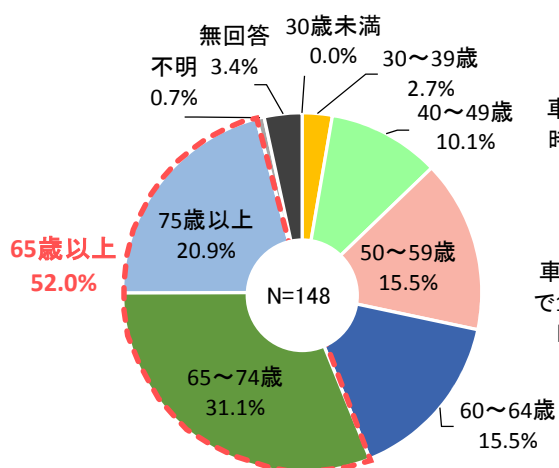


図 2-23 所有者の自宅からの移動時間

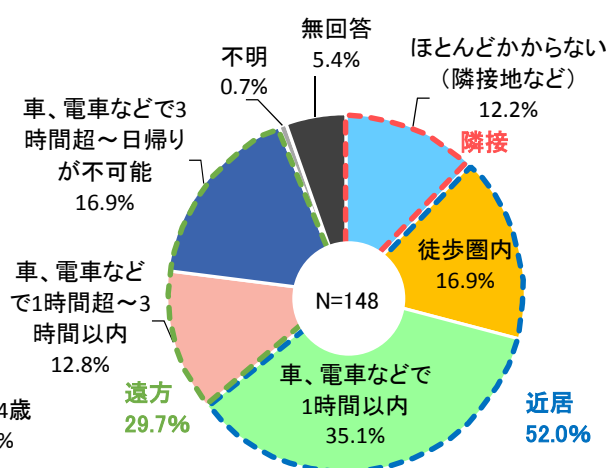


図 2-24 管理する上での障害や課題(複数回答)

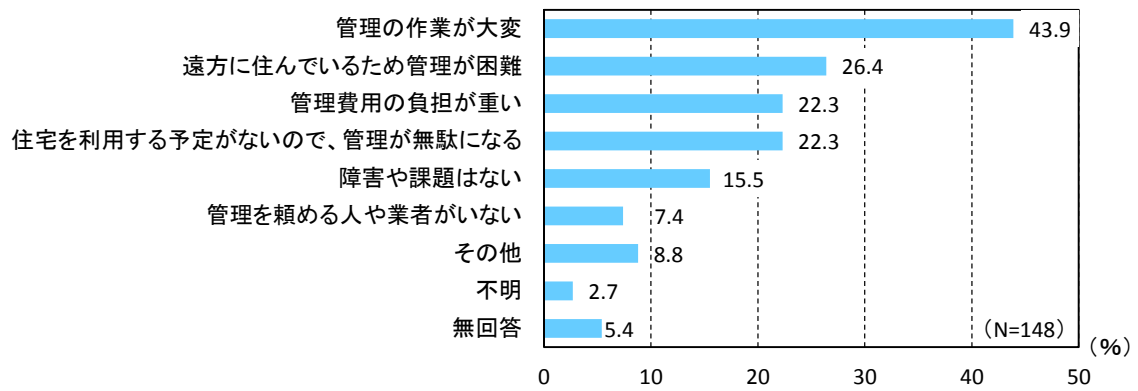
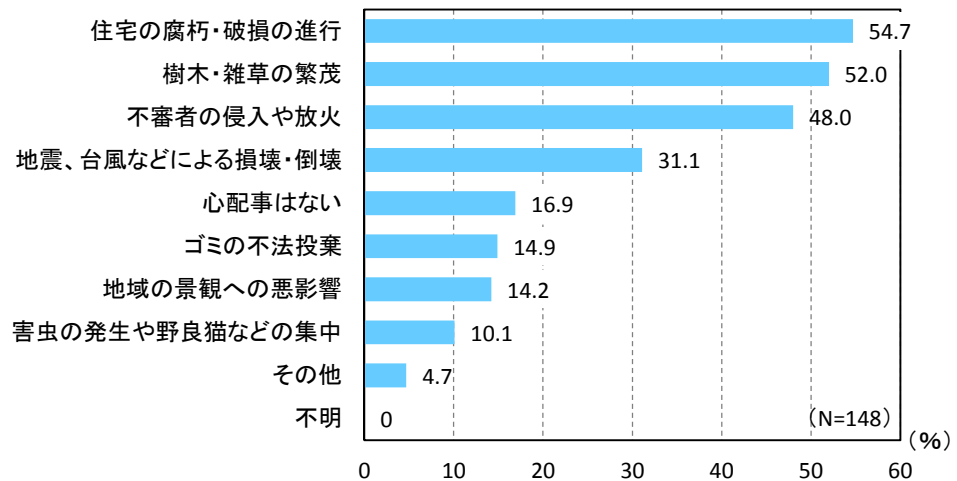


図 2-25 管理する上での心配事



ウ 今後の利活用の意向

将来の空家等の利活用については、「自分で利用したい」が 31.8%と最も多く、自己所有したいとの意向が、売却や賃貸、地域資源としての利活用の意向を上回っています(図 2-26)。

都市計画上の区域別にみると、市街化区域の空家等の所有者等は、賃貸や売却としての利活用の意向が、市街化調整区域や都市計画区域外に比べ多くなっています(図 2-27)。

図 2-26 今後の住宅の利活用(複数回答)

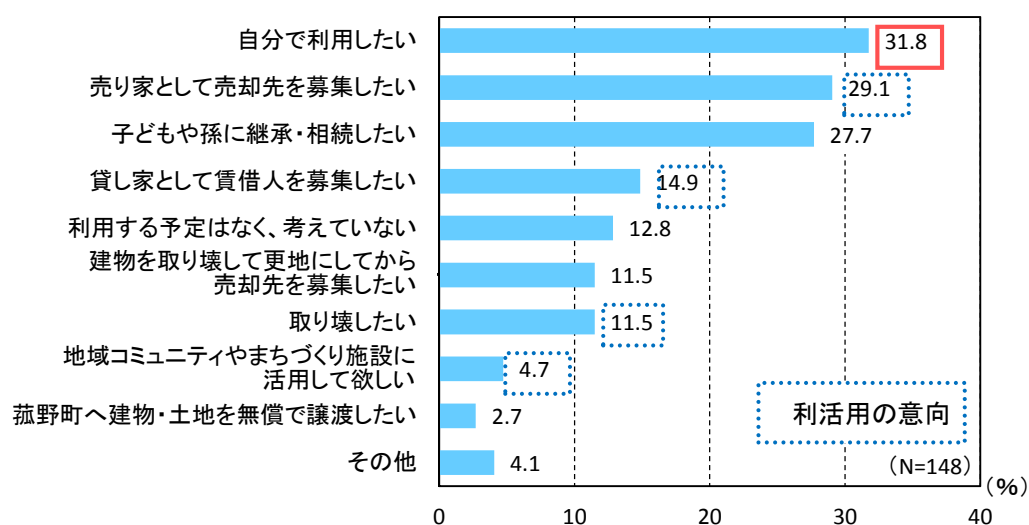
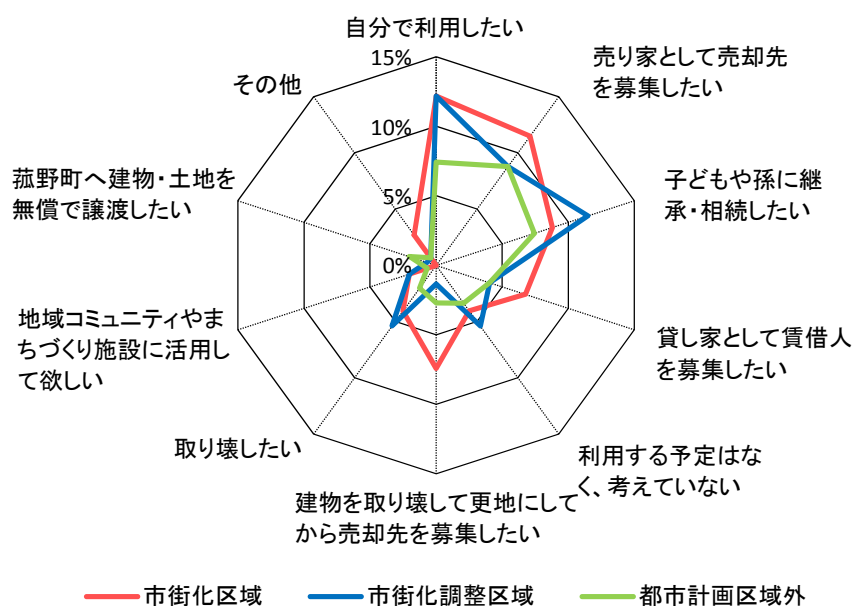


図 2-27 都市計画上の区域別の今後の住宅の利活用



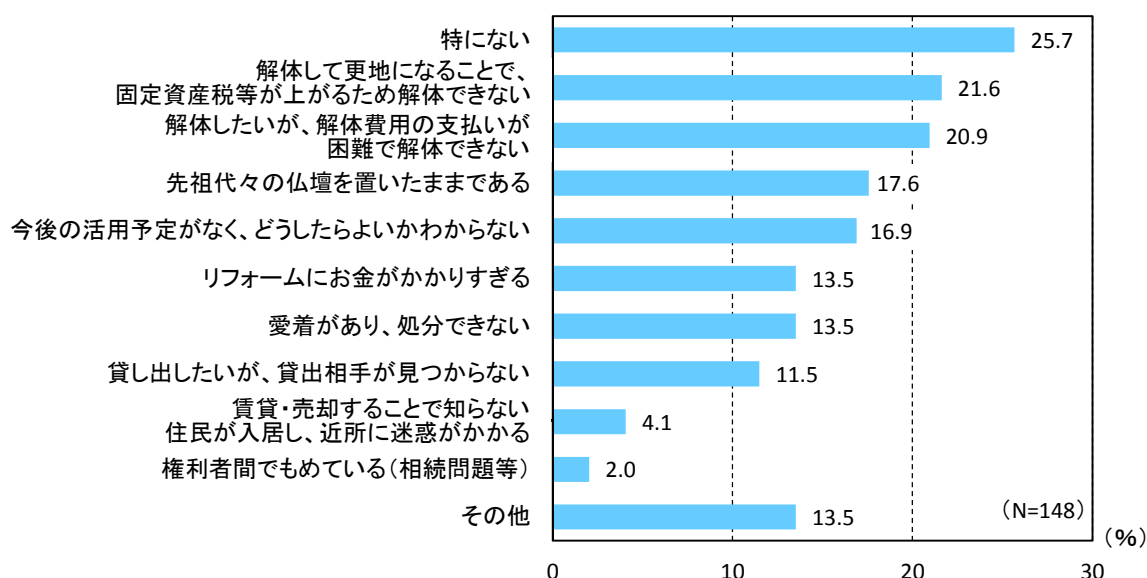
エ 今後の利活用に関して困っていることや心配事

利活用する上で困っていることや心配事では、「特にない」が 25.7%と最も多く、次いで「更地になることで、固定資産税があがる」が 21.6%、「解体費用等の支払いが困難」が 20.9%となっています(図 2-28)。

除却の意向はあるものの、固定資産税や、解体費用等の金銭的な理由で除却が進まない状況がうかがえます。

また、仏壇が置いたままであることや、愛着があり処分できないとの回答もみられ、所有者等にとっては経済的な価値以上に「想い」を含んでおり、そのため、利活用や除却ができずにいるという側面もうかがえます。

図 2-28 今後の利活用に関して困っていることや心配事(複数回答)

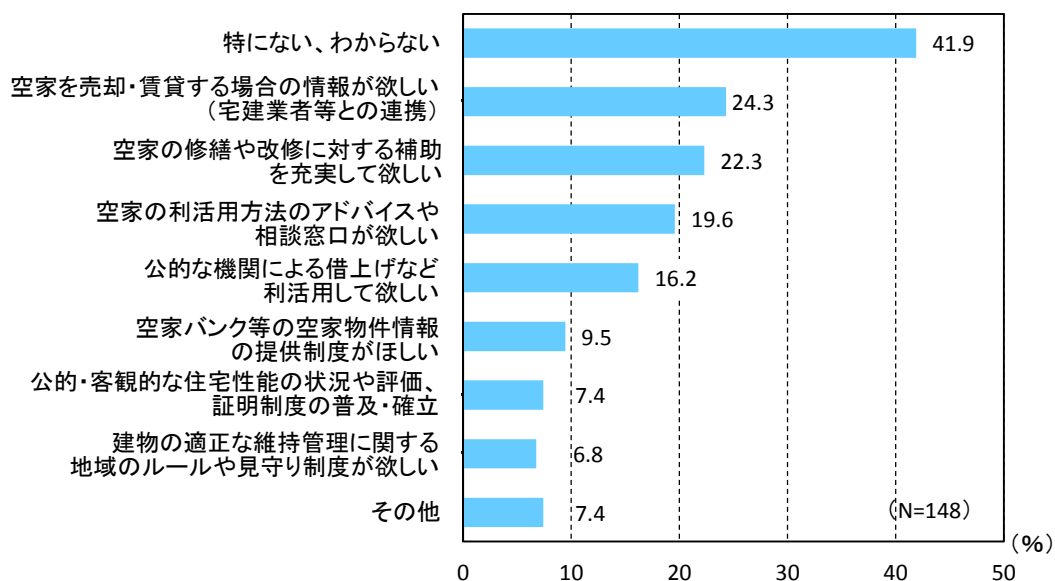


オ 今後の利活用する上で望まれる支援

利活用する上での望まれる支援として、「特にない、わからない」が41.9%と最も多く、次いで「売却・賃貸の情報が欲しい」が24.3%、「改修補助を充実して欲しい」が22.3%となっています(図2-29)。

利活用で困っていることが「特にない」、望む支援も「特にない、わからない」との回答が多いことから、空家等であることが常態化し、利活用に関心がない状況がうかがえます。

図2-29 利活用するために欲しい支援(複数回答)



(3)空家等対策を進めていくうえでの課題

1)空家等の課題のまとめ

①空家等の発生

住宅・土地統計調査では、空き家が平成20年からの約5年間に大きく増加しており、今後は人口の減少や高齢化の進行により、さらなる増加が予想されるため、早急な取り組みが必要です。

意向調査においては、空家等の発生の要因として、①所有者等の死亡や施設への入居による高齢化を背景とするもの、②転居等のやむを得ない状況で家を出なければならぬものの2点が考えられます。

また、相続放棄で所有者等がいない建築物や、適切な相続手続きがされず所有者等が不明の建築物が多くありました。それには、生前から適切な手続きを行うよう推進していく必要があります。

②空家等の利活用

現地調査では、菰野町内の空家等の約7割が優良空家等であり、部分的な補修により利活用が可能です。しかし、空家等の所有者等の半数以上は65歳以上であり、意向調査においても、空家等の所有者等の約4割が「管理が大変」、2割以上が「遠方に住んでいるため困難」、「住宅を利用する予定がないため管理が無駄である」と回答をしています。

また、今後の利活用については、約3割が「売り家として売却先を募集したい」、約2割が「貸家として賃借人を募集したい」と回答をしています。しかし、現状の利用状況において、「賃貸又は売却用」と答えた方は2割未満であり、特に利用していないという回答が4割以上を占めていました。その背景としては、建築年が旧耐震基準以前である建築物が約6割であることや、立地や税の法制度面から利活用が進まない現状が考えられます。

今後、住宅を利活用する上で望まれる支援についても、約2割が「空家を売却や賃貸する場合の情報が欲しい」「空家の利活用方法のアドバイスや相談窓口が欲しい」という情報提供を望む声がある一方で、「特にない、わからない」といった回答が4割以上を占めており、今後どのように空家等を扱うべきかわからない状態であることがうかがえ、利活用についての相談や助言等が求められています。

③適正管理及び除却

現地調査では、空家等のうち約 3 割が管理不全空家等であり、そのうち約半数は、周辺に対して立木や雑草のはみだし等による影響がみられます。また意向調査でも半数以上の方が「樹木や雑草の繁茂」が心配であると回答しており、対策を講じる必要があります。

また、意向調査において、所有者等の 6 割以上は、車や電車等で 1 時間以内の距離に居住していますが、管理作業や費用負担等の空家等に対する管理に負担を感じているとの回答が多くなっています。解体には多額の費用を要することや、解体することで固定資産税における住宅用地の特例が外れてしまう等の経済的な理由のほか、住宅への愛着や先祖代々からの資産を継承するという側面から、除却がされないというケースもみられました。

湯の山温泉においては、宿泊観光客が平成 2 年をピークに減少していることから、空き旅館が発生しています。現地調査では、特定空家等の候補が 2 戸みられ、他にも管理不全空家等が多く存在していたことから、早急な対策が求められます。

2) 空家等の課題と方向性

以上の課題をふまえ、菰野町における空家等対策を進めていく上での方向性を以下に示します。

	課 題	方 向 性
空家等の発生	①ここ5年間で空家等が急増しており、今後の人口減少や高齢化の進行により、さらに増加していくことが予想される。	早急な取り組みや予防体制の構築が重要である。
	②相続人不在や相続手続きが適切にされていないため、管理者が不明である。	生前から手続きを行うよう、推進していく。また、専門的団体と連携して所有者等を特定していく体制の構築が必要である。
空家等の利活用	③売却や賃貸等の利活用ができないため、放置されているケースがある。	不動産業者等の専門的団体との相談体制の充実が必要である。
	④遠方に居住していることや将来の使い道がないため、空家等が管理されていない。	利活用情報の提供、空家等の管理の相談や委託ができる窓口が必要である。
	⑤空家等の支援や相談窓口に関する情報提供が求められている。	広報紙やリーフレット、ホームページでの情報提供を行うとともに、相談会等の開催や相談窓口等の体制の構築が必要である。
適正管理・除却	⑥建築物以外に支障のある空家等の約半数は、樹木や雑草の繁茂であり、これに関しては迅速に対応する必要がある。	迅速に対応できる相談窓口や体制の構築が必要である。
	⑦所有者等の管理や解体等の負担の軽減、管理意識の向上が求められる。	空家等の改修や除却に係る支援、所有者等への適正管理や除却に対する啓発が必要である。
	⑧湯の山温泉には、特定空家等の候補や管理不全空家等が多数存在しており、観光地の魅力低下を招いている。	湯の山温泉を本計画の重点地区として設定し、除却や利活用について推進していく。

第3章 空家等対策の基本的な姿勢と基本方針

(1) 空家等対策の対象地区及び重点地区

本計画における空家等対策の対象地区は、菰野町全域とします。

また、空き旅館の問題を抱える湯の山温泉を重点地区とし、多面的な空家等対策を講じて温泉地の活性化に取り組みます。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画における空家等とは、空家法第 2 条第1項に定義される「空家等」と同義とします。なお、共同住宅に関しては、建築物 1 棟が空家等となっているものを対象としており、一部が空室になっているものや、直後に居住の見込みのある新築の住宅、水道閉栓がされていない別荘等についても対象としていません。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

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)空家等対策の基本的な姿勢

菰野町の空家等は既成市街地や既存集落、そして湯の山温泉に広く分布しています。空家等はまちの魅力の低下を引き起こすことや、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。しかし、再生することにより新たな効果をもたらす地域資源になります。

そこで、空家等の管理については所有者等が自らの責任により適切に管理するために、空家等対策の取り組みに関する情報を広く周知することで、適正な管理を促します。併せて、周辺に悪影響を及ぼす管理不全空家等に対しては、空家法に基づく実効性のある改善指導を行うことで、地域住民の安全で安心な暮らしを確保するため、以下の基本的な姿勢で取り組みます。

◆基本的な姿勢

1. 空家等発生の未然防止

空家等の発生を未然に防ぎ、適正な管理や、応急対応、また利活用により、空家等対策の支援をします。

2. 利活用と除却

空家等対策により、地域住民の生活環境の保全とともに、空家等に新たな価値を生み出し、にぎわいの回復等の実現を図ることを目指し、利活用と除却の総合的な手法で取り組みます。

3. 関係者との連携と協働

空家等の所有者等、住民、菰野町、法務及び不動産、建築、福祉等の専門的団体との協働及び連携により取り組みます。

(4) 取り組み方針

以上の3つの基本的な姿勢のもと、以下の4つの基本方針により取り組みを進めます。

方針1 空家等発生の予防促進

空家等の発生を抑制するため、居住している段階から空家等にならないような意識付けを行い、適切な維持管理を求めます。住居を新たに取得する際の従前住居の除却促進や、移住の際には従前住居の管理を促す働きかけを行い、空家等の発生を抑制します。

方針2 良好な住環境確保を図る適正管理及び除却

空家等相談窓口を設置し、庁内関係課や専門的団体が連携し、空家等に関する相談に対応できる体制をつくります。

方針3 空家等の利活用

空家等を住宅としてだけでなく、社会福祉や地域交流、地域活性化及び観光振興の資源として多様な用途による利活用を促進します。

方針4 重点地区における空家等の利活用及び跡地活用の促進

温泉地としての活力維持や向上に向け、空家等の利活用を促進するとともに、管理不全の空家等の除却を進めるにあたっては、跡地利用を考慮し、良好な土地利用を促し、湯の山温泉の活性化に寄与させます。

(5) 計画目標

取り組み方針を地域住民に分かりやすく伝えらるとともに、達成状況確認のための下記の指標(表 3-1)を設定します。

表 3-1 目標指標

指 標	H29	H33
①町内の優良空家等の戸数	222 戸	200 戸
②町内の管理不全空家等、特定空家の候補の戸数	98 戸	80 戸
③湯の山温泉の空家等の戸数	15 戸	10 戸

第4章 具体的な施策

(1)空家等発生の予防促進

高齢化の進行により、様々な要因によって利活用ができない空家等が増加することが予測され、その中には相続が適切に行われず所有者等の管理者意識が薄れ、放置されるケースもあります。

空家等の発生の予防に向けて、所有者等が存命中に住まいを次世代へ引き継いでいくための働きかけが必要となってきます。所有者等や地域住民に対して、空家等の発生の要因や問題、空家法による特定空家等による措置等の周知及び啓発を行い、意識向上に取り組めます。

①相続生前対策の推進

- ・次代に引き継ぐための情報提供による周知及び啓発
- ・リーフレット配布や相談会の開催、専門的団体による相談窓口の確保

②相続登記の推進

- ・リーフレット配布や相談会の開催、専門的団体による相談窓口の確保

③単身高齢者への働きかけ

- ・庁内関係課や福祉関係団体との連携や協力による働きかけや意識啓発

④建て替え促進

- ・新たな住宅の建築や取得する際の従前住居除却、既存敷地での建て替え促進の意識啓発

(2)良好な住環境確保を図る適正管理及び除却

空家等の所有者等の半数以上が 65 歳以上の高齢者であること、また所有者等が遠方に住んでいることなどから、個人による管理が難しい状況がみられます。今後もこうした傾向は続くことが予測されます。そこで、所有者等による自発的な管理を促すとともに、対応の強化や体系化を図り、良好な住環境を保全することが求められています。

菰野町内の空家等の所在や、空家等が周辺に及ぼしている影響や程度を把握し、空家法やその他の関係法令に基づき適切な措置を講じます。

また、地域住民から寄せられる空家等の情報を、随時反映できる仕組みをつくとともに、空家等に関する相談体制の構築に取り組みます。

①各区との連携による空家等の情報把握

- ・各区からの情報収集
- ・庁内関係課との連携による情報収集

②空家等情報のデータベース化

- ・空家等データベースシステムの構築、個票の作成

③空家等発生時の対応や適正管理の重要性についての広報等による情報発信

- ・パンフレットや町ホームページ、防災ラジオ等の様々なツールを活用した空家等対策の取り組みの周知
- ・専門的団体と連携した空家等相談会の実施

④空家等の所有者等による定期的な維持管理

- ・管理不全空家等や特定空家等の候補に対する適正管理及び除却の促進
- ・空家等の敷地に関する雑草等の除却の促進
- ・建築基準法、道路法、消防法等関係法令の適用に関する相談や指導

⑤地域人材を活かした維持管理の仕組みづくりや見守り

- ・空家等の見守りに関する各区との連携体制の構築
- ・地域の人材を活かした維持管理の仕組みづくり

⑥跡地の有効活用

- ・集会施設や広場等として有効活用を図る地域の取り組みの促進

(3)空家等の利活用

空家等の所有者等の中には、地域のまちづくり施設に利活用して欲しいとの意見もあります。空家等は利活用する方法によっては地域資源となるとともに、観光資源として利活用できます。

また、管理不全空家等の対策として除却を進めるに当たっては、跡地を管理不十分な空地のまま放置させず、良質な土地利用を促すことが求められます。

空家等が抱えている課題を解決し、所有者等と利用希望者のマッチングを図り、相互の情報を共有する仕組みづくりにより、空家等の利活用の促進に取り組みます。

①専門的団体による相談窓口の仕組みづくり

- ・空家等の利活用や除却に関する専門的団体と連携した相談窓口の設置

②空家等の利活用の取り組み事例等の情報提供

- ・他用途への空家等の利活用等制度の紹介
- ・地域コミュニティの維持に向けた空家等の利活用による地域活動や取り組みの紹介

③空家等の利活用に係る住宅改修事業等の補助制度等の情報提供

- ・耐震診断、耐震補強工事等の補助制度の周知
- ・高齢者世帯住宅改修補助事業を活用したバリアフリー化
- ・多世代同居や隣居住み替え支援
- ・長期優良住宅制度の普及促進

④既成市街地や高度成長期に形成された住宅団地における空家等の利活用

- ・都市マスタープランに基づく、既成市街地や集落の住環境改善の促進
- ・既存の集落における空家等に対するソフト対策の促進

(4)重点地区における空家等の利活用及び跡地活用の促進

湯の山温泉では管理不全な状態である空き旅館等の存在が、温泉地としての景観を阻害する要因のひとつになっていることから、良好な景観形成のために空き旅館等の利活用や除却の働きかけが求められています。

このため湯の山温泉の空き旅館等、跡地活用促進のために、湯の山温泉を本計画の重点地区として位置付け、総合的な対策を講じます。

第5章 特定空家等に関する措置

(1)管理不全空家等に対する基本的な姿勢

そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある管理不全空家等に関しては、軽度の措置で済む段階で働きかけを行います。しかし、菰野町ではすでに「倒壊のおそれのある状態の空家等」である特定空家等の候補が存在しており、早急な対策が必要となっています。

管理不全空家等に関しては「1)軽度の措置」と「2)特定空家等に関する措置」による対策を図ります。

(2)管理不全空家等への措置

1)軽度の措置

空家等の所有者等への啓発、注意喚起や地域住民による空家等に対する活動を支援します。

①空家等の相談窓口への案内

空家等の所有者等への啓発、中古住宅としての利活用、管理不全の防止、空家等の他用途への利活用や跡地活用等の総合的な空家等対策を促進するため、不動産、法務、建築等の専門的団体との連携及び協働を推進していきます。空家等の相談窓口(町の窓口と専門的団体の窓口)を設置し、管理不全な状況になる前に、建築物の売却や賃貸、利活用に向けた支援を行い、特定空家等の発生を未然に防止することに努めます。

②季節に応じた適正管理の注意喚起

空家等の所有者等に対して、夏期の樹木繁茂に関する注意喚起の文書を送付する等、管理不全空家等に対して季節に応じた対応をします。

③各区との情報共有

空家等の所有者等と地域住民が日頃から情報を交換し、近隣に影響を及ぼす場合には相互に協力して問題を早期発見、解決できるよう情報共有し、地域コミュニティづくりに努めます。

2)特定空家等に関する措置

空家等の所有者等への指導を行うとともに、生命、身体、財産、生活環境への影響等、特に危険性が高く、特定空家等として認められる空家等については、空家法を適切に行使することで、地域住民の安全及び安心を確保します。

①特定空家等の対応方針

指導が必要な空家等が継続的に増加する中で、特に早急に改善を図る必要がある空家等について、特定空家等として、徹底した改善指導を行います。

まず、初期指導を行い、その経過や所有者等の状況等を踏まえて、特定空家等の当否を判断します。その後、特定空家等の認定については、空家等対策協議会での意見聴取をふまえて、町長が行います。

②特定空家等の判断

国土交通省が示した「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)」に準拠した上で、空家等評価判定基準(表 5-1)及び特定空家等の判断フロー(図 5-1)に従い、空家等の状態及び周辺への影響等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼす恐れがあると総合的に判断されるものを特定空家等とします。

[特定空家等(空家法第2条第2項)]

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②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

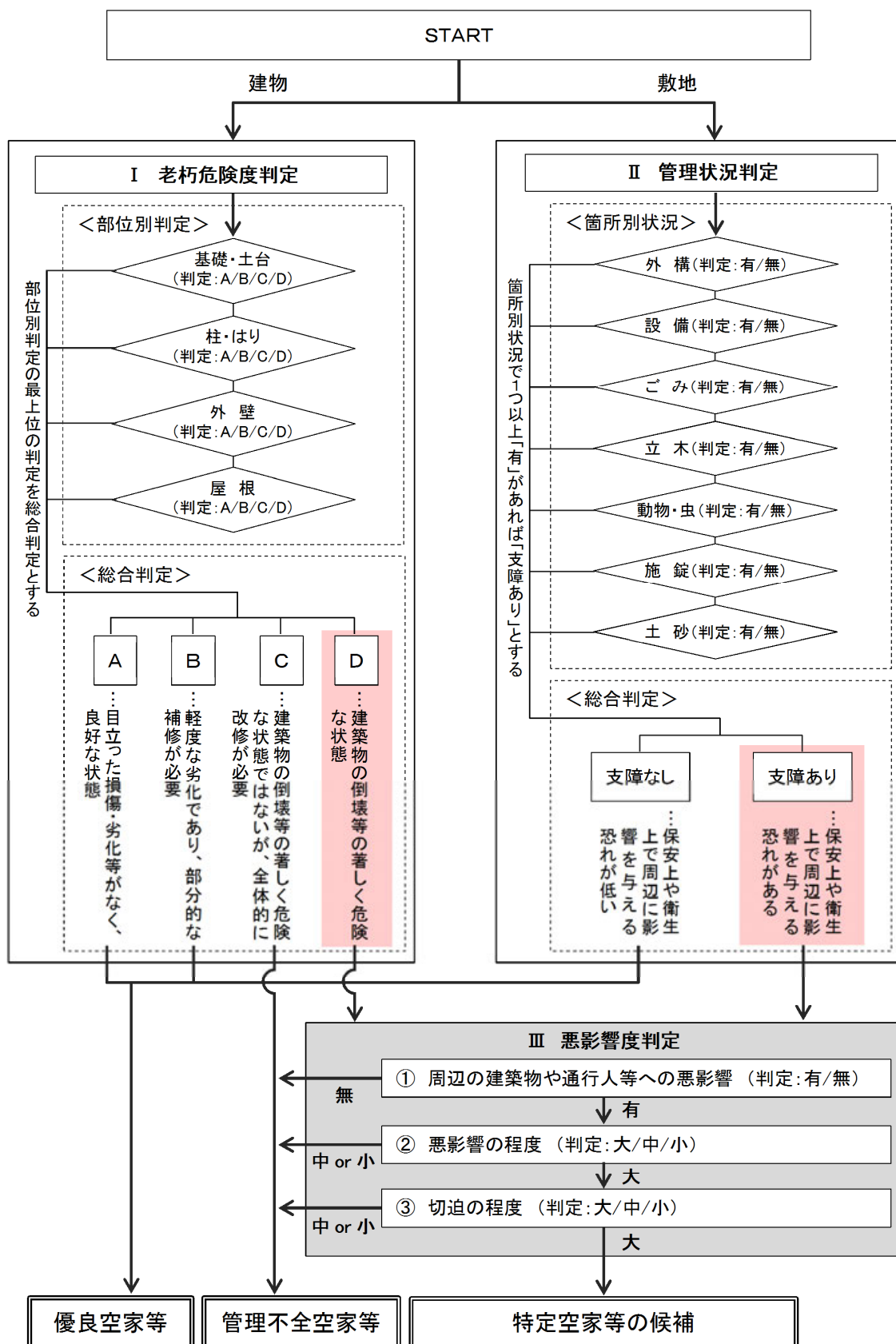


表 5-1 空家等評価判定基準

		区分	評価基準	備考
Ⅰ 老朽危険度判定		A	目立った損傷や劣化等がなく、良好な状態	
		B	軽度な劣化であり、部分的な補修が必要な状態	
		C	建築物の倒壊等著しく危険な状態ではないが、全体的に改修が必要な状態	
		D	建築物の倒壊等著しく危険な状態	【国ガイドライン】 第2章(1)の該当レベル程度
Ⅱ 管理状況判定		支障あり	建築物以外の外構、設備、ごみ、立木、動物や虫、土砂、施錠等について、周辺に影響を与える恐れのある状態	【国ガイドライン】 第2章(1)の該当レベル程度
		支障なし	上記「支障あり」に当てはまらない状態	
Ⅲ 悪影響度判定	① 周辺の建築物や通行人等への悪影響	あり	悪影響を及ぼしている、又はそのまま放置した場合に予見される範囲において、周辺に建築物や通行人等が存在する、または通行による被害を受ける状態	【国ガイドライン】 第2章(2)の該当レベル程度
		なし	上記「あり」に当てはまらない状態	
	② 悪影響の程度	大	「①周辺の建築物や通行人等への悪影響」が「あり」と判断された場合に、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超える状態	【国ガイドライン】 第2章(3)の該当レベル程度
		中	上記「大」の状態には至っていないが、そのまま放置すれば「大」となり得る状態	
		小	上記「中」に当てはまらない状態	
	③ 切迫の程度	大	「①周辺の建築物や通行人等への悪影響」が「あり」と判断された場合に、もたらされる危険等について切迫性が高い状態	【国ガイドライン】 第2章(3)の該当レベル程度
		中	上記「大」の状態には至っていないが、そのまま放置すれば「大」となり得る状態	
		小	上記「中」に当てはまらない状態	

国ガイドライン:「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)」

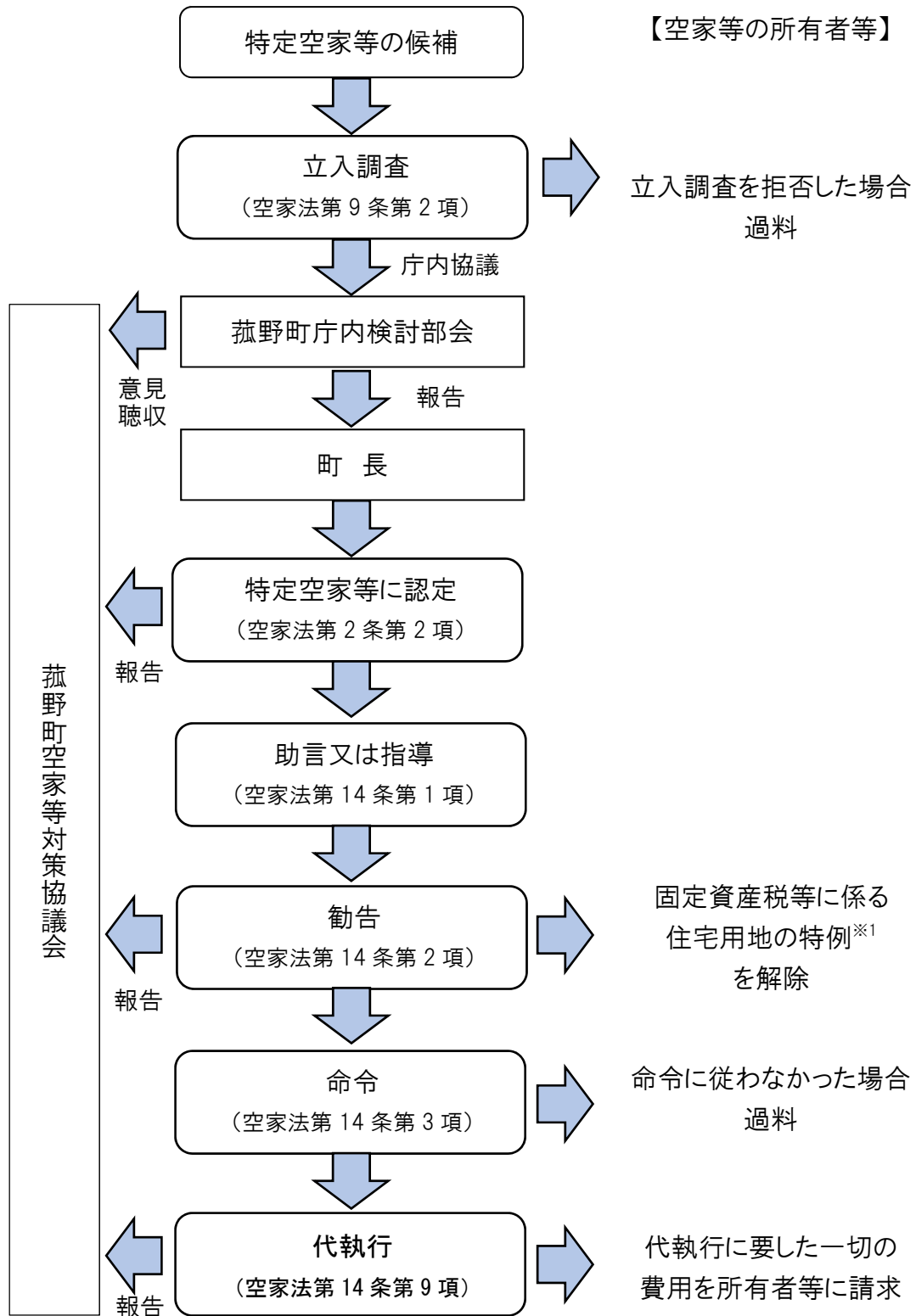
図 5-1 特定空家等の判断フロー



③特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の手順については、空家法第 14 条の規定に従い、下図（図 5-2）に示すフローに沿って「助言又は指導」、「勧告」、「命令」の順に実施します。

図 5-2 特定空家等に対する措置のフロー図



④所有者等不明への対応

相続人が明らかでない、所有者等が不明で空家等の売却や処分ができない場合には、当該空家等の関係者が民法に規定される財産管理制度^{※2}等を活用できるように情報提供等の支援をしていきます。

⑤所有者等への支援

財産管理制度で必要となる予納金等の経費支出が困難な所有者等に対しては、民事法律扶助制度^{※3}等を活用できるように、弁護士等の関係団体の協力を得ながら、働きかけを実施します。

※1 住宅用地特例

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられている。住宅用地の特例措置を適用した額（本則課税標準額）は、住宅用地の区分、固定資産税に応じて下表のとおり算出される。

特定空家等の認定、「勧告」が出されるとこの特例が解除される。

区 分		固定資産税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3

※2 財産管理制度

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度。財産の所有者の所在が分からないときは不在者財産管理人、相続人の存否が明らかでないときは相続財産管理人が選任される。

※3 民事法律扶助制度

弁護士や司法書士の報酬や裁判の費用を支払うことが困難な方のために、公的な資金で援助を行う制度。

第6章 空家等に関する実施体制

(1)主体別の役割

1)空家等の所有者等の責務、住民の役割

空家等は所有者等の資産であり、その所有者等は、所有する空家等が近隣の安全で安心な生活環境に影響を及ぼさないよう、適正な管理や、売却、賃貸、利活用等に努めなければなりません。また、良好な住環境の維持や継承は、一人ひとりの関心や協力が不可欠です。将来自らが所有する住宅が空家等となる可能性があることから、自ら所有する住宅の適正な管理に努める必要があります。

2)事業所の役割

宅地建物取引業協会、不動産協会、弁護士会、建築士会等の関係団体は、空家等の情報収集や共有、空家等の利活用を促進する取り組み、住宅確保要配慮者への居住支援での連携等、菰野町の空家等対策へ協力し、施策の展開や実施に積極的に関わっていくことが期待されます。

3)行政の役割

菰野町は本計画の目標の達成に向けて、必要な施策を総合的かつ計画的に実施できるように、所有者等、地域住民、事業者との連携や協働を促進していきます。空家等の相談の内容は、建築物の老朽化による倒壊、衛生環境の悪化、まちの景観阻害への対策や、防災、除却、建築物や土地の利活用、福祉施策、税関係等多岐にわたるため、庁内関係課との連携を強め、問題解決に向けて取り組んでいきます。

(2)実施体制の整備

1)住民からの相談対応（町の窓口）

空家等に関する様々な相談を一元的に受け付ける総合窓口を総務課に設置し、庁内関係課への相談情報の共有を行い、総合的かつ計画的な対策の検討、実施に取り組みます。地域住民からの相談に対しては、内容に応じた分担体制を構築します(表 6-1)。

表 6-1 町の窓口

庁内関係課	内 容
総務課	空家等全般に関すること(総合窓口)
都市整備課	建築物の維持管理の指導に関すること 道路等への樹木や雑草の繁茂に関すること
環境課	隣地への樹木や雑草の繁茂に関すること ゴミの散乱、衛生害虫の発生等に関すること
健康福祉課	空家等の利活用におけるバリアフリー化に関すること
消防本部	枯草や危険物の放置等、火災予防に関すること
観光産業課	重点地区(湯の山温泉)の観光振興に関すること
税務課	固定資産税等の税に関すること

2)専門的団体等との連携（専門的団体等の窓口）

不動産業、建設業、福祉関係等の事業者は、自らの持つノウハウや経験等を活かし、多面的な利活用に関わる住環境づくりのため、菰野町の空家等対策に関わっていくことが期待されます。専門的団体は菰野町の要請に応じ、「菰野町空家等対策協議会」に参画し、協力及び助言を行います。

また、専門的団体等は菰野町との協定を結ぶなど、住民の相談窓口を設け、専門分野に基づく相談に応じます(表 6-2)。

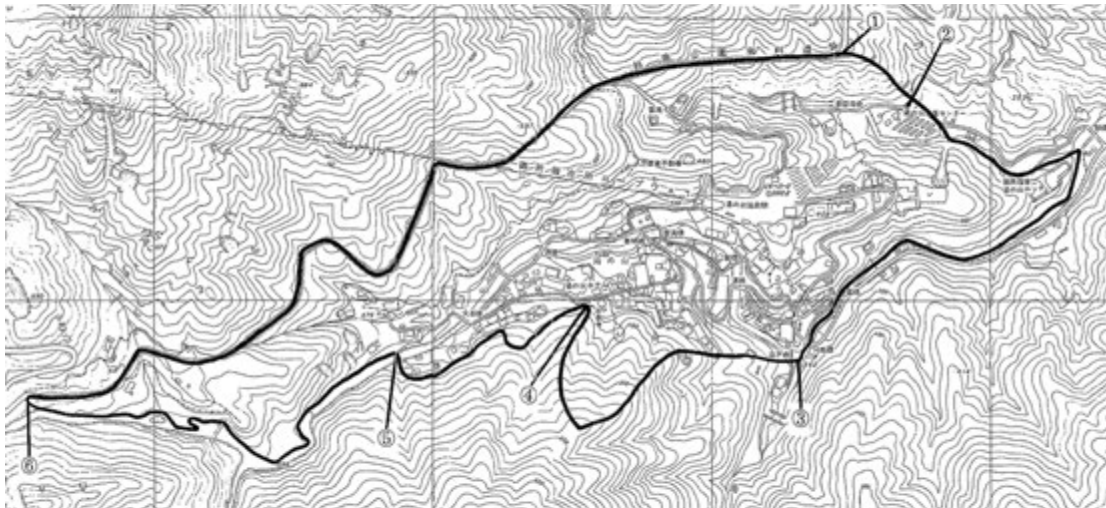
表 6-2 専門的団体の窓口

専門的団体	内 容
弁護士会	・相続、権利関係等法律に関すること ・相続、売買での不動産登記に関すること ・成年後見制度に係る相談支援、財産や金銭管理に関すること
宅地建物取引業協会 不動産協会	・空家等の売却や賃貸に関すること
建築士会	・空家等の耐震診断や改修全般に関すること

第7章 重点地区における空家等対策の推進

(1) 重点地区の範囲

本計画では、自然公園法施行規則による「鈴鹿国定公園の特別地域内の行為の許可基準の特例を適用する地域」に準じ、以下の範囲を重点地区と設定します。



(2) 重点地区とする理由

湯の山温泉は、開湯 1300 年を迎える歴史を持つ温泉地、かつ、三重県北勢地域を代表する観光地であり、鈴鹿国定公園、御在所岳を中心とした山岳登山の拠点です。

一方で、平成 30 年度には「湯の山大橋(仮称)」の完成開通、さらに新名神高速道路「(仮称)菰野インターチェンジ」の開通が予定されており、これらを契機として湯の山温泉の活性化が期待されています。

湯の山温泉においては、ひとつの空家等の除却という考え方ではなく、その他の空家等も含め、総合的に対応し、湯の山温泉の活性化につなげていく必要があります。そこで、「緊急度の高い空き旅館」と「総合的展望からの観光まちづくり」の双方に対応するため、「湯の山温泉」を重点地区とし、多面的かつ総合的な対策を講じていくものとします。

(3)重点地区における空家等対策の基本的な姿勢

①観光地にふさわしい環境整備と地区の活性化に必要な空家等対策の推進

重点地区における空家等については、新たな利活用が望めず除却されない状態になっています。

湯の山温泉の活性化や観光地にふさわしい環境整備を推進するため庁内関係課の連携体制のもと、まちづくりの観点から空家等の対策を進めていく必要があります。

②空家法施行に伴う国の助成等を活用した温泉地活性化に取り組む体制づくりの構築

重点地区においては空家等対策の緊急度が高く、また温泉地における活性化につなげていくため、国の助成等を活用して、除却を進め、跡地の利活用に取り組む必要があります。

(4)先導的な空家等対策

湯の山温泉の活性化に向けて、庁内関係課、湯の山温泉に係る関係団体と連携し、空家等対策に関する事業を推進支援します。

①空き旅館の除却や跡地活用の促進

湯の山温泉の将来性、発展性を見据え、活性化に向けた施設整備を促進させるとともに、景観保全を目的とし、空家等の所有者等へ除却を促し、湯の山温泉の関係団体と連携した除却、利活用や跡地活用の取り組みを進めます。

②空き旅館や空き店舗等の利活用支援

空き旅館や空き店舗の利活用を促進するため、「湯の山温泉街空き店舗開業支援事業補助金」等の支援を継続して実施します。

③空家等対策協議の継続

湯の山温泉の観光関係者、土地所有者、交通事業者等の関係者等と、湯の山温泉の空き旅館の除却、利活用、跡地活用、景観ルールづくり等について継続した協議を行います。

資料1 空家等対策に関する特別措置法

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

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。

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。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)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。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等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。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、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る。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。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、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第13条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

- 第14条 市町村長は、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的生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による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的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る。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくて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る。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その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、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、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る。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により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同項の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る。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて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(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、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る。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、市町村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

め公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第 88 号)第3章(第 12 条及び第 14 条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

- 第 15 条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

- 第 16 条 第 14 条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。
- (検討)
- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

資料2 菰野町空家等対策協議会設置に関する条例

(設置)

第1条 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。以下「法」という。)第7条第1項の規定に基づき、本町に菰野町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画(法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。次号において同じ。)の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (3) その他空家等(法第2条第1項に規定する空家等をいう。)に関する施策の推進に関すること。

(委員)

第3条 協議会の委員は、町長を含む 15 人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (3) その他町長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任は妨げない。

2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長各1人を置き、委員の互選によりこれらを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会は、必要に応じて会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、協議会の組織に関し必要な事項は、別に規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。