

# 扶桑町空家等対策計画

令和6(2024)年3月

扶桑町

# 目 次

1 計画の位置づけ .....	1
(1) 背景・目的 .....	1
(2) 位置づけ .....	1
(3) 計画期間 .....	2
(4) 計画対象 .....	2
2 空家等を取り巻く現況 .....	3
(1) 扶桑町の概要 .....	3
(2) 人口・世帯数の動向 .....	3
(3) 関連計画 .....	4
(4) 関連する法改正 .....	5
3 空家等の現状 .....	7
(1) 統計データから見た空家等の動向 .....	7
(2) 空家等の現地調査 .....	11
(3) 所有者等への意向調査 .....	15
(4) 現行計画策定時からの状況変化 .....	21
4 空家等対策において取組むべき課題 .....	23
(1) 管理不全の空家等が地域に与える影響 .....	23
(2) 空家等対策において取組むべき課題 .....	23
5 空家等対策に関する基本方針 .....	25
(1) 空家等対策に関する基本的な方針 .....	25
(2) 取組みの基本方針 .....	26
6 空家等対策に関する取組み .....	27
(1) これまでの主な取組み .....	27
(2) 取組みの方向性 .....	28
(3) 具体的な取組み .....	29
7 特定空家等に対する措置の取組み .....	35
(1) 特定空家等に対する措置の基本方針 .....	35
(2) 特定空家等の判断基準 .....	35
(3) 特定空家等に対する措置のフロー .....	36
8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 .....	37
(1) 他法令に基づく空家等対策 .....	37
(2) 計画の進捗管理 .....	37

## 1 計画の位置づけ

### (1) 背景・目的

近年、地域における人口減少や高齢化、核家族化、既存の住宅・建築物の老朽化などを背景に、空家等が増加傾向にあり、全国的に空家等の問題が顕在化しています。扶桑町(以下「本町」という。)においてもこれは同様の傾向にあり、空家等に関する問合せや苦情が多くなってきている状況です。問合せや苦情の内容としては、雑草の繁茂や害虫の発生、防火・防犯上心配である等の相談が多く、適切に管理が行われていない空家等の増加は、町民の安全で安心な生活環境を保全する上で重要な課題となっています。

このような背景のなか、平成 26 年 11 月 27 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「空家特措法」という。)が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行されました。

空家特措法においては、空家等の管理について、第一義的には空家等の所有者又は管理者が自らの責任によりの確な対応をすることを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図るとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが求められています。

また、令和 5 年 6 月 14 日には「空家特措法の一部を改正する法律」(令和 5 年法律第 50 号)が公布され、空家活用を重点的に実施する空家等活用促進区域制度の創設や、空家等が周辺に著しい悪影響を与える状態になることを未然に防ぐために管理不全空家等に対して働きかける制度が整備されました。

本町では、行政として空家等の適正な管理を促進するとともに、空家等を地域資源と捉え、地域住民と連携・協力を図りながら有効な利活用を推進するなど、空家等について総合的に対応していくことが必要であることを踏まえ、本町における総合的な空家等対策を推進することを目的として、平成 31 年 3 月に「扶桑町空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

今般、策定から 5 年が経過し、計画期間が満了しますが、今後も空家等の増加が想定されるとともに、空家等を取り巻く制度の改正及び本町における空家等実態調査による空家等の現状等を踏まえ、総合的な空家等対策をより一層すすめていくために、本計画を改定します。

### (2) 位置づけ

本計画は、空家特措法第 7 条第 1 項の規定に基づき、本町における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、空家特措法第 4 条第 1 項に定められている、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して必要な措置を適切に講ずるよう努めるという市町村の責務を果たすものです。

また、本計画は、第 5 次扶桑町総合計画後期基本計画を上位計画とし、他の関連する計画との整合のもと、空家等対策の推進に向けた具体的な取組みを明らかにするものです。

### (3) 計画期間

令和 6(2024)年度から令和 10(2028)年度までの 5 年間とします。ただし、国の空家等政策の動向や社会・経済情勢の変化などを踏まえ、内容については、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

### (4) 計画対象

#### ① 対象とする地域

空家等は町内全域に点在していることから、「町内全域」を本計画の対象地域とします。

#### ② 対象とする空家等

対象とする空家等は、空家特措法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」とします。

#### 空家特措法第 2 条第 1 項

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。

※「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」とは、建築物などが長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物などの使用実績がないことをいう。

※ 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家特措法の適用の対象外となります。

なお、空家等の管理状態などに応じて分類される下記の空家等も対象となります。

#### 「特定空家等」 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

#### 「管理不全空家等」 空家特措法第 13 条第 1 項

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等

## 2 空家等を取り巻く現況

### (1) 扶桑町の概要

本町は、明治 39 年に高雄村、山名村、豊国村、柏森村が合併して扶桑村となり、養蚕、生糸の集散地として発展し、昭和 27 年 8 月に町制を施行しました。

愛知県の北西部に位置し、町域面積は 11.19 平方キロメートルとなっています。愛知県では、犬山市、江南市、大口町の 2 市 1 町と、岐阜県では各務原市と接しています。土地はおおむね平坦で北に高く、南にやや低く、濃尾平野の一部をなしている田園地帯です。町内及び周辺市町に大規模な工場を抱え、名古屋市内からは鉄道で 30 分圏と交通の便も良く、大型ショッピングセンターが立地し、就業・居住環境に恵まれています。

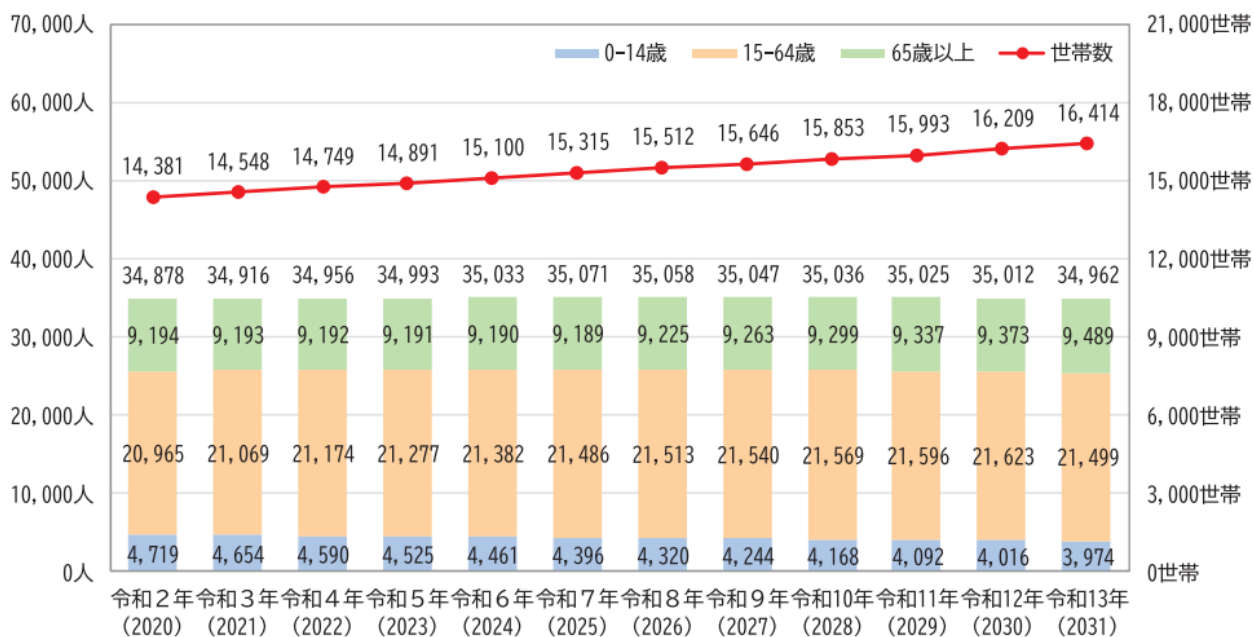


図 1 扶桑町の位置

### (2) 人口・世帯数の動向

本町の人口は、現状横ばいで推移していますが、令和 7 年頃をピークに減少傾向になると予想しています。老年人口(65 歳以上)の割合は、令和 2 年の 26.7%から令和 9 年(総合計画の計画期間)には 26.43%へ、年少人口(0~14 歳)の割合は 13.7%から 12.11%となることを見込んでおり、今後も少子高齢化がゆるやかに進んでいくことが想定されます。

世帯数に関しては、現状も増加しており、今後も増加傾向は続くと予測しています。人口が減少に転じた後も世帯数の増加は続くと想定され、核家族化、高齢者の単独世帯の増加等、1 世帯当たり人員が減少していくと見込まれます。



※住民基本台帳のデータを用い、コーホート要因法にて推計（扶桑町の独自推計）

資料:第5次扶桑町総合計画 後期基本計画(令和5年3月)

図 2 人口の推移・将来設計

### (3) 関連計画

本計画に関連する計画である、「第5次扶桑町総合計画後期基本計画」及び「扶桑町都市計画マスタープラン」の内容を以下に示します。

#### ① 第5次扶桑町総合計画（後期基本計画）

本町では、令和5年3月に「第5次扶桑町総合計画後期基本計画」を策定し、まちづくりの視点を「みんなの笑顔が かがやくまち 扶桑町」とし、5つの基本目標に基づく施策を実施することとしています。

このうち、基本目標3「みんなで“守る”おもいやりのある安全・安心なまちづくり」のもとで、住環境に関する施策として「空き家対策と有効活用」に取り組むこととしております。

まちづくりの視点 「みんなの笑顔が かがやくまち 扶桑町」

- 基本目標 1 みんなで“支え合う” ほっこり暮らせるまちづくり
- 基本目標 2 みんなで“学び育む” 次代と豊かな心を育むまちづくり
- 基本目標 3 みんなで“守る” 思いやりのある安全・安心なまちづくり
- 基本目標 4 みんなで“活かす” 住み続けられる・魅力あるまちづくり
- 基本目標 5 みんなで“創る” とともに支える自立した行政経営

図 3 まちづくりの視点と基本目標

## ② 都市計画マスタープラン

本町では令和4年3月に「扶桑町都市計画マスタープラン」を策定し、総合計画に定めるまちづくりの視点「みんなの笑顔がかがやくまち扶桑町」を実現するため、将来都市像として「自然と暮らしが調和し、将来に繋がる快適都市 扶桑町 ～みんなが集まり、安心して暮らし続けられるまち～」を掲げ、これを実現するための都市構造を示しています。

市街化区域の住宅エリアにおいては、空家バンクによる空き家の有効活用や、低未利用地の土地利用転換により、増加が見込まれる世帯数の受け皿として住空間の確保を図ることとしています。

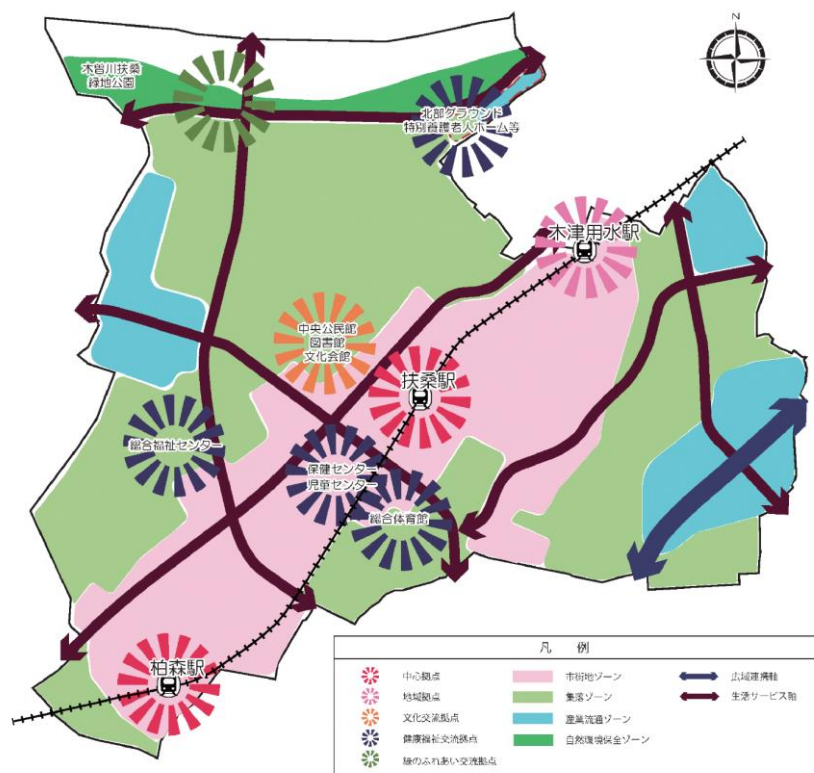


図 4 将来都市構造図

## (4) 関連する法改正

### ① 民法・不動産登記法の改正（令和3年改正）

相続登記がされないこと等により、所有者が直ちに判明しない等の「所有者不明土地」は、九州本島の大きさに匹敵するといわれています。高齢化の進展による死亡者数の増加等により、状況が更に深刻化するおそれがあり、その解決は喫緊の課題であることから、民法等の改正により、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」を図る総合的な見直しが行われました。



項目		概要
発生予防	相続登記の申請義務化	相続登記や住所変更登記がされないことによる所有者不明土地の発生を抑制。登記に関する負担軽減策、環境整備策をあわせて導入。
	住所等の変更登記の申請義務化	
	相続土地国庫帰属制度の創設	将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防するために、相続した土地について、一定の要件のもとに国庫に帰属させることを可能とする制度を創設。
利用の円滑化	財産管理制度の見直し	個々の土地・建物に特化した、所有者不明や管理不全の土地建物の管理制度を創設。
	共有制度の見直し	一部の共有者不明の共有物の変更行為や管理行為の円滑化。
	相隣関係規定の見直し	ライフラインの設備を隣地に設置できる権利や隣地より越境した竹木切り取り等の規律の整備。
	相続制度の見直し	長期間経過後に簡明に遺産分割を行う仕組みを創設。

※ 「相続登記の申請義務化」については令和6年4月1日に、「住所等の変更登記の申請義務化」については令和8年4月1日に、それぞれ施行予定。

## ② 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正（令和5年改正）

増加が続いている空家は、今後も更に増加が見込まれるなか、空き家対策を強化するために、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化するために、空家等対策の推進に関する特別措置法が改正されました。

項目		概要
所有者の責務強化		現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国及び自治体の施策に協力する努力義務を規定。
活用拡大	空家等活用促進区域	一定の地域において、市町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進。また市町村から所有者に対して指針にあった活用を要請。
	財産管理人による所有者不在の空家の処分	民法で規定される財産管理人(所有者不明建物管理人など)の選任について、市区町村長による請求を規定。
	支援法人制度	市町村が、空家に関する普及啓発や所有者との相談対応等を行う空家等管理活用支援法人を指定。
管理の確保	特定空家化を未然に防止する管理	放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告。勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例を解除。
	所有者把握の円滑化	市区町村から電力会社等に情報提供の要請を規定。
特定空家の除却等	状態の把握	市区町村長に報告徴収権を規定。
	代執行の円滑化	命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設。また、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収。
	財産管理人による空家の管理・処分	(活用拡大の項に同じ。)



### 3 空家等の現状

#### (1) 統計データから見た空家等の動向

##### ① 全国及び愛知県の現状

###### ア. 全国の空家数及び空家率の推移

住宅・土地統計調査によると、平成 30 年の全国の総住宅数は 6,241 万戸で、5 年前と比較すると、178 万戸の増加で、増加率は 2.9%でした。空家についてみると、空家数は 849 万戸となり、この 20 年で約 1.5 倍に増加しています。空家率(住宅総数に占める空家の割合)も増加を続け、平成 10 年には 11.5%でしたが、平成 30 年には 13.6%まで上昇し、空家数、空家率共に過去最高となっています。

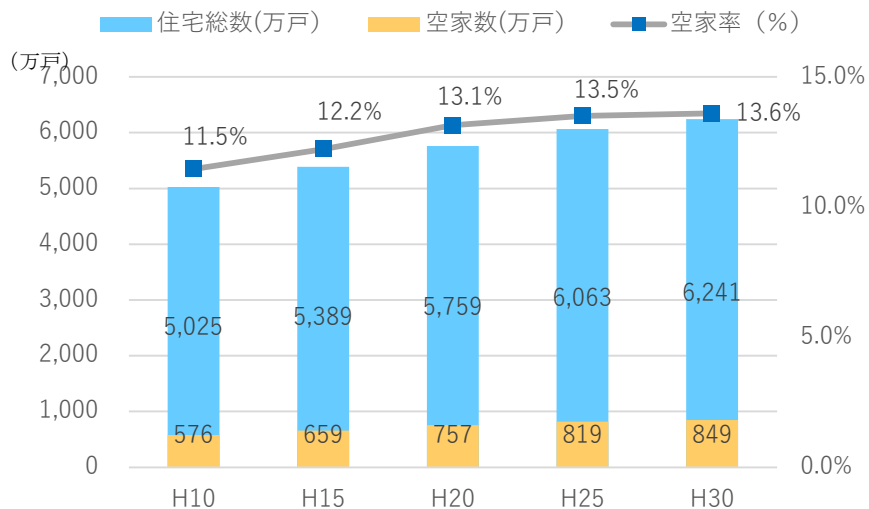


図 5 全国の空家数等の推移

資料:総務省「住宅・土地統計調査」  
(平成 10 年から平成 30 年)

###### イ. 愛知県の空家数及び空家率の推移

住宅・土地統計調査によると、平成 10 年には約 30 万戸であった愛知県の空家は、平成 30 年には約 39 万戸にまで増加しています。20 年間で約 1.3 倍の増加となっており、愛知県内も急速に空家の増加が進んでいます。また愛知県の空家率について、平成 30 年は 11.2%で、平成 10 年及び 15 年と同じ水準となっています。

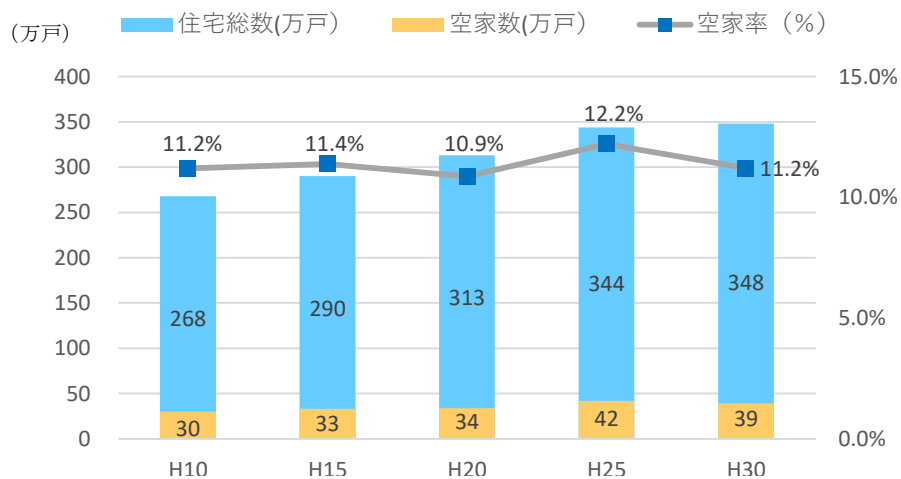


図 6 愛知県の空家数等の推移

資料:総務省「住宅・土地統計調査」  
(平成 10 年から平成 30 年)

## ② 扶桑町の現状

### ア. 扶桑町の空家数及び空家率の推移

住宅・土地統計調査によると、本町の空家数は平成 30 年で 790 戸となっており、平成 10 年と同じ水準にあります。また、空家率は全国平均や愛知県平均より低い状況です。

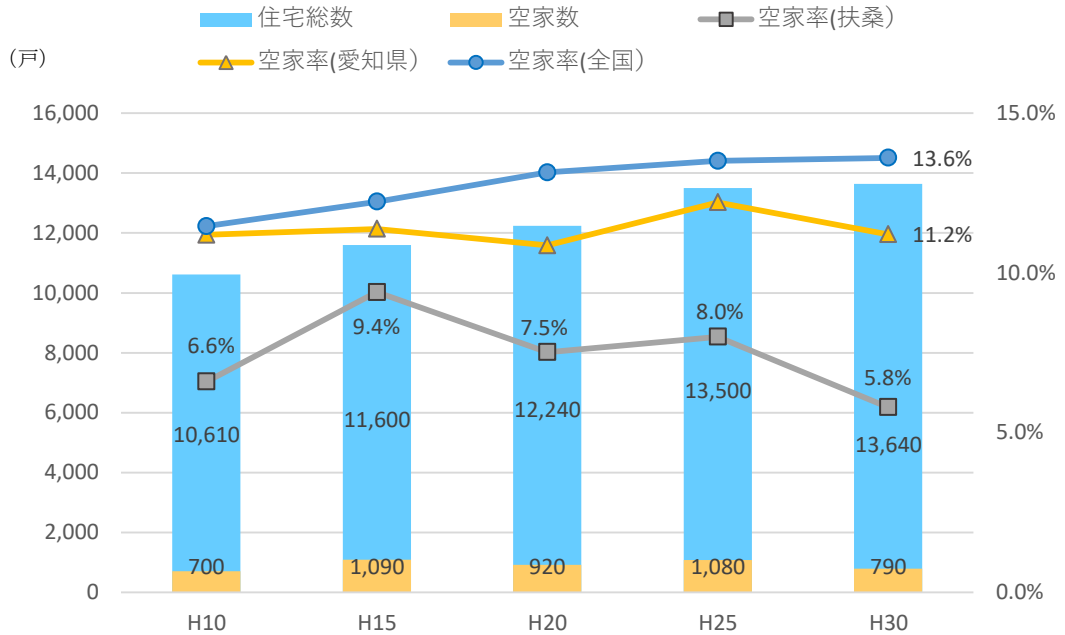


図 7 扶桑町の空家数等の推移

資料:総務省「住宅・土地統計調査」  
(平成 10 年から平成 30 年)

### イ. 空家の種類・建物構造の状況

空家のうち、利用されずに放置され、維持管理の面において問題を生じやすいものである「その他の住宅」は約 4 割を占めており、その多くが「一戸建(木造)」となっています。

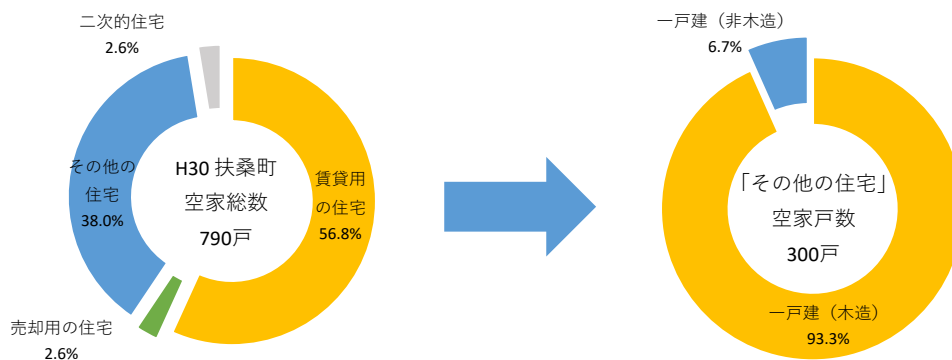


図 8 空家の種類別割合とその他住宅(空家)の建物構造内訳

資料:総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 年)

### ③ 他自治体との比較

近隣自治体（一宮市、春日井市、小牧市、稲沢市、江南市、犬山市、岩倉市、大口町）及び愛知県との比較は次の通りです。

#### ア.空家率

本町の空家率は 5.8%であり、愛知県や近隣自治体と比較すると、低い割合となっています。空家のうち、「その他の住宅」に限った空家率も同様に低い割合となっています。

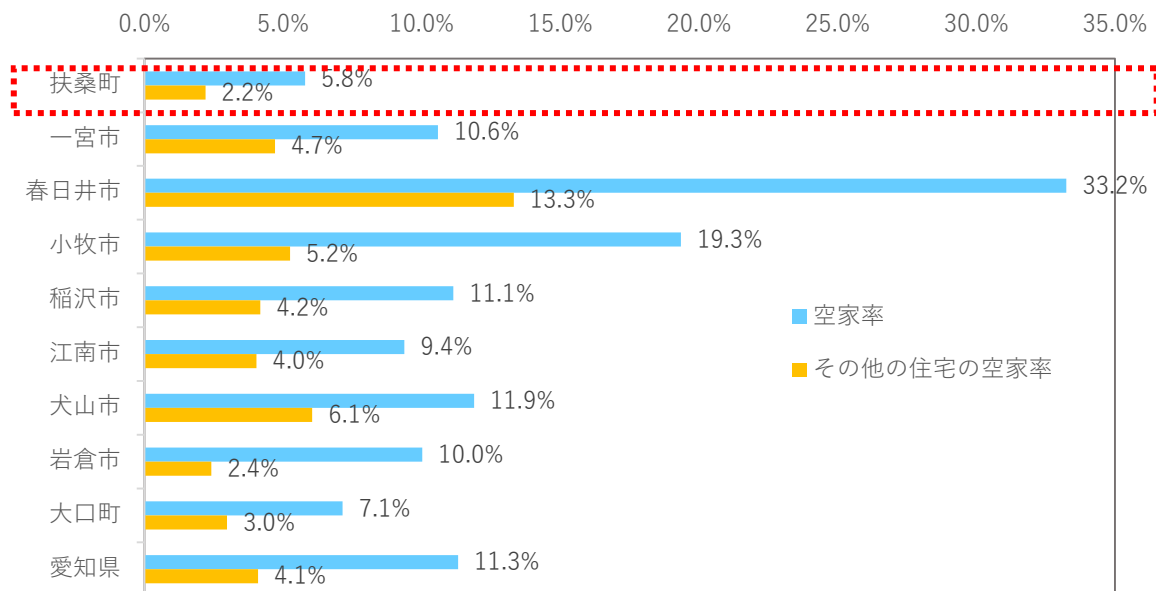


図 9 空家率の比較

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30 年）

#### イ.腐朽・損傷がある住宅の割合

本町の空家の内、腐朽・損傷がある空家の割合は 11.4%、腐朽・損傷がない空家の割合は 88.6%となっています。愛知県や近隣自治体の中では低い値となっています。

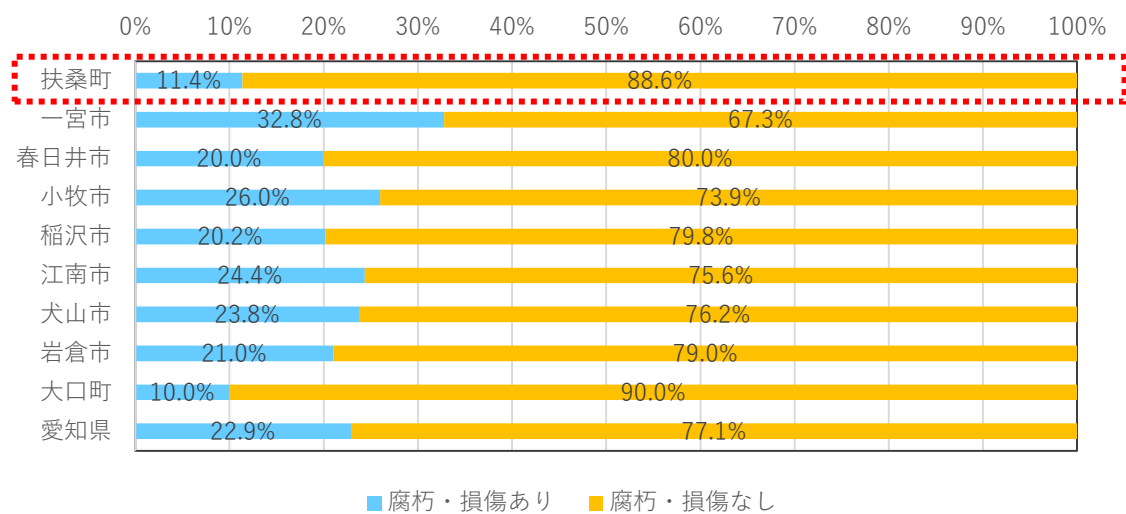


図 10 空家の腐朽・損傷の比較

#### ウ.持家所有者の高齢化率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30 年）

持家所有者の65歳以上割合をみると、65歳以上単身者が9.8%、65歳以上夫婦のみが15.7%となっています。両者をあわせて4分の1を占めており、愛知県や近隣自治体の中で高い割合となっています。

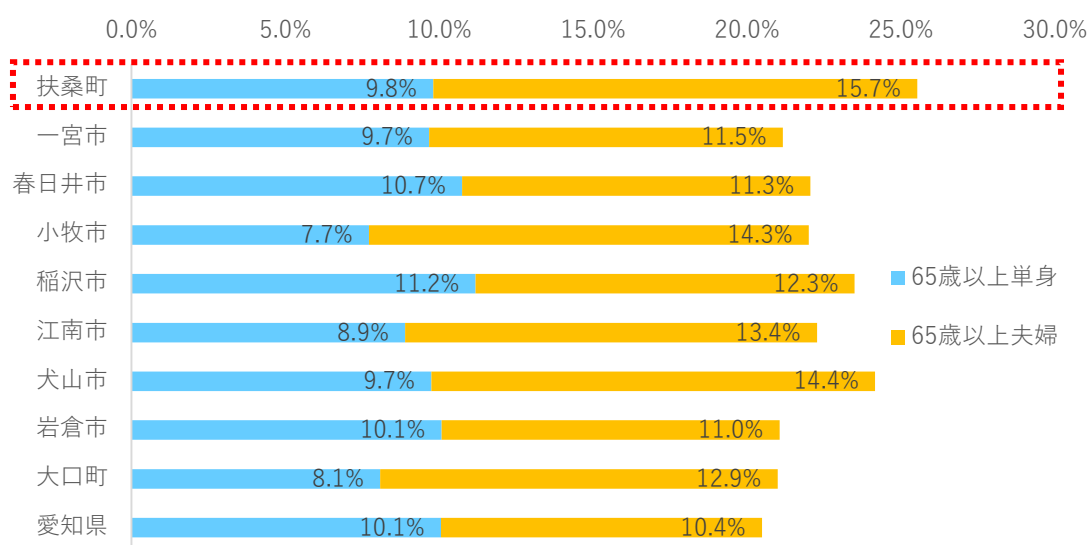


図 11 持家所有者の高齢化率の比較

資料:総務省「住宅・土地統計調査」(平成30年)

## (2) 空家等の現地調査

### ① 現地調査の概要

本町全域を対象に、令和4年度に空家等の状況を把握するために、実態調査（現地調査及び意向調査）を実施しました。

現地調査は、町が把握している空家等情報に加えて上水道の使用情報や町民からの情報提供をもとに机上調査で抽出した501戸の空家等候補を対象に実施しました。現地調査では令和4年9月に敷地外から建物外観の状況等を確認しました。

調査の結果「空家の可能性が高い建物」の数は304件で、平成28年度時点の299件から横ばいとなっていました。

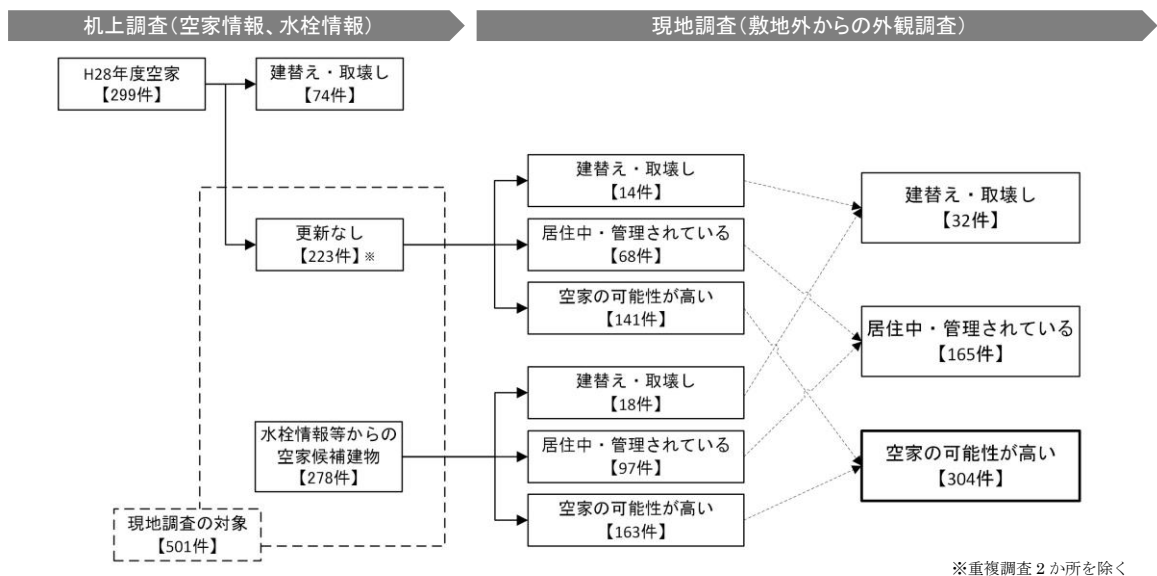


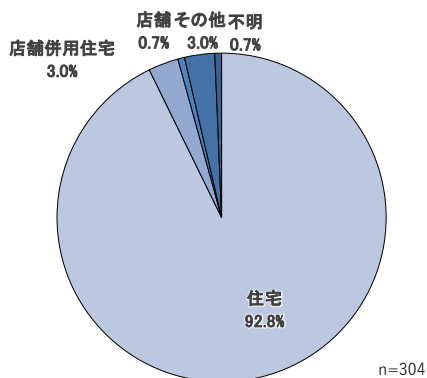
図 12 空家調査の経緯

### ② 空家の可能性が高い建物の現地状況

#### ○建物区分

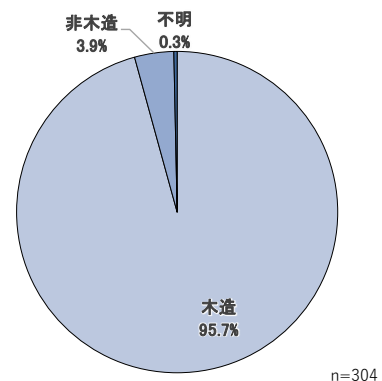
##### 【用途】

建物用途は、「住宅」が9割以上と多く、「店舗」・「店舗併用住宅」及び「その他」の用途(事務所や倉庫)の建物はわずかでした。



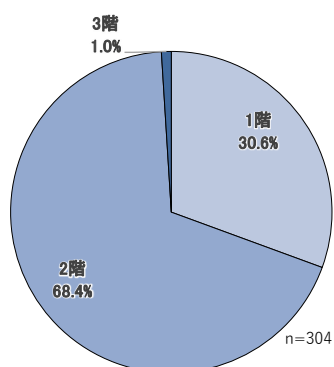
##### 【構造】

建物構造は「木造」が9割以上と多く、鉄筋コンクリート造や鉄骨造等の「非木造」はわずかでした。



## 【階数】

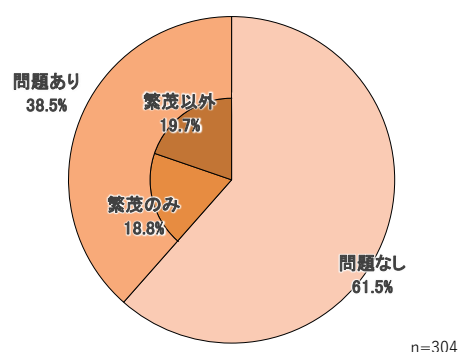
建物階数は「2階」が約7割を占め、「1階」は約3割を占めていました。「3階」はわずかでした。



## ○建物の管理状況

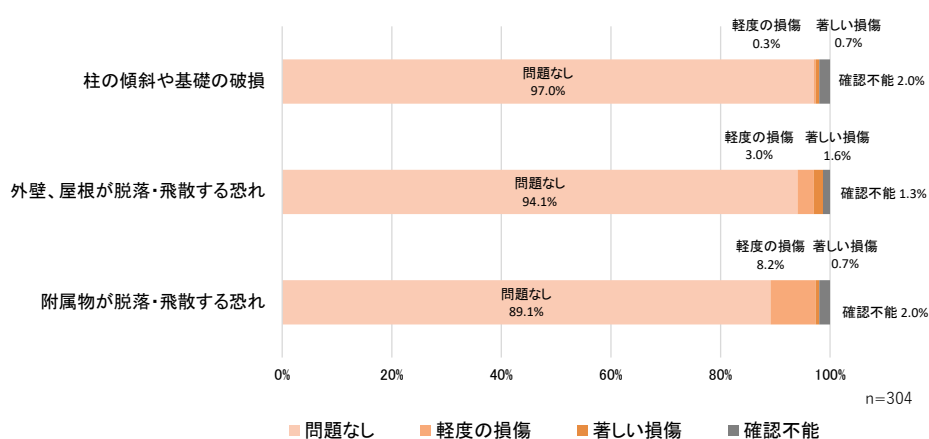
### 【管理上の問題点の有無】

建物の管理状況について、約6割の建物が概ね適正に管理されていますが、約4割の建物については何かしらの管理上の問題が見受けられました。管理上の問題の半数は「植生(庭木、雑草)が繁茂」しているとなっていますが、残りの半数は、ひさしや屋根に損傷があるなどの建物等の問題を有していました。



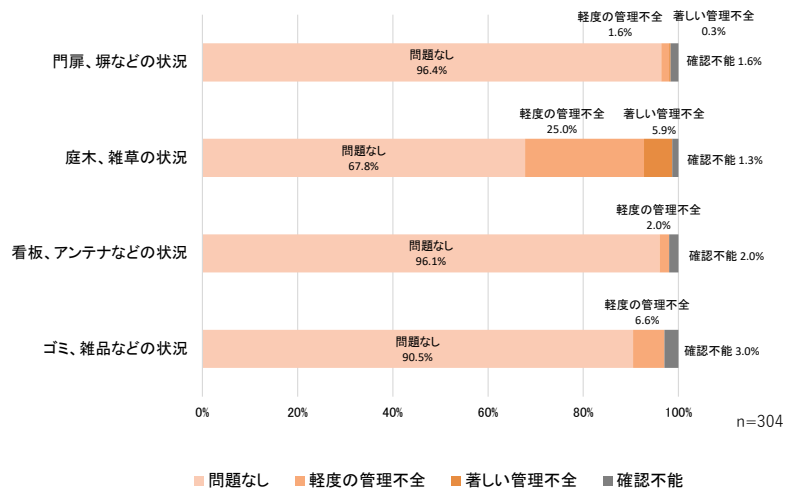
### 【建物の管理状況】

柱や外壁・屋根、附属物の状況については、約9割の建物で問題がありませんでしたが、ひさしや雨樋などを含む附属物に軽微な損傷がある建物が約1割ありました。



### 【敷地や付随する工作物の管理状況】

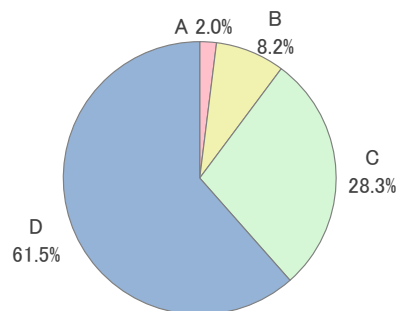
庭木・雑草について、敷地内で繁茂している「軽度の管理不全」が約 25%を占めており、敷地外への支障がある「著しい管理不全」も約 6%を占めています。



### 【建物の管理状況ランク】

建物や敷地、付随する工作物等の管理状況を踏まえ設定した管理状況ランクは、特段の問題の無い建物(D)が約 6割である一方で、約 2%が著しい損傷がある建物(A)となっています。

- 管理状況ランク
- A: 著しい損傷がある建物
  - B: 損傷や敷地外への影響がある建物
  - C: 軽微な管理不全がある建物
  - D: 特段の問題がない建物





### ③ 空家の可能性が高い建物の分布状況

空家の可能性が高い建物の分布をみると、名鉄犬山線沿線で多くなっています。また、名鉄犬山線から離れた地区でも旧来からの集落地や団地開発された地区に多くなっています。

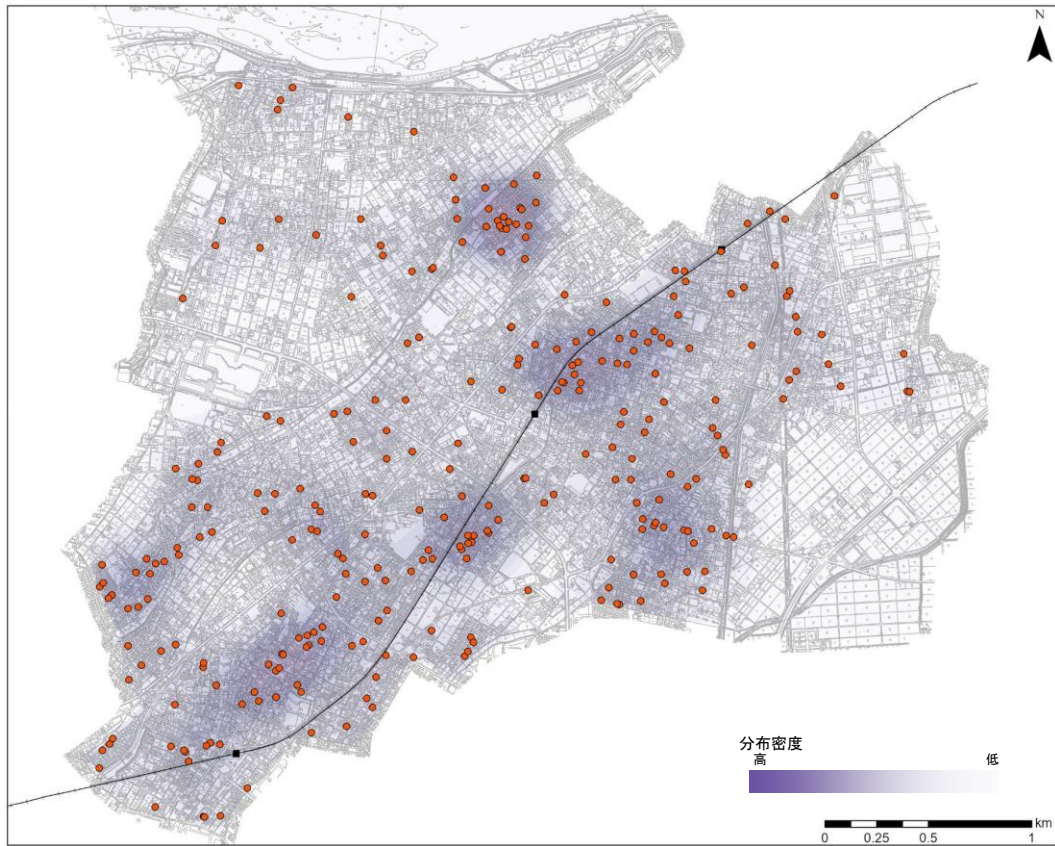


図 13 空家の可能性が高い建物の分布

### (3) 所有者等への意向調査

#### ① 意向調査の概要

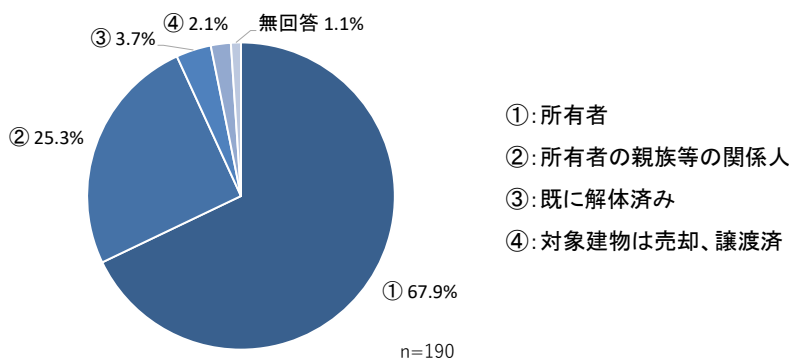
現地調査において空家の可能性が高い建物の 304 件のうち、町が保有する課税情報から所有者等（所有者又は管理者）が判明した 287 件について、意向調査を令和 4 年 11 月から 12 月にかけて実施したところ 190 件の建物について回答がありました。（回答率 66.2%）

#### ② 調査結果

##### ○所有者等の状況

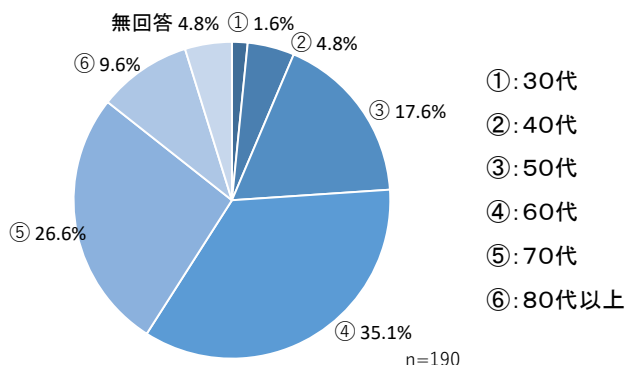
###### 【建物の所有関係】

回答者は約 7 割が「所有者」で、約 3 割が「親族等の関係人」でした。



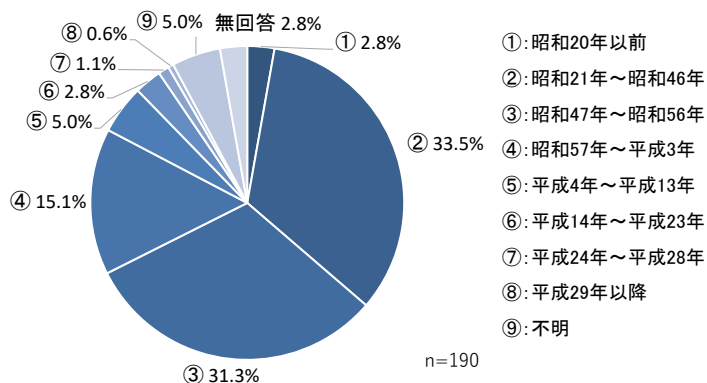
###### 【所有者等の年齢】

回答者の年齢は「60代」が最も多く、60代以上の世代が約 7 割を占めています。



###### 【建物の建築時期】

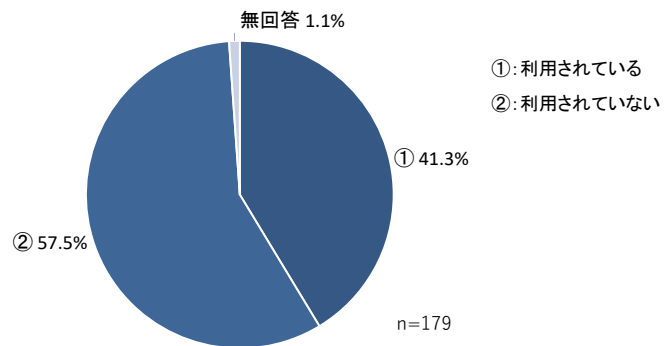
「昭和 21 年～昭和 46 年」及び「昭和 47 年～昭和 56 年」に建築された建物が多く、これらを含む築 40 年が経過している建物が約 7 割を占めています。



## ○建物の利用状況

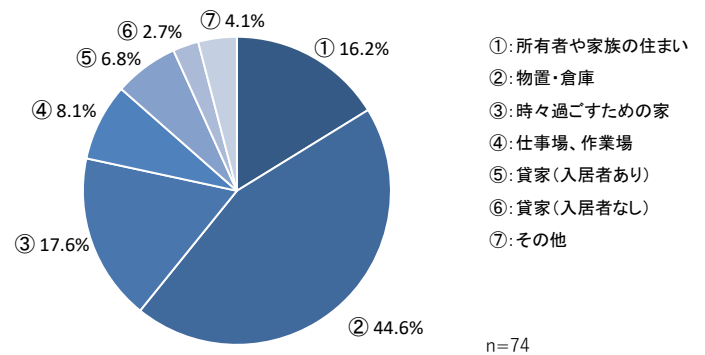
### 【建物の利用有無】

対象建物の約 6 割は利用がされておらず、約 4 割は 1 年以内に何らかの利用がされていました。



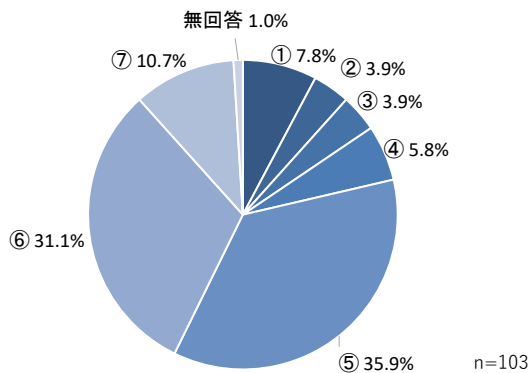
### 【建物の利用目的】

1 年以内に利用がある建物の利用目的は、「物置・倉庫」が最も多く、約 4 割を占めています。次いで「時々過ごすための家」が約 2 割を占めています。



### 【利用しなくなった理由】

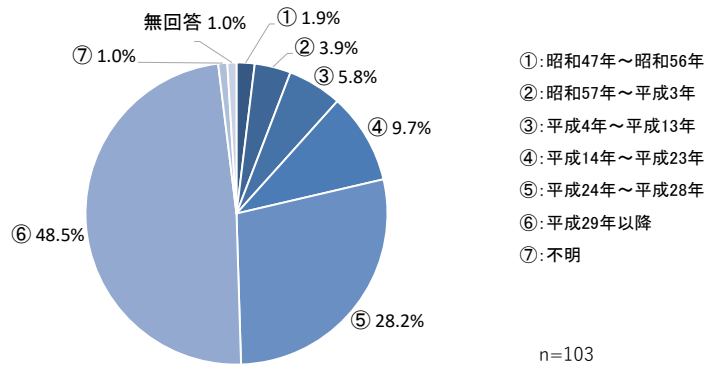
建物を利用しなくなった理由は、「施設入所、入院のため」又は「死亡のため」が多く、あわせて約 7 割を占めています。



- ①: 通勤場所や子どもの就学先の関係で住み替えたため
- ②: 対象建物が老朽化や手狭になり住み替えたため
- ③: 周辺の生活利便性の高い場所へ住み替えたため
- ④: 賃借人が転居したため
- ⑤: 住んでいた人が施設入所、入院したため
- ⑥: 住んでいた人が死亡したため
- ⑦: その他

### 【利用しなくなった時期】

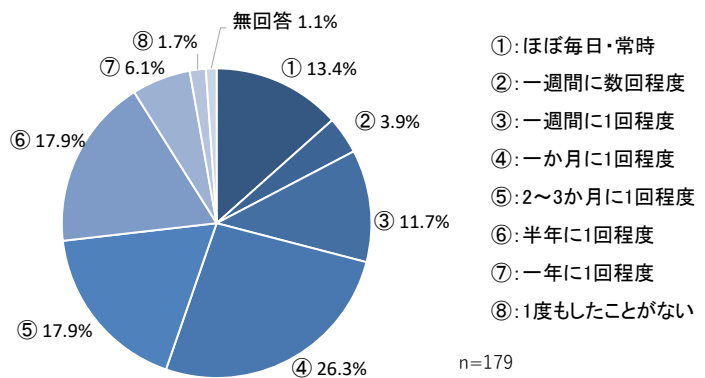
利用しなくなった時期は、「平成 29 年以降」が約半数となっており、ここ 5 年程度で利用しなくなった建物が多くを占めています。



### ○建物の維持・管理状況

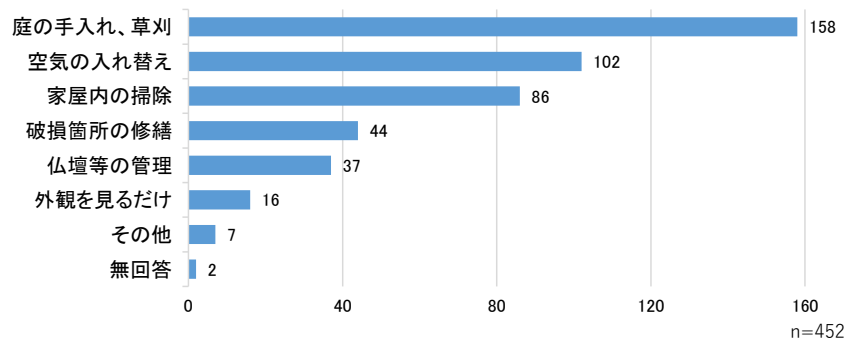
#### 【維持・管理の頻度】

建物の維持・管理の頻度は、「一か月に 1 回程度」が最も多く、一か月に 1 回以上維持・管理されている建物が 5 割以上を占めています。



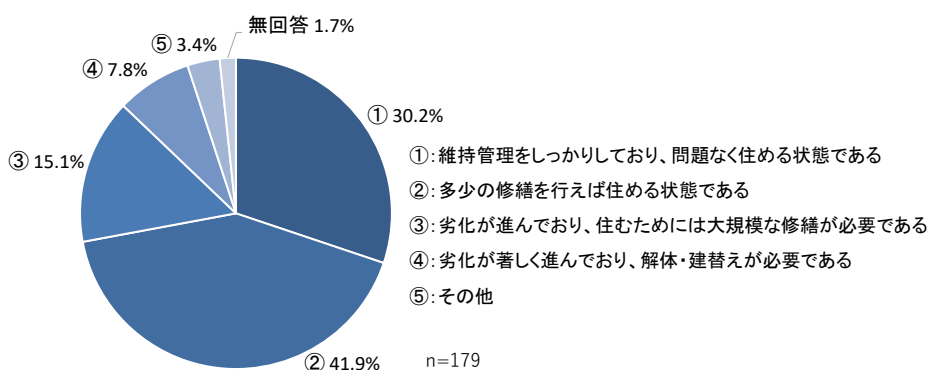
#### 【維持・管理の内容】 ※複数選択

建物の維持・管理の内容は、「庭の手入れ、草刈」が最も多く、次いで「空気の入替え」や「家屋内の掃除」が多くなっています。



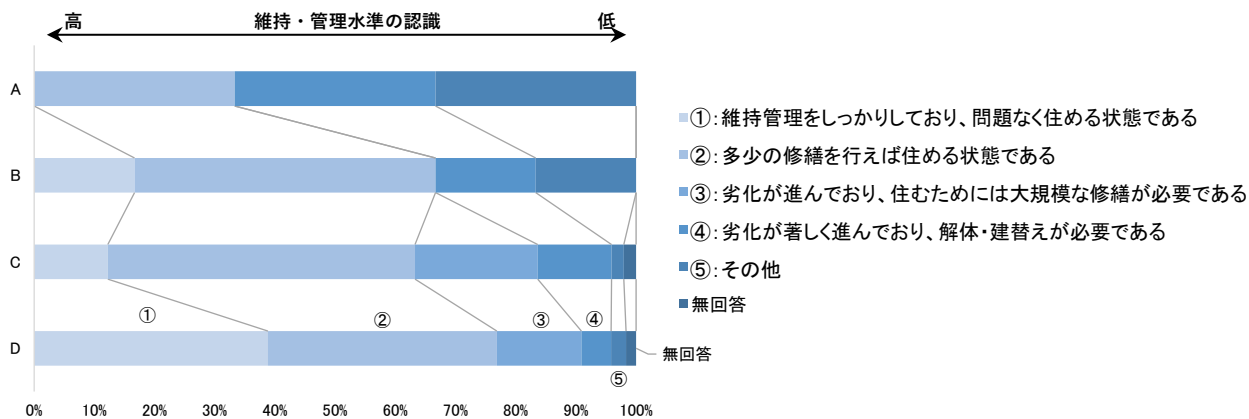
### 【維持・管理の状況認識】

建物の維持・管理水準の認識は、「多少の修繕を行えば住める状態」が約 4 割を占め、次いで「維持管理をしっかりとっており、問題なく住める状態である」が多くなっています。



また、現地調査で判定した「管理状況ランク」別に、所有者等の「維持・管理の状況認識」をみると、特段の問題がない建物であると判定された管理状況ランク D の建物は他と比べて「維持管理をしっかりとっており、問題なく住める状態である」と回答している割合が多いなど、概ね管理状況ランクと維持・管理水準の認識が概ね一致しています。

一方で、著しい損傷がある建物と判定された管理状況ランク A において、「多少の修繕を行えば住める状態である」という回答があるとともに、管理状況ランク D の建物で「劣化が著しく進んでおり、解体・建替えが必要である」という回答があり、現地調査結果を踏まえた管理状況の判定と所有者の管理水準認識に乖離がある建物が見受けられました。

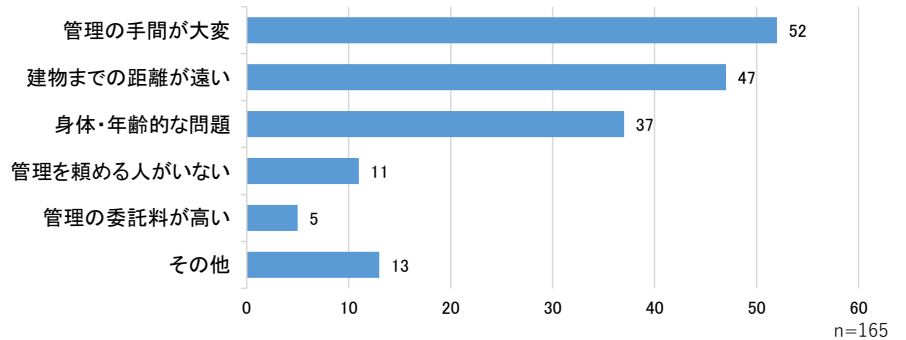
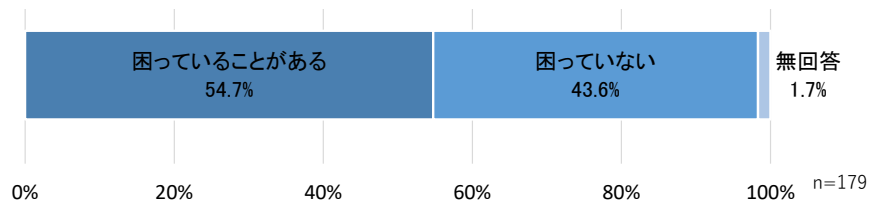


管理状況ランク(再掲)

- A: 著しい損傷がある建物
- B: 損傷や敷地外への影響がある建物
- C: 軽微な管理不全がある建物
- D: 特段の問題がない建物

**【維持・管理で困っていること】 ※複数選択**

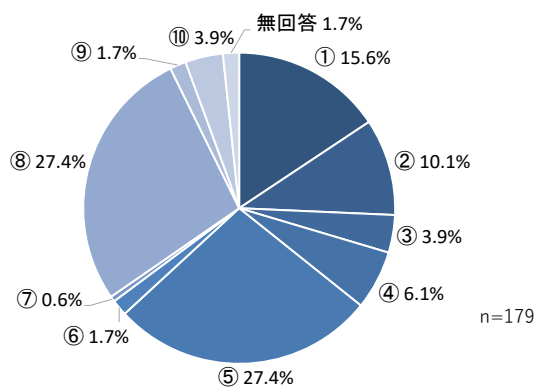
建物の維持・管理についての困りごとについて、「困っていることがある」は約 5 割を占めています。困りごとの内容は、「管理の手間が大変」、「建物までの距離が遠い」や「身体・年齢的な問題」が多くなっています。



**○建物の今後の活用**

**【今後の活用の考え】**

今後の活用については、「売却したい、または売却してもよい」などの利活用意向がある建物(①～⑦)を選択)が、約 7 割を占めていますが、「特に利用の予定はなく、現状のまま維持する」などの具体的な利用意向がない建物(⑧、⑨を選択)が約 3 割を占めています。

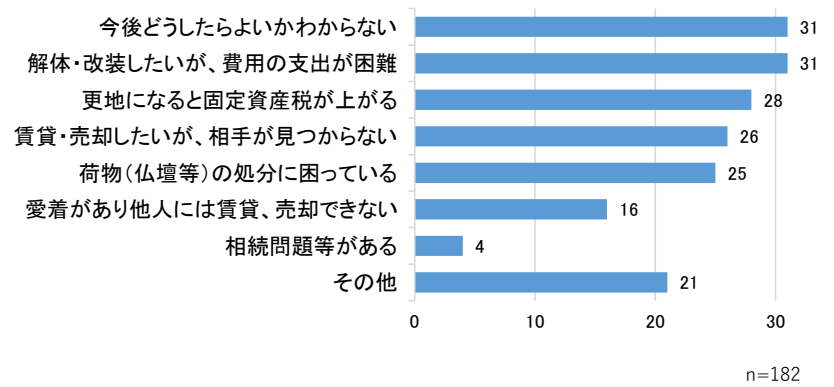
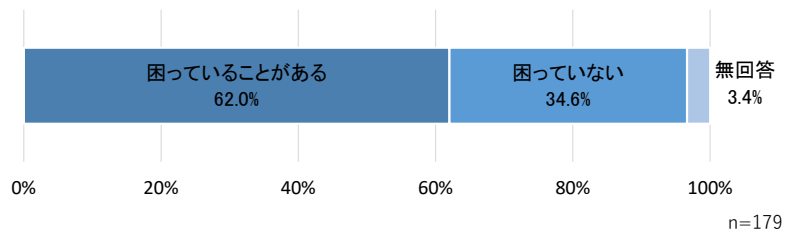


- ①: (1年以内に建物利用がある場合)現在の建物利用を続けたい。
- ②: 数年以内に自分または親族等が住む(新築、改築を含む)。
- ③: セカンドハウス等として、時々滞在するために維持する。
- ④: 賃貸したい、または賃貸してもよい。
- ⑤: 売却したい、または売却してもよい。
- ⑥: 建物を解体して、駐車場などとして活用したい。
- ⑦: 地域のために、有効活用してもらいたい。
- ⑧: 特に利用の予定はなく、現状のまま維持する。
- ⑨: 子や孫に任せる(相続する)。
- ⑩: その他

**【活用にあたり困っていること】 ※複数選択**

建物の活用にあたっての困りごとについて、「困っていることがある」は約6割を占めています。

困りごとの内容は、「費用の支出が困難」が多く、「固定資産税が上がる」、「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」や「荷物(仏壇等)の処分に困っている」が順に多くなっています。一方で、「今後どうしたらよいかわからない」という困りごとも多くなっています。





#### (4) 現行計画策定時からの状況変化

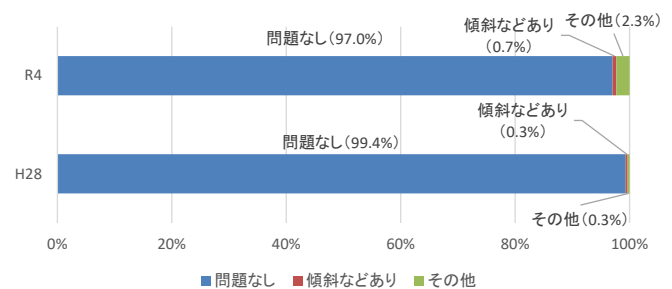
令和4年度に実施した実態調査について、平成28年度に実施した現地調査結果と比較を行いました。（比較に当たっては、対象建物が両時点で異なる建物であることと、調査項目及び選択肢に差異があるため、適宜、集約・分類しています。また、「無回答」は除いて割合を算出しています。）

調査年度	令和4年度	平成28年
対象範囲	町内全域	
空家の可能性が高い建物	304件	299件

##### ① 現地調査

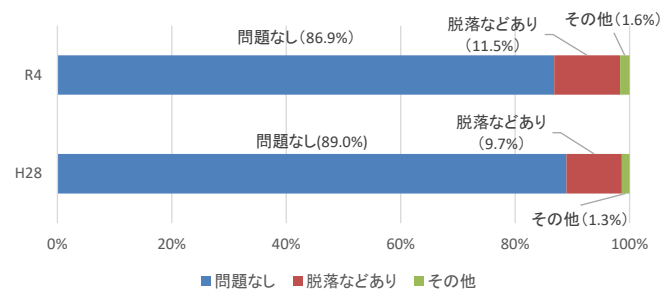
###### 【建物が倒壊する恐れ】

平成28年度調査では柱等が傾斜し建物が倒壊する恐れのある建物は0.3%でしたが、令和4年度調査では0.7%に増加しています。



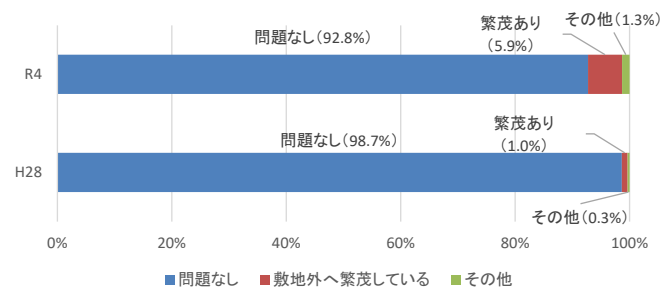
###### 【屋根、外壁、ひさし等が脱落飛散する恐れ】

平成28年度調査では屋根や外壁等が脱落する恐れのある建物は9.7%でしたが、令和4年度調査では11.5%に増加しています。



###### 【庭木等の植生の敷地外への支障】

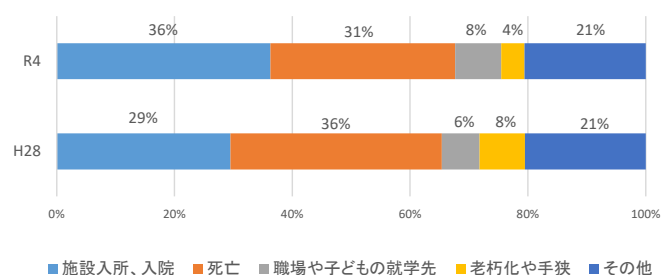
平成28年度調査では庭木等が敷地外に支障している建物は1.0%でしたが、令和4年度調査では5.9%に増加しています。



##### ② 意向調査

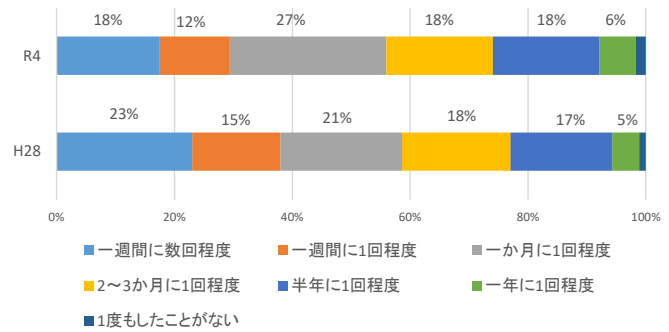
###### 【利用しなくなった理由】

住まなくなった理由については、「施設入所、入院」と「死亡」の割合が大きくなっており、令和4年度は平成28年度に比べて「施設入所、入院」の割合が増えています。



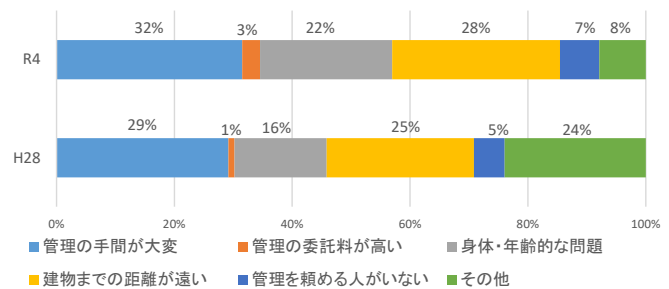
### 【維持・管理の頻度】

維持管理の頻度で、最も回答の割合が大きい選択肢が、平成 28 年度は「一週間に数回程度」であったのが、令和 4 年度は「一か月に 1 回程度」となっています。



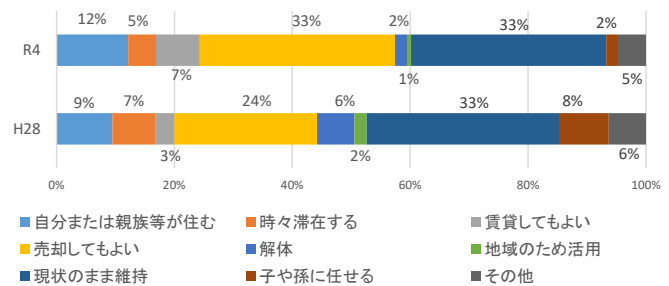
### 【維持・管理で困っていること】

維持・管理での困りごとについては、令和 4 年度は平成 28 年度に比べて「身体・年齢的な問題」の割合が増えています。



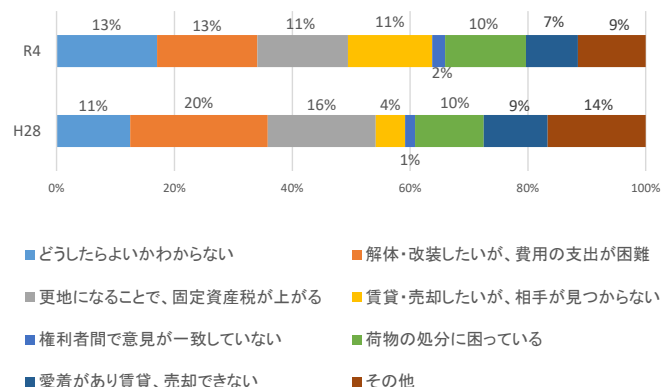
### 【今後の活用の考え】

今後の活用の考えについては、令和 4 年度は平成 28 年度に比べて「売却してもよい」の割合が増えています。



### 【活用にあたり困っていること】

活用にあたり困っていることについては、令和 4 年度は平成 28 年度に比べて「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」の割合が増えています。



## 4 空家等対策において取り組むべき課題

### (1) 管理不全の空家等が地域に与える影響

空家等は適正に管理しないで放置しておく、老朽化が進行し、不動産価値の低下につながるばかりでなく、以下のような問題を引き起こし、周辺にも迷惑をかけることになり、所有者等に損害賠償責任が生じる可能性もあります。

#### □ 生活環境に対する影響

- ・ 草木等が管理されておらず、隣地や道路等にはみ出すことにより、周囲への悪影響や歩行者等の通行を妨げるおそれがあります。
- ・ ごみ等の放置や不法投棄、害虫の発生、動物の生息場所となるなど、周辺住民の快適な生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

#### □ 防災・防犯に対する影響

- ・ 老朽化により、全体が傾いたり、屋根や外壁等の脱落、飛散等による危険性や倒壊のおそれがあります。特に台風や地震などの災害時にはその危険性が高まります。
- ・ 不特定の者が容易に侵入できる状況にある場合は、非行や犯罪の温床となり、治安の悪化を招くおそれがあります。また、侵入者による火災発生の危険性があります。

#### □ 景観に対する影響

- ・ 建物の老朽化、草木の繁茂、ゴミの散乱・不法投棄などは、まちの景観破壊につながる恐れがあります。

以上のように空家等は地域に及ぼす影響がある一方で、空家等の管理責任は所有者等（所有者又は管理者）にあり、自らの責任によりの確に対応する必要があります。しかし、空家等の所有者等の問題意識の欠如や経済的な事情等から管理責任を全うしない場合も考えられます。

本町では、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、良好な地域環境の維持・増進の必要性から空家等の問題に取り組むこととします。

### (2) 空家等対策において取り組むべき課題

#### ① 空家等の発生増加に関する課題

意向調査にて対象建物に「居住者がいなくなった理由」を尋ねたところ、居住者の福祉施設入所や入院、死去が原因であるとの回答が約7割を占めています。

本町の人口は中長期的には、ゆるやかに減少していくとともに老年人口の増加も見込まれており、今後の空家等の増加が懸念されます。空家等の増加に伴い、管理不全となる空家等の増加も予測され、空家等対策の必要性・重要性が増すものと見込まれます。

#### ② 空家等所有者等の意識啓発に関する課題

意向調査にて「今後の活用の考え」を伺うと、「特に利用の予定はなく、現状のまま維持する」といった具体的な意向を持っていない回答が約3割を占めています。こうした建物では、利活用の検討がされずに時間だけが経過し、空家等の状況が悪化していくことも想定されます。

このため、所有者等に対しては、個々の事情も踏まえつつ、情報提供及び相談対応などにより意識啓発を図っていくことが必要です。

### ③ 空家等の維持・管理状況の認識に関する課題

空家等の中には、現地調査における外観目視による管理状況と、意向調査における所有者等が考える管理状況の認識に乖離がある建物がありました。こうした建物は、空家等の管理状況が適切に認識されておらず、空家等の状況に応じた適切な対応方法の検討がされていない可能性があります。

空家等については、その維持・管理状況を適切に所有者等に認識していただき、その状況に応じた対応の検討を促していくことが必要です。

### ④ 老朽化した空家等に関する課題

老朽化した空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼします。周辺への影響を抑止するため、適切に管理することが求められます。

特に、危険度の高い空家等については、危険箇所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保することが必要です。

### ⑤ 空家等の分布状況に関する課題

空家等の分布は多少の濃淡はあるものの特定の地区に偏っているとまでは言い難い傾向にありますが、空家等の集中は、周辺地域への生活環境、防災・防犯、景観などに大きく影響し、地域環境の悪化が急激に進むことも懸念されることから、状況を注視して適切に対応を図っていくことが必要です。

また、空家等活用促進区域の指定に至る前に、啓発等により空家等の利活用や建て替えを促すことや、必要に応じて立地適正化計画の策定も視野に入れる必要があります。

### ⑥ 利活用可能な空家等に関する課題

意向調査にて「今後の活用の考え」を尋ねたところ、賃貸や売却による利活用を考えられている方が約3割を占めています。

所有する空家等を「売りたい・貸したい」、「地域に有効活用してもらいたい」と考える所有者に向けた空家等に関する流通や相談窓口での対応などを通じて、活用に向けたサポートを行うことが求められます。

### ⑦ 空家等対策の推進体制などに関する課題

空家等対策で検討すべきこと項は多岐にわたるため、庁内関係部局や関係団体等と連携しながら、総合的な空家等対策を行うことが求められます。

## 5 空家等対策に関する基本方針

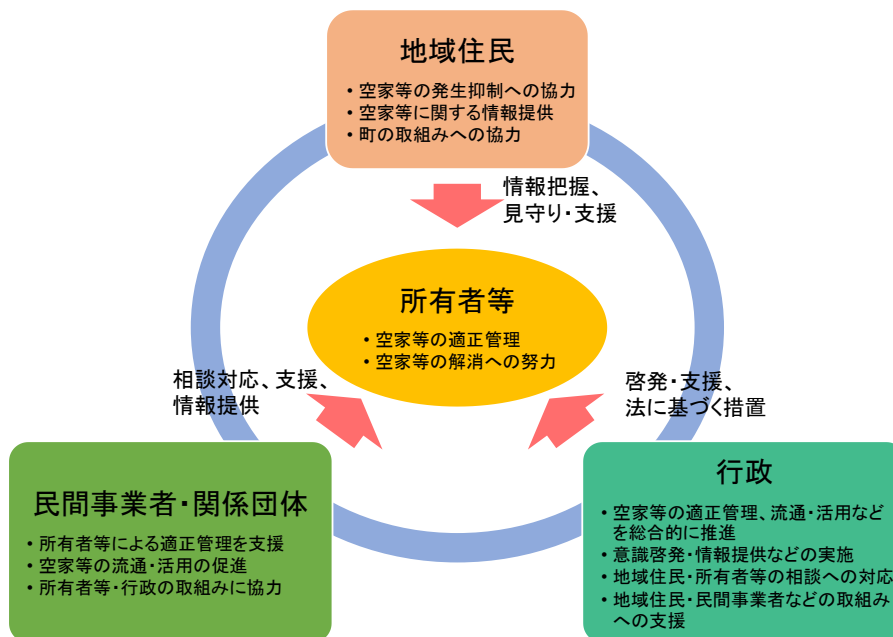
### (1) 空家等対策に関する基本的な方針

空家等は個人の財産であり、その管理は所有者等が適切に行う必要があります。この原則の下、空家等の所有者等が管理不全の空家等が地域環境に与える影響を認識し、責任を持って空家等の管理ができるよう、所有者等を支援します。

空家等対策は、管理不全の空家等の発生を未然に防ぐ対策や、価値のある空家等の利活用に関する施策・事業が必要です。これらを実現するために、空家等についての相談体制の整備を図り、空家等対策に関する情報の周知啓発を行い、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に取り組みます。

また、空家等が抱える問題は、町内全域の問題です。しかし個別の空家毎にその問題は異なります。相続問題等、様々な問題が複雑に関係している場合もあります。したがって、行政のみで十全な対策を行うことには限界があります。

このことから、空家等の発生予防や利活用等への対応については、地域住民や民間事業者・関係団体等の幅広い関係者との協働による取組みが不可欠です。空家等を「地域の資源」としてとらえ、町、民間事業者・関係団体及び地域住民が連携し、有効活用を図ることによって地域の活性化を図ります。



今後も空家等の増加が想定されるなかにおいても、以上の方針に基づく取組みにより本町における空家等の増加を抑制し、空家実態調査における「管理不全状態の空家等」の件数を概ね増加させないことを目指します。

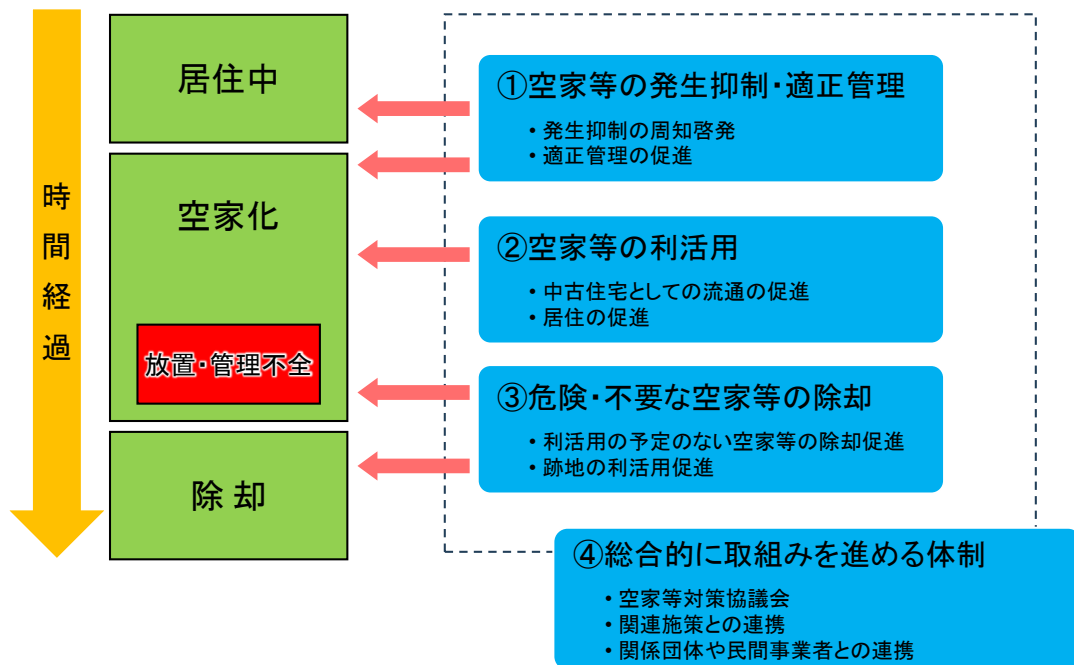
	現状 (令和4年度)	目標 (令和10年度)
管理不全状態の 空家等の件数※	117件	120件以下

※ 空家実態調査における外観目視により管理不全が認められる建物（管理状況ランクA、B、C）の件数

## (2) 取組みの基本方針

空家等の発生を抑制しつつ地域の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等が発生しないように、空家等になる前後の 3 段階における取組みに加え、これらを総合的に進める体制づくりの点から取組みを進めます。

- ① 空家等の発生を抑制するとともに、空家等の適正管理を促進する。
- ② 空家等の利活用を促進する。
- ③ 利活用の予定がなく、危険・不要な空家等の除却を促進する。
- ④ 総合的に取組みを進める体制を整備する。



## 6 空家等対策に関する取組み

### (1) これまでの主な取組み

分類	内容
空家等の発生抑制・適正管理	<b>広報等による情報提供</b> 広報紙やホームページを活用し、住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について啓発を行ってきました。 (実績: 広報紙での情報提供 5回)
	<b>空家等予備軍に対する啓発</b> 空家等となる可能性のある住宅(ひとり暮らし高齢者等)に対し、高齢者に関する部署と連携し、啓発チラシ等の配布を案内し、確認や相談などの早めの対応を促進しました。
	<b>空家等所有者等に対する啓発</b> 空家等の所有者等に対して、適切な維持管理に関する依頼を行うとともに、施策に関する情報提供を行いました。 (実績: 空家ハンドブックの作成・配布)
	<b>空家等の適正な管理への取組み</b> 所有者等自身による適切な維持管理するよう助言・指導により働きかけるとともに、必要に応じて空家等管理サービスを紹介しました。 (実績: 所有者等への適正管理の働きかけ 102件)
空家等の利活用	<b>空家等の流通・利活用の促進</b> 空家バンク制度を構築し、空家等が賃貸・売却などによって流通・利活用を促進しました。 (実績: 空家バンクの構築)
危険・不要な空家等の除却	<b>空家等の除却及び利活用への取組み</b> 管理不全となり倒壊などのおそれのある空家の除却や、地域の課題や需要にあわせて空家等を他用途での利活用することを促進しました。 (実績: 危険空家除却費補助 5件(内、1件は今年度見込み))
総合的に取組みを進める体制づくり	<b>データベースの整備と所有者意向の把握</b> 現地調査及び意向調査を踏まえ、空家等に関するデータベースを整備しました。
	<b>空き家総合相談窓口の開設</b> 空き家に関わる総合的な相談を受け付ける無料相談窓口を開設しました。 (実績: 相談件数 55件)
	<b>空家等情報の更新</b> 町民からの通報や相談に加え、地区役員に空家等状況調査を実施していただき空家等に関する情報を収集し、空家等情報の更新を図ってきました。 (実績: 地区役員による空家等状況調査 5回)
	<b>空家等対策協議会の設置</b> 空家等への取組みの具体的な方策や特定空家等に対する対応などを総合的に実施するために、地域代表者や関係団体等により構成される空家等対策協議会を運営してきました。 (実績: 空家等対策協議会の開催 3回)

※実績値は令和5年10月1日時点(一部見込み含む)



## (2) 取組みの方向性

空家等に対する取組みは、これまでの取組みを継続的に進めていくとともに、以下の視点を持って具体的な施策に取り組めます。

### ■ 様々な機会を通じた、所有者等への啓発・情報提供

増加が見込まれる空家等に対して、「地域住民」「民間事業者・関係団体」「行政」がその状況を把握し対応することは、労力や時間、費用の面から大きな課題があります。このため、まずは「空家等は個人の財産であり、その管理は所有者等が適切に行う」という原則のもとに、所有者等に対応していただく必要があります。

こうしたことから、増加が見込まれる空家等について所有者等による適正管理や活用の検討を促すために、様々な機会をとらえて啓発・情報提供に取り組めます。

### ■ 空家等の利活用に繋がる機会の創出

空家等は、その状態が良好であるものの本来の建物機能を有効活用できていない建物があります。こうした建物でも、利用されていない状態が長年続くと、老朽化や管理不全状態となり、問題のある空家となってしまうことが考えられます。これを防ぐためには、良好な状態にある空家等の利活用を図る必要があります。

具体的な利活用が検討されていない空家等について、その利活用に繋がる機会を創出します。

### ■ 空家等の所有者等による適正管理や除却の促進

管理不全となっている空家等は、生活環境や防災・防犯、景観などに対し、様々な影響を与えます。また、管理が適正に行われない状況が継続して管理不全の状態が悪化すると、空家等の利活用の検討も困難になってくることが考えられます。

こうしたことから、所有者等が責任を持って空家等の管理に取り組むとともに、著しく状態が悪化している空家等については、所有者等による除却を促進できるよう所有者等の支援に取り組めます。

### ■ 施策を推進する体制整備

空家等の対策や、個々の建物の状態や課題などに応じて、所有者等の意向をきめ細かく把握し、利活用に向けた検討や適正管理のための修繕や除草等の作業を具体的に行う必要があります。しかしながら、「地域住民」や「行政」だけでは、数多く発生することが想定される空家等に対して具体的に対応することには限界があり、こうした具体的な対応には「民間事業者・関係団体」の活躍が期待されます。

空家等対策をより一層推進していくために、民間事業者や関係団体と連携し、きめ細かく空家等対策を推進できる体制整備を進めます。

### (3) 具体的な取組み

取組みの基本方針と取組みの方向性を踏まえ、以下の取組みを進めます。

#### ① 空家等の発生抑制・適正管理

- ・ 広報紙による情報提供（継続）

空家等の発生抑制のためには、住民が相続や転居によって空家等の所有者等になった際に、現状を正しく把握し、将来を見越した適切な対応をしていくことが重要です。住民に対し、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について、各種団体の協力も得ながら、広報、ホームページ等を通じて情報提供を行います。

- ・ 福祉窓口における啓発（継続）

空家等となる可能性のある住宅（ひとり暮らし高齢者など）に対し、高齢者に関する部署とも連携して窓口、面談、文書送付などの際に啓発チラシの配布等を行い、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などでの財産の引き継ぎ方を関係者に相談しておくなどの早めの対応の重要性について周知します。

- ・ 住民への各種通知・案内を活用した啓発（拡充）

町外に居住する空家等の所有者等への情報提供を図るために、空家等の適正管理を誘導するリーフレットを納税通知書に同封したり、空家等が発生する可能性の高いタイミングで活用や相続に関する情報を周知するために、おくやみハンドブック等に対応内容を記載したりするなど、既存の各種通知・案内を活用した啓発に取り組めます。

- ・ 出前講座による啓発（新規）

住民の空家等の問題に関して「知りたい」、「聞きたい」というニーズへの対応と意識啓発のために、町の職員などが地域や集会などのところへ出向き、空家等の適切な管理などをテーマに講座を行います。

- ・ 適正管理チェックリストによる啓発（拡充）

建物の所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、管理にあたり確認すべき項目をまとめたチェックリストを作成し、これを参考にした管理を働きかけます。

- ・ 相続登記等の義務化の周知啓発（新規）

相続登記の申請義務化や住所等の変更登記の申請義務化に向けて、住民等に対して各種登記の必要性の周知啓発を行います。

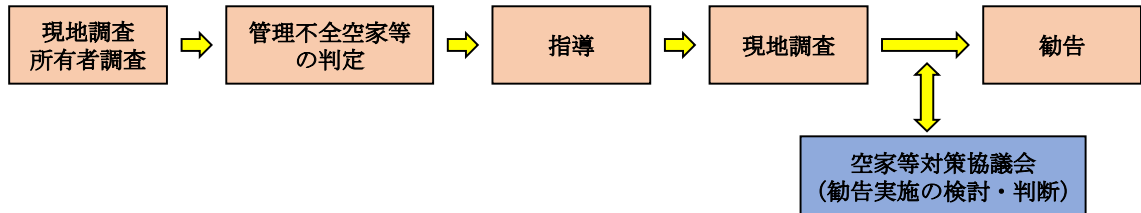
- ・ 財産管理制度による対応（拡充）

所有者等の所在が不明の空家等は、適切な管理がなされないと予想されるため、民法の規定に基づく「財産管理制度」の活用を検討することにより適切な管理・整理がされるように対応します。

- ・管理不全空家等に対する助言・指導等による働きかけ（拡充）

適切な維持管理がされていない空家等の所有者等に対しては、定期的な維持管理のために必要な指導・助言を行うとともに、所有者等自身による管理が困難な場合には、空家等管理サービスの紹介を検討します。また、状況に応じて空家特措法の改正により整備された管理不全空家等に対する措置を実施します。

○管理不全空家等に対する措置のフロー



- ・空家等の地域的な分布状況を踏まえた対応（拡充）

空家等の分布状況について注視し、必要に応じて管理不全状態となる空家等が集中しないように取り組みます。

○管理不全空家等及び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(国ガイドライン)より、管理不全空家等の判定基準について(抜粋)

○保安上危険に関して参考となる基準

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水侵入の痕跡
- ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
- ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
- ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

○衛生上有害に関して参考となる基準

- ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
- ・排水設備の破損等
- ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

○景観悪化に関して参考となる基準

- ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
- ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

○周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

- ・排水設備の破損等又は封水切れ
- ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
- ・開口部等の破損等
- ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・雪止めの破損等
- ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

## ② 空家等の利活用

- ・ 空き家バンク制度の利用促進（拡充）

賃貸・売却を希望する空家等の情報を、空家等を利用したい人に紹介する仕組みである「扶桑町空き家バンク」への情報掲載を空家等の所有者に働きかけます。また、「全国版空き家・空き地バンク」に参加し、より広く物件情報の発信が出来るようにしていきます。

- ・ 空き家譲渡所得控除の制度周知（継続）

空家等の発生を抑制するための特例措置として活用することができる、相続した建物等を売却した際の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除することができる制度について、広報紙やホームページ等を通じ、情報発信を行います。

- ・ 建物状況調査(インスペクション)の普及（新規）

中古住宅等を流通させる際には、建築士等の専門家による建物状況調査(インスペクション)を行うことで、売主・買主双方が安心して取引することができます。既存住宅を安心かつ円滑に取引できる環境整備に向け、既存住宅状況調査について情報発信を行います。

- ・ 住民活動団体事業拠点改修費補助（継続）

空家等を地域活性化につながる住民活動の事業拠点として利用する場合には、建物の改修費用に対して補助することにより、空家等の有効活用の促進と住民活動による共同の推進を図ります。

- ・ 低未利用土地譲渡所得控除の制度周知（拡充）

空家等について新たな利用意向を示す者への譲渡を促進するために、低未利用な土地や建物を売却した際の譲渡所得の金額から 100 万円を特別控除することができる制度について、広報紙やホームページ等を通じ情報発信を図ります。

## ③ 危険・不要な空家等の除却

- ・ 特定空家等に対する助言・指導・勧告等による働きかけ（継続）

著しく老朽化した危険な空家等については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、各取組みによっても状況が改善されず、行政指導で改善が見込めない危険な空家等については、空家特措法に基づく特定空家等として必要な措置を講じていきます。

- ・ 危険空家除却費補助金（継続）

管理不全の空家で倒壊などのおそれのある危険空家の除却に対し補助することで、地域住民の安全な生活環境の確保を図ります。

#### ④ 総合的に取組みを進める体制づくり

- ・ 空き家総合相談窓口での対応（継続）

空家等の売買、管理、解体、住宅診断、税金や法律関係の相談などに関する様々な困りごとについて、所有者やご親族等の方からの相談に対応する「空き家総合相談窓口」を関係団体と連携しながら運営し、個々の空家等の課題解決に取り組めます。

- ・ 空家情報の更新（継続）

町民からの通報や相談に加え、地区役員に空家等状況調査を実施していただき空家等に関する情報を収集します。情報を元にデータベースを更新することで、経常的な空家等情報の把握に努めます。

- ・ 民間企業と連携した空家等対策のサービス提供（新規）

空家等対策に必要な不動産の売買や解体、相続手続き等の具体的なサービスについて、民間事業者とも連携しながら、空家等の所有者等への情報提供に取り組めます。

- ・ 民間企業、関連団体と連携した相談会の実施（新規）

空家等の所有者等の個々の困りごとや不安に対してきめ細かく対応していくために、経験や専門知識を持つ民間事業者や関係団体と連携した相談会の実施を検討します。

- ・ 空家等対策協議会の開催（継続）

空家等対策について、本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に、条例に基づき「扶桑町空家等対策協議会」を設置しています。空家等対策の取組みの状況や、これを踏まえた具体的な方策、特定空家等の認定及び本計画の見直しなどを協議していきます。

○扶桑町空家等対策協議会条例（抜粋）

（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ものとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 管理不全空家等又は特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 空家等の利活用対策に関すること。
- (6) その他空家等に関する対策に必要な事項

（組織）

第3条 協議会は、委員15人以内をもって組織する。

2 委員は、町長のほか、次に掲げる者で構成し、町長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 町議会の議員
- (3) 地区の代表者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 関係団体の構成員
- (6) その他町長が必要と認める者

## 7 特定空家等に対する措置の取組み

### (1) 特定空家等に対する措置の基本方針

著しく老朽化した危険な空家等については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、所有者に空家等の危険性や支援制度に関する情報提供によって除却を促進し、除却跡地についても適切な対策・管理を促します。各取組みによっても状況が改善されず、行政指導で改善が見込めない危険な空家等については、空家特措法に基づく特定空家等として必要な措置を講じていきます。

特定空家等とは

空家等のうち、所有者等による適切な管理が行われず、防災、衛生、景観等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等を指します。

特定空家等に認定し勧告を行う場合は、所有者等に法的拘束力が発生し、税制の特例の適用がなくなるなど影響が大きいことから、特定空家等の判断基準を明確なものとするとともに、協議会での協議により、特定空家等に対する適正な措置を講じていきます。

特定空家等に対する措置は、空家特措法によるものだけでなく、その状況に応じて、適切な法制度等による措置(例えば、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律にもとづく、相続土地国庫帰属制度の周知)を実施します。

### (2) 特定空家等の判断基準

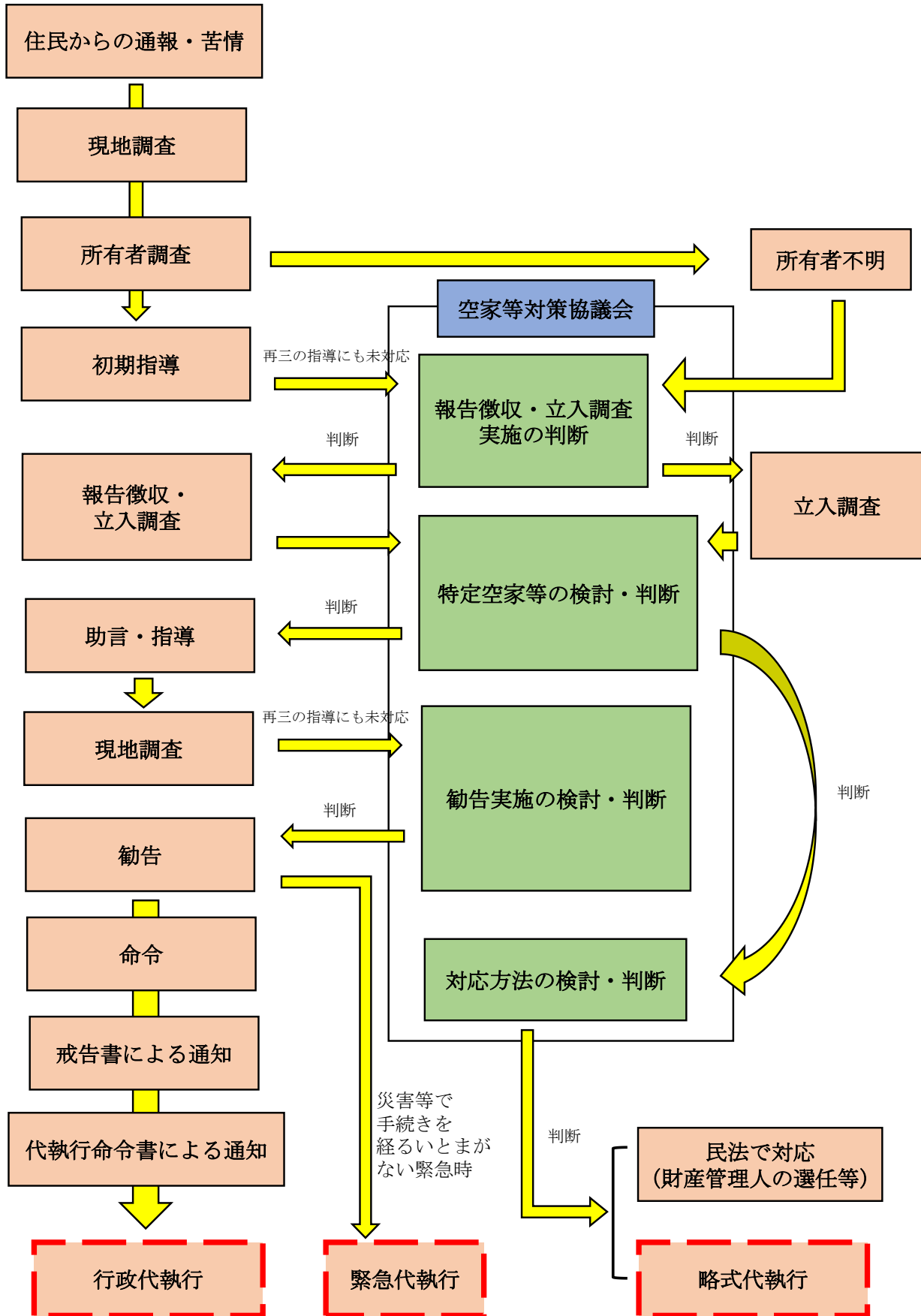
特定空家等は、空家特措法第2条第2項において次のように定義されています。

- ア. 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
- イ. 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
- ウ. 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
- エ. 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

本町では、現地での外観調査及び空家特措法第9条に基づく立入調査の際の特定空家等の判断基準として、国のガイドラインにある「特定空家等の判断の参考となる基準等」によることを原則とします。なお、空家等の状況だけでなく、防火地域等である場合、通行量の多い道路に接している場合などは、通常より周囲に悪影響が大きいと考えられ、特定空家等と判断される可能性が高まると考えられます。よって、空家等の立地条件も十分に考慮する必要があります。



(3) 特定空家等に対する措置のフロー



## 8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### (1) 他法令に基づく空家等対策

空家等対策にあたっては、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、空家特措法に限らず、建築基準法や消防法など関係する諸法の目的に沿って必要な措置を講じます。

### (2) 計画の進捗管理

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組み状況や空家等への対応状況について確認し、空家等対策協議会に報告します。確認結果を踏まえて、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を計画の改定に反映させます。

