



# 小山町空家等対策計画

(平成 28 年度～平成 31 年度)

(案)



小 山 町

# 目 次

<b>I. 計画の策定</b>	
1. 策定の趣旨 .....	1
2. 計画の位置付け .....	3
3. 対象とする空家等及び種類 .....	3
(1) 対象とする空家等 .....	3
(2) 空家等の種類 .....	3
4. 対象地区 .....	4
5. 計画期間 .....	4
<b>II. 空家等の現状</b>	
1. 全国の状況 .....	5
(1) 空き家数及び空家率の推移 .....	5
(2) 空き家の内訳 .....	5
2. 本町の状況 .....	6
(1) 空き家数及び空家率の推移 .....	6
(2) 空き家の内訳 .....	6
(3) 本計画の対象とする空家等の状況 .....	6
<b>III. 基本方針</b>	
1. 基本的な考え方 .....	8
(1) 所有者等の責任 .....	8
(2) 本町の取組 .....	8
2. 取組の基本方針 .....	8
(1) 空家等の発生予防及び適切な管理の促進 .....	8
(2) 空家等の調査及び情報管理 .....	8
(3) 空家等の利活用促進 .....	8
(4) 特定空家等に対する措置 .....	8
<b>IV. 具体的施策</b>	
<施策体系> .....	9
1. 空家等の発生予防及び適切な管理の促進 .....	10
(1) ワンストップ窓口の設置 .....	10
(2) 町民等への啓発 .....	10
(3) 所有者等に対する助言・指導 .....	10

2. 空家等の調査及び情報管理.....	11
(1) 空家等の情報収集.....	11
(2) 現地調査等の実施.....	11
(3) 空家等データベースの構築.....	11
3. 空家等の利活用促進.....	12
(1) 不動産バンクの活用.....	12
(2) 各種補助制度の活用.....	12
(3) 多様な利活用方策の検討.....	13
4. 特定空家等の解消.....	13
(1) 立入調査の実施.....	13
(2) 特定空家等の認定.....	13
(3) 特定空家等に対する措置.....	14

## V. 計画の推進

1. 推進体制.....	16
(1) ワンストップ窓口の設置.....	16
(2) 空家等連絡調整会議.....	16
(3) 空家等対策協議会.....	16
2. 効果の検証と計画の見直し.....	17

## 資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	
2. 「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).....	
3. 小山町空家等の適正管理に関する条例・施行規則.....	
4. 空家等対策協議会設置要綱・委員名簿.....	
5. 空家等対策連絡協議会設置要綱.....	
6. 空家等対策計画の策定経過.....	

## I 計画の策定

### 1 策定の趣旨

近年の少子高齢化や核家族化の進行、建物の老朽化等に伴い、空き家は全国的に増加しており、総務省の「住宅・土地統計調査」によると、平成25年10月現在、全国の空き家は820万戸に上っています。

空き家の多くは適切な管理がなされているものの、一部の空き家では、そのまま放置すれば倒壊のおそれや、著しく衛生上有害となるおそれがあるなど、その対策は喫緊の課題となっています。

本町においては、平成25年4月に「小山町空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、危険な状態にある空家等への対応手続き等を定めました。しかしながら、危険な空家等の所有者が不明なケースや、空家等の所有者が家屋の撤去費用を負担できない、また、撤去により固定資産税等の住宅用地特例措置<sup>1</sup>が受けられなくなるといった経済的な理由などから、必ずしも危険な空家等の撤去が進んでいるとは言えない状況にあります。

こうした中、国では、空家等に対する施策を総合的に推進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」を公布し、平成27年5月に全面施行しました。

法では、市町村は、国が定める基本指針に即した空家等対策計画を策定できるものされたほか、空家等対策計画の作成・変更・実施に関する協議を行うための協議会を組織することができるものとされました。また、市町村長による空家等への立入調査や特定空家等<sup>2</sup>に対する措置、空家等の利活用促進などについて規定されました。

これを受け、本町では、空家等の利活用促進と特定空家等の解消の両面から総合的な対策を講じ、着実に推進していくため、この計画を策定します。

#### 「空家等」の定義（法第2条1項）

建築物又はこれに付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。

<sup>1</sup> 居住の用に供する家屋の敷地について、固定資産税の課税標準額を6分の1（200㎡以下）又は3分の1（200㎡超）とするとともに、都市計画税の課税標準額を3分の1（200㎡以下）又は3分の2（200㎡超）とする措置。

<sup>2</sup> 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にある空家等。

## ＜特定空家等の判断基準＞

特定空家等の判断基準は、原則として国のガイドラインによるものとしますが、これ以外のケースであっても、個別の実態に応じて適切に判断することとします。

### ● 国のガイドライン（概要）

状態（法第2条2項）	左の例示
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物が倒壊等するおそれ               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の著しい傾斜、基礎の破損、土台の腐食等</li> </ul> </li> <li>● 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ</li> <li>● 擁壁が老朽化し危険となるおそれ</li> </ul>
② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 吹付け石綿等の飛散の可能性が高い</li> <li>● 浄化槽等の放置等による汚物の流出、臭気の発生</li> <li>● 排水等の流出による臭気の発生</li> <li>● ごみ等の放置、不法投棄が原因による臭気の発生や、ねずみ、はえ、蚊等の発生</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない</li> <li>● 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく毀損又は汚損したまま放置</li> <li>● 多数の窓ガラスが割れたまま放置</li> <li>● 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 立木の枝等が道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨害</li> <li>● 空家等に住みついた動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生</li> <li>● シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来するおそれ</li> <li>● 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</li> </ul>

### ◎ 「特定空家等」に認定されると・・・

- ⇒ 町は所有者等に対し撤去、修繕などを行うよう、助言、指導、勧告、命令を行うことができる。
- ⇒ 勧告を受けた場合は固定資産税等の住宅用地特例措置が受けられなくなる。
- ⇒ 命令に従わない場合は、行政代執行による撤去が可能となる。
- ⇒ 立入調査を拒否した場合、又は命令に違反した場合は、過料が科せられる。

## 2 計画の位置付け

この計画は、法第6条の規定に基づき、本町の空家等に関する対策の総合的かつ計画的な実施を目的とする計画であり、小山町第4次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整合を図ります。

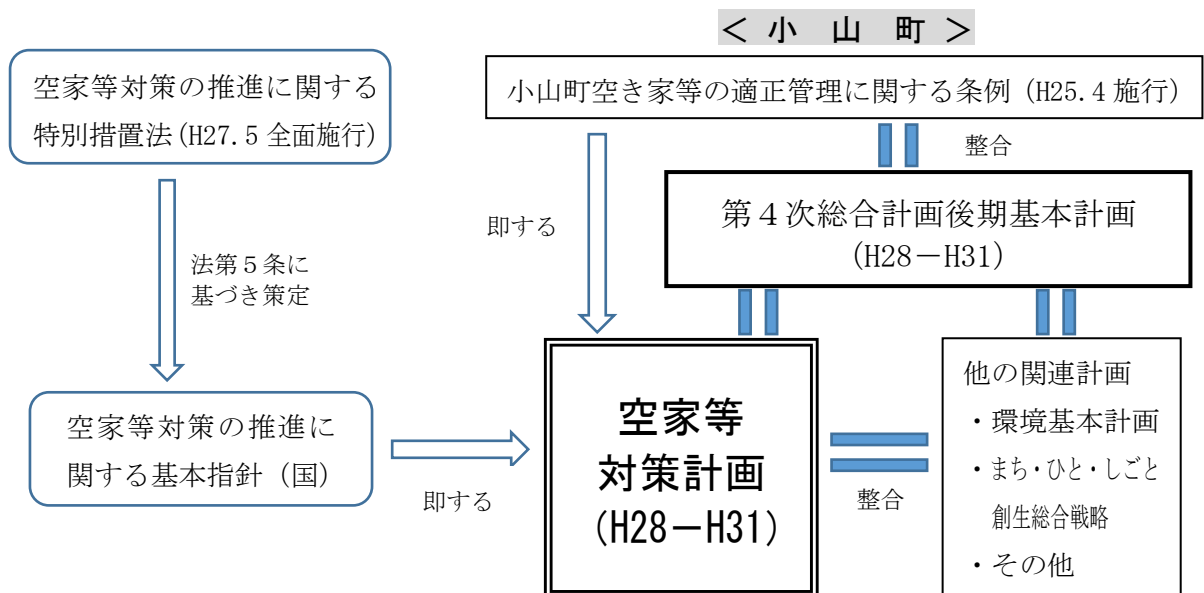


図 I - 1 空家等対策計画の位置付け

## 3 対象とする空家等及び種類

### (1) 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は次のとおりとします。

- ① 区長会、町民等から情報提供のあったもの
- ② 所有者から利活用や除却等について相談のあったもの
- ③ その他、町の調査等で把握したもの

### (2) 空家等の種類

対象とする空家等の種類は、利活用可能な空家等、特定空家等を含むすべての空家等とします。

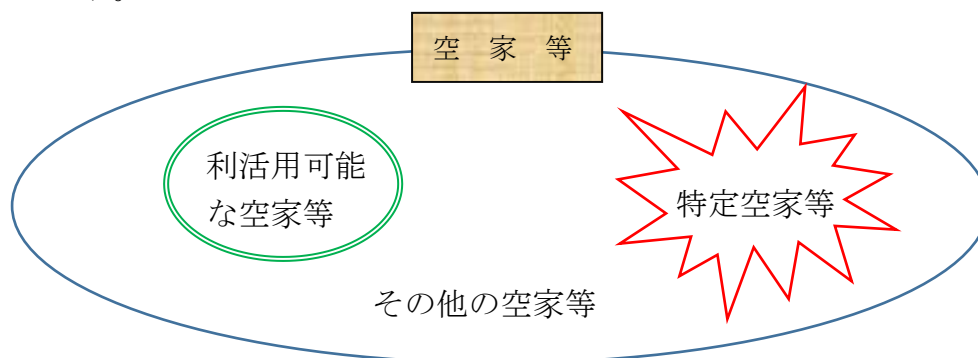


図 I - 2 空家等の種類

#### 4 対象地区

本計画の対象地区は、小山町全域とします。

#### 5 計画期間

計画期間は、平成 28 年度から平成 31 年度までの 4 年間とします。

(参考) 第 4 次小山町総合計画後期基本計画：平成 28 年度～平成 31 年度

(参考：法と条例の相関図)

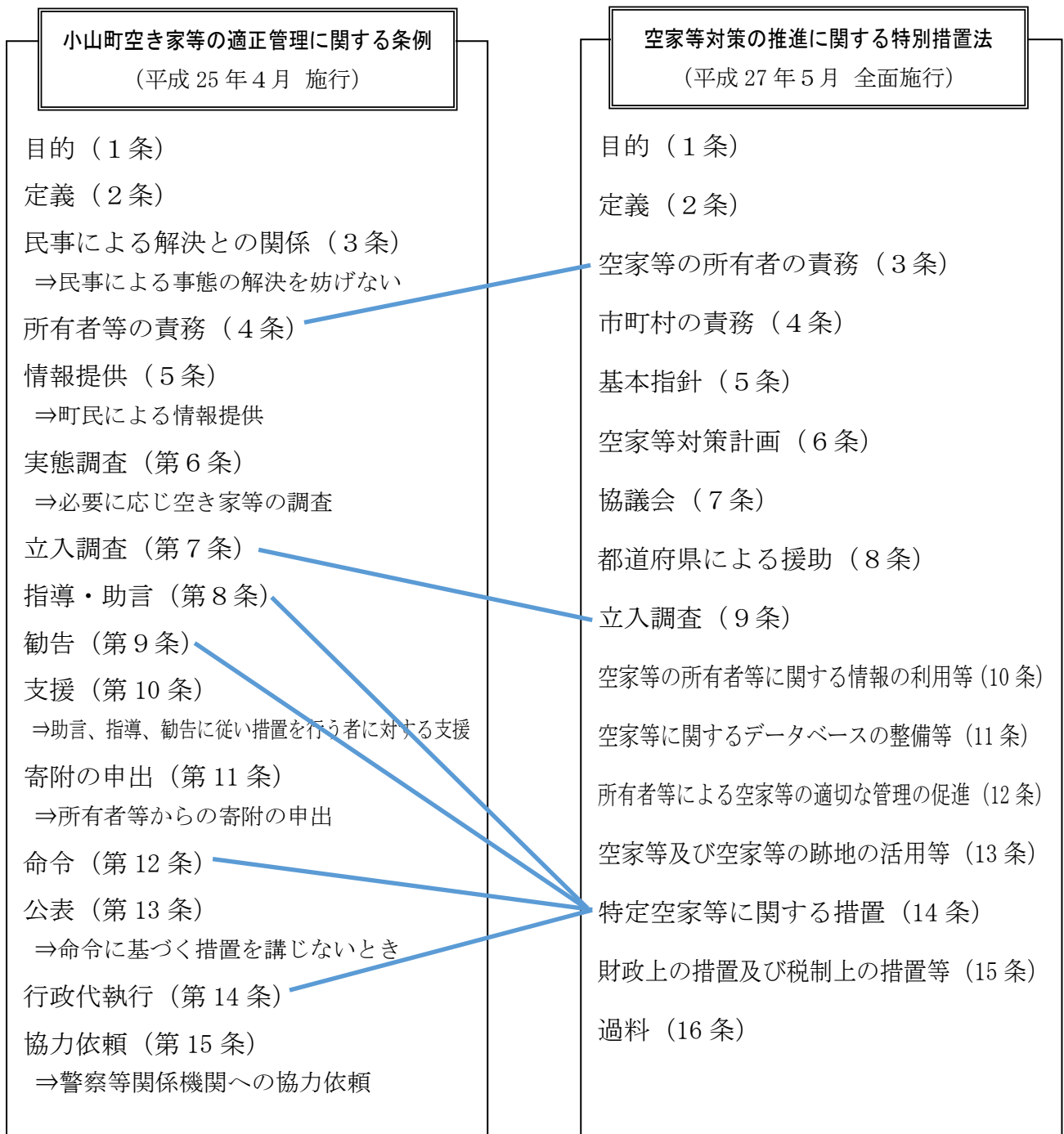


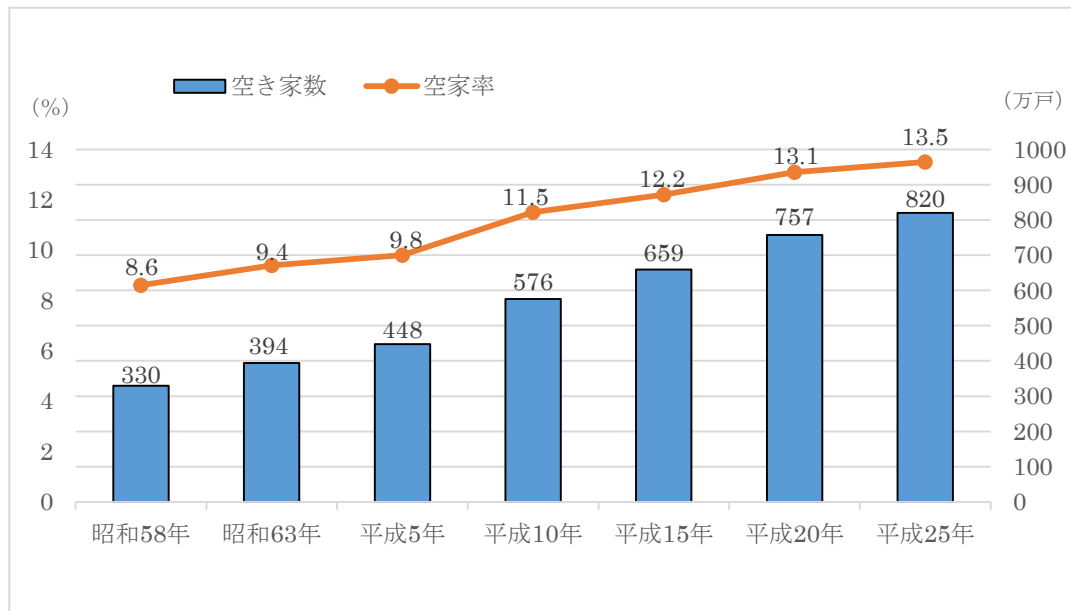
図 I - 3 法と条例の相関図

## Ⅱ 空家等の現状

### 1 全国の状況

#### (1) 空き家数及び空家率の推移

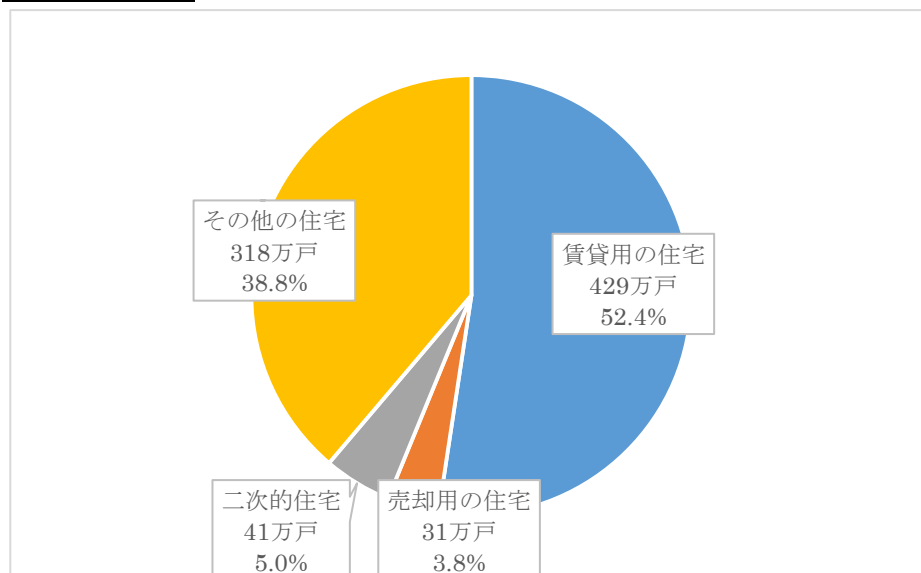
総務省の「住宅・土地統計調査<sup>3</sup>」によると、平成25年10月現在の全国の空き家数は820万戸、空家率は13.5%となっており、いずれも増加を続けています。



図Ⅱ-1 空き家数及び空家率の推移（全国）

#### (2) 空き家の内訳

空き家820万戸（平成25年10月現在）の内訳をみると、賃貸用の住宅が429万戸で52.4%を占め、売却用の住宅が31万戸で3.8%、別荘などの二次的住宅が41万戸で5.0%、その他の住宅<sup>4</sup>が318万戸で38.8%となっています。



図Ⅱ-2 空き家の内訳（全国）

<sup>3</sup> 総務省統計局が5年毎に行う住宅・土地に関する実態調査で、全国で約350万戸の住宅・世帯（無作為抽出）を対象に実施するもの（自衛隊の営舎等、一部の施設は対象外）。

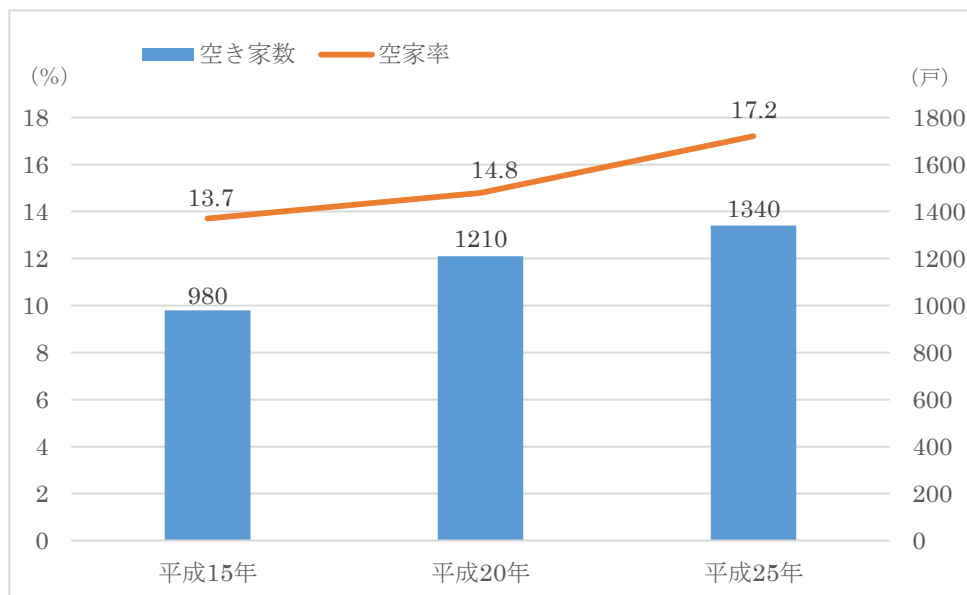
<sup>4</sup> 転勤や入院により居住世帯が長期にわたって不在の住宅、建て替えのため取り壊すことになっている住宅等



## 2 本町の状況

### (1) 空き家数及び空家率の推移

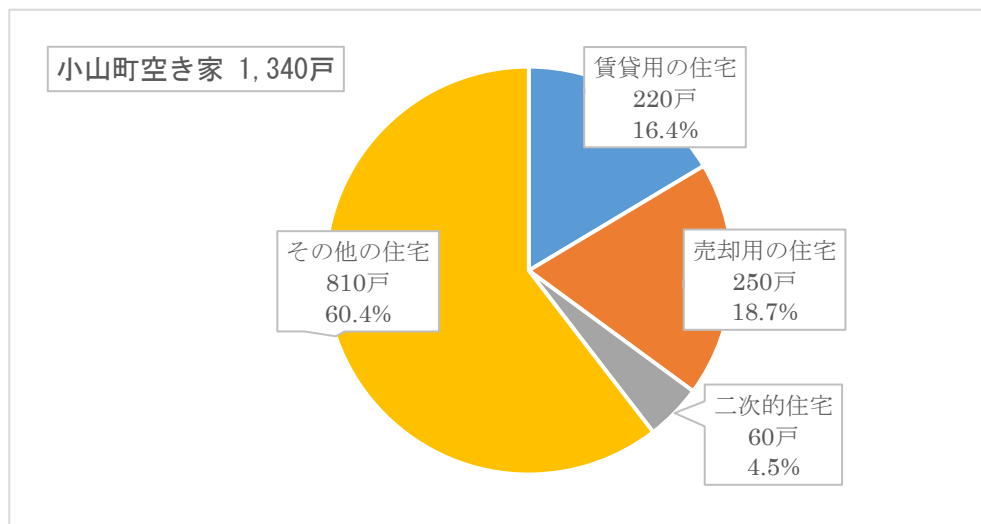
平成 25 年 10 月現在における本町の空き家は 1,340 戸、17.2%となっており、いずれも増加を続けています（総務省「住宅・土地統計調査」）。



図Ⅱ－3 空き家数及び空家率の推移（小山町）

### (2) 空き家の内訳

空き家 1,340 戸（平成 25 年 10 月現在）の内訳をみると、賃貸用の住宅が 220 戸で 16.4%を占め、売却用の住宅が 250 戸で 18.7%、別荘などの二次的住宅が 60 戸で 4.5%、その他の住宅が 810 戸で 60.4%となっています。



図Ⅱ－4 空き家の内訳（小山町）

### (3) 本計画の対象とする空家等の状況

本計画の対象とする区長会、町長等から情報提供のあった空家等は、平成 28 年 10 月末現在で 30 戸となっています。

これらの空家等について、職員による現地調査を行い、外観の見た目で次のとおりA～Dの4段階に分類しました。

●空家等の分類（H28.10月末現在）

分類		町内地域区分					計
		小山	足柄	明倫	北郷	須走	
A	利活用が可能	4	0	0	1	5	10
B	利活用が困難	6	0	0	1	2	9
C	危険な状態等であるが、周囲へ影響を及ぼすおそれがない	3	0	0	0	2	5
D	危険な状態等であり、周囲へ影響を及ぼすおそれがある	3	1	0	0	2	6
計		16	1	0	2	11	30

表Ⅱ－1 空家等の現地調査による分類（小山町）



### **Ⅲ 基本方針**

#### **1 基本的な考え方**

##### **(1) 所有者等の責任**

法第3条では、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旨、規定されています。

本町では、空家等の管理は第一義的には所有者等の責任において行われるべきであるという立場に立ち、空家等が発生した場合には、まずは、所有者等に適切な管理を求めることとします。

##### **(2) 本町の取組**

空家等が発生した場合、有効活用が可能な場合はその流動化を図ることにより、本町への移住・定住の促進につなげることができます。また、空き店舗の場合には、町内で新たに創業を希望する方に、当該店舗を創業の場として活用していただくことも可能となります。

このように、空家等の有効活用は地方創生につながることから、本町では空家等の有効活用を積極的に支援しています。

一方、特定空家等の場合には、防災面や環境面、防犯面等で周囲に悪影響を及ぼすおそれがあることから、公益確保の観点から、所有者等に対し改善に向けた取組を促していくこととします。

#### **2 取組の基本方針**

##### **(1) 空家等の発生予防及び適切な管理の促進**

空家等の発生を予防するとともに、空家等が発生した場合には適切な管理がなされるよう、相談窓口（ワンストップ窓口）の設置、町民等への啓発及び、所有者等に対する助言・指導を行います。

##### **(2) 空家等の調査及び情報管理**

町民と協働で空家等の情報を収集し、現地調査を実施します。また、空家等の情報を常時把握できるように、空家等データベースを構築します。

##### **(3) 空家等の利活用促進**

不動産バンクの活用をはじめ、定住促進事業助成金等の各種補助制度の活用により、空家等の利活用を促進します。

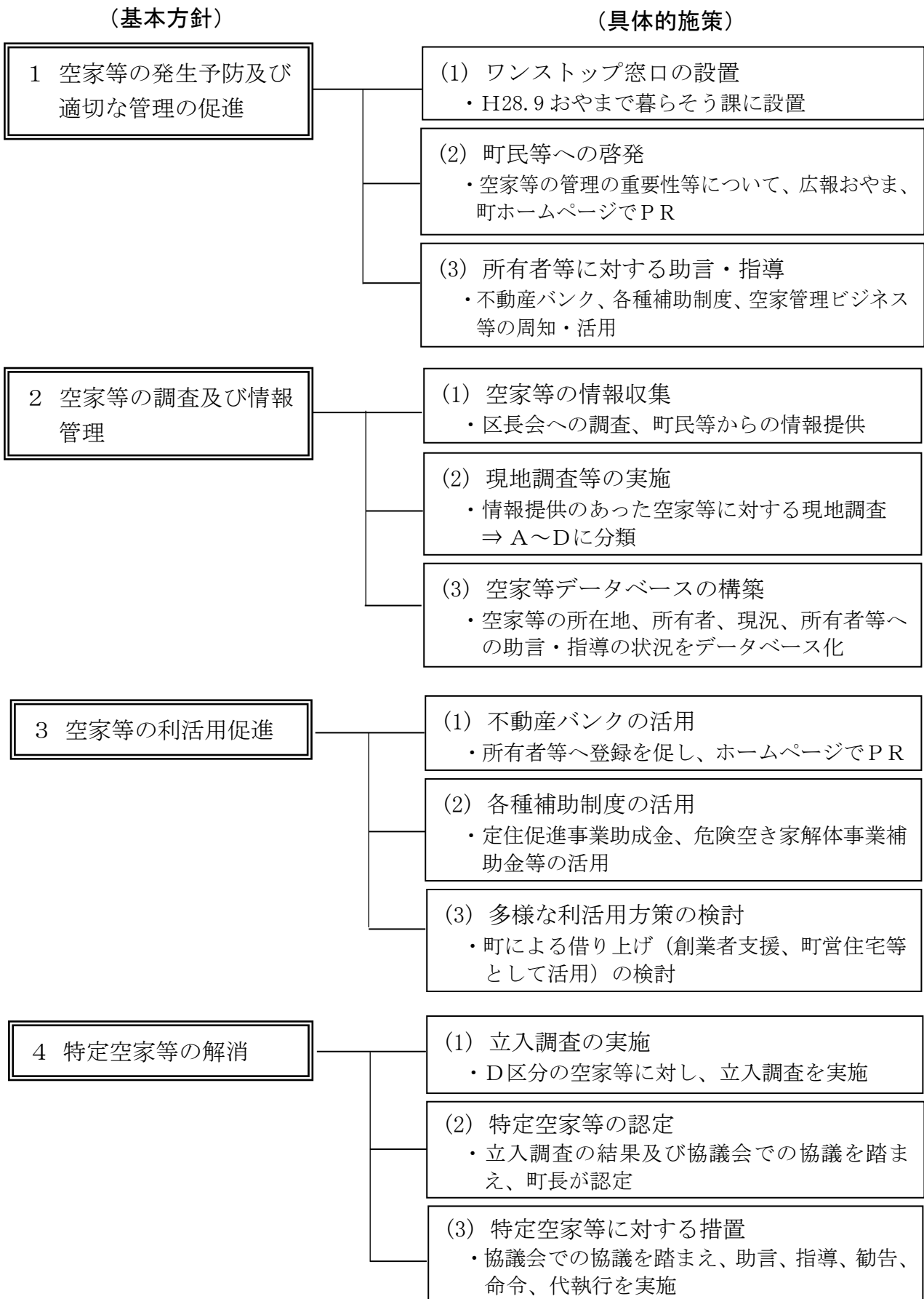
なお、利活用促進に当たっては、関係機関との十分な連携を図ります。

##### **(4) 特定空家等に対する措置**

特定空家等と認定された空家等については、所有者等に対する助言・指導や勧告等の手続きを進め、その解消を図ります。

## V 具体的施策

### <施策体系>



## 1 空家等の発生予防及び適切な管理の促進

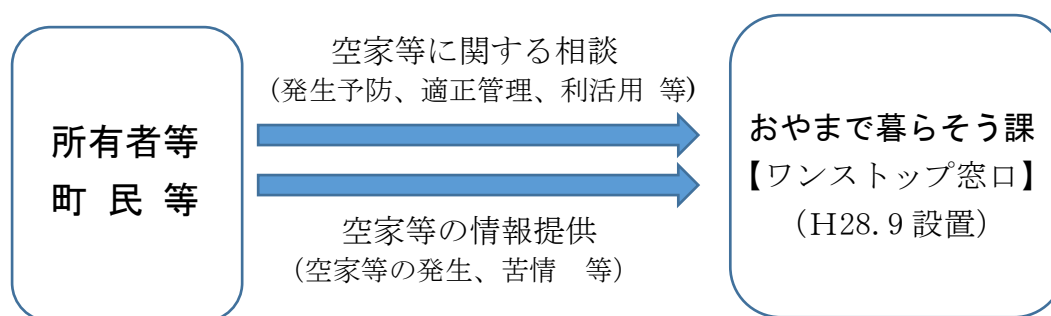
### 【目標指標】

項目	目標
町民等からの空家等に関する相談への対応率	100%

### (1) ワンストップ窓口の設置

おやまで暮らそう課に設置（平成 28 年 9 月）した空家等対策に関するワンストップ窓口において、町民や所有者等からの相談等に的確に対応します。

また、町民等から空家等の情報を寄せていただくことができるよう、広報おやま、小山町ホームページ等を通じ、ワンストップ窓口等の周知を行います。



図IV-1 ワンストップ窓口

### (2) 町民等への啓発

空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題、本町が取り組む空家対策（空家等の利活用促進、特定空家等への措置等）について、広報おやま、小山町ホームページ等を通じ、町民等への啓発を行います。

### (3) 所有者等に対する助言・指導

空家等の発生予防、適切な管理及び利活用促進を図るため、空家等の適切な管理の重要性や、所有者の工作物責任<sup>5</sup>等に関する意識の涵養や理解増進を図るとともに、空家等対策に関する制度の周知・活用を促進するなど、所有者等の実情や空家等の実態に応じた助言・指導を行います。

さらに、空家等を所有し、又は将来的に空家等となる可能性のある住居を所有する高齢者等に対しては、福祉機関とも連携し空家等の適正管理等について啓発を行います。

#### 【空家等対策に関する制度】

- ・不動産バンク、町の補助制度（定住促進事業助成金、危険空き家解体事業補助金 等）
- ・空家管理ビジネス<sup>6</sup>
- ・相続によって取得した空家等の処分を促進するための税制上の特例措置<sup>7</sup>

<sup>5</sup> 空家等の倒壊や外壁の落下等により他人に損害を与えた場合に所有者が負う賠償責任（民法第 717 条）。

<sup>6</sup> 不動産事業者が業として、所有者等に代わって空家等の管理を行うもの。

<sup>7</sup> 相続人が、相続により生じた古い空き家（被相続人のみが居住していた旧耐震基準の戸建て住宅等であり、相続を機に空き家となったもの）又は当該空き家の除却後の敷地を平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に譲渡（相続以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡した場合に限る）した場合（耐震性のない空き家については耐震リフォームをした場合に限る。）、譲渡所得から 3,000 万円を特別控除するもの。

## 2 空家等の調査及び情報管理

### 【目標指標】

項目	目標
区長会を通じた空家等の情報収集	毎年1回
空家等の情報に基づく現地調査	情報収集後1カ月以内

#### (1) 空家等の情報収集

防災面や衛生面等で周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空家等を把握するため、毎年定期的に区長会への調査を行います。

また、ワンストップ窓口等を活用し、随時、町民等からの情報を収集します。

#### (2) 現地調査等の実施

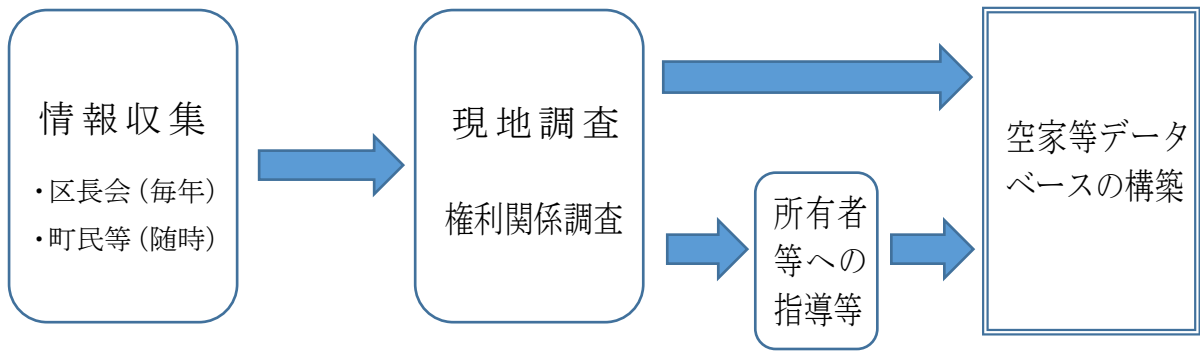
情報収集した空家等について現地調査（外観調査）を行うとともに、水栓の状況や、建物・土地の権利関係等に関する調査を行います。

また、現地調査等の結果、空家等の状況について次のA～Dの4区分に分類、整理します。

区分	空家等の状況	今後の対応（例）
A	利活用が可能	所有者等に対し、流動化（不動産バンクへの登録等）を促す。
B	利活用が困難	所有者等に対し、建物の解体及び土地の流動化（不動産バンクへの登録等）を促す。
C	危険な状態等であるが、周囲へ影響を及ぼすおそれがない	当面は所有者等に対し、建物の解体及び土地の流動化等、自主的な対応を促す。周囲へ影響が及ぶおそれが生じた段階で、D区分に分類替えを行う。
D	危険な状態等であり、周囲へ影響を及ぼすおそれがある	空家等対策協議会の意見を踏まえ、特定空家等に認定し、必要な措置（助言、指導、勧告、命令、行政代執行）を講ずる。

#### (3) 空家等データベースの構築

調査結果を基に、空家等の所在地、所有者、現況等の情報をはじめ、所有者等に対する指導等の経過等についての情報を「空家等データベース」として構築します。



図IV-2 空家等の調査及び情報管理の流れ

### 3 空家等の利活用促進

#### 【目標指標】

項目	目標
不動産バンク登録件数（累計） （建物：中古物件）	78件（H28.10現在） 100件（H32.3）

#### (1) 不動産バンクの活用

空家等のうち利活用できるものについては、所有者等に不動産バンクへの登録を促し、賃貸・売買物件情報を掲載した小山町ホームページ等を通じて広くPRを行い、流動化を図ります。



図IV-3 小山町ホームページ「ASUO」による不動産バンクのPR

#### (2) 各種補助制度の活用

定住促進事業助成金や危険空き家解体事業補助金をはじめ、個人住宅取得資金利子補給金、合併処理浄化槽設置奨励補助金、木造住宅耐震補強助成事業（プロジェクトTOUKAI-0）等、各種補助制度の活用により、本町に移住、定住する人の住宅建設や借家の利用や、危険空き家の解体等を支援します。

### ●定住促進事業助成金

区 分	小山町外から転入する人	小山町内で転居する人
① 土地・住宅の取得	最大50万円 (仲介手数料相当額の1/2)	最大30万円 (仲介手数料相当額の1/3)
② 住宅の賃貸	最大5万円 (仲介手数料相当額)	最大3万円 (仲介手数料相当額)
③ 北駿材を使用した住宅建築	① + 最大50万円	

### ●危険空き家解体事業補助金

対 象	補助率等
危険空き家を解体、撤去するための経費 (助言、指導、勧告に従って措置する場合)	事業費の1/3以内(上限30万円)

(注) 危険空き家が違法建築物の場合は補助金の対象外

### (3) 多様な利活用方策の検討

空家等の利活用に当たっては、不動産バンクへの登録による民間での売買や賃貸を促進するほか、町で空家等を借り上げ、創業者の支援や、町営住宅、さらには福祉施策等で活用することも考えられることから、空家等の状況に応じた利活用方策について個別に検討します。



## 4 特定空家等の解消

### 【目標指標】

目標指標	目 標
特定空家等に対する措置(助言・指導)の着手時期	認定後1カ月以内

### (1) 立入調査の実施

現地調査の結果、D区分に分類された空家等について、所有者等への助言、指導等を的確に行うため、法第9条(条例第7条)に基づく立入調査を実施し、空家等の状態を詳細に把握します。

### (2) 特定空家等の認定

立入調査の結果、特定空家等と認められるものは、空家等対策連絡調整会議及び空家等対策協議会での協議を踏まえ、特定空家等に認定します。



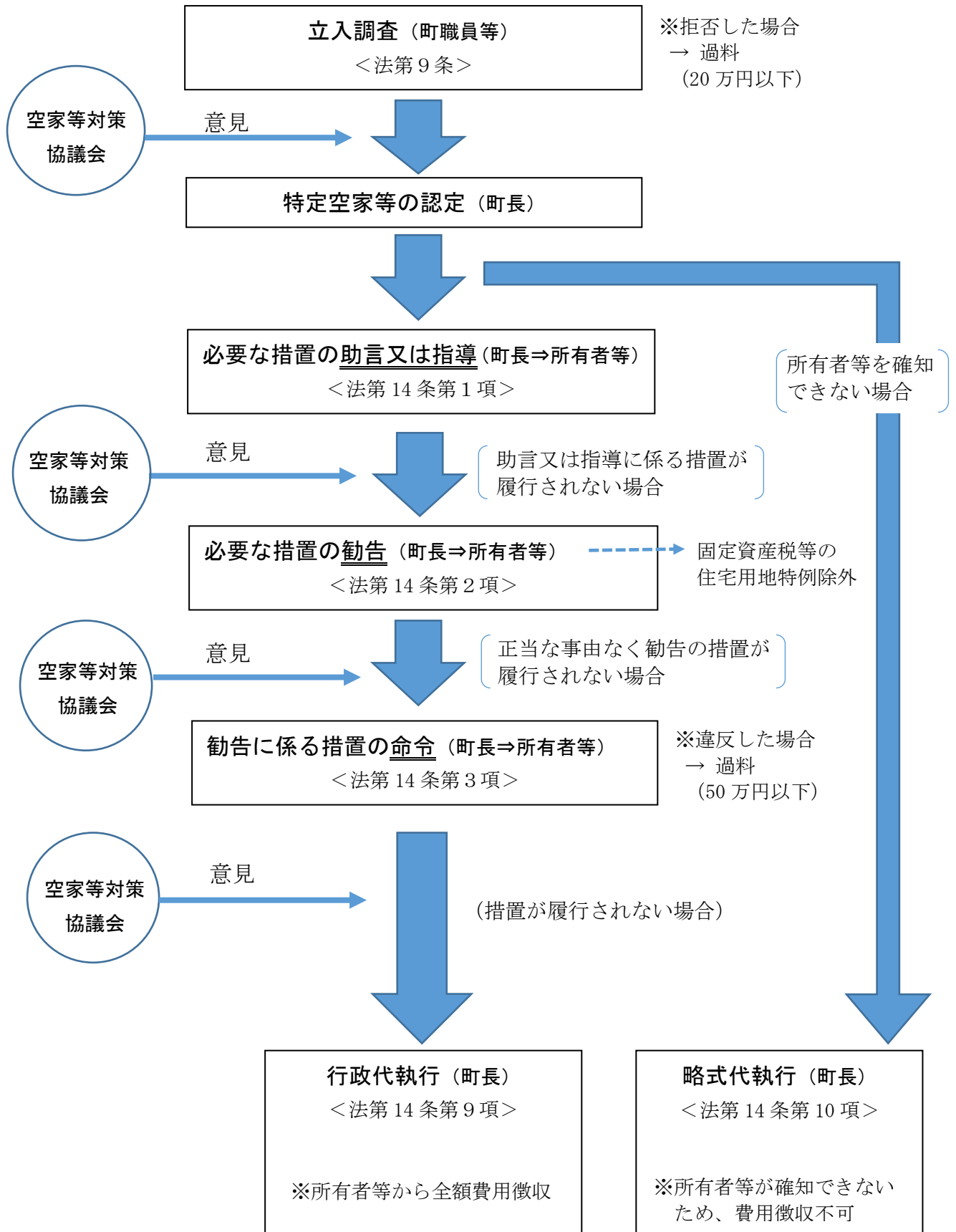
### (3) 特定空家等に対する措置

特定空家等の解消を図るため、所有者等に対し、法の規定に基づく措置（助言、指導、勧告、命令、代執行）を講じます。

措置の実施に際しては、国のガイドラインに基づき、特定空家等が周辺の建築物や通行人等に及ぼす悪影響の程度や危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断するものとします。

なお、措置の決定は、空家等対策連絡調整会議及び空家等対策協議会での協議を踏まえて行います。

## 特定空家等に対する措置の流れ



図IV-3 特定空家等に対する措置の流れ

## V 計画の推進

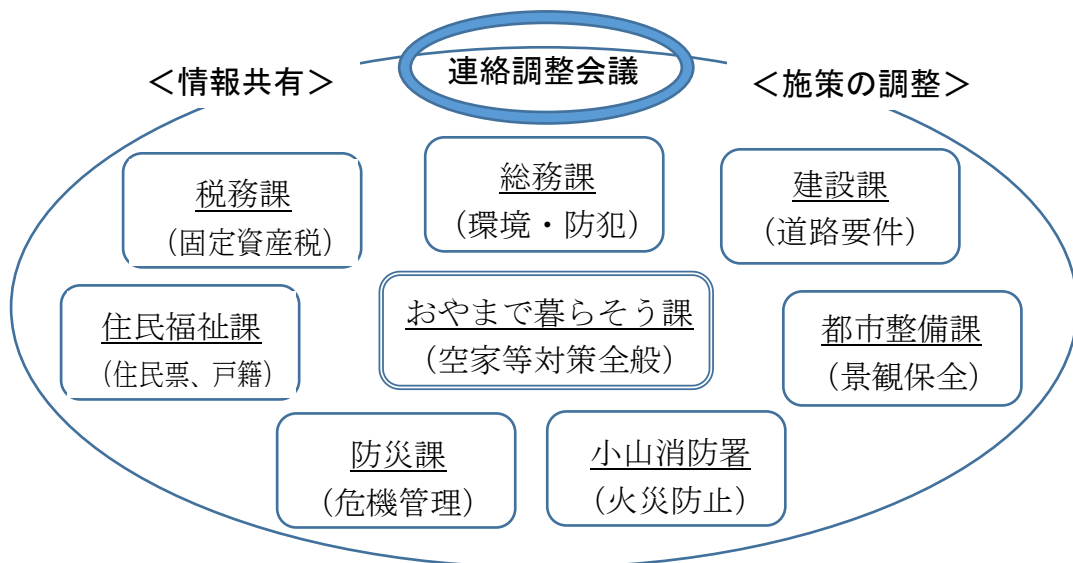
### 1 推進体制

#### (1) ワンストップ窓口

おやまで暮らそう課に設置したワンストップ窓口において、空家等の所有者等や町民からの空家等に関する相談等に適切に対応します。

#### (2) 空家等対策連絡調整会議

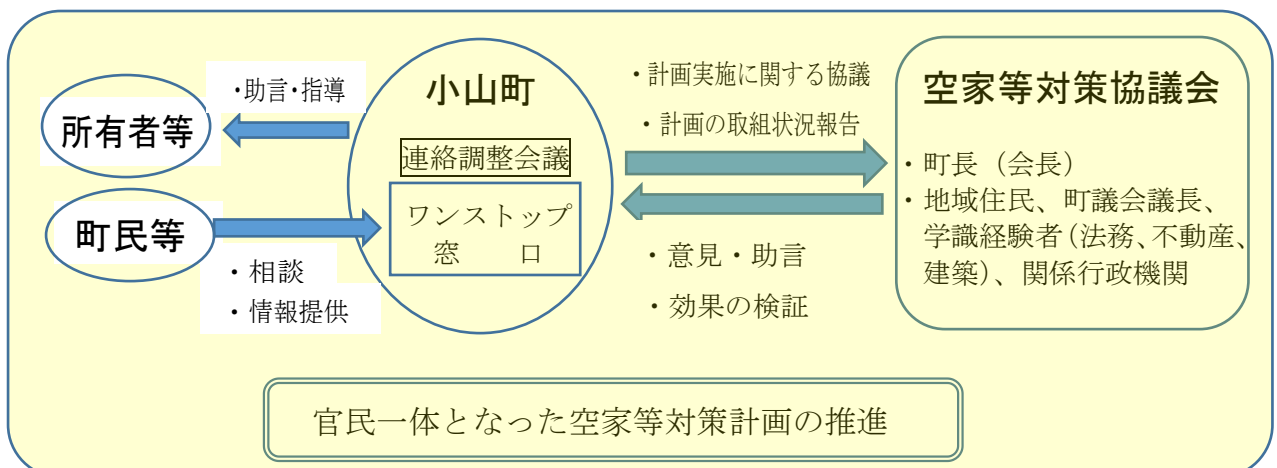
庁内の関係各課長等（おやまで暮らそう課長、総務課長、税務課長、住民福祉課長、建設課長、都市整備課長、防災課長、小山消防署副署長）で構成する空家等対策連絡調整会議において空家等の対策について情報共有を図るとともに、施策の実施に向けた調整等を行います。



図V-1 空家等対策連絡調整会議の構成

#### (3) 空家等対策協議会

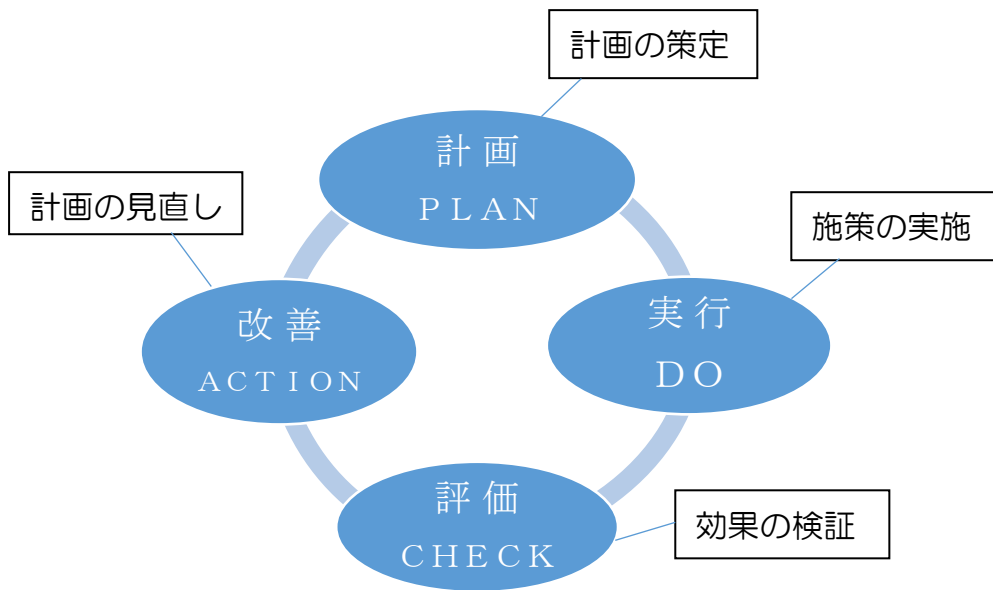
町民代表や学識経験者等で構成する空家等対策協議会において、特定空家等に対する措置等、本計画に定める施策の実施について協議するとともに、施策の効果を検証します。



図V-2 小山町空家等対策計画の推進体制

## 2 効果の検証と計画の見直し

空家等対策計画を着実に実施するため、毎年度、施策の実施状況等を空家等対策協議会に報告し、施策の効果を検証し、必要に応じ計画の見直しを行います。



図V-3 小山町空家等対策計画のPDCAサイクル