

深浦町空家等対策計画

平成 29 年 11 月

青森県深浦町

目次

第1章 計画策定の目的と位置付け

1 計画策定の目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の期間	1

第2章 町の現状と空家等の状況

1 当町の人口・世帯数の推移	2
2 空家等の状況	2

第3章 空家等対策に関する基本方針

1 基本方針	5
2 対象とする地区	5
3 対象とする空家等の種類	6
4 空家等の調査	6

第4章 空家等対策の方向性

1 所有者等による空家等の適切な管理の促進	11
2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	11
3 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	12

第5章 空家等対策の実施体制等

1 住民等からの空家等に関する相談の対応	13
2 空家等に関する対策の実施体制	13

第6章 その他空家等に関する対策の実施

1 計画の見直し	13
2 助成制度の実施	13

別冊 資料編

- 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律127号）
- 資料2 深浦町空家等対策協議会設置要綱（平成27年告示第45号）
- 資料3 深浦町空家等の適正管理及び利用促進に関する条例（平成27年条例第31号）
- 資料4 深浦町空家等の適正管理及び利用促進に関する条例施行規則（平成27年規則第25号）

第1章 計画策定の目的と位置付け

1 計画策定の目的

深浦町では、少子高齢化に伴い人口減少が進行し、社会的ニーズの変化による核家族化や産業構造の変化による次世代の人口流失等により、ひとり暮らし世帯が増加し、長期間にわたり使用されていない住宅や建築物（以下「空家等」という。）が増加しています。

全国においても、人が居住しない空家は増加傾向にあり、総務省の住宅・土地統計調査（5年毎）によると、平成25年10月1日現在における全国の総住宅数は6,063万戸、うち空家は820万戸で、平成20年から63万戸増加し、空家率13.5%となっており、今後も利活用が進まなければ、ますます増加すると想定されています。

適切な管理が行われていない空家等が全国各地で社会問題になっていることを受けて、国では、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、平成27年5月に施行し、国・都道府県・市町村の緊密な連携のもとで、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することとしました。

当町においては、法第7条第1項の規定により「深浦町空家等対策協議会」を設置、平成27年12月「深浦町空家等の適正管理及び利用促進に関する条例」（以下「条例」という。）を制定し、施行しました。

長期間放置された空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、町民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全安心な生活を営むことができる環境を確保することが求められています。

深浦町空家等対策計画（以下「本計画」という。）は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、活力あるまちづくりや地域コミュニティの維持を図ることを目的として、法及び条例に基づき、本計画を策定します。

2 計画策定の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第5条に規定する国の基本的指針に即して計画を策定します。

3 計画の期間

本計画の期間は、「平成29年度から平成33年度までの5年間」とします。

なお、法改正や空家等の状況の変化により、計画の見直しが生じた場合は、見直しを行うこととします。

第2章 町の現状と空家等の状況

1 町の人口・世帯数の推移

当町の空家発生と関連する町の総人口については、国勢調査によると昭和35年(1960年)19,842人をピークに減少を続け、平成17年で10,610人、平成27年で8,423人と55年前(昭和35年(1960年))に比べ11,419人、57.5%の減少となっています。

なお、国立社会保障・人口問題研究所がまとめた推計(平成25年3月推計)によれば、当町の将来推計人口は、平成52年(2040年)時点で4,350人と平成22年(2010年)に比べ5,341人、55.1%の減少と、今後も人口減少が進むものと見込まれています。

図表 総人口と世帯数(国勢調査結果)

(単位：人・%)

区 分	昭和35年 (1960)	平成17年 (2005)		平成22年 (2010)		平成27年 (2015)	
	実績	実績	増減率	実績	増減率	実績	増減率
	19,842	10,610	△46.5	9,691	△8.7	8,429	△13.0
0～14歳	8,127	1,207	△85.1	901	△25.4	667	△26.0
15～64歳	10,720	5,986	△44.2	5,021	△16.1	3,986	△20.6
65歳以上	995	3,717	273.6	3,769	1.4	3,776	0.2

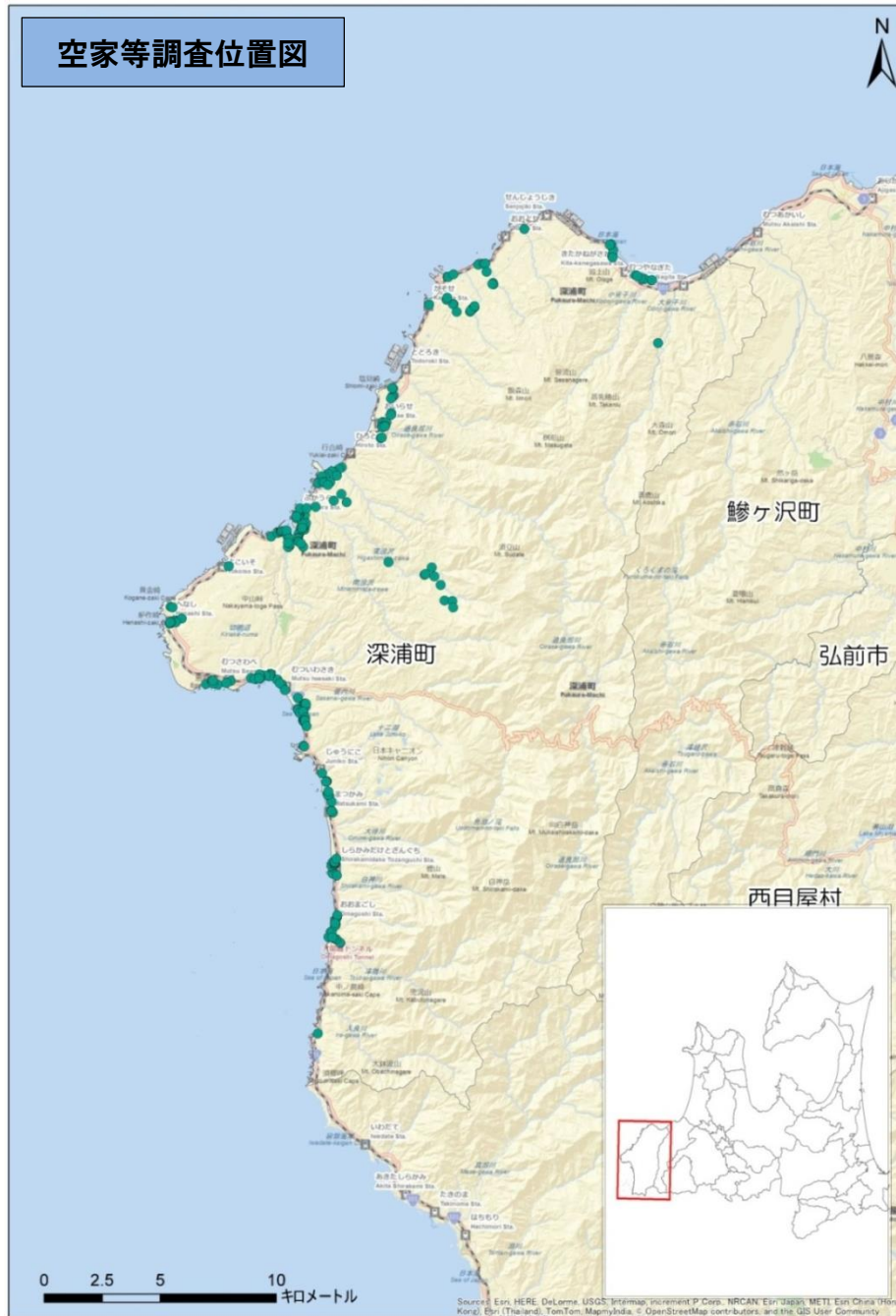
	実績	実績	増減率	実績	増減率	実績	増減率
世 帯 数	3,685	3,736	1.4	3,532	△5.5	3,304	△6.5

2 空家等の状況

当町では、空家等の状況を把握するため、各地区の行政連絡員や住民から情報提供のあった258戸の物件について、平成26年8月から10月まで外観目視及び近隣住民から聞き取りにより実態調査を実施しました。

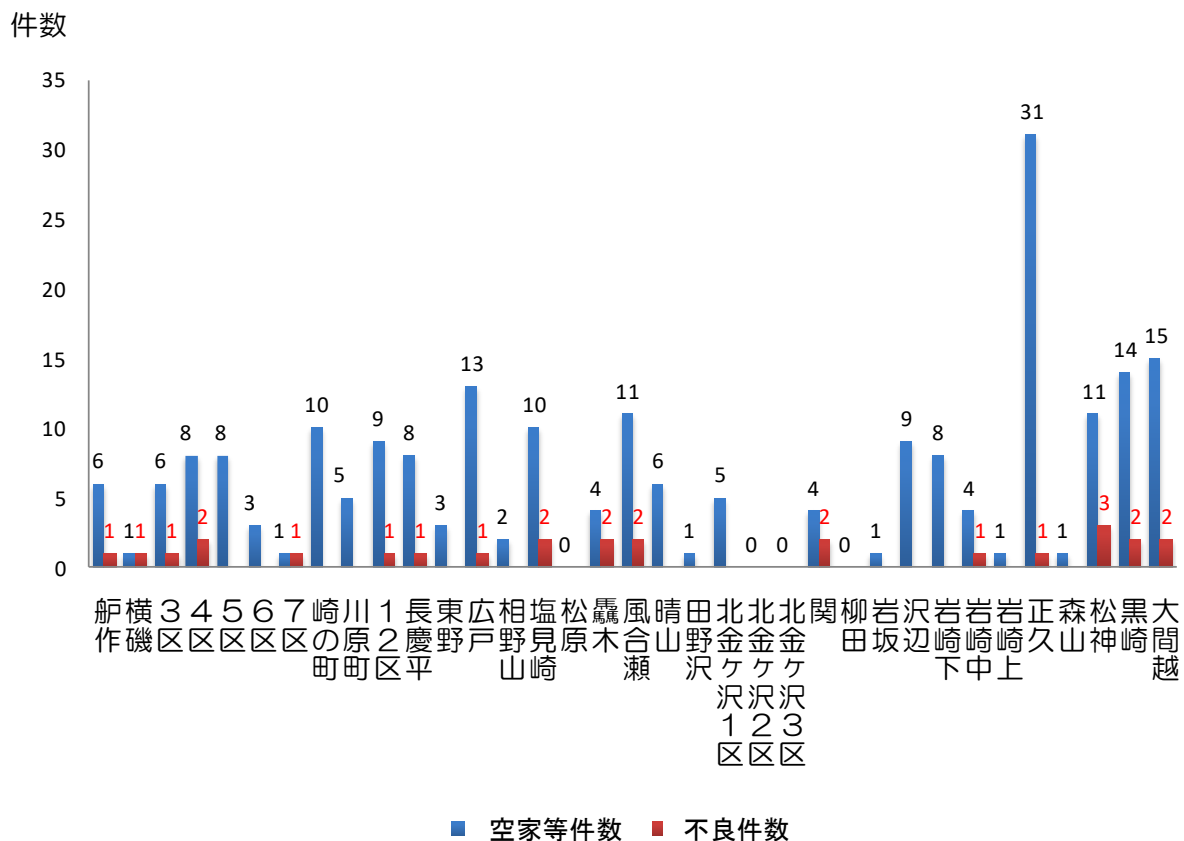
実態調査の結果、空家等ではないと判明した物件が42戸(借家、物置、作業場、正月・盆の帰省に利用など)また、調査対象空家等の敷地内に、全壊・半壊状態のまま放置されている小屋が3戸ほど確認され、空家等でないものを除くと、町内の空家等は、219戸であることが判明しました。

図 空家等の分布状況



町役場周辺や岩崎周辺の市街地に比較的空家等が多くみられるが、国道 101 号や JR 五能線沿線の町内全域に広く分布している。

図 地区別空家等の状況



空家等 216 戸数のうち、地区別で最も多かったのが正久地区（31 戸）、次に大間越地区（15 戸）や黒崎地区（14 戸）となっています。

空家等のうち、不良空家等（国の基準による不良度判定の評点が 100 点を超えるもの）は 26 戸となっています。

第3章 空家等対策に関する基本的方針

1 基本方針

(1) 所有者等による管理の促進

空家等の管理は、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則です。

このため、法第3条では「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。」と規定されており、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において的確に対応することが前提となります。

したがって、空家等に起因する被害にあった場合などの民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

この原則に基づき、所有者等が空き家等を適切に管理できるよう促すなど、必要な対策に取り組めます。

(2) 特定空家等の発生を抑制

適切な管理が行われずに長期間にわたり放置された空家等は、周辺環境に深刻な悪影響を及ぼす特定空家等となります。

特定空家等の発生を防ぐために、空家等の所有者等に対し、物件を適切に管理する重要性や責任について、周知を図るとともに、空家等の利活用策を検討して、特定空家等の増加抑制に努めます。

(3) 安全安心なまちづくりの推進

所有者等の意識や経済的理由により適正に管理されない場合は、防災、防犯、衛生、景観上の問題も懸念されます。

空家等の情報を把握し、地域住民や関係機関との連携を図りながら、住み慣れた地域で住民が安全で安心して暮らすことができるようまちづくりを推進します。

2 対象地区

対象地区は、実態調査の結果、各地区の広範囲に空家等が分布していることから、「町内全域」とします。

3 対象空家等の種類

対象とする空家等の種類は、法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」（法第 2 条第 2 項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

なお、法における「空家等」とは、次に該当するものをいいます。

（1）空家等（法第 2 条第 1 項）

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。

（2）特定空家等（法第 2 条第 2 項）

- 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 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 空家等の調査

（1）調査に関する基本方針

平成 26 年度に実施した実態調査結果による「空家等」のデータを基に、不良空家等（国の基準による不良度判定の評点が 100 点を超えるもの）については、今後も状態の確認に努めます。

また、新たに寄せられた空家等の相談・情報提供については、職員が現地を確認するとともに、所有者等に対し、法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、不動産登記情報、固定資産課税情報、住民票情報、戸籍情報などを活用し、所有者等の調査を行うとともに、空家等台帳としてデータを作成のうえ、空家等の対策に活用します。

（2）調査方法及び調査項目

調査方法については、建物の基本情報、外観調査、位置図、住宅の不良判定の結果を記録・管理するための空家等台帳を作成し、状態を把握できるよう、危険度・緊急度、処理状況などを確認します。（なお、調査項目の詳細は次の空家等台帳様式のとおり）

空家等台帳 1/4

[調査結果]

共通番号

調査年月日		調査員氏名	
判定者			
調査状況			
危険度			
緊急度			
処理状況			

[建物状況]

地区名		調査番号			
建物所在地番					
建物所有者	氏名		生年月日		
	住所		電話番号		
			緊急連絡先		
土地所有者	氏名		生年月日		
	住所		電話番号		
			緊急連絡先		
建物管理者	氏名		生年月日		
	住所		電話番号		
			緊急連絡先		
	関係		管理状況		
建物の概要	物件番号		延床面積(m ²)		
	種類(用途)		1階床面積(m ²)		
	主体構造		2階以上床面積(m ²)		
	屋根構造		建築年月日		
	階数		築年数		
	地下				
建物状態	全体		設備状態	電気配線	
	窓			電話配線	
	屋根			ガスボンベ	
	外壁			燃料タンク	
	進入防止措置			危険物	
				水道設備	
				浄化槽	

空家等台帳 2/4

環境の 状態	けもの類・昆虫			臭い		
	雑草繁茂			/		
防犯上 の状態	施錠(扉・窓)			侵入者の 情報		
	可燃物放置			/		
内部の状態	床・天井			柱・内壁		
周辺環境	学校施設		国道		私道	
	公共施設		県道		通学路	
	保育所		町道		鉄道	
	その他					

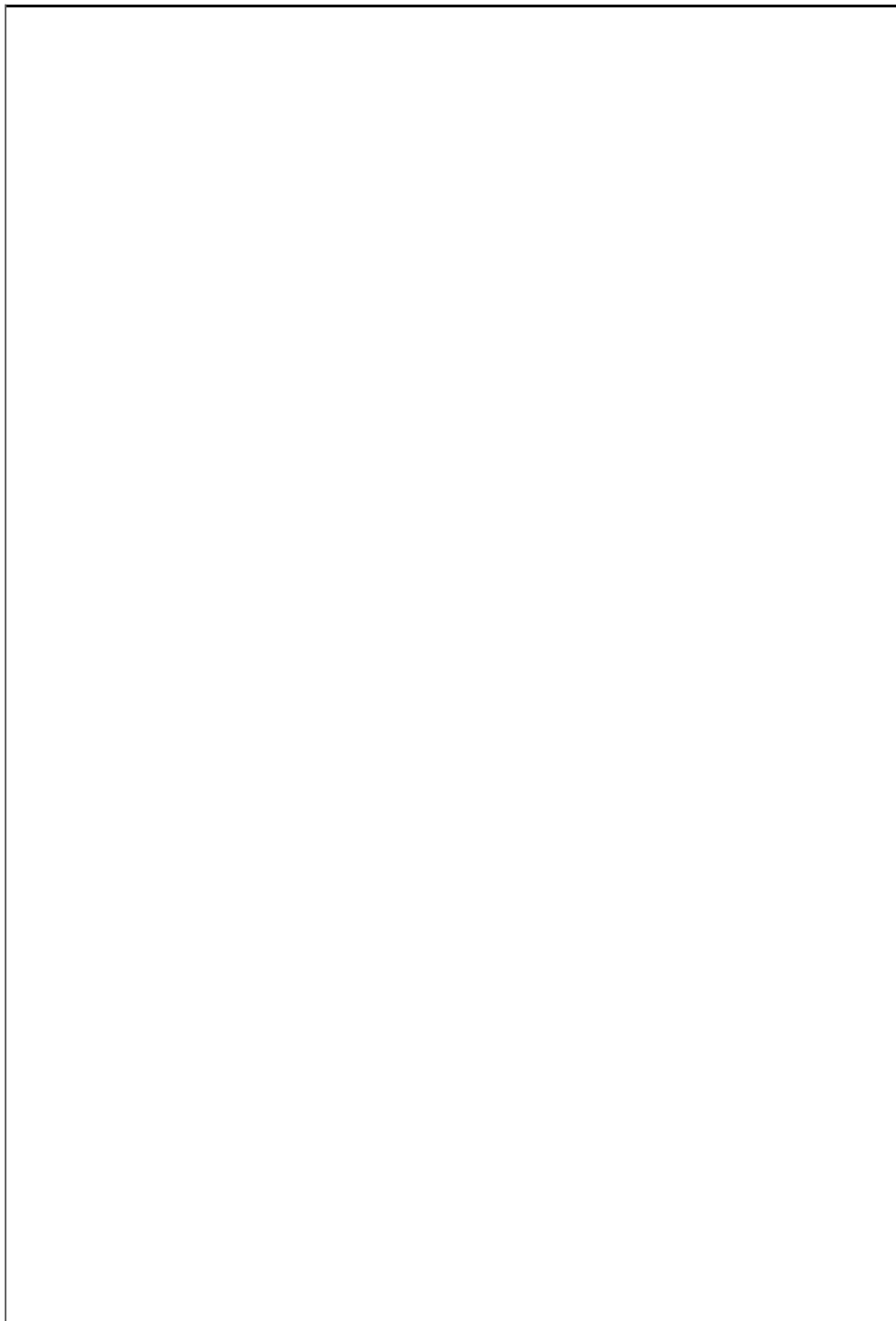
[行政措置状況]

行政措置等	行政措置	助成費(円)		措置履歴	年月日	措置内容	
		執行年月日	代執行費(円)				
		期限年月日					
		所有者措置					

[状況写真]

空家等台帳 3/4

位置図



空家等台帳 4/4

[判定理由]

評定区分	評定項目	評定内容	配点	評点	最高 評点
1	構造一般 の程度	①基礎 イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐 朽又は破 損の程度	③基礎、 土台、柱 又ははり イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破 損しているもの等小修正を要するもの	25		100
		ロ 基礎の不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、 はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ 所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著し く崩壊の危険のあるもの	100		
	④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の 露出しているもの	15		
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく 下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じてい るもの	25		
	⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりの あるもの	15		
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、た る木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
	3	防火上又 は避難上 の構造の 程度	⑥外壁 イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
ロ 延焼のおそれがある外壁の壁面数が3以上あるもの			20		
⑦屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水 雨樋がないもの	10		10

[住宅の不良度の測定基準]

※不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第1条(住宅の不良度の測定方法等)の規定により、同規則別 合計 点

「住宅の不良度の測定基準」により不良度を評定し、合算した評点100以上のものが不良住宅と判定される。

但し、この測定基準は住宅全体(内部・外部)に対する不良度を評定するものであるが、本調査では外観目視による項目に限定して判定したものであり、上表には建物内部の評価点数は含まれていないことに留意すること。

第4章 空家等対策の方向性

1 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等へ意識啓発

空家等の所有者等については、多くが町外や遠方に在住しているため、適切な管理が出来ていない場合や相続登記が行われないため、相続人が不明で放置されているなど、所有者等の事情により町内全域に空家等が点在しているのが現状です。

所有者等に対して、空家等は私有財産であるため、第一義的に所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行う義務があることを認識してもらうため、町広報紙やホームページ等により周知して意識啓発を行います。

(2) 所有者等への情報提供等

空家等を所有者等の責任において適切な管理に努めていただくため、町の広報誌やホームページによる情報発信を行うとともに、町外の所有者に対しては、税務担当と連携し毎年5月に送付される固定資産税納入通知書に空家等の適正管理に関する文書を同封して、注意喚起を促し、適切な管理が不可能となる場合などには、相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。

2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

(1) 空き家バンクの運用

空家等を有効活用する方策として、町内にある空家等や除却後の跡地情報を募集・登録し、町ホームページで公開する空き家バンクの運用を検討し、関係機関による空き家情報システムとも連携します。

(2) 移住・定住支援策の推進

町の第2次総合計画の重点プロジェクトである「定住促進プロジェクト」を積極的に推進し、移住・定住者の住まいとして空家等を積極的に活用できるように、住宅リフォーム費用の補助制度の活用や空き家バンク等、様々な施策により移住定住支援に取組み、移住定住者と空家等のマッチングに向けた仕組みを構築します。

(3) 利活用に関する支援・助成制度

国では、法に基づく空家等対策計画の策定を促進し、当該計画に基づく市町村の空き家対策の取組を推進することとしており、国の「空き家再生等推進事業」を活用した事業の検討や国が講じる財政上の支援措置などの内容を見極めながら、当町の空家等の現況を把握し、良好な環境形成に資する効果的な支援事業・助成制度の創設について検討します。

3 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

(1) 所有者等へ連絡等

長期間放置され、倒壊等が著しく管理不全な空家等の情報が住民等から寄せられたときは、現地や所有者等を確認した上で、適正管理に向けて現況や対策について連絡や情報提供を行います。

なお、管理不全な空家等は、所有者等の経済的事情や複雑な相続関係等、特殊な事情を抱えている場合があるため、的確な対応を行います。

(2) 特定空家等への措置

平成 26 年の実態調査の実施以降、町内の空家等の状況は確認されていますが、管理不全な状態が改善されずに、条例第 2 条第 2 項に規定する特定空家等に該当する物件については、深浦町空家等対策協議会の意見を踏まえて、町長が「特定空家等」に認定し、条例第 9 条の規定による助言若しくは指導、第 10 条の規定による勧告の行政指導を行います。

また、行政指導によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反するときは、条例第 11 条 1 項の規定による命令等又は第 12 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による代執行等の行政処分も視野に入れ対応します。

しかし、代執行等については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保などの課題もあることから、緊急性や公益性などを十分考慮しつつ対応します。

第5章 空家等対策の実施体制等

1 空家等に関する相談の対応

住民等からの破損した空家等の苦情や防災・防犯・衛生・景観等、不適切な状態にある空家等に関する通報や相談、所有者等からの解体費用や管理、税金、相続、助成制度や利活用に関する相談、住居として空家を利用したい方からの問合せなど多岐に渡ります。

空家等の相談・問合せは、総務課で一元的に対応し、案件の内容により担当課に照会や引継ぎを行います。

2 空家等対策に関する実施体制

空家に関わる問題は、複合的なケースがあるため、空家等対策に関する主管課は、「総務課」とし、関係各課による「庁内連絡会議」を設置のうえ、空家等の情報交換・対応を検討するとともに関係機関と連携し対応します。

また、法第7条第1項の規定に基づく法定協議会として設置された、「深浦町空家等対策協議会」において、空家等に関する対策を実施するための協議を行います。

第6章 その他空家等に関する対策の実施

1 計画の見直し

本計画に基づき空家等対策に取り組むとともに、町内の空家等の推移や課題を踏まえて、深浦町空家等対策協議会において検証等を行い、必要に応じ計画の見直しを行うものとしします。

また、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正、社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行います。

2 助成制度等の実施

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、条例第7条の規定に基づき、施行規則第12条の規則に定めるところにより、条例第9条の助言若しくは指導又は条例第10条の勧告に従って措置を講ずる所有者等に、規則第12条第2項に定める助成金を交付します。

また、条例第19条の規定に基づき、税制上の措置、その他の措置を講じます。