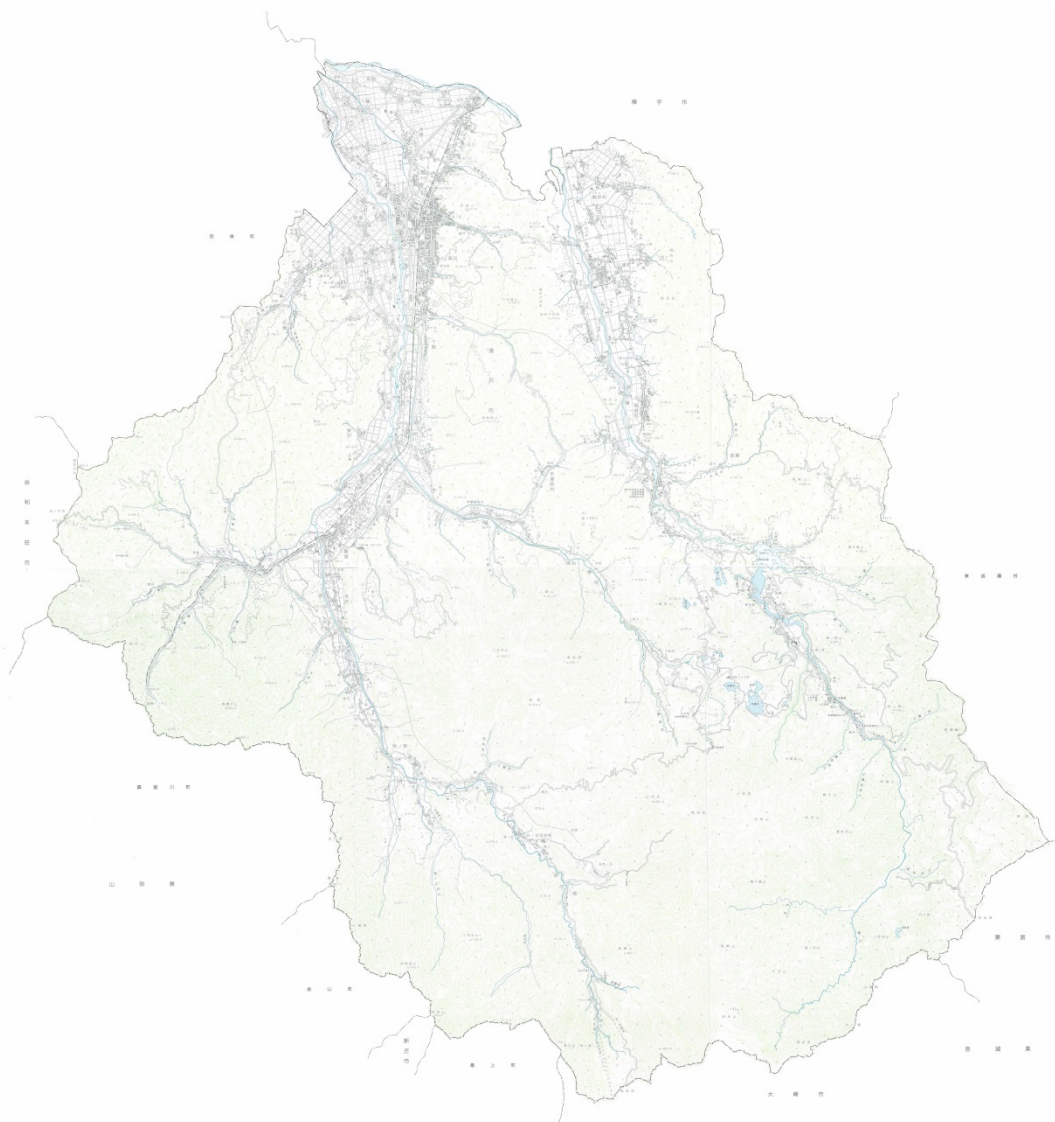


第2期 湯沢市空家等対策計画

(2019年度 ～ 2023年度)



平成31年3月

湯沢市市民生活部くらしの相談課

— 湯沢市空家等対策計画 —

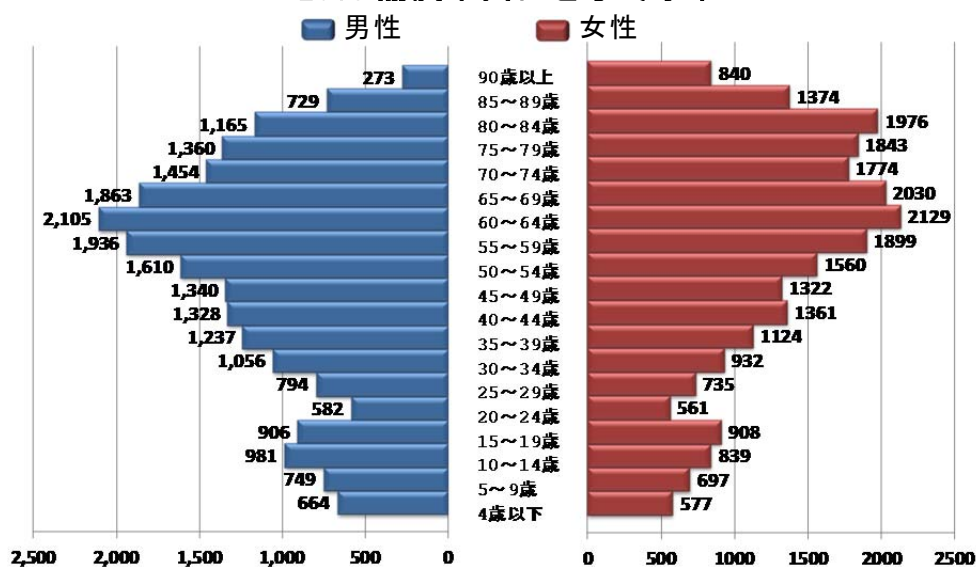
目 次

湯沢市の概要	2
背 景	3
目 的	4
計画の位置付け	5
定 義	6
1. 空家等対策の基本的な方針	7
2. 計画期間	9
3. 空家等の調査に関する事項	10
4. 「基本的な方針」に基づく施策	
(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進	12
(2) 空家等の活用の促進	13
(3) 特定空家等の認定及び措置の実施	14
(4) 所有者等による特定空家等の除却の推進	19
(5) 補助事業を活用した空家等対策の推進	20
5. 住民等からの空家等に係る相談対応に関する事項	21
6. 空家等対策の実施体制に関する事項	22
7. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	24

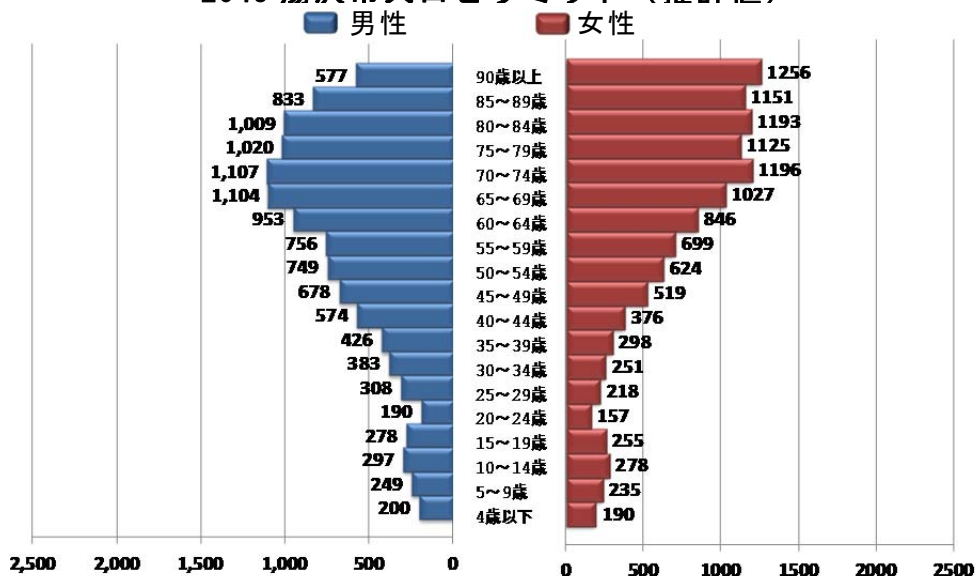
湯沢市の概要

- ・面積 790.91k m² (宅地 13.30k m²・耕地 67.11k m²・山林 642.69k m²)
- ・人口 45,922人 (高齢者 17,129人・高齢化率 37.3%)【H30.4.1現在】
- ・人口動態 △811人 (自然動態△585人・社会動態△226人)【H29年度】
- ・世帯 17,976世帯【H30.4.1現在】
高齢者のみ 5,000世帯(うち高齢者単身 2,794世帯)【H30.3.31現在】
- ・過疎地域 市全域指定【過疎地域自立促進特別措置法】
- ・豪雪地帯 特別豪雪地帯指定(市全域指定)【豪雪地帯対策特別措置法】

2015 湯沢市人口ピラミッド



2045 湯沢市人口ピラミッド (推計値)



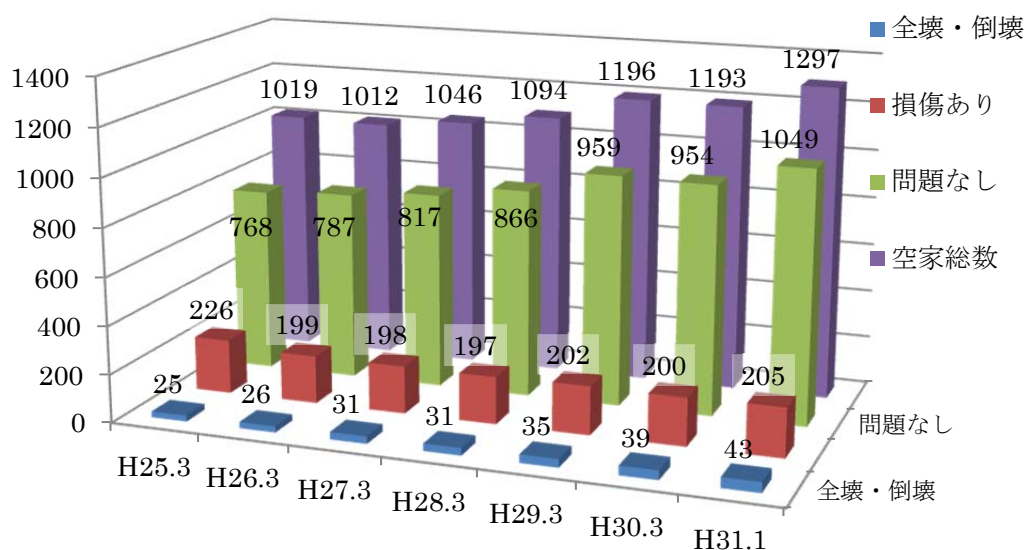
【出典：「日本の地域別将来推計人口（平成30年3月公表資料）」（国立社会保障・人口問題研究所）】

背景

平成 22 年度冬季の豪雪時、市内にある空家等の雪下ろしや倒壊を懸念する相談が数多く寄せられたが、当時、市では空家等の実数、所在地、所有者など必要な情報を把握しておらず対応に苦慮したという反省をもとに、平成 23 年 9 月、空家等の実態調査を行い、空家台帳の整備や相談窓口の設置など、空家等の対策に取り組んできた。

こうした中、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、「法」という。)が完全施行され、所有者等が第一義的な責任を有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る市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられた。

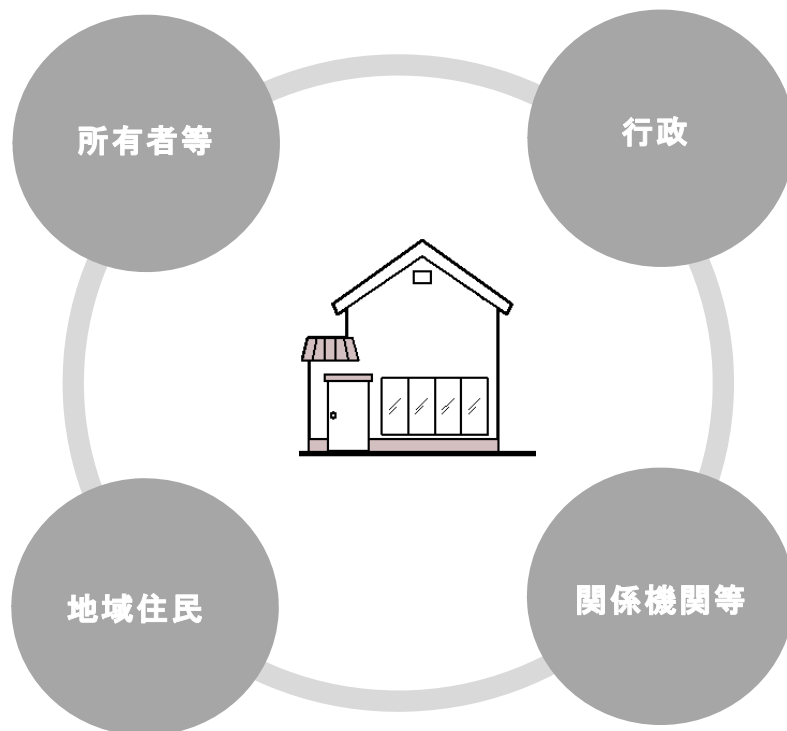
市では法の施行に伴い、平成 28 年 5 月に「湯沢市空家等対策計画」を策定し、より実効性の高い空家対策を推進してきたが、人口減少等の社会的要因から今後も空家等は増加していくため、所有者等による適正管理、利活用を推進しながら、安全・安心な生活環境の確保に努める必要がある。



目的

市では、平成 28 年 5 月に「湯沢市空家等対策計画」を策定し、空家等への各種対策に取り組んできたが、今後も空家は増加していくことが予想され、空家等対策の充実は喫緊の課題である。

このため、空家等対策における本市の基本的な取組姿勢や対策を示し、秋田県、警察、消防等の関係機関との相互協力のもと、空家等対策を一層総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域振興の寄与を目的とする、「第 2 期湯沢市空家等対策計画」をここに定める。



計画の位置付け

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、湯沢市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定したもので、市の関係課所だけでなく、地域住民代表や、法務、建築、福祉の各団体、関係行政機関など、住まいや安全で安心な生活環境の確保を担う各団体の意見を取り入れながら、市が取り組む総合的な空家等対策の方針を提示するものとなっている。

また、本年は第2次湯沢市総合振興計画（基本構想）前期基本計画の実施計画最終年度となっているが、今後策定予定の実施計画と連携を図りながら空家等対策計画を推進する。

定義

空家等

法第2条第1項抜粋

建築物又はこれに附属する工作物^{※1}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^{※2}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。

※1 建築物又はこれに附属する工作物

「建築物」とは建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※2 居住その他の使用がなされていないことが常態

「居住その他の使用がなされていないことが常態」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって一年以上使い用いていないことをいう。

特定空家等

(i) 法第2条第2項抜粋

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。

(ii) 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定基準は、資料編【別紙1】のとおりとする。

助言又は指導の対象

現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあり、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超え、もたらされる危険等について切迫性が高い特定空家等を対象とする。

1. 空家等対策の基本的な方針

1-1 計画の対象

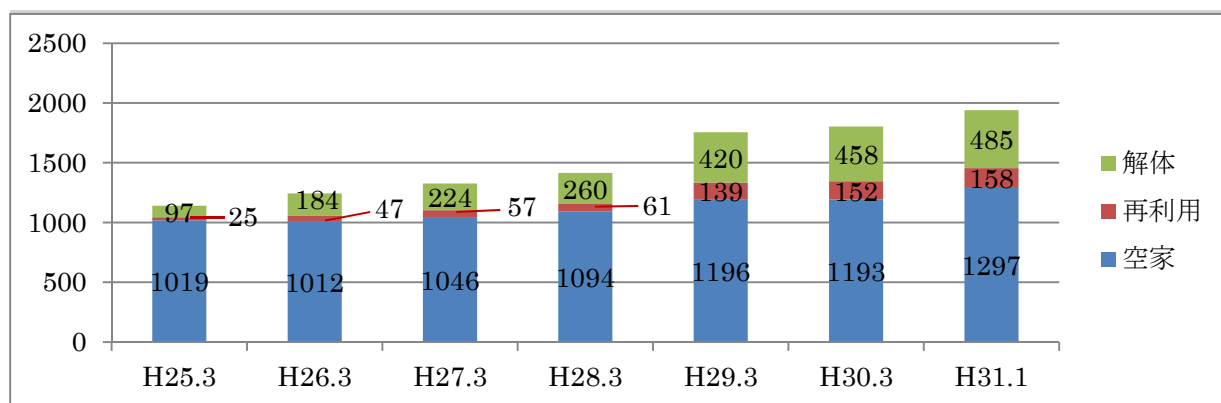
市内全域に存在する全ての空家等を計画の対象とする。

1-2 基本的な方針

空家等の推移については、平成28年3月末1,094棟、平成29年3月末1,196棟、平成30年3月末1,193棟と推移しているが、平成28年9月から12月にかけて実施した実態調査による空家数の増加が顕著にみられ、実態調査の必要性がうかがえる。

解体数を見ると平成28年3月末260棟、平成29年3月末420棟、平成30年3月末458棟と推移しており、空家数と同様、実態調査による増加がみられるが、解体数が増加していても空き家数が増加していることから、人口減少等の社会的要因によって今後も空家が増加していくものと推測される。

空家等は、適切に管理されなければ老朽化し、景観への影響ばかりでなく建築部材の飛散など、周辺環境の安全面に深刻な影響を与えるため、保安上危険となる空家等の増加を防止するため所有者等に対し管理責任を啓発していく必要がある。



一方で、適切に管理されている空家等の再利用は空家数の減少に直結することから、空家等対策において取り組むべき重要な施策となっている。

市では平成 28 年 4 月より空き家バンク制度を実施し、移住定住施策と合わせ所有者や利用希望者への情報発信を行ってきたが、国の補助金を活用するなど引き続き積極的に再利用を推進していく必要がある。

こうした状況を踏まえ、本市における空家等対策の基本的な方針として、次の事項を掲げる。

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

所有者等に管理の責務を周知し管理意識の向上を促すほか、遠方にあつて空家等に目が届きにくい所有者等については公益社団法人 湯沢市シルバー人材センターが実施している管理業務を紹介するなど必要な情報の提供等に努める。

(2) 空家等の活用の促進

空家等の利活用を促進するため、公益社団法人 秋田県宅地建物取引業協会と協定を締結し「空き家バンク制度」を効果的に運用するほか、相談窓口を設け情報提供等に努める。

(3) 特定空家等の認定及び措置の実施

老朽化により広く公衆に影響を及ぼす恐れのある保安上危険と認められる空家等や周辺的生活環境に影響を及ぼしている空家等を「特定空家等」と認定し、措置の実施を検討する。

(4) 所有者等による特定空家等の除却の推進

「特定空家等」と認定された空家等が放置された場合、周辺的生活環境に影響を及ぼす脅威となることから、所有者等による除却の支援を推進し、安全・安心な生活環境の確保に努める。

(5) 補助事業を活用した空家等対策の推進

国庫補助事業等の支援施策を活用し、所有者による特定空家等の除却の推進、及び空家等の活用の推進に努める。

2. 計画期間

2-1 期間

計画期間については、湯沢市総合振興計画（基本構想）実施計画等との連携も考慮しながら、平成31年度から平成35年度までの5年間とする。

2-2 更新

本計画については、市の総合振興計画の策定及び国の空家等政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じ適宜見直しを行う。

3. 空家等の調査に関する事項

3-1 調査の目的

空家等の実態調査については平成28年7月から12月にかけて市内全域を対象として実施したところであるが、時間の経過に伴い、所有者情報や解体状況など実態と相違が生じることから、空家等及び特定空家等の所在並びに当該空家等の所有者等の把握、解体状況などの調査を行い、空家等対策の円滑化、適正化を図る。

3-2 調査内容

空家管理システムの登録情報等を基に新規空家、空家の腐朽、解体状況等を調査する。

所有者等の情報については、著しく老朽化し周辺への危険度が高い空家等から順次、固定資産税納税義務者情報の照会、地域住民への聞き取り等を行い突合、確認する。

3-3 調査期間

調査期間は、平成31年4月から平成31年12月までの間とする。

3-4 現地調査

調査対象が空家等及び特定空家等並びに助言又は指導の対象に該当するか否かの判断のため、敷地外から目視により次の項目を調査する。

(i) 空家等該当判断基準

電気・ガスの引込、郵便受け、雨戸、表札、募集看板、駐車、洗濯物等

(ii) 空家等の構造

建物種別、階数、構造、汚水処理方法

(iii) 空家等の状態

建物の傾斜、外壁の破損、屋根板又は瓦の崩落、臭気の発生、ゴミの山積、雑草等の繁茂、害虫の発生、塀又は擁壁等の破損

(iv) 周辺への影響

隣接道路への影響、隣接地への影響

3-5 所有者等調査

所有者等及びその相続人を把握するため、次の方法により調査する。

(i) 登記事項証明書等の交付請求（不動産登記法第119条第1項）

(ii) 住民票等の交付請求（住民基本台帳法第12条の2第1項）

(iii) 戸籍謄本等の交付請求（戸籍法第10条の2第2項）

(iv) 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報の内部利用（法第10条第1項）

(v) 家庭裁判所への相続放棄又は限定承認の申述の有無等の照会（法第10条第3項）

(vi) 近隣住民等への聴取

4. 「基本的な方針」に基づく施策

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

【所有者等の責務の周知】

法第3条に「空家等の所有者等は、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務めるものとする。」と規定されているとおり、空家等の所有者等には適切な管理に努める責務があることから、管理されていない空家等については、管理依頼通知や現況写真等を送付し責務等の周知を図る。

【市広報紙及び市ホームページ等による情報提供】

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市広報紙及び市ホームページにおいて、適切に管理されていない空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響や、空家等の管理や相続等に関する相談窓口の情報等を定期的に掲載する。

また、所有者等の負担軽減を目的に湯沢市シルバー人材センターが実施している空家等の管理業務を情報提供するなど、適正管理に向けた施策を推進する。

(2) 空家等の活用の促進

【「空き家バンク」制度の実施及び相談窓口の設置】

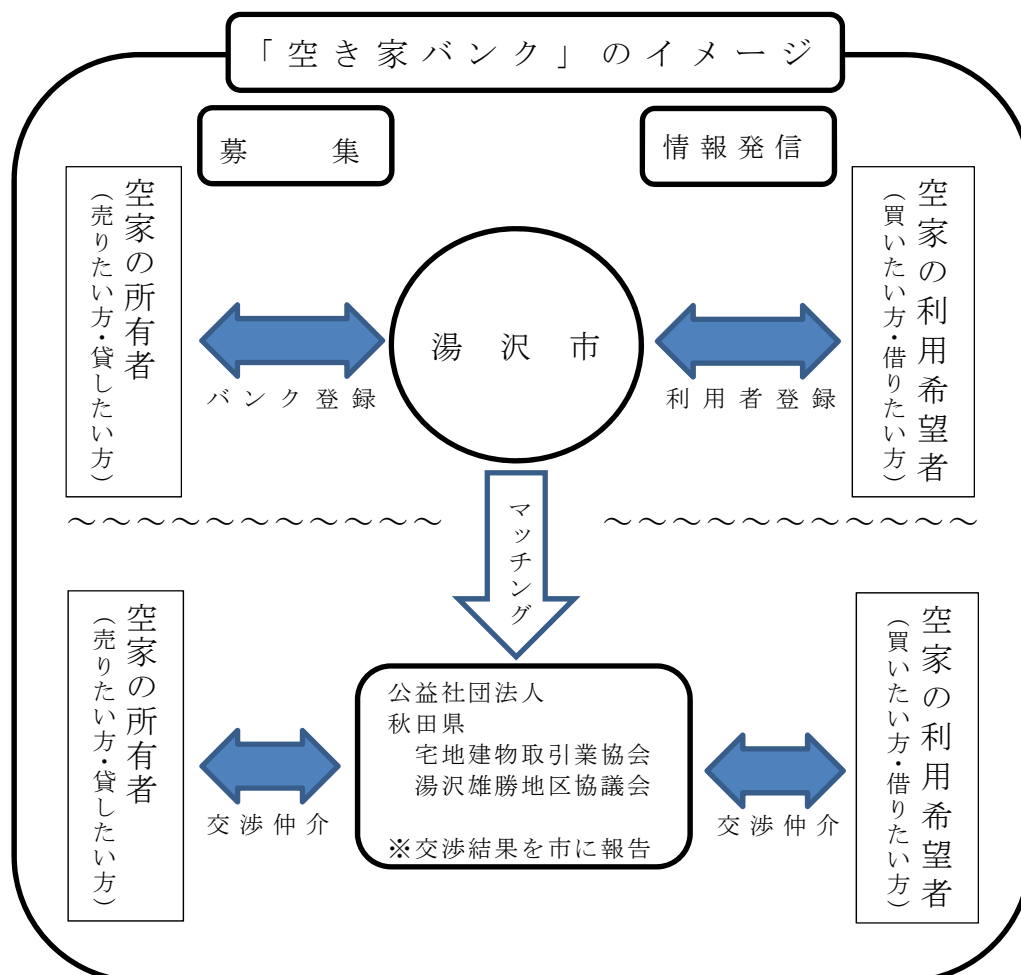
公益社団法人 秋田県宅地建物取引業協会及び傘下団体である湯沢地区協議会の協力を得ながら、「空き家バンク」制度の実施及び相談窓口を設置し、空家等の所有者や取得希望者、移住希望者等に情報発信を行うことで、抑制と流動化の促進を図る。

【移住者を対象とした空家の修繕費用の助成】

「空き家バンク」事業に登録された空家を利用して移住しようとする方を対象に空家の改修経費の一部を助成し、空家の利活用及び移住・定住施策の促進を図る。

【市広報紙及び市ホームページによる情報提供】

空家等の活用を促進するため、市広報紙及び市ホームページにおいて、「空き家バンク」の制度概要や、「空き家バンク」の登録情報等を掲載する。



(3) 特定空家等の認定及び措置の実施

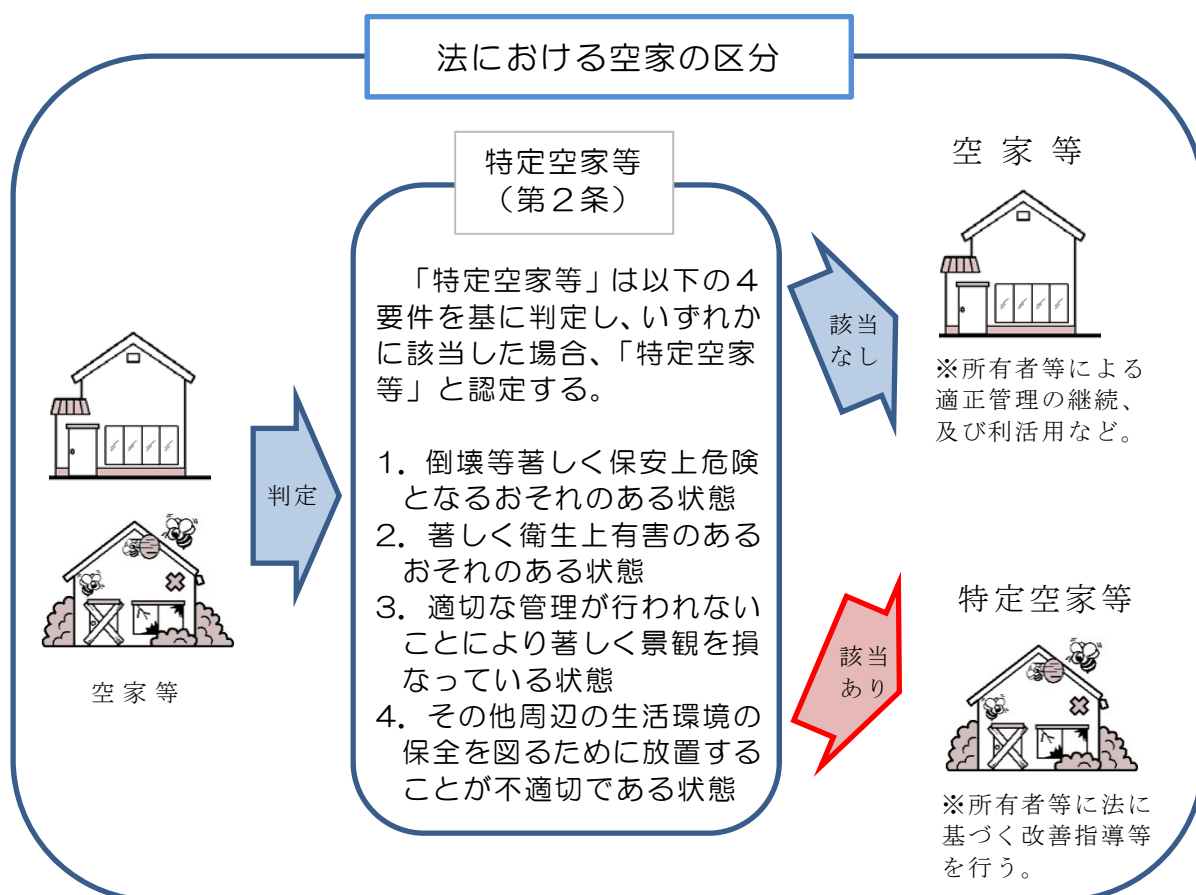
【特定空家等の認定】

法第2条では、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等、広く公衆に危害を及ぼしかねない状態にある空家等を「特定空家等」と認定し、他の適切に管理されている空家等と区別しながら対策に取り組むことが規定されている。(※下記イメージ参照)

市では法第2条の規定に基づき下記の①、②に該当する空家等が確認された場合、「特定空家等認定基準表(資料編【別紙1】参照。)」を基に調査を行い、空家等対策協議会からの意見聴取後、認否を判断する。

なお、当該空家等への助言・指導により所有者等による改善が容易に見込まれる場合、空家等対策協議会からの意見聴取を省略することができる。

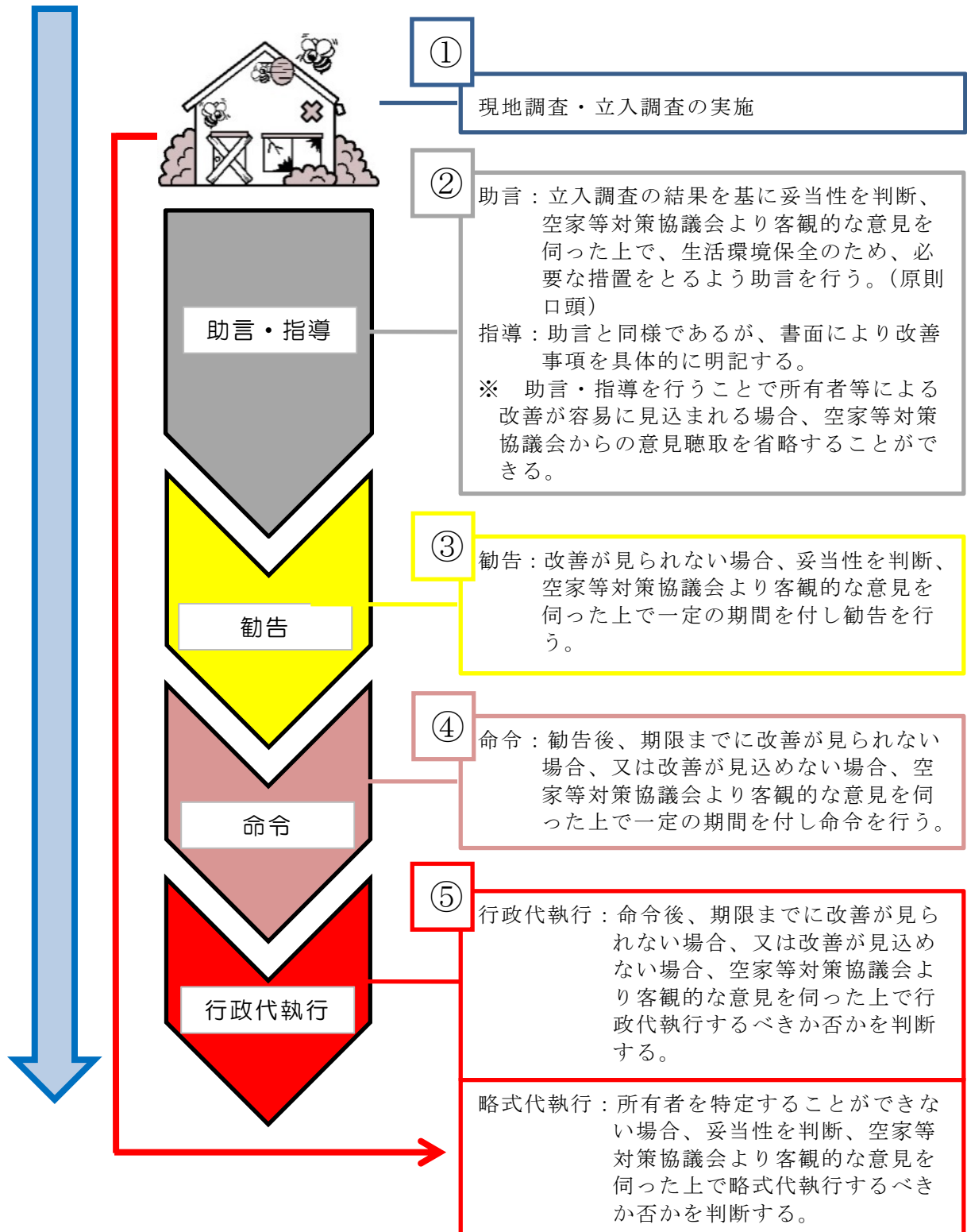
- ① 幹線道路や通学路に面し、倒壊等による被害が広く公衆に及ぶと想定されるもの。
- ② 建物が連担しており、倒壊等による被害が広く公衆に及ぶと想定されるもの。



【特定空家等に対する措置に関する事項】

倒壊等による被害が、生命、身体、財産、生活環境への影響等、広く公衆に及ぶ恐れのある空家等を特定空家等と認定し、所有者等に対し改善指導等を行いながら、市民の安全・安心な生活環境の確保を図る。

特定空家等への措置（法第14条）



①現地調査・立入調査の実施

特定空家等認定基準表（資料編【別紙1】）を基に、外観目視による現地調査を実施し判定を行う。

また、現地調査によって、特定空家等の認定や助言・指導等の法の規定に該当するか否かの判断ができない場合、法の施行に必要な限度において、次のとおり立入調査を実施する。

（i）所有者等への事前通知

所有者等を確認している場合、立入調査実施日の5日前までに事前通知する。

（ii）秋田県への協力依頼

立入調査の対象が特定空家等の認定要件に該当している場合、必要に応じ秋田県に対し、立入調査の協力及び助言又は指導、勧告、命令の施行に必要な助言を依頼する。

（iii）立入調査員証の携帯

立入調査を実施する職員は、立入調査員証（資料編【別紙2】）を携帯し、関係者から請求があった場合はこれを提示する。

（iv）立入調査の内容

定義【助言又は指導の対象】に該当するか否かを調査する。

②助言又は指導

調査の結果、助言又は指導する必要があると判断した場合、市長は湯沢市空家等対策協議会より意見を伺い客観性を考慮した上、次のとおり助言又は指導を行う。

なお、助言・指導を行うことで所有者等による改善が容易に見込まれる場合、空家等対策協議会からの意見聴取を省略することができる。

（i）助言

特定空家等を放置した場合の周辺的生活環境に及ぼす影響や、管理及び相続等に関する相談窓口等の情報を提供する。

（ii）指導

指導書（資料編【別紙3】）の送付により指導する。

③ 勧告

指導した特定空家等の状態が改善されない場合については、市長は湯沢市空家等対策協議会より意見を伺い客観性を考慮した上で、勧告の是非を検討する。

また、勧告の実施は下記事項に基づき行うものとする。

(i) 勧告

勧告書（資料編【別紙5】）の送付により勧告する。

(ii) 猶予期限

措置内容の履行期間は、概ね次の期間とする。

- ・所有者等、個人により履行することが可能と思われる場合、1～3月程度の猶予期限を設定する。
- ・第三者（事業者による履行等）によらなければ履行することが難しいと思われる場合、1～6月程度の猶予期限を設定する。

④ 命令

勧告に係る措置の猶予期限までに正当な理由がなく措置をとらなかった場合については、湯沢市空家等対策協議会より意見を伺い客観性を考慮した上で、命令の是非を検討する。

また、命令の実施は下記事項に基づき行うものとする。

(i) 事前通知

通知書（資料編【別紙6】）の送付により、命令する旨及び意見書等の提出ができる旨を事前に通知する。

(ii) 公聴会の開催

通知の日から5日以内に、公開による意見の聴取の請求があった場合、公聴会を開催する。また、開催日の5日前までに、請求者に対し通知（資料編【別紙7】）し、公告（資料編【別紙8】）する。

(iii) 命令の施行

正当と認められる理由が示されない場合、命令書（資料編【別紙 9】）の送付により命令する。

(iv) 猶予期限

措置内容の履行期間は、措置内容の履行期間は、概ね次の期間とする。

- ・所有者等、個人により履行することが可能と思われる場合、1～3月程度の猶予期限を設定する。
- ・第三者（事業者による履行等）によらなければ履行することが難しいと思われる場合、1～6月程度の猶予期限を設定する。

(v) 公示

命令の施行後、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、特定空家等の敷地内に標識（資料編【別紙 10】）を設置し、市ホームページにおいて、命令した旨を掲載する。

⑤行政代執行

所有者等が命令した措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行しても措置の期限までに完了する見込みがない場合、市長は湯沢市空家等対策協議会より意見を伺い客観性を考慮した上、法第 14 条第 9 項の規定に基づき代執行の是非を検討する。

【略式代執行】

所有者等調査を実施したにも関わらず所有者等を特定することができなかったことが原因で、特定空家等の周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう命令することができない場合、市長は湯沢市空家等対策協議会より意見を伺い客観性を考慮した上、法第 14 条第 10 条の規定に基づき代執行の是非を検討する。

なお、すべての法定相続人が放棄し相続財産法人となった空家等については、民法等、関係法令の判例等を考慮し対応を検討する。

(4) 所有者等による特定空家等の除却の推進

【「特定空家等解体撤去資金助成事業」の継続実施】

危険老朽化空家等が放置された場合、さらに腐朽が進み、風により部材が飛散するなど周辺的生活環境に深刻な影響を与える存在となることが懸念される。

市では、危険老朽化し「特定空家等」に認定された空家等の所有者による除却を支援するため、「特定空家等解体撤去資金助成事業」を実施してきたが、周辺環境に影響を及ぼす恐れのある空家等の除却は、良好な生活環境の維持に不可欠であることから、引き続き当該事業を継続し、安全・安心な生活環境の確保を推進していく。

また、空家等の解体における所有者の円滑な資金調達を可能とするため、株式会社 秋田銀行と「空き家解体ローン」提携に関する覚書を交わしているが、空家等の解体促進に効果が見込まれることから、所有者等への紹介を継続する。

年度	助成件数	助成金額（単位：円）
25	7	2,978,000
26	11	5,391,000
27	17	7,831,000
28	17	7,625,000
29	13	5,974,000

(5) 補助事業を活用した空家等対策の推進

【「空き家対策総合支援事業（国庫補助）」を活用した空家等対策の推進】

法の施行に伴い、「空き家対策総合支援事業」が創設されており、こうした国による財政支援を有効に活用しながら、下記の空家等対策の円滑な実施を推進する。

(i) 特定空家等の除却事業

「特定空家等解体撤去資金助成事業」等

(ii) 空家等の活用事業

「空き家改修事業（移住者用）」等

(iii) 空き家対策促進事業

空き建築物を解体し、跡地を駐車場等の公共施設として整備

「稲川給食センター解体事業」等

5. 住民等からの空家等に係る相談対応に関する事項

5-1 適切な管理に関する相談等

空家等の所有者等又は近隣住民等からの適切な管理に関する相談等について、次のとおり対応する。

(i) 近隣住民等からの情報提供

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に関する情報提供については、市民生活部くらしの相談課で現地調査及び所有者等調査を行い、所有者等による適切な管理を促す。

(ii) 所有者等からの相談

空家等の管理又は解体等に関する相談については、市民生活部くらしの相談課で対応し、「空き家バンク」に関する問い合わせにあっては、協働事業推進課及び、くらしの相談課で対応する。

6. 空家等対策の実施体制に関する事項

6-1 湯沢市空家等対策協議会の設置

法第7条第1項に基づき、市長のほか法務、建築、福祉等に関する学識経験者及び関係行政機関の職員等により構成する湯沢市空家等対策協議会を設置し、市空家等対策について、以下の事項に関する協議を行う。

- ・湯沢市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- ・空家等に関する施策の推進に関すること

6-2 庁内対策機関の設置

空家等の対策については、空家等周辺の防災及び環境衛生や、固定資産税の課税標準の特例除外、課税情報及び住民基本台帳等の照会等、庁内業務における様々な視点からの検討を要することから、空家等対策の推進に係る各部局間の調整及び市の方針協議その他空家等対策の推進に必要な事項を協議・検討する庁内機関として「湯沢市空家等対策会議」を設置する。

6-3 空家等の調査に関する実施体制

現地調査	くらしの相談課、各総合支所
所有者等調査	くらしの相談課、市民課、税務課、水道課 下水道課
データベース整備	協働事業推進課、くらしの相談課 各総合支所

6-4 空家等の適切な管理の促進に関する実施体制

文書及び写真等の送付による助言	くらしの相談課
市広報紙及び市ホームページによる情報提供	くらしの相談課

6-5 空家等の利活用の促進に関する実施体制

「空き家バンク」窓口	協働事業推進課 くらしの相談課
市広報紙及び市ホームページによる情報提供	協働事業推進課 くらしの相談課

6-6 特定空家等への対処に関する実施体制

立入調査の実施	くらしの相談課
助言又は指導	くらしの相談課
勧告、命令、代執行	湯沢市空家等対策協議会、くらしの相談課

6-7 相談への対応に関する実施体制

近隣住民等からの情報提供	くらしの相談課
適切な管理に関する所有者等からの相談	くらしの相談課
利活用に関する活用希望者からの相談	協働事業推進課 くらしの相談課

7. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

7-1 課税標準の特例の対象からの除外について

特定空家等の敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けることにより、当該特例の対象から除外されることから、くらしの相談課は勧告の実施後及び勧告に係る措置の実施報告を受けた後、遅滞なく税務課に報告する。

7-2 特定空家等発生未然防止対策について

(i) 高齢者を支援する団体や機関との連携

地域ケア会議等を通じ、高齢者を支援する団体や機関に、空家に関する相談窓口や施策等について情報提供を行う。

高齢者世帯、単身高齢者やその家族に、現在居住する建物が将来的に空家になった場合、空家の管理や相続等に関する相談窓口につなげてもらうよう協力を求める。

(ii) 入所施設事業者との連携

入所施設の事業者には、空家を所有する入所者が入所後も適切な管理をする責任があることや、空家の管理不全に伴い発生した損害に対する賠償責任があることを周知する。

本人の判断能力の状態に応じ、成年後見人制度やその他本人に有意な制度の活用を検討するよう求める。

7-3 情報提供による現地調査の実施体制について

近隣住民等からの情報提供により、空家等の現地調査を行う場合、情報提供の内容を考慮し、次のとおり実施する。

- (i) 隣接道路に影響を及ぼし通行止等の措置の必要性が高い場合
隣接道路が市道の場合、くらしの相談課と建設課において現地調査を実施する。市道以外の道路の場合、該当する道路管理者に現地調査の協力及び措置等を依頼する。
- (ii) 火災予防上必要な措置を講じる必要がある場合
周辺に燃焼のおそれのある物件の除去等については、くらしの相談課と総務課において現地調査を実施し対応を協議する。
- (iii) 雑草等の繁茂により生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合
特定空家等に該当している可能性がある場合、くらしの相談課において現地調査を実施し対応を検討する。
- (iv) 自然災害等により緊急措置が必要な場合
降雪や強風などの自然災害により、空家等の倒壊、部材の飛散など緊急措置が必要と判断される場合、総務課のほか警察署、消防署等の関係機関と協議し対応を検討する。