

長南町空家等対策計画

令和4年3月
長南町

目次

第1章 計画の概要

- 1 計画策定の背景・・・2
- 2 計画の位置付け・・・2
- 3 計画の期間・・・2
- 4 用語の定義・・・3

第2章 町の現状

- 1 人口・世帯数の推移・・・4
- 2 空家実態調査の結果・・・5

第3章 計画の基本方針

- 1 対象とする地区・・・6
- 2 対象とする空家等の種類・・・6
- 3 基本的な対策の方針・・・6
- 4 空家等の把握の方針・・・7

第4章 基本方針に基づく取り組み

- 1 「空家化の抑制・予防」対策の取り組み・・・9
- 2 「空家の市場流通・活用促進」対策の取り組み・・・10
- 3 「管理不全状態にある空家の抑制・解消」対策の取り組み・・・11

第5章 空家等対策の実施体制

- 1 町民等からの相談への対応・・・16
- 2 相談窓口と実施体制・・・16

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景

近年、人口減少、社会経済環境及び生活様式等の変化や、建築物の老朽化に伴い、適正な管理が行われていない空家等が増加しています。空家等の中には、防災・防犯、衛生、景観等の面で地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものも少なくありません。

こうしたことから、地域住民の生命・身体・財産の保護や生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進していくことが必要とされ、平成26年11月に「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「法」という）が公布され、平成27年5月に全面施行されました。

本町においては、著しい人口の減少から平成22年4月に過疎地域の指定を受け、今後も更なる人口減少とともに空家の増加が懸念されています。

このようなことから、空家問題についての基本的な考え方を明確にし、空家等対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくために「長南町空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置付け

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、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、国の基本方針（「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方針」）に即して策定する計画です。

また、町の最上位計画である長南町第5次総合計画との整合を図りながら取り組みを進めるものとします。

3 計画の期間

計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。ただし、社会情勢等の変化により計画の見直しの必要が高まった場合は、適宜見直しを行うこととします。

4 用語の定義

「空家等」：法第2条第1項における「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。

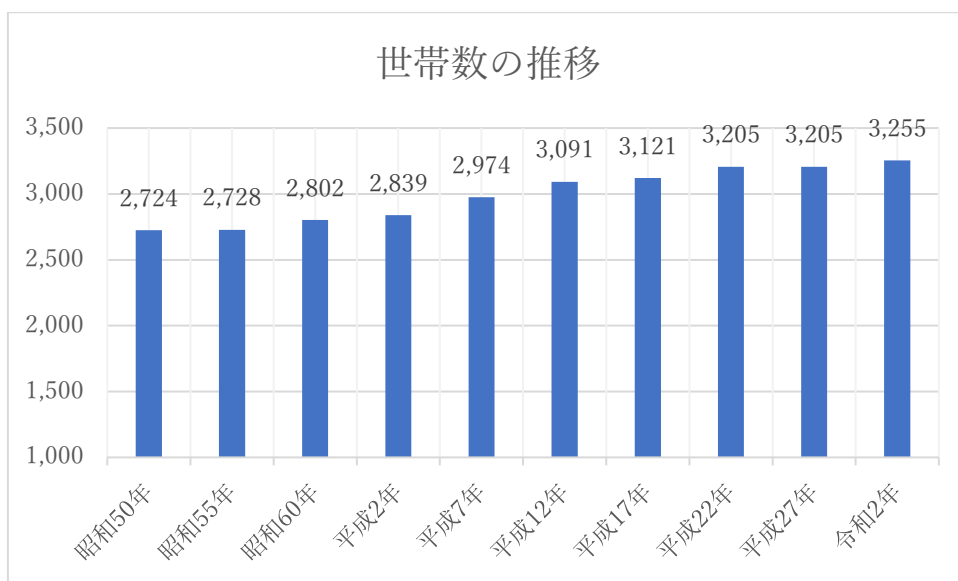
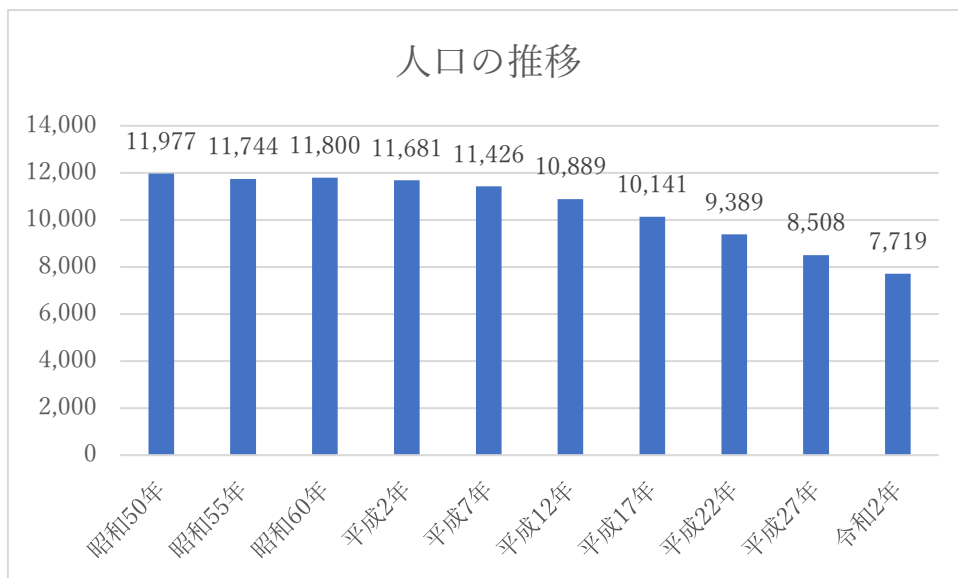
「特定空家等」：法第2条2項における「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」をいう。

第2章 町の現状

1 人口・世帯数の推移

本町の人口は、昭和30年の15,081人（国勢調査）をピークに年々減少し、令和2年には7,719人となっており、今後も減少傾向は続き、長南町の第2期人口ビジョンでは、令和22年に4,600人となることを見込まれています。また、世帯数については徐々に増加しているものの、核家族化によるものと思われます

（長南町住民基本台帳 各年度末人口）



2 空家実態調査の結果

令和3年度に町内に存在する空家の戸数を把握するため、空家実態調査を行いました。その結果、空家等が222件確認されました。

① 地区別集計結果について

令和3年12月1日現在（戸）

長南地区	59
豊栄地区	31
東地区	63
西地区	69
合計	222

（空き家実態調査）

② 空家の状況について

町内の空家は、外観上は屋根や外壁の剥落なども少なく、敷地内の樹木や雑草など多少繁茂しているものの、周囲に悪影響を与えるほどのものはありませんでした。しかし、所有者からの聞き取り等によると、外観の見た目は問題ないが床が抜けてしまっているものや、浴槽などの水回りの損傷が激しいものなど、すぐに活用することは困難であるという情報が多い状況でした。

空家になってからの適正管理が十分になされれば、活用が可能な物件も多く見受けられました。

第3章 計画の基本方針

1 対象とする地区

空家の発生は町内の特定の地域に限定されないため、対象とする地区は長南町全域とします。

2 対象とする空家等の種類

対象とする空家は、法第2条第1項に規定された「空家等」および同法第2条第2項に規定された「特定空家等」とします。

3 基本的な対策の方針

本町では、適正な管理がされていない空家等を原因とした様々な問題が発生しており、今後は更なる人口減少と相まって空家等の増加・進行が予想されま

ず。
このような本町の空家の状況を踏まえ、町民が安心して暮らせるまちづくりのために迅速かつ効果的な対策を講じていくため、以下の3つの基本方針によって空家等の対策を行います。

① 空家化の抑制・予防

地域と連携し、空家等の実態把握に努めるとともに、所有者やその家族等に対し、適正管理の基本的な考え方や管理不全による諸問題、相続等による不動産の円滑な承継等にかかる周知を徹底していく中で責任意識の醸成を図りながら、町として相談窓口を一本化することで空家化の抑制及び予防に努めます。

② 空家の市場流通・活用促進

空家等の活用や流通を促進するため、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門家との連携のもと総合的な窓口として対応できる相談体制を整備します。また、町で実施している「空家バンク制度」による幅広い流通、地域との連携により、地域と所有者の意向のマッチングについて、行政が支援する仕組みを検討します。

③ 管理不全状態にある空家の抑制・解消

管理不全状態にある空家等については、現地調査や所有者確認を行い、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。また、同法にかかわらず、他法令での措置により是正が可能な場合は関係部署・関係機関と連携しながら、空家等全般に対し管理不全対策を講じます。

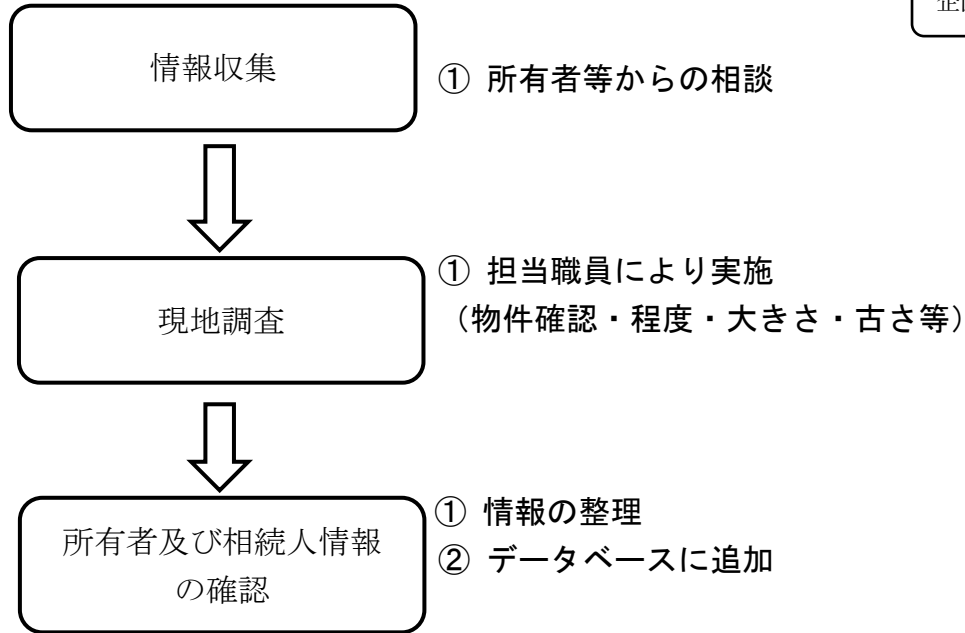
4 空家等の把握の方針

空家実態調査は、概ね5年ごとに追跡調査を実施することにより、既存空家の劣化の進行だけでなく新たな空家等の発生または改善の状況を把握し、正確なデータベースの整備に努めます。

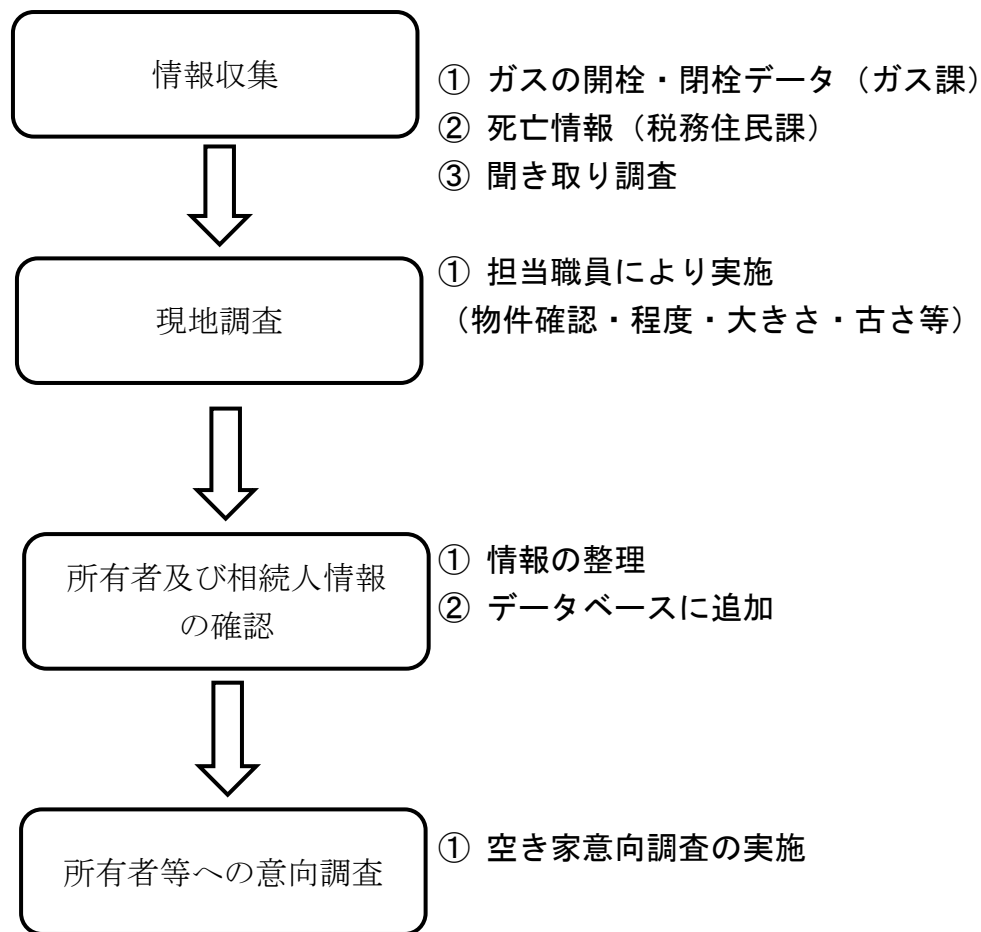
また、町民や関係機関等からの情報提供があった場合には、現地調査による状況把握に努め、空家等であることが確認できた場合は、データベースへの追加を行います。

【空き家実態調査のフロー】 <相談窓口対応用>

企画政策課



【空き家実態調査のフロー】 <積極的調査> (5年おき)



第4章 基本方針に基づく取り組み

1 「空家化の抑制・予防」対策の取り組み

総務課・企画政策課
福祉課・税務住民課
企画政策課

●基本的な考え方

現在、居住又は使用している住宅・建築物、あるいは空家等となって間もない住宅・建築物が相続等により次世代へ円滑に継承されるように町民に周知・啓発し、新たに空家等が発生することを抑制します。

建築物の適正管理について町民等に周知・啓発し、建築物が管理不全状態に陥ることを予防するとともに、空家に関する総合的な相談体制を整備します。

●具体的な取り組み

①空家等の発生抑制に関する取り組み →企画政策課・税務住民課・福祉課

空家等がもたらす周辺住民の生活環境への悪影響などの諸問題を住宅・建築物の所有者に周知し、新たな空家等の発生を予防・抑制します。

現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知し、将来における空家等の発生を予防します。

②空家等の適正管理の促進に関する取り組み →総務課・建設環境課

空家等の管理は、所有者等に第一義的な責任があります。

老朽化や破損状況の悪化が進行し、特定空家となる事が予想される空家の管理者に対し、適正に管理するよう注意喚起を行う事で、管理不全状態に陥ることを予防します。

③総合的な相談体制の整備 →企画政策課

空家等を含む住宅・建築物に関する全般的な相談や、空家等の適正管理をはじめ、活用・流通に関する総合的な窓口として対応できる相談体制を整備します。

2 「空家の市場流通・活用促進」対策の取り組み

企画政策課

●基本的な考え方

空家等のうち市場に流通していない住宅が増加傾向にあることを踏まえ、所有者等に対し、活用・流通させる場合の方法やメリットを周知し、活用・流通を支援・促進します。

空家等や除去後の跡地をまちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域の資源と捉え、広くPRし、流入人口の増加に努め、地域等との連携による活用・流通を支援・促進し、地域の活性化を図ります。

●具体的な取り組み

①所有者の活用意識の掘り起こしに関する取り組み →企画政策課

町民（特に空家当所有者）に対して、空家等の活用に関する様々な方法を提案すること及び活用に必要な各種情報を提供するなどにより、所有者等の活用意識の掘り起こしに努めます。

②所有者等に対する相談体制の整備 →企画政策課

空家等の所有者・管理者から寄せられる様々な相談に対応するため、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門家との連携のもと、空家等の活用・流通に関する総合的な窓口として対応できる相談体制を整備します。

また、本町では、空家バンク制度を設けており、この制度を広く周知・啓発することにより、総合的な空家等の活用・流通に向けた相談体制を整備します。

③地域による空家等の活用の支援に関する取り組み →企画政策課

空家等や除去後の跡地を地域のために活用してもらいたい意向を持つ所有者等と地域住民のニーズをマッチングさせ、地域の住民交流の場や駐車場、道路拡幅等の生活の利便性の向上を目的に空家等やその跡地を活用する場合について、行政が支援する仕組みを検討します。

また、国県等が実施する空家等関連施策などを活用し取り組みます。

④移住希望者に対する取り組み →企画政策課

近年、災害や新型コロナウイルスの影響並びにリモート、在宅勤務の普及により田舎暮らしが見直されています。本町は都心にも近く、交通網の整備により通勤圏が広がっており、移住希望者からの問い合わせも増加しています。

これらの需要に対応すべく、移住希望者により添った相談体制を整備します。

3 「管理不全状態にある空家の抑制・解消」対策の取り組み

総務課・企画政策課・建設環境課

●基本的な考え方

「第3章 計画の基本方針」の「空家等の把握の方針」で示した空家等実態調査や町民からの情報提供により把握した空家等について、特定空家等判断基準に基づき判定を行い、特定空家等と判断された場合は、法に基づく助言、指導、命令、勧告などの必要な措置を講じます。

空家等の周辺の状況から危険等を緊急的に回避する必要がある場合は、適切に緊急安全措置を講じます。

●具体的な取り組み

①所有者等に対する問題点の明確化 →建設環境課

空家等の管理は、所有者等に第一義的な責任があることから、特定空家の懸念が発覚した際には、所有者等に対して問題点を明確にし、助言等をお行います。

②効果的な実施体制の整備 →企画政策課・建設環境課

空家等を含む住宅・建築物に対する町民や所有者等から相談窓口を一本化し、情報の一元管理を行うとともに、管理不全の状態に応じて効果的な対策が実施できる体制を整えます。

また、関係機関等と連携を図りながら、地域の実情を踏まえた効果的な措置を講じることができる体制を整えます。

③空家等に対する必要な措置の実施 →総務課・建設環境課

空家等実態調査や町民からの情報提供により把握した空家等は、必ず町職員が現地調査を行うこととします。また、必要がある場合は、立入調査を行うこととします。

現地調査の結果、空家等の周辺の状況から緊急的に危険等を回避する必要がある場合には、他法令等により緊急安全措置を講じます。

④特定空家等に対する必要な措置の実施 →建設環境課

特定空家等に対しては、法に基づく助言、指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を実施し、管理不全状態の解消に向けた取り組みを行います。

特定空家等に対する措置の流れは、15ページの表のとおりです。

なお、特定空家等の所有者等への勧告を行った場合は、特定空家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例を除外します。

また、特定空家等の建材が周辺に飛散し道路上に落下しているなど緊急的に危険等を回避する必要がある場合は、道路法等の他法令により緊急安全措置を講じます。

特定空家等判断基準

判断基準① 「空家等情報シート及び現地確認の結果による判断」

区分	空家等情報シートの記載内容			特定空家等の判断
	調査項目	破損箇所などの状況		
保安上危険 (重度)	躯体	建物自体が傾いていたり、屋根が波打っている。	あり	左記の項目のいずれか1つでも該当する場合は、「判断基準②」を考慮し、特定空家等かどうか判断する。
	基礎	基礎が大きくひび割れていたり、土台との位置が大きくずれている。	あり	
	屋根	明らかに屋根に穴が開いていたり、軒の一部が脱落している。	大	
	外壁	明らかに外壁部分に穴が開いている。	大	
	門、塀、看板	基礎部分などに大きなひび割れがあり、明らかに傾いており、倒壊しそうになっている又はすでに倒壊している。	大	
保安上危険 (中度)	屋根	瓦やトタンが半分以上はがれていたり脱落しそうになっている。腐食などにより軒が垂れ下がっている。	中	
	外壁	外壁材が半分以上はがれていたり、脱落しそうになっている。窓ガラスが割れている。	中	
	門、塀、看板	破損箇所があるほか、明らかに傾いている。	中	
	屋上水槽等	屋上水槽や建物に設置された看板が傾いていたり、腐食、脱落している。屋外階段、バルコニー、ベランダが傾いていたり、腐食、脱落している。	あり	
保安上危険 (軽度)	屋根	瓦やトタンが数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。	小	
	外壁	外壁材が数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。	小	
	門、塀、看板	ひび割れ、破片の達楽などの破損箇所がある。	小	
衛生上有害	樹木、雑草の繁茂	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	あり	
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。	あり	
景観上支障	ごみ	生活ごみの放置や不法投棄が見受けられる。	あり	
生活環境の保全上支障	臭気	ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により嫌な臭いがする。	あり	
	動物、害虫等	動物の鳴き声がしたり、蜂、蚊等の害虫が発生し、周囲に支障を及ぼしている。	あり	

空家等に該当する建築物や敷地内において、上記調査項目以外に特定空家等を判断するにあたり加味すべき箇所が確認された場合には、当該箇所を含め保安上危険、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障がある状態か否かを総合的に判断する。

判断基準② 「空家等が周辺に及ぼす影響による判断」

区分	空家等の状況	特定空家等の判断
A	当該空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、周辺に建材等が飛散している、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出しており、近隣住民の生活や通行に支障が出ているなど、既に周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼしている、又はそのまま放置した場合、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼすことが確実視されている。	左記に該当する場合、特定空家等と判断する。
B	当該空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が高い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出し、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が高いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼ可能性が高い。	
C	当該空家等の立地条件などから、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が低い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出しても、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が低いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼ可能性が低い。	

判断基準③ 「判断基準①と判断基準②の関連性」

区 分		判 断 基 準 ②		
		A	B	C
判断基準①	保安上危険 (重度)	特定空家等	特定空家等	
	保安上危険 (中度)	特定空家等	特定空家等	
	保安上危険 (軽度)	特定空家等		
	衛生上有害、 景観上支障、 生活環境の保全上支障	特定空家等		
	樹木、雑草が繁茂し、 隣地道路等にはみ出し ている。	特定空家等		

特定空家等判断基準の解説

特定空家等判断基準は、国のガイドラインに基づき決定しています。

判断基準①

- ・ガイドラインに示されている「特定空家等の判断の参考となる基準」を基に「保安上危険」、「衛生上有害」、「景観上支障」、「生活環境の保全上支障」の4つの区分から空家等の物的状態を判断します。

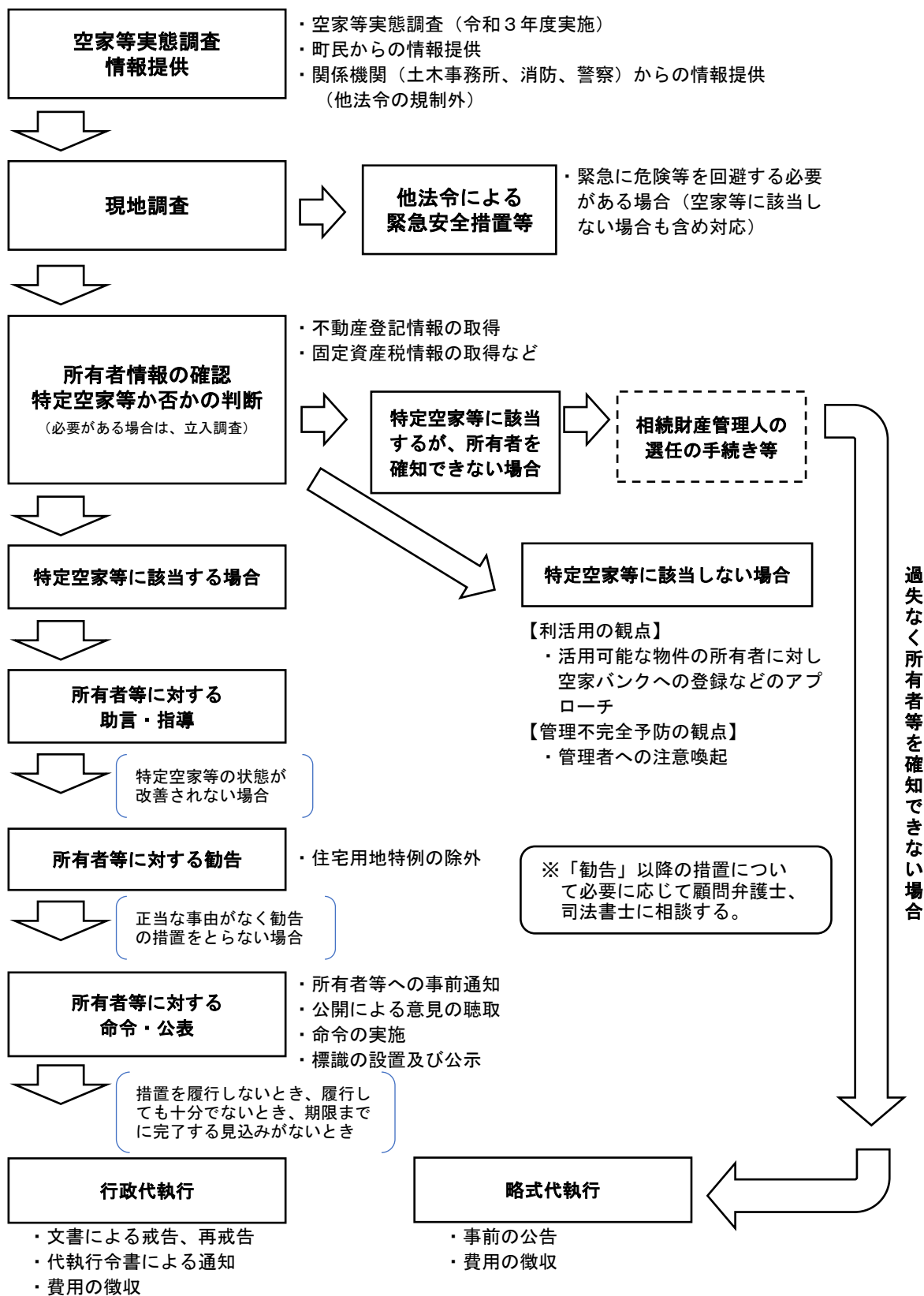
判断基準②

- ・ガイドラインに示されている「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす恐れがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」について判断します。
- ・「区分A」に該当する空家等は、判断基準①の状況に係わらず特定空家等と判断します。

判断基準③

- ・判断基準①及び②の各区分に応じ、特定空家等か否か判断します。
- ・本町における空家等の実態として、樹木・雑草が繁茂しているケースに加えて、隣地・道路等にはみ出しているケースが見受けられることから、区分欄の内書きとして特別に記載しています。

特定空家等（空家等）に対する措置



第5章 空家等対策の実施体制

1 町民等からの相談への対応

●基本的な考え方

空家等になる要因は、所有者等の状況により、様々なケースが考えられます。また、所有者や管理者だけでは解決できない課題も多く抱えています。

このため、例えば所有者等に対しては空家等の活用、又は除却等についてノウハウなどの各種情報を提供できる相談体制を整備します。

また、空家等が抱える問題は、所有者や管理者だけではなく、地域のまちづくり上の課題でもあるので、行政はもとより、建築や不動産に関わる関係団体のほか、地域コミュニティの核である各行政区とも連携し、総合的な対策に取り組みます。

2 相談窓口と実施体制

●基本的な考え方

今後、空家の総数は、ますます増加することが予想されます。

これに伴って町民からの苦情や問い合わせ、相談等の件数も増加が予想され、住民等からの相談への対応については、効率的な行政運営や町民への行政サービス向上の観点から相談窓口の一本化を図るとともに、関係機関や町内関係課間での情報の共有・一元管理を進め、総合的かつ計画的な対策の検討・実践に取り組みます。（下記図参照）

