

岩出市空家等対策計画

平成28年3月 策定

令和3年2月 改定

岩出市

目次

第1章	計画の趣旨	2
第1節	計画の位置づけ	2
第2節	計画の目的	2
第3節	計画の対象地域	2
第4節	計画の期間	2
第5節	計画の対象とする空家等	2
第2章	計画の方針	4
第1節	基本的な方針	4
第3章	空家等の現状や課題	6
第1節	現状	6
第2節	要因・背景	9
第3節	問題・課題	11
第4章	空家等対策の視点と具体的な取組	12
第1節	対策の視点・方向性	12
第2節	具体的な取組	12
(1)	予防	12
(2)	活用	13
(3)	適正管理	13
(4)	その他	15
第5章	空家等対策の推進体制	16
第1節	体制の整備	16
第2節	進捗管理と検証	16
参考資料		
	・空家等対策フロー図	17

第1章 計画の趣旨

第1節 計画の位置づけ

本計画は、平成27年5月に完全施行となった「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「空家法」という。）第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市の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の基本的な方針として策定するものです。

第2節 計画の目的

本計画は、空家等の増加により発生が予想される防災、衛生、景観等の多岐にわたる問題の解決に向けて、空家法だけでなく、その他の様々な施策による総合的な対応を念頭に、具体的な対策を示すことを目的とします。

第3節 計画の対象地域

本計画の対象地域は、「岩出市全域」とします。

第4節 計画の期間

本市では、本計画策定後、平成28年度から5年間を計画期間とし、管理不十分な空家等の所有者に対する助言等の取組を行なってきましたが、今回の改訂にあたり令和3年度から令和7年度までの5年間を新たな計画期間とします。

ただし、社会状況の変化や計画の進捗状況に応じ、適宜見直すこととします。

第5節 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条で定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

「空家等」（空家法第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。

「特定空家等」(空家法第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、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、又は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 計画の方針

第1節 基本的な方針

本市における今までの取組や全国的な状況を踏まえ、引き続き、次の3点を基本的な考え方として、今後、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

また、この計画に基づく施策の検討、特定空家等に関する意見を聴取する場合には、空家法第7条に基づき設置した、岩出市空家等対策協議会を活用します。

(1) 予防

- 空家等の適正管理については、一義的にはその所有者に責任があることを市広報や市ウェブサイトで広く周知します。
- 空家相談窓口を設置するとともに、和歌山県や民間の空家相談センターとの協働により、特定空家等の発生を予防します。
- 上水道給水中止情報等をもとに、空家等の把握に努め、早い段階で助言等を行います。

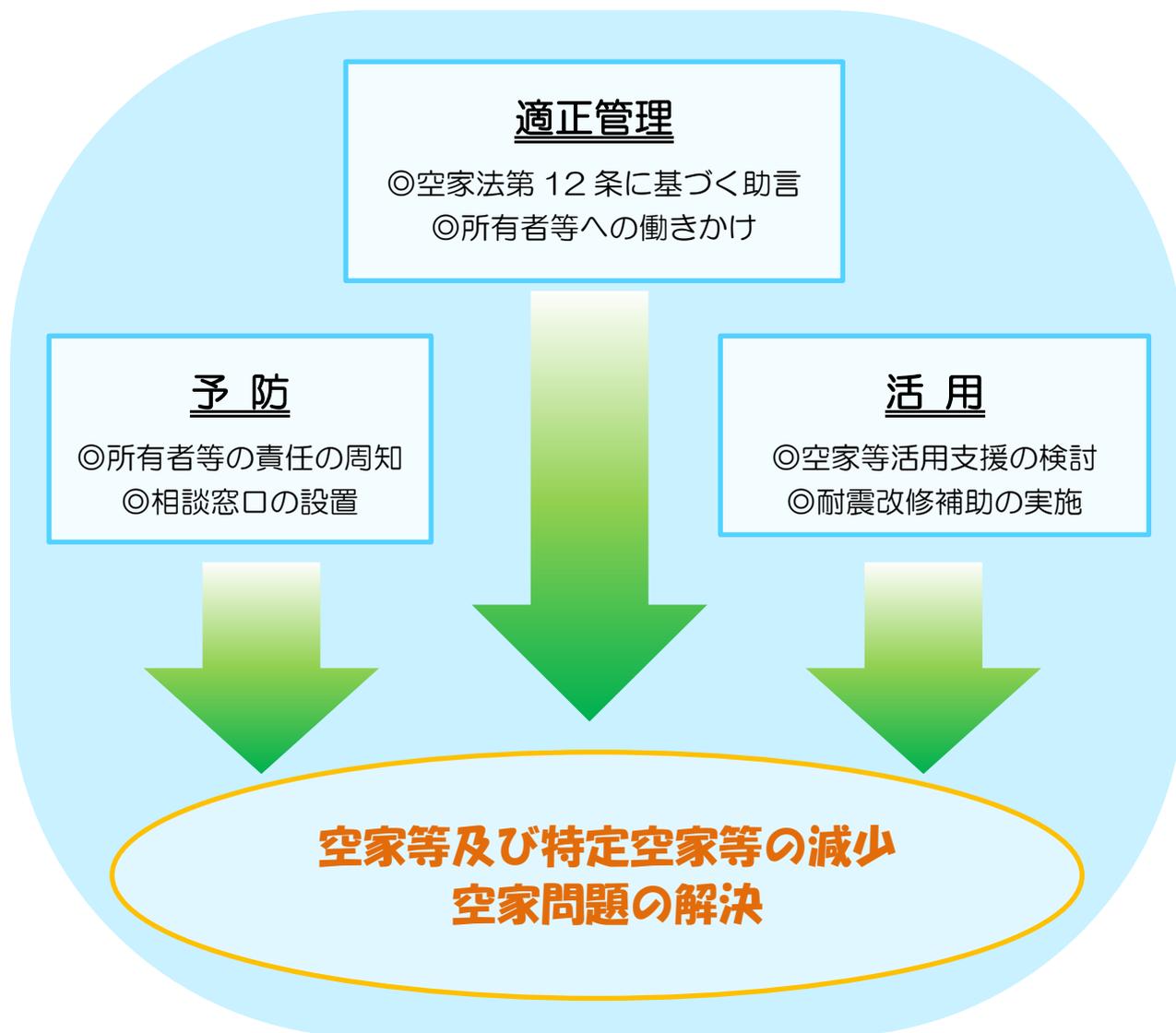
(2) 適正管理

- 地域の生活環境に悪影響を与えている空家等については、空家法第12条に基づく助言を行います。
- 助言を行っても、一定期間改善が見られない場合は、再助言を行うなど、所有者等に粘り強く働きかけます。
- 特定空家等に該当するか否かについては、岩出市空家等対策協議会の意見を参考に、市が慎重に判断することとします。

(3) 活用

- 地域や民間活力による空家等活用の支援や空家バンク等の実施を検討します。
- 空家の活用を促進するため、空家も住宅耐震改修事業補助金の対象とします。

基本的な方針のイメージ図



第3章 空家等の現状や課題

第1節 現状

(1) 住宅数及び空家数

平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,241万戸と5年前の平成25年と比べ約178万戸増加し、その内の空家数も約849万戸と約29万戸増加しています。なお、空家率は13.6%、一般住宅における空家率も5.6%となっており、増加傾向は続いています。

また、和歌山県では住宅総数が約49万戸と5年前と比べると約9千戸増加し、空家数も約12千戸増加しており、空家率は20.3%、一般住宅の空家率も11.2%と全国平均を大きく上回る数値となっています。

本市においては、住宅総数が約24,590戸、空家数が2,970戸で、空家率は12.1%、一般住宅の空家率は6.1%となっており、両割合ともに、5年前と比べて減少しています。これは、新規の住宅開発が引き続き行われている影響と思われます。

表1 平成25/30年の住宅数・空家数・空家率（住宅・土地統計調査より）

		住宅数(戸) (A)	住宅全体		一般住宅	
			空家数(戸) (B)	空家率(%) (C=B/A)	空家数(戸) (D)	空家率(%) (E=D/A)
全国	H25	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600	5.3
	H30	62,407,400	8,488,600	13.6	3,487,200	5.6
和歌山県	H25	475,900	86,000	18.1	48,200	10.1
	H30	485,200	98,400	20.3	54,400	11.2
岩出市	H25	23,610	3,060	13.0	1,600	6.8
	H30	24,590	2,970	12.1	1,510	6.1

※住宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの

※一般住宅：住宅の内、別荘などの二次的住宅、賃貸、売却用住宅を除いた住宅

(2) 空家率の推移

全国、和歌山県ともに年々増加を続けていますが、本市では、多少の増減はあるものの、全体的には減少傾向となっています。但し、今後の人口減少・超高齢化社会の到来を勘案すると、将来的には、全国、和歌山県と同様に空家率が増加していくものと考えられます。

表2 住宅総数に対する空家率の推移（住宅・土地統計調査より） 単位（％）

		S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30
全体	全国	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
	和歌山県	12.9	12.7	14.5	17.5	17.9	18.1	20.3
	岩出市	—	17.4	25.6	17.6	17.9	13.0	12.1
一般住宅	全国	—	—	3.6	3.9	4.7	5.3	5.6
	和歌山県	—	—	6.2	7.6	9.1	10.1	11.2
	岩出市	—	—	—	6.6	9.1	6.8	6.1

(3) 空家等対策の体制整備

平成28年3月に本計画を策定後、空家等対策の体制整備として、平成29年3月に専門家により構成される、本計画の変更・実施や特定空家等に該当するか否かの判断等について調査・審議するための「岩出市空家等対策協議会」を設置し、平成29年4月には個別の空家等案件に関する情報共有や対策の検討を行う庁内関係部局で構成する「空家等対策事業に係る庁内連携体制」を構築しました。

また、空家等案件に応じて行う事務処理をまとめた「岩出市空家等対策計画事務処理マニュアル」を平成29年3月に策定し、平成29年度から本格的に空家等に関する相談の受付を開始しています。

(4) 空家等の現況調査

空家等の現況調査については、市内に存在する空家を効率的に把握するため、令和元年度から、空家法第10条に基づき上下水道局より「上水道給水中止物件リスト」の提供を受け、現地調査や居住確認を行ったうえで空家等一覧の作成を行なっています。本調査により、令和元年、令和2年の2年間で、434件の空家を把握し、そのうち周辺的生活環境に悪影響を与える可能性のある17件について、文書による助言を行っています。

上水道給水中止情報に基づく空家等現況調査

(単位：件)

	上水道 給水中止数	調査対象件数 ※	空家等の数	
				うち管理不全
令和元年度	1,062	988	327	15
令和2年度	204	147	107	2
合計	1,266	1,135	434	17

※上水道給水中止数から、共同住宅や公共施設等を除いたもの。

(5) 空家等対策の実績

現時点で、庁内連携体制により計39件の案件を検討し、うち24件に対し文書による助言を行い、そのうち12件については、改善等の理由により、空家等対策を完了しています。助言を送付していない案件については、生活環境課や土木課（道路管理者）など、それぞれの担当課により対応したものもありますが、相続人調査を行なった結果、所有者不明となった案件もあり、今後の課題と言えます。

一方、カーポートの屋根破損やアンテナの落下など、軽易な案件については助言に代わり庁内連携体制での協議を経ず「お知らせ」を送付することにより、迅速に所有者等に空家等の状況を伝えるよう努めています。

年度別の空家等の案件数及び状況

(単位：件)

	案件数	助言			他部局 対応	対策 不要等※	所有者等 不明
			改善等	未改善			
平成29年度	10	4	1	3	1	3	2
平成30年度	7	4	1	3	1	-	2
令和元年度	20	15	9	6	-	3	2
令和2年度	2	1	1	-	1	-	-
合計	39	24	12	12	3	6	6

※対策不要等：相談者の自己解決、居住者ありのため対象外等

第2節 要因・背景

空家等が発生し、長期化する要因や背景は、一般的な指摘事項やこれまでの対応事例から、以下のことが考えられます。

(1) 所有者に関すること

○高齢化・単身世帯化の進行

一人暮らしの高齢者（65 歳以上）世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増加している。

（本市：人口横ばいに対して世帯数が増加）

○所有者が特定できない

所有者の居所が不明であったり、所有者が死亡し、相続登記がなされず、権利関係が複雑になってしまい、本来管理すべき者が特定できない。

（事例：相続人不在、相続放棄、法人解散）

○管理者としての意識が低い

遠隔地に居住するなどしているため、空家等の管理に関する意識が低い。

（事例：文書助言により現場確認し対処）

○管理能力が低い

高齢等のため、現実的に自己での管理ができない。

（事例：シルバー人材センターの紹介により、雑草・雑木撤去）

○他人に貸すことへの抵抗感

家への愛着から、他人に家を貸す（売る）ことに抵抗感がある。

○情報不足

なんとかしたいと思うが、具体的にどのような方法があるかわからない。

（事例：「空き家なんでも相談会」や「空き家相談センターわかやま」の紹介）

○改修・除却にかかる費用が高額

改修や除却にかかる費用が高額であり、所有者個人では対処できない。

(2) 地域に関すること

○所有者がわからない

地域では所有者の特定が難しく、また、近隣トラブルとなる可能性もある。

（事例：空家法に基づき所有者等を調査し、助言通知を送付）

○情報不足

地域として、何をどこまでできるのかわからない。

(3) その他

○固定資産税等の住宅用地特例

空家等の除却を行うと、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例がなくなり、土地にかかる税額が上がってしまう。

○建物の状況

耐震基準を満たしていない、老朽化している等の理由で利活用が難しい。

(事例：岩出市住宅耐震改修事業補助金により、耐震補強や建替えを支援)

○空家等の価値

道路に面していないなど、不動産としての活用利便性に問題がある。

【参考】

固定資産税等の住宅用地の特例について

住宅の敷地として使用されている土地については、課税標準額の一部が軽減され、固定資産税等の税額が抑えられる。

住宅用地 の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※空家法において、特定空家等と指定され勧告を受けた場合は、住宅用地の特例は適用されない。

第3節 問題・課題

(1) 防災・防犯上の不安

空家等が長期間放置されることにより、地震等による建物の倒壊や台風による部材の飛散、火災などの防災上の問題のほか、防犯上の問題も発生します。

(2) 生活環境の悪化

雑草の繁茂や動物・害虫等の棲家となるほか、ゴミが不法投棄されるなど、生活環境への悪影響が懸念されます。

(3) 景観の悪化

空家等が放置されると、街並みの景観を阻害し、まちの印象が悪くなります。

(4) 地域対応

地域コミュニティの希薄化から人の繋がりが薄れ、地域で対応できることが限られてきています。

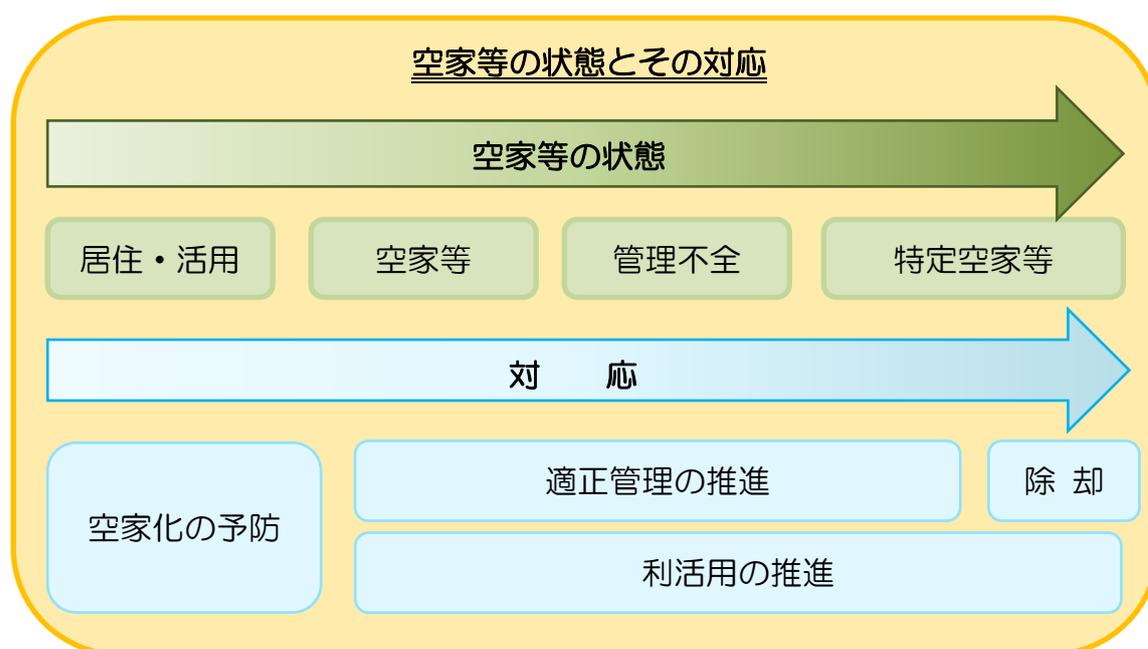
第4章 空家等対策の視点と具体的な取組

第1節 対策の視点・方向性

空家等が発生する要因やそこから生じる課題は、前章で述べたとおり、ひとつに特定できるものではなく、居住中から空家化、管理不全、除却、跡地利用までの各段階にわたっています。

そのため、空家等の対策を実施するためには、それぞれの段階に応じた対策が必要であり、ここでは、その方向性を示し、各種施策を検討・実施してまいります。

なお、本市では、危険な特定空家等に対処するため、予防や適正管理に力点を置いて対策を進めると共に、活用の方法についても検討してまいります。



第2節 具体的な取組

(1) 予防

本市では、県内他市町村と比べて緩やかではあるものの、今後、人口・世帯数ともに減少していくことが予想されています。また、高齢者の比率も年々増加していることから、空家率の増加は避けられない状況であるといえます。そ

の点から、現に存在する空家等への対策と併せて、新たな空家等の発生を抑制することが重要となります。

空家等発生の主たる要因が、所有者個別の事情によるところが大きいことから、空家等の発生を抑制する施策として、以下の取組を推進します。

① 相談窓口の設置

ア 一元的に相談を受けられる窓口を市役所（都市計画課）に設置します。

イ 和歌山県空家等対策推進協議会主催の「空き家なんでも相談会」に参加し、相談を受け付けます。

ウ 空家等となった場合の管理など、所有者の将来不安に応える相談窓口として、民間の空家相談センターと連携します。

② 空家等の現況調査

ア 上水道給水中止情報をもとに空家等の現況調査を行ない、管理不全の空家等を把握し、必要に応じ助言を行うことにより、危険空家の発生を未然に防止します。

(2) 活用

活用可能な空家等については、賃貸や売買のほか、新たな目的による利活用を促せるよう、以下の取組について検討します。

① 空家資源の流動化

ア 空家等活用の支援等について検討します。

イ 利活用を考える所有者の専門的な相談に対応するため、民間団体との連携を検討します。

② 住宅耐震化の支援

ア 空家の利活用を促進するため、空家も住宅耐震改修事業の対象とします。

(3) 適正管理

適正に管理されない空家等は、その建物の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺的生活環境に悪影響を生じさせることとなります。

このように適正に管理されていない空家等に対しては、その状況に応じて、

空家法をはじめとする各種法令等により対応することとします。

なお、空家法に基づく特定空家等については、別に設置する「岩出市空家等対策協議会」の意見を踏まえ、市が慎重に判断します。

①適正管理を促す関係法令

ア 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）

- ・管理不全空家等に対する、助言又は指導、勧告、命令及び代執行

イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

- ・建築基準法に基づく保安上危険な建築物等に対する措置

ウ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）

- ・道路法に基づく禁止行為等に対する措置

エ 建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例
（平成 23 年和歌山県条例第 33 号）

- ・建築物等が廃墟化し景観上支障となることの禁止
- ・景観上支障となる廃墟については、周辺住民からの要請をもって除去などの措置

オ 岩出市の環境をまもる条例（平成 12 年条例第 25 号）

- ・あき地の適正管理や廃棄物の適正処理、不法投棄の防止などを規定

カ 岩出市あき地の雑草等の除去に関する条例（昭和 61 年条例第 21 号）

- ・雑草の繁茂等で周辺的生活環境に悪影響を与えている場合の助言等

キ 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）

- ・空家法に基づき特定空家等の所有者等に対し必要な措置をとるよう勧告された場合は、その敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

(4) その他

① 庁内連携及び内部情報の共有

空家法及びこの計画に基づく施策を円滑に推進するため、関係各課による「空家等対策事業に係る庁内連携体制」において情報共有を行い、案件に応じて空家法以外の各種法令等に基づく対応も検討します。

また、空家法で定める範囲内において、固定資産情報や上水道給水中止情報などを各関係課において共有します。

② 協議会の活用

この計画の進捗管理や見直し、特定空家等の判断にかかる意見を聴取するため、行政職員や民間の専門的知識を有する者などを委員とした「岩出市空家等対策協議会」を活用します。

第5章 空家等対策の推進体制

第1節 体制の整備

この計画を推進するためには、市のみならず、民間の関係団体、地域も含めた体制の整備が必要となります。これまでの記載事項と併せて、以下のような、包括的で体系的な体制を整備します。

(1) 空家等相談の窓口の一元化

さまざまな状態の空家等について、所有者、隣接者など異なる立場の人から寄せられる相談について、所管部署が異なる場合に、情報共有等がうまくできず、円滑に事業を推進できないことがあるため、空家等に関する相談の最初の窓口を都市計画課に一元化します。

(2) 組織の体系化・連携

地域からの空家等情報の提供、管理不全に関する通報、所有者からの利活用に関する相談などに対し、多岐にわたる関係法令等を活用し的確に対応できるよう、「空家等対策事業に係る市内連携体制」により組織の体系化を図るとともに、「岩出市空家等対策協議会」や「和歌山県空家等対策推進協議会」等の活用により専門家の意見を参考にしながら、それぞれの空家等案件に的確に対応できるよう、連携体制の構築にも努めています。

(3) 民間事業者との連携

民間事業者や専門家が組織する関係団体との連携を推進します。

第2節 進捗管理と検証

この計画は、空家等の対策を推進するため、必要に応じて適宜見直しを行う予定であり、事業の進捗管理や検証が重要となります。

(1) 必要に応じて、岩出市空家等対策協議会において事業の検証を行います。

(2) 事業の検証結果について公表するとともに、計画見直しの参考とします。

空家等対策フロー図

17

