

津南町空家等及び空き地対策計画（案）

目次

第1章 計画の趣旨	2
1 計画の背景	2
2 計画の位置付け	2
3 対象とする空家等及び空き地の定義	2
第2章 空家等の現状	3
1 新潟県の空家等の現状	3
2 津南町の空家等及び空き地の現状	3
(1) 令和4年度調査の概要	4
(2) 調査結果	5
第3章 空家等対策の基本的な取組方針	6
1 計画の対象地区	6
2 計画の期間	6
3 空家等及び空き地の調査	6
(1) 実態調査	6
(2) 空家等及び空き地情報のデータベース化	6
4 空家等及び空き地の発生抑制のための取組	7
(1) 相続時の登記・相談支援（司法書士・専門家との連携）	7
(2) 「住まいの終活」啓発（元気なうちに処分・活用相談）	7
(3) 集落ぐるみの見守り・通報体制	7
(4) 残置物処分に対する周知・啓発	7
(5) 除却費等の助成	8
5 所有者等による空家等及び除却した空家等に係る跡地の適切な管理の促進	8
(1) 空家等の適切な管理に関する働きかけ	8
(2) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の適切な管理等に対する支援	8
6 空家等及び空き地の活用の促進	8
7 特定空家等に対する措置	9
(1) 特定空家等の認定	9
(2) 特定空家等に対する措置	9
(3) 不良住宅の除却費等の助成による除去	10
8 空家等及び空き地に関する対策の実施体制	10
(1) 庁内体制及び各種団体等との連携	10
(2) 空家等対策協議会の設置	10

第1章 計画の趣旨

1 計画の背景

人口減少や高齢化の進展、住居に対する社会的ニーズの変化に伴い、全国的に空家は増加傾向にあり、特に管理不全の空家等は、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。

津南町においても、適切な管理が行われず長期間放置された空家等は、老朽化や積雪による倒壊、屋根雪落下による通行人、通行車両及び近隣住宅への危害等が懸念され、解決が求められている。

また、空き地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えるものが多くなっている。特に、不動産登記情報で所有者が分からない、いわゆる所有者不明土地は管理不全状態になりやすいことから管理の適正化と利用の円滑化は喫緊の課題である。

国においては、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進することを目的として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等対策法」という。）」を施行し、また、その後も増加を続ける空家等の総合的な対策強化を図るため、令和5年12月「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を施行して、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等を未然に防ぎ、より早期の対策を可能とした。

町では、国の規定に基づき平成29年度に「津南町空き家等対策計画」を策定し、空家等対策の取組を進めてきたが、一方で、管理不全な空家等に対する通報や相談件数は増加しているだけでなく、今後も予想される高齢化や世帯数の減少により、更なる空家等の増加が想定される。

町内に存在する空家等及び空き地のうち、管理不全により町民生活に悪影響を及ぼす空家等及び空き地について早急の対策が必要であるという認識に基づき、空家等及び空き地対策の方向性等について基本的な考え方を示し、総合的かつ計画的な対策を講じるため、「津南町空き家等及び空き地対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定する。

2 計画の位置付け

本計画は、津南町総合振興計画の下に位置づけられるものであり、空家等対策法第7条第1項の規定及び所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「所有者不明土地法」という。）第45条第1項の規定に基づき策定する。

また、町の空家等及び空き地の現状や課題を踏まえ、今後の空家等及び空き地に関する対策や実施体制などについて明らかにするものとする。

3 対象とする空家等及び空き地の定義

本計画で対象とする空家等の種類は、空家等対策法で定める「空家等」「特定空家等」「管理不全空家等」とする。

【空家等】 空家等対策法第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】 空家等対策法第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。

【管理不全空家等】 空家等対策法第13条第1項

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

本計画で対象とする「空き地」は、所有者不明土地法第2条第1項に規定する「所有者不明土地」及び土地基本法第13条第4項に規定する「低未利用土地」（以下「所有者不明土地等」という。）とする。

【所有不明土地】 所有者不明土地法第2条第1項

相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

【低未利用土地】 土地基本法第13条第4項

居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地をいう。

第2章 空家等の現状

1 新潟県の空家等の現状

新潟県内の空家等は、令和5年に155,300戸となっており、総住宅数1,015,200戸に占める空家の割合（空家率）は15.3%となっている。

2 津南町の空家等及び空き地の現状

津南町の空家等については、平成20年度に危険空家等の調査と既存住宅ストックの活用を目的として、初めて全町を対象とした空家等実態調査を行った。その後、平成28年12月に2回目の調査を、令和4年12月に3回目の調査を行った。

(1) 令和4年度調査の概要

令和4年度の空家等実態調査については、以下の実施要領により実施した。

1. 目的

- ・ 適切な管理が行われていない空家等は防災、冬期間の除排雪、防犯、衛生又は景観上に問題があり、対策が必要なこと。
- ・ 都市と農村の二地域居住、農村への移住・定住等を促進するため、空家等の既存住宅ストックを活用することが求められていること。
- ・ 空家を活用した交流移住人口の増加により、地域の活性化、限界集落の解消が図られる見込みがあること。
- ・ 自律計画、総合振興計画後期基本計画、津南町まち・ひと・しごと創生総合戦略の推進。
- ・ 空家等対策法に基づく町空家等対策計画の策定の検討。

2. 定義（調査対象となる空家等）

- ① 用途・所有者を問わず、居住その他の使用がなされていないことが常態である建物。
- ② 上記以外で用途が住宅用であるが、普段の利用頻度が低いもの。

3. 調査実施方法

- ① 嘴託員に令和4年11月10日（木）～12月11日（日）の間で都合の良い日、時間を聞き、空家等実態調査に伺う旨連絡する。
- ② 上記日時に嘴託員宅等に伺い、空家の状況を聞取調査する。
- ③ 空家があった場合、住宅地図におとし黒太枠で囲む。空家かどうか判別しない場合はとりあえず全てを対象とし、地図におとした空家に連番をふる。作業所・車庫等で住宅地図に載っていない場合、手書きで加える。
前回の調査であった空家が解体等され、存在しない場合は「×」を記載する。
- ④ 連番をもとに実態調査表へ記入する。
 - ・ 住宅地区に落とした空家を実態調査表に記入する。図面番号は住宅地図に落とした番号とする。
 - ・ 空家の情報（所有者、管理者の連絡先、使用頻度）について嘴託員等から聞取調査し、分かる範囲で記入する。
- ⑤ 調査票をもとに住宅地図へ色づけをする
 - ・ 用途を問わず、管理していない又は危険性ありの建物には（赤色）をつける。
 - ・ 上記（管理なし又は危険性あり）以外で住宅の場合、再利用可能な住宅に（青色）をつける。
- ⑥ 赤色又は青色がついた建物について、可能であれば写真（全景）を撮る。
- ⑦ 取りまとめた住宅地図、調査票及び写真画像データを提出する。

(2) 調査結果

令和4年度空家等実態調査により町内で確認した空家等の総数は402棟となっており、平成20年度調査と比較して約1.3倍となっている。うち危険家屋数は、総数で約1.6倍、住宅では約1.8倍となり、管理不良の空家等も増えているが、再利用可能な住宅も多くあることが分かる。地区別の空家等の棟数をみると、ほぼ町内全域に空家等が存在している。

□調査結果〔調査区域：町内全域（集落単位）〕

		H 2 0	H 2 8		R 4		備 考
		総数	総数	うち住宅	総数	うち住宅	
空家等総数		3 0 6	3 8 3	3 3 2	4 0 2	3 6 7	
内 訳	住 宅	2 7 4	3 3 2	3 3 2	3 6 7	3 6 7	
	その他の	3 2	5 1	-	3 5	-	物置等
	危険家屋（倒壊）	2 0	2 0	1 3	2 7	2 0	
	危険家屋（屋根雪）	-	1 4	1 3	2 2	2 2	
	危険家屋（その他）	-	2	1	7	6	
	全く使用していない	7 1	1 2 3	1 1 2	1 1 3	1 0 4	倒壊除く
	住宅のうち再利用可能	2 5 0	2 1 2	2 1 2	2 1 4	2 1 4	
	空家等のうち貸出可能	3 8	3 4	3 4	-	-	重複の可 能性あり
	空家等のうち売却可能	2 2	3 7	3 7	-	-	

□地区危険家屋数

地 区	空家等数	危 険 家 屋				計
		倒 壊	屋根雪	その他		
下船渡	1 0 1	6	7	0	1 3	
外 丸	5 5	4	3	0	7	
上 郷	8 1	7	5	0	1 2	
芦ヶ崎	7 5	4	7	3	1 4	
秋 成	4 5	1	0	1	2	
中深見	4 5	5	0	3	8	
計	4 0 2	2 7	2 2	7	5 6	

また、空き地についても相続件数の増加、土地の利用ニーズと所有意識の希薄化が進行した結果、管理不全状態の空き地が増加しており、空き地に関する相談も増加している。

特に、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は連絡がつかない所有者不明土地は、長期間管理がされることによって廃棄物の放置や土砂の流出等のおそれもあり、管理の適正化と利用の円滑化を図っていくことが重要である。

第3章 空家等対策の基本的な取組方針

1 計画の対象地区

令和4年度空家等実態調査の結果によると、町内全域に空家等が存在し、様々な問題が発生していることが分かった。また、年々相談件数が増加していることから、計画の対象地域は町内全域とした。

なお、今後行う予定である空家等及び空き地の現地調査の結果、他の地区と比べ問題のある空家等が多く存在するなどの理由により、対策を重点的に推し進める必要の地区がある場合については、重点地区を定める。

2 計画の期間

総合的な空家等対策の実現に向け、計画期間は令和8年度から令和12年度までの5年間とし、空家等対策法や所有者不明土地法の改正や社会情勢等の変化に対応し、必要に応じて適宜見直しを行う。

3 空家等及び空き地の調査

(1) 実態調査

空家等の実態調査については、嘱託員の協力を得ながら、今後も定期的に実施するものとする。空き地の実態調査については、必要に応じて適宜実施する。

(2) 空家等及び空き地情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、総務課において管理する。また、データベース情報は関係部局での共有や必要に応じて追記、修正等できるようにする。

データベースの情報は以下のとおりとする。

- ① 空家等及び空き地基本情報（所在地、建物種類、構造 等）
- ② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③ 所有者特定情報（土地・建物所有者氏名、住所、連絡先 等）
- ④ 空家等の状態等（利活用に関する事項、特定空家等の認定状況 等）
- ⑤ 適切な管理の促進（所有者に対する助言や指導、折衝等の履歴）

4 空家等及び空き地の発生抑制のための取組

人口減少や高齢化の進行に伴い、今後さらに空家等及び空き地の発生が見込まれることから、発生を未然に防止することが重要である。特に相続未登記や住み手不在の住宅が放置されることは、将来の管理不全空家等や所有者不明物件の増加につながるため、早期段階での対応が求められる。

(1) 相続時の登記・相談支援（司法書士・専門家との連携）

令和6年4月から相続登記の申請が義務化され、相続人は不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記をしなければならなくなった。相続登記がされておらず、相続人や管理者等が不明であることが空家等及び空き地の適切な管理が進まない一因となっていることから、司法書士や土地家屋調査士等と連携し、相続発生時に速やかに登記を行うための相談支援や啓発活動を実施する。あわせて、所有者に対して固定資産税通知等を活用した広報を行い、相続登記や適切な財産管理の必要性について周知徹底を図る。

(2) 「住まいの終活」啓発（元気なうちに処分・活用相談）

空家等の発生要因には、相続の発生や高齢化した所有者等の転居等により住宅が使用されなくなることが挙げられる。相続や管理の引継ぎ等が円滑に行われなかつたことにより、管理不全な空家等になることが問題となっていることから、高齢者が元気なうちにから将来の住まい方を考える「住まいの終活」を推進し、住み替えや利活用、処分の相談ができる体制を整える。集落集会や高齢者サロン等の場を活用して、空家等になる前に相談することの重要性を啓発し、町民が気軽に相談できるよう出前相談会や専門家相談窓口を設ける。

(3) 集落ぐるみの見守り・通報体制

高齢者単身世帯や高齢者のみの世帯は増加しており、将来について見通しや対応を想定しないまま空家等となってしまう可能性が高くなっている。地域における見守り活動や自治会・民生委員との連携により、空家化の恐れがある住宅を早期に把握し、空家等になる前の適切な手続きの啓発、今後の意向の確認など、積極的にかかわっていくとともに、所有者に対して適切な対応を促す。これにより、空家等が放置されることを防ぎ、空家等の発生抑制を図る。

(4) 残置物処分に対する周知・啓発

家財道具等の残置物が未整理のまま物置状態となっている空家等は少なくなく、処分費用等の問題から放置され、解体又は利活用といった次の段階に至れないケースも多い。残置物を処分しないまま放置され老朽化した空家等は、解体・除却費用がより高額になることもあるため、残置物処分に係る費用の相場や、利活用のためには残置物を整理する必要があることなどを周知・啓発する。

(5) 除却費等の助成

老朽した危険空家等の発生を未然に防ぐことを目的として、昭和56年（1981年）5月31日以前に着工した、いわゆる旧耐震基準の空家等（住宅）に対しては、その解体費の一部を助成する。

5 所有者等による空家等及び除却した空家等に係る跡地の適切な管理の促進

適切な管理が行われない空家等及び空き地が及ぼす地域住民への影響などについて、空家等及び空き地の所有者等へ周知・啓発を行い、空家等及び空き地の管理は、所有者等に第一義的な責任があることについて意識の醸成を図り、適切な管理が行われない空家等及び空き地の発生を抑制する。

(1) 空家等の適切な管理に関する働きかけ

所有者等の死亡や転出、施設入所などにより、放置された空家等が多くなることが想定されることから、これらに伴い、町の窓口での各種手続きの際に、適切な管理が行われるよう助言その他必要な援助を行うとともに、空家等及び空き地の利活用等について早い段階から検討するよう働きかけを行うこととする。

(2) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の適切な管理等に対する支援

豪雪地の当町においては、空家等の屋根雪による周辺への影響が最も懸念される。特に町外者等で、遠距離であること等から屋根雪の処理ができないとする事例が多いことから、民間事業者等を紹介することにより適切な管理ができるよう支援する。また、解体が必要な場合にも、同様の支援を行うこととする。

雑草や樹木が繁茂した空き地の放置は、害虫や不法投棄などの発生により近隣住民の生活環境が著しく損なわれるため、除草等の対応など、適切な管理ができるよう支援する。

6 空家等及び空き地の活用の促進

空家等及び空き地の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等及び空き地を有効に利活用する方策として空き家バンク制度を運用し、空家等の利活用を促進しているが、今後も増加が予想される空家等について、所有者への空き家バンク登録の呼びかけ等を行って登録物件数を確保するとともに、登録した物件をホームページ、パンフレット等により空家利用希望者に紹介、空き家バンクの利用促進等を行い、双方のマッチングを図ることで空家等の流通促進を図る。

7 特定空家等に対する措置

周囲への悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、町民の生命、身体、財産や環境への影響を総合的に評価し、適切な助言、指導等の措置を行う。周囲へ悪影響を与える部分の改善や使用不可能な空家等を解体へと指導する中で、状況に応じて、空家等及び除却した空家等に係る跡地等の活用方策についても検討を行う。

(1) 特定空家等の認定

そのまま放置すれば、著しく保安上危険、衛生上有害な状態等にある特定空家等については、国から示されている「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（以下「ガイドライン」という。）又は住宅地区改良法施行規則第1条に示された基準に基づき危険度及び周囲への影響を調査し、課長会議に諮り、認定を行う。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、法及びガイドラインに基づき、以下のとおり適切な措置を講ずることとする。

① 助言・指導

町長は、特定空家等と認定した空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置について、行政指導として「助言又は指導」を行い、所有者等自らの意思による改善を促す。

② 励告

町長は、特定空家等の所有者等に対する繰り返しの助言又は指導によっても、正当な理由なく倒壊の危険や衛生上著しく有害な状況等が改善されない場合は、相当の猶予期限を設け、所有者等に対し必要な措置をとるよう「勧告」することができる。

「勧告」措置を講じた場合、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じることとする。

③ 命令

町長は、特定空家等の所有者等が、正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとることを「命令」することができる。

④ 代執行

町長は、命令措置を受けた特定空家等の所有者等が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は期限までに完了する見込みがないとき、行政代執行法に定めるところに従って、「代執行」することができる。

⑤ 緊急安全措置

町長は、空家等が管理不全な状態にあり、地域住民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、安全対策等の措置を講ずるものとする。なお、状況に応じて町の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

(3) 不良住宅の除却費等の助成による除去

町民の安全で安心な暮らしの確保及び良好な景観の維持を図ることを目的とし、老朽化した危険な特定空家等のうち、不良住宅として認定された空家等については、空き家等再生推進事業により解体費等の一部を助成する。

※ 「不良住宅」とは、建築士による老朽度判定100点以上、地域影響度判定50点以上の特定空家等をいう。

8 空家等及び空き地に関する対策の実施体制

(1) 庁内体制及び各種団体等との連携

空家等及び空き地対策の推進にあたっては、関係部局が連携して情報共有を図りながら、個別案件に応じた効果的・効率的な取組を実施することが重要であるため、下記のとおり実施体制を整備する。また、総合的な調整・実施が必要な場合は、課長会議において協議するとともに、全庁が連携して取り組むこととする。

担当課	内 容
総務課	空家等対策計画、空家等の緊急安全措置・特定空家等に対する措置、空き地に関すること
税務町民課	固定資産税に関すること
建設課	空家等除去補助事業に関すること
観光地域づくり課	空家等相談窓口、空き家バンク（定住促進に関する事項）に関すること
福祉保健課	高齢者等への意識啓発支援、民生委員・介護支援専門員との連携
農林振興課	農地の管理・耕作に関すること

(2) 空家等対策協議会の設置

空家等対策法第8条の規定に基づき、「津南町空家等対策協議会」を設置し、本計画の実施及び変更に関すること、その他空家等に関する施策の推進に関する協議することを協議する。