

第2次平生町空家等対策計画

令和5年3月

平生町

目 次

1. 空家等に関する対策に関する基本的な方針・・・・・・・・・・ P 1
 - (1) 背景
 - (2) 現状
 - (3) 課題（問題）
 - (4) 空家等に関する対策の対象とする地区
 - (5) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類
2. 計画期間・・・・・・・・・・ P 4
3. 空家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・ P 5
 - (1) 空家等実態調査
 - (2) 空家等の所有者等調査
 - (3) 台帳等の作成
4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項・・・・・・・・ P 8
 - (1) 空家等管理の重要性を周知
 - (2) 適切な管理に関する情報を提供
 - (3) 相談体制の整備
 - (4) 町の支援措置
5. 空家等の活用の促進に関する事項・・・・・・・・・・ P 1 0
 - (1) 利活用に対する普及啓発
 - (2) 空家等の状態・品質の改善、把握
 - (3) 利活用可能な空家等情報の発信
 - (4) 空家等の購入者等に対する支援
6. 特定空家等に対する措置、特定空家等への対処に関する事項・・・・・・・・ P 1 2
 - (1) 基本的方針
 - (2) 特定空家等に関する判定の手続き
 - (3) 特定空家等の判断基準
 - (4) 町審議会との調整
 - (5) 特定空家等に対する措置
7. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項・・・・・・・・・・ P 1 4

※空家等とは

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に基づく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ものを含む。）をいう。

1. 空家等に関する対策に関する基本的な方針

社会情勢による核家族化の進行や少子高齢化社会の影響を受けて、増加し続ける空家等について、建物が老朽化し、または損傷することで特定空家等と呼ばれる危険家屋となることがあります。

このような中、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)が公布され、平成27年5月26日に全面施行されるなど、国における空家等への対策が示されました。

本町においても法の施行を受け、平成30年3月に「平生町空家等対策計画」を策定、平成31年3月20日に「平生町空家等対策の推進に関する条例」を施行し、空家等の問題に取り組んできました。

空家等は所有者等の私有財産であり、所有者等が自らの責任において適正に管理する義務を負うことが基本原則です。しかしながら、所有者等のさまざまな事情から、適切に管理が行われていない空家等については、空家等の有効利用を含めて特定空家等にならないための対策を講じていくとともに、空家等にかかる周辺の住民等から寄せられてくる相談に対しては、空家等が地域に与える影響等の実態を把握し、所有者等に対して適切な対応をしていくこととします。

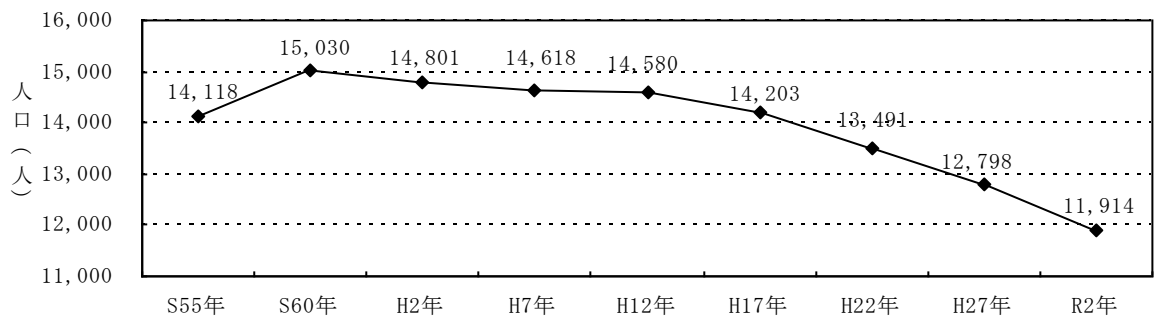
(1) 背景

国勢調査等によると、平生町における人口は、令和2年(2020年)度で11,914人となっており、昭和60年の国勢調査人口15,030人から減少傾向が続いています。

年齢別人口では、生産年齢人口(15~64歳)比率は、平成22年の53.6%から平成27年の50.1%、令和2年の47.7%と減少しており、この先もさらに減少する傾向にあります。一方で、65歳以上の高齢者については、平成2年に高齢化率が22.4%となり、全国に先んじて超高齢社会(21%を超えた社会)に移行しています。平成22年の段階で高齢化率は34.7%と3人に1人が高齢者という状況となり、平成27年の39.5%、令和2年の43.1%と上昇傾向にあります。高齢者人口については、推計値でピークとなる令和2年頃まで増加する見通しですが、高齢化率については、その後も全体人口の減少に伴い、右肩上がりで見込みとなっています。

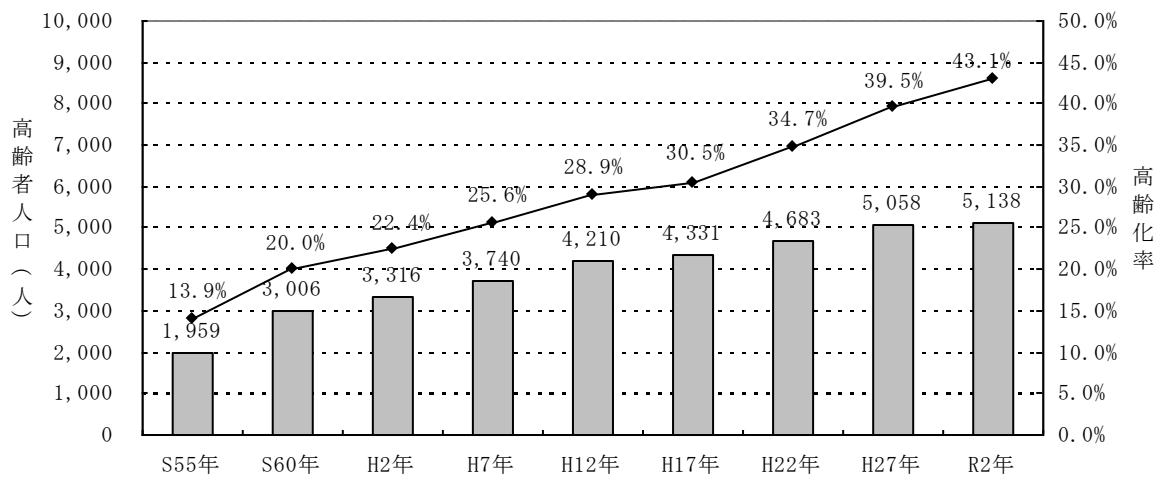
また、居住者の死亡などにより空家等の発生につながる可能性が高い高齢単身世帯については、平成22年で678世帯、高齢夫婦のみ世帯が846世帯と一般世帯全体に対する割合は30.3%と非常に高い割合でありましたが、令和2年度では、高齢者単身世帯が819世帯、高齢夫婦のみ世帯が843世帯となり、一般世帯全体に対する割合も34%を超え、高い割合で推移しています。

平生町の人口推移



(資料) 国勢調査 (総務省統計局)

平生町の高齢者人口と高齢化率の推移



(資料) 国勢調査 (総務省統計局)

(2) 現状

総務省統計局公表の平成30年住宅・土地統計調査結果では、全国の空き家数は849万戸、空き家率は13.6%であり、山口県は17.6%と全国平均よりも高い空き家率となっています。

平生町の空き家については、本計画改定にあたり令和4年度に実施した空家等実態調査(外観調査)の結果によると、町内で730戸の空き家が確認されています。

本町の空き家の特徴としては、空家等実態調査時の空き家類型等の項目によると長期不在や建て替えに伴う解体予定の「不在その他の住宅」の割合が多く、また、木造住宅が大半を占めています。

また、地域分布をみると、区域面積比率の影響もありますが、近年の人口減少の地域性と相まって空き家戸数は佐賀地区に多く分布している状況となっています。

(3) 課題（問題）

○空き家が引き起こす課題（問題）

空き家は大きく分類すると、「適切な管理がされていない空き家」と「適切な管理がされている空き家」の2つに区分されます。

適切な管理がされていない空き家が引き起こす課題（問題）は、防災、衛生、景観など多岐にわたり、一様ではありません。本町においても、管理されず放置され周辺環境に悪影響を与えている空き家がみられます。放置された空き家が引き起こす課題（問題）の具体的な例を挙げると以下のものがあります。

ア. 防災

空き家が放置されると、建物自体の倒壊や屋根の落下、外壁の崩壊などが発生し、近隣住民等に対して防災上とても危険な問題を引き起こします。特に密集市街地や交通量の多い道路、通学路に空き家が位置している場合は、倒壊した場合の被害は大きくなります。

イ. 衛生

敷地内へのゴミ等の放置や不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、近隣の環境に悪影響を与え、地域住民の日常生活にも支障をきたす可能性もあります。

ウ. 景観

屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり、多数の窓ガラスが割れたまま放置されることで、周囲の景観と著しく不調和な状態となります。

特に観光地や密集市街地等では、景観を損ねるだけでなく、その地区全体のイメージを低下させることにもなります。

○空家等対策を進めていく上での課題（問題）

空家等対策を進めていく上では、実態の把握、対策の実施、推進体制に関しそれぞれ以下の課題があり、これらを踏まえて検討する必要があります。

ア. 実態の把握

空家等の実態（どこに、どのような状態の空家等があるかなど）を把握する統一的な手法がないため、住民からの通報などによる情報を関係課（室）が共有する仕組みが構築されていません。

また、空家等の存在を認知できた場合でも、管理責任を有する所有者等の把握が困難（死亡・所在不明、相続による権利関係の未整理など）であるなど、対策に必要な情報が把握できていません。

このため、実態に即した指導等が的確に実施されていない状況にあります。

イ. 対策の実施

空家等対策は、実態を把握した後に、まずは危険な状態の空家等の解消が最も重要です。危険な状態の空家等の解消については、行政機関から所有者等への指導・要請から始まり、最終的には法令に基づく措置が必要となる場合もあ

るため、対応手順等を明確にし、状況に応じた見直しをすることが必要です。

ウ. 推進体制

空家等は私有財産であり、その管理責任は一義的には所有者等個人に帰属すること、また、対策の実施主体が必ずしも明確になっていなかった等の理由で、これまで有効な対策がとられてきませんでした。

このため、行政機関及び民間事業者等の役割を明確化した上で、それぞれが連携・協力する推進体制を構築し、効果的な対策を実施していく必要があります。

(4) 空家等に関する対策の対象とする地区

平生町における空家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。

(5) 空家等に関する対策に関する対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する空家等とします。

ただし、空家等の活用や適切な維持管理などの対策については、特定空家等の予防対策であることから、空家法で規定する空家等に該当しない長屋や共同住宅などの空室についても本計画の対象とします。

2. 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

第2次計画期間：令和5年度から令和9年度まで

3. 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等実態調査

本町では、第2次となる本計画の策定にあたり、令和4年度において、町内全域で空家等実態調査（外観調査）を実施しました。〔実施者：株式会社ゼンリン 調査期間：令和4年7月4日～令和5年1月18日〕

調査の対象地区は町内全域とし、大字区分の11地区に分類しています。

調査の結果、町内の調査対象建物等の総数は、11,665戸であり、空家

等件数は730戸ありました。

調査の実施にあたっては、各調査項目を調査対象物の敷地外からの目視による外観調査で実施しました。空家等の特定、老朽度・危険度のランク付けを行い、周囲への危険度判定等を実施しました。そのうち、老朽度・危険度の高いD・Eランクが占める割合は19件で全体の2.6%となっています。

今後も継続的に空家等の実態把握が必要となることから、町民等からの通報物件等を中心に補足調査を随時実施していくこととします。

○空家等実態調査結果

大字地区別空家等戸数及び老朽判定（R5年1月）

単位：戸

大字地区	老 朽 判 定					判定 不可	空家等 件数合計	割合	建物数	空き家率
	A	B	C	D	E					
平生町	42	14	13	2	0	0	71	10%	1,609	4.4%
平生村	67	10	9	3	1	3	93	13%	1,906	4.9%
豎ヶ浜	14	3	4	0	1	0	22	3%	471	4.7%
宇佐木	56	27	17	1	1	5	107	14%	1,258	8.5%
大野北	23	16	10	0	0	7	56	8%	1,098	5.1%
大野南	13	18	6	0	2	10	49	7%	1,205	4.1%
曾根	39	6	15	1	2	6	69	9%	1,592	4.3%
佐賀	100	30	20	2	3	24	179	24%	1,943	9.2%
小郡	12	4	1	0	0	2	19	3%	167	11.4%
尾国	17	6	5	0	0	2	30	4%	273	11.0%
佐合島	12	11	10	0	0	2	35	5%	143	24.5%
町全体	395	145	110	9	10	61	730	100%	11,665	6.3%

※建物の老朽度・危険度のランク

A：小規模の修繕により再利用が可能

B：管理が行き届いていないが、当面の危険性はない

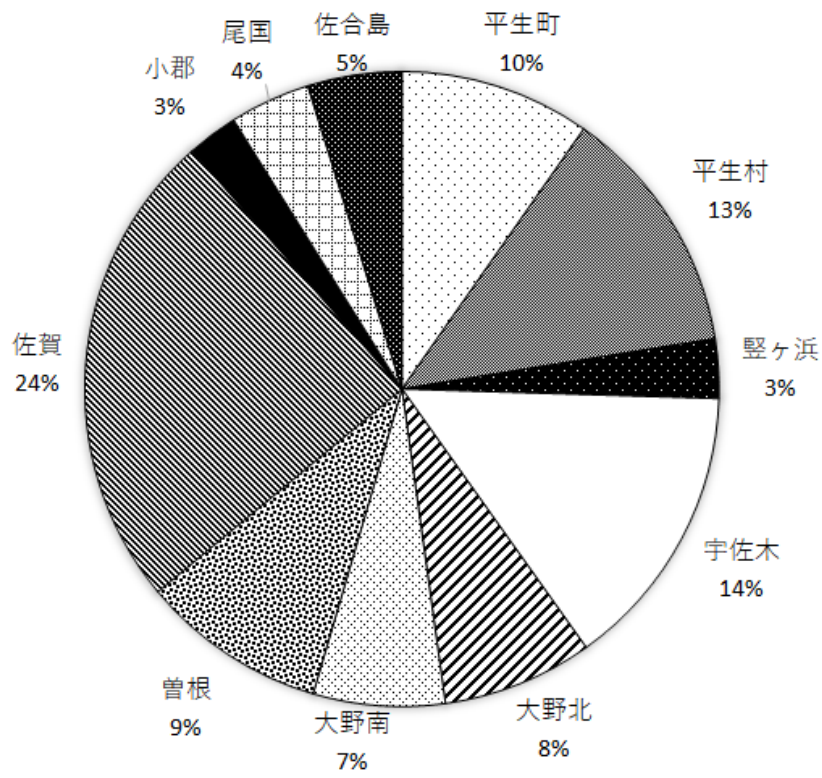
C：管理が行き届いておらず、損傷が激しい

D：倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い

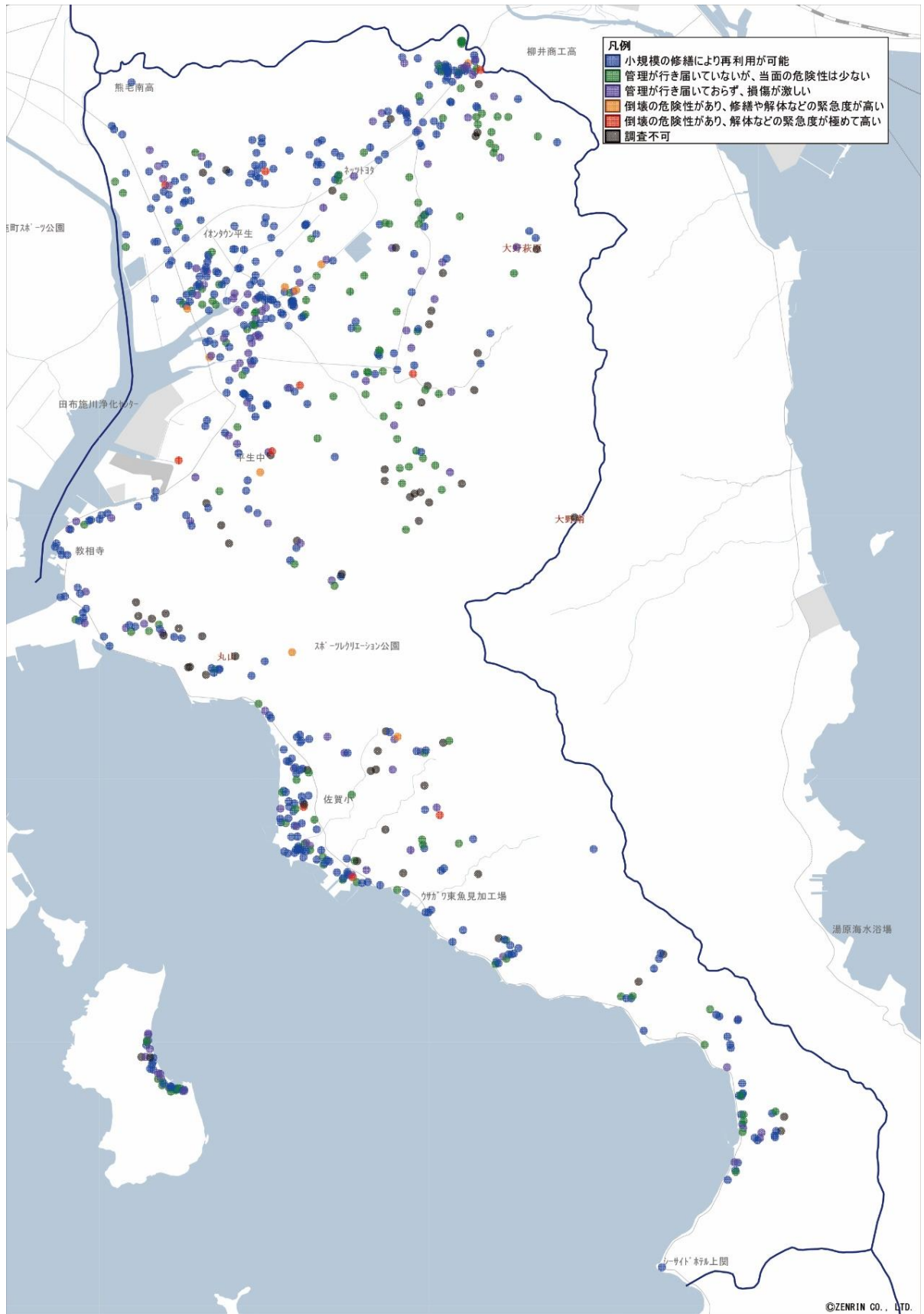
E：倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い

調査不可：周囲の塀や立木雑草の繁茂等、また立入禁止や柵等により近寄ることができず、調査及び判定ができなかったもの（61戸）

大字地区別空家等割合



○空家等実態調査による空家等分布図（R5年1月）



(2) 空家等の所有者等調査

住民からの苦情・相談の多い空家等や立地等で危険度の高い空家等については、土地建物登記簿、固定資産税納税情報、住民票・戸籍簿等の調査を実施し、所有者や相続人または管理者等を把握します。

所有者等が特定できない又は、所有者等が存在しない空地・空家等で周辺への危険を及ぼす恐れがあり放置できない場合は、危険を応急的に回避するための必要最低限の措置（緊急措置）や略式代執行を実施します。

また、課題の早期解決に向けて所有者不明、又は管理不全状態にある空家等に対して「財産管理制度」等の活用も検討していきます。

(3) 台帳等の作成

空家等実態調査及び所有者等調査により収集した情報をまとめた電子住宅地図データ及び、空家台帳システム（データベース）を整備し、経過及び対応記録を追加していくことにより空家等に関する正確な情報の把握と適切な対応に努めていきます。

また、空家等の所有者等は、相続・売買等により異動し、空家等の状態についても変化するものであるため、空家台帳システム等の更新について努めていきます。

4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項（担当：環境政策室）

基本方針にあるように「空家等は、所有者等の私有財産であり、所有者等が自らの責任において適正に管理する義務を負う」との原則に基づき、発生抑制と管理不全の解消に向けて取り組んでいきます。

(1) 空家等管理の重要性を周知

空家等が次のような状態になることで、周辺住民の安全面や環境面に大きな影響を与えることを所有者等に対して理解を求めていきます。

ア. 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

①建築物の著しい傾斜、建築物の構造耐力上主要な部分（土台が腐朽又は破損している等）。

②屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

③擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。擁壁表面に水がしみ出し、流出している。

イ. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

①浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

- ②ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ウ. 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
 - ①屋外、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ②多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ③立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- エ. 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
 - ①立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
 - ②シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている。
 - ③門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

(2) 適切な管理に関する情報を提供

空家等の管理に関する情報について、定期的に広報やホームページを活用するなどして普及啓発を行っていきます。

また、山口県が作成した空き家ガイドブック等を活用しながら情報提供に努めていきます。

加えて、税務課との連携により、広報誌を普段読むことが難しい町外在住者の方を対象として、固定資産税納税通知書を送付する際に空家等の適切な管理、活用及び、町が行っている補助制度等を紹介するチラシを同封し、周知を図ります。

(3) 相談体制の整備

町民等から寄せられる空家等に関する相談や苦情については、環境政策室が総合相談窓口となり、内容に応じて各担当課（室）と役割を分担しながら必要な対応を検討・実施します。

また、関係機関や関係団体との連携を図りながら問題解決にあたることとします。

内容	担当課（室）
総合相談窓口 ・危険空家等に関する事 ・管理不全空家等の苦情に関する事	環境政策室
空家等の利活用・空家リフォーム等に関する事	地域振興課
住宅耐震補強支援等に関する事 (無料耐震診断・耐震改修補助金)	建設課

(4) 町の支援措置

所有者等が適切に管理できない又は不要となった空家等について、経済的な事情により放置されたために、将来的に周辺的生活環境に悪い影響を及ぼすといったケースも考えられます。

このような状況を解消するため、町は令和2年度より国の補助制度を活用し、「平生町危険空家等除却促進事業」の補助事業の実施により空家等の解消を促進しており、引き続き本制度の周知と拡充の検討を進めていきます。

5. 空家等の活用の促進に関する事項（担当：地域振興課）

空家等は、所有者等の私有の財産ではありますが、一方では地域において活性化につながる有効な資産ともなり得ます。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び人口定住施策等にもつながる場合があります。

このため、町では下記の取り組みにより、空家等の利活用を推進していきます。

(1) 利活用に対する普及啓発

これまでに全国で行われた空家等の利活用事例等を「利活用事例集」として取りまとめ、空家等の所有者等に対して、空家等の利活用について普及啓発します。

(2) 空家等の状態・品質の改善、把握

空家等に適切なリフォームを行うことやその状態・品質を客観的に把握することで、購入、賃借希望者に対する信頼性の向上を図ります。

ア. リフォームの普及・促進

本町の空家バンクを活用した空家リフォーム助成事業等の支援を図りながら、リフォームの普及・促進を図っていきます。

イ. 中古住宅市場への流通促進

空家等を中古住宅市場に流通させるためには、空家等の所有者等と宅地建物取引業者を引き合わせる必要がありますが、宅地建物取引業者が空家等の所有者等の所在を調査することは困難な状況にあります。なお、町が空家等の調査により収集した所有者等の個人情報を同意なく宅地建物取引業者や空家等を活用希望者等の第三者に公開することはできません。

そのため、空家バンク制度を活用し、所有者等に対して宅地建物取引業者等への斡旋を行うなど、空家等の中古住宅市場への流通を図ります。

(3) 利活用可能な空家等情報の発信

本町の定住促進政策として、町外在住者も含めて空家等の利活用を考えている方々が町内の空家等の情報を容易に入手できるような体制を整えます。

ア. 空家バンクの設置

町のホームページ上に空家バンク情報を提示し、希望者が町内の利活用可能な空家等の情報を一目で確認できるようにします。

また、空家等の所有者等が空家等の利活用を促進するために、空家バンクへの登録を積極的に勧奨していきます。

(4) 空家等の購入者等に対する支援

空家等の有効活用による定住・交流促進を図るため、空家バンクに登録した空き家のリフォームや家具などの不要物の撤去費用の一部を助成します。

また、住宅取得による経済的負担を軽減するため、リフォーム助成事業を利用する人に対して、住宅ローン「フラット35」の金利の優遇措置を受けられる制度の周知を図ります。

6. 特定空家等に対する措置、特定空家等への対処に関する事項（担当：環境政策室）

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、以下の状態にある空家等と規定されています。

- ・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
- ・そのまま放置すれば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

（1）基本の方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、所有者等に対して、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、町は、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な対応を行うよう、助言又は指導を行い、所有者等自らの責任において、早期に解決が図られるように努めます。

（2）特定空家等に関する判定の手続き

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から判断する必要があるため、町の関係各課（室）の長で組織する「平生町空家等対策庁内連絡会議」（以下「庁内連絡会議」という。）において特定空家等候補を選定した後に平生町空家等対策審議会（以下「町審議会」という。）で判断するものとします。

（3）特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、「『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（ガイドライン）」に定める内容を基本とします。

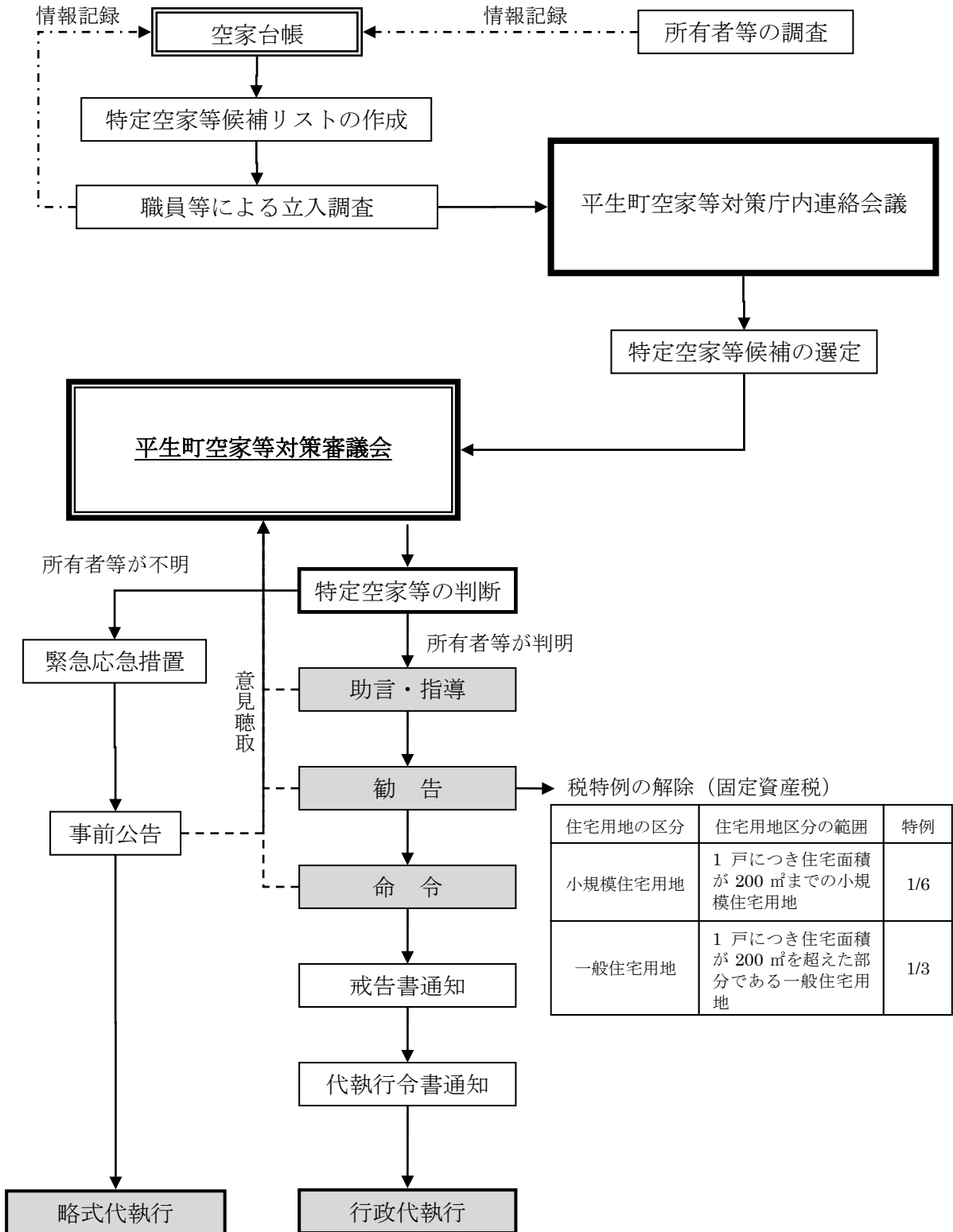
（4）町審議会との調整

特定空家等に対して、空家法第14条に基づく措置を講ずるか否かについては、「庁内連絡会議」でその候補となる空家等としての選定を行った後に、町は町審議会に諮り、判断するものとします。

（5）特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置については、次の対応フローにより実施していきます。

特定空家等への対応フロー



ア. 助言・指導（空家法第14条第1項）

特定空家等の所有者等に対し、措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

イ. 勧告（空家法第14条第2項）

助言・指導を行った場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないときは、所有者等に対し、相当の猶予期限を定めて、助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行った場合は、固定資産税等の住宅用地の特例の対象から除外されるため、固定資産税の担当課である税務課との連携を図ります。

ウ. 命令（空家法第14条第3項）

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要があると認められる場合は、所有者等に対し、相当の猶予期限を定めて、勧告の措置を講ずるよう命じます。

命令を行う場合においては、空家法第14条第4項から第8項及び、第11項から第13項の規定に基づき実施します。

エ. 行政代執行

必要な措置を命じた場合において、措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等については、行政代執行法の規定に基づき、命令に係る措置を所有者等に代わり行います。

所有者等を確知できない場合は、空家法第14条第10項の規定に基づき、略式代執行を実施します。

7. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の対策を実施するに際しては、庁内の様々な課（室）に関係することから、必要に応じて対策に関する協議を行い、実施の検討をしていくこととします。

空家等の対策を実施する上での検討組織は、庁内の関係課（室）で構成する庁内連絡会議及び町審議会とし、適切な対応が実施できる体制を整えていきます。

ア. 主管課（室）

空家等に関する対策にかかる事務の主管課（室）は、環境政策室とします。

イ. 庁内組織

庁内組織として、副町長を会長、環境政策室長と建設課長を副会長とする関係7課（室）で組織する「平生町空家等対策庁内連絡会議」を組織し、空家等がもたらす分野横断的問題に複数の所管課（室）で対応していきます。

平生町空家等対策庁内連絡会議（庁内連絡会議）

・構成所管課（室）の位置付け

副町長（会長）

- 総務課長 …防災に関すること
- 地域振興課長 …空家バンク・移住定住・自治会に関すること
- 町民福祉課長 …所有者の特定の協力・高齢者福祉に関すること
- 税務課長 …固定資産税・空家等の課税に関すること
- 健康保険課長 …所有者等の情報に関すること
- 建設課長（副会長） …耐震診断・町道等への影響に関すること
- 環境政策室長（副会長） …総合窓口・管理不適切空家等に関すること

ウ. 平生町空家等対策審議会

副町長をはじめ、空家等対策に関連する6団体と行政機関で組織する「平生町空家等対策審議会」を組織します。

平生町空家等対策審議会（副町長を除く）

弁 護 士	あさかぜ法律事務所
司 法 書 士	高松合同事務所
宅地建物取引士	リアネット株式会社
土地家屋調査士	高松合同事務所
建 築 士	一般社団法人山口県建築士会柳井支部
民 生 委 員	平生町民生委員児童委員協議会
行 政 機 関	山口県土木建築部住宅課
事 務 局	平生町地域振興課
	平生町建設課
	平生町環境政策室

エ. 役割分担

空家等対策においては、町と民間事業者がどのような役割を主体的に果たすのかを明確にすることが、効果的な対策の実施につながります。

■町の役割

町は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家法や空家等対策計画に基づき、空家等対策において主体的な役割を担います。

■民間事業者の役割

不動産、建築、解体等の民間事業者等は、その専門性を活かして、所有者等への普及啓発や行政機関への支援を行い、空家等の適正な維持管理や利活用を推進する役割を担います。

■町と民間事業者の連携

前述のとおり、空家等対策は町が主体的な役割を担いますが、町と民間事業者が連携することで、より効果的な対策の実施が可能となります。町が設置する協議会等へ民間事業者が参画する等、連携を強化して空家等対策に取り組みます。