
佐々町空家等対策計画

【概要版】



平成30年3月

佐々町建設課

佐々町空家等対策協議会

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景および計画の位置づけ

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物（空家）が年々増加してきています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として、平成27年（2015年）5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、空家等の対策を総合的に推進していくとしています。

この「佐々町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、佐々町空家等対策協議会を設置してその協議内容等を踏まえるとともに、本町の地域の実情に合わせて、総合的かつ計画的に実施することを目的として策定するものです。

2. 計画期間

平成30年度（2018年度）～平成34年度（2022年度）までの5年間

※社会情勢や本町における空家等の状況の変化等を踏まえ、必要に応じて見直します。

3. 対象地区

佐々町内全域

第2章 本町の人口と空家等の現状

1. 人口の推移及び将来の見通し

本町の人口は、平成27年（2015年）国勢調査では13,626人となっており、平成22年（2010年）よりもわずかに増加したものの、平成17年（2005年）以降はゆるやかな減少傾向となっています。また、国立社会保障・人口問題研究所が公表する推計によると、平成52年（2040年）には、本町の人口は11,995人まで減少し、高齢化率は34.1%に達すると予測されています。

2. 空家の状況（実態調査）

佐々町の空家数：303戸

（平成28年度（2016年度）に実施した空家の実態調査より）

3. 空家等における課題

人口減少や高齢化、核家族化等の進展等により、今後も空家等の増加が見込まれます。特に、適切な管理が行われていない空家等は、防犯や防災、衛生、景観等の問題を生じさせ、住民生活に深刻な影響を及ぼす恐れが考えられます。

- ①所有者としての当事者意識の啓発に関する課題
- ②問題解決のための支援や適切な相談先の情報不足の課題
- ③老朽化した空家等に関する課題
- ④良好な空家等に関する課題
- ⑤空家等の跡地に関する課題
- ⑥庁内関係部局、関係団体などとの提携に関する課題

第3章 空家等対策計画に関する基本的な方針

1. 計画の目的

空家に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、町民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家の利活用を推進することにより、地域の活性化を図り、地域の再生につなげていくことを目的とします。

2. 基本目標

- ①安全・安心で快適な居住環境の確保
- ②空家等を活用した定住の促進

3. 対策の基本方針

①所有者等の意識の啓発

空家もたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが大前提です。このため、所有者自らが適切に管理できるように意識啓発のための取り組みを推進します。

②地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

地域住民の参加のもと民間事業者との連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

③特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組みます。

※特定空家等とは

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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



④所有者等に対する相談体制の構築

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、地域の専門家と連携した相談体制を構築し、技術的な助言、補助金等の案内等により、空家が管理不全の状態に陥らないように支援します。

⑤空家等データベースの整備等による利活用の促進

町内の空家について、その所在・管理状況判定結果、所有者等の意向確認及び適正管理の依頼通知や措置の有無等の履歴を一元的に把握・管理する空家データベースの整備に取り組んでいきます。

また、空家の流通や利活用を推進し、町内への定住促進等を図るため、不動産仲介業者等の関係事業者団体と連携した空き家バンクの導入を検討します。

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

1. 空家等の調査

平成28年度（2016年度）に空家等の実態調査を行い、空家等の数、位置、老朽の程度など、基礎資料の整備を行いました。今後も地域や関係団体との協力により、新たに発生する空家の情報を更新し、適切な対応を実施することができるよう実態を把握する体制を構築します。

2. 空家等の適切な管理の促進

①所有者等の意識の啓発

空家等の適切な管理は第一義的には所有者等が責任を持って行わなければならないという法の趣旨を認識してもらう必要があります。このため、広報紙やホームページ、納税通知などの通知等を活用し、空家等の所有者等に対して、空家相談の受付、空家等の各種支援事業の紹介、民間が行う空家管理サービスの情報提供などにより、空家等に関する意識啓発に努めます。

②相談体制の整備

空家等に係る問題は、多岐にわたることから、総合的な相談窓口を「佐々町役場建設課」に設置するとともに、庁内関係各課、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

③管理不全状態の空家等に対する初期対応

まずはじめは、以下の手順で所有者等による空家の適正管理の促進に努めます。

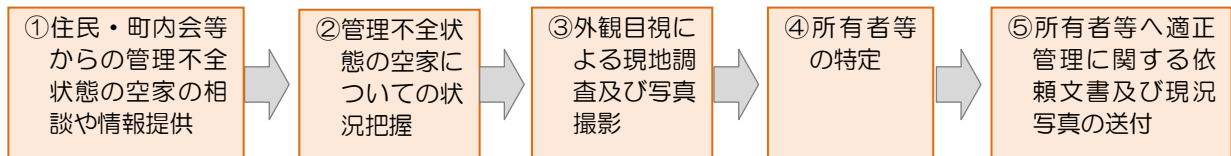


図 管理不全状態の空家等に対する初期対応の手順

3. 空家等及び跡地の活用の促進

①利活用可能な空家及び跡地の情報提供

空家の需要と供給をマッチングする空き家バンク制度の導入を検討していきます。

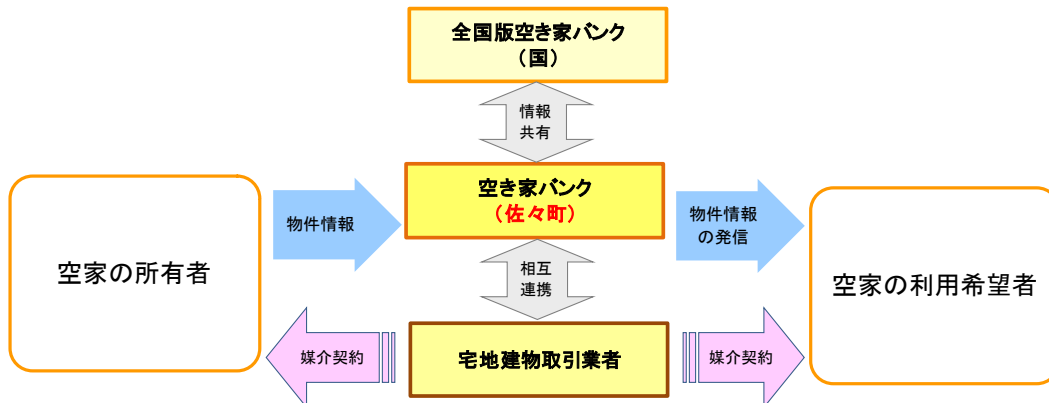


図 「空き家バンク」のイメージ

※空き家バンクとは

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。

②地域住民からの要望による活用など地域に応じた柔軟な対応

地域住民から、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献のための施設として活用したいとの要望がある空家等は、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

③関係法令等の順守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

④補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり、国及び県その他の補助金等の支援策の活用を検討するとともに、老朽危険家屋解体撤去補助金についての導入を検討し、空家等の解消を推進します。

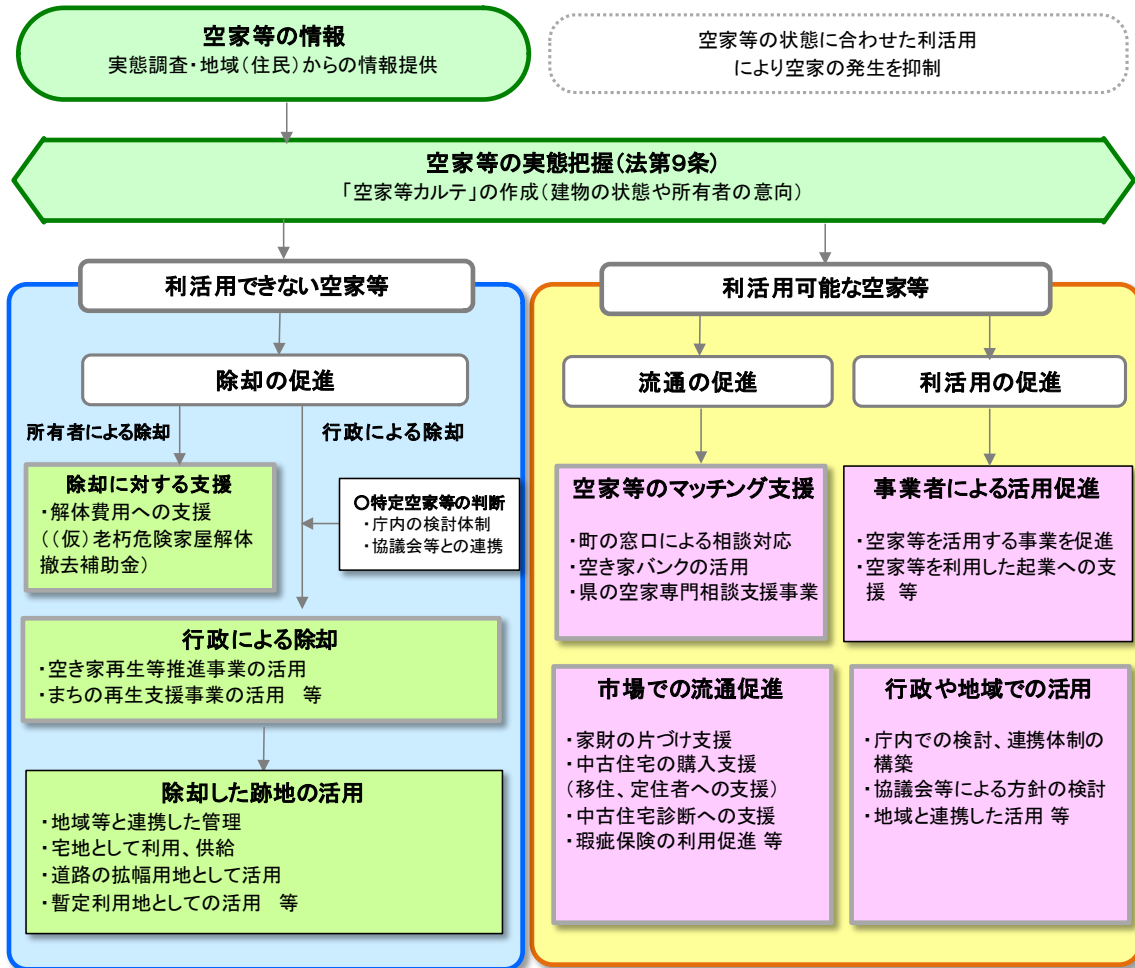


図 空家等についての利活用の流れ

4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

①現地確認と所有者等の調査

地域からの情報や実態調査から、適切な管理が行われていない空家等と確認できたものは、現地を確認するとともに、住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報等を利用し、所有者等の調査を行います。

②特定空家等の認定

◆特定空家等の判断基準

現地調査を行います。調査については外観目視を基本としますが、建物内に立ち入った状況確認が必要な場合は、法第9条に基づき、必要最小限度の範囲で立入調査を行います。

調査の結果から特定空家等の判断については、国が示した「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」に基づき、空家等対策協議会において意見を聞いた上で、町長が決定します。

③措置の方針

◆措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定多数の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行います。

◆措置内容の検討

特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。

また、調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響を解消し、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

④措置の実施

特定空家等に対する措置を実施するために、空家等への対応についての全体の流れを以下に示します。

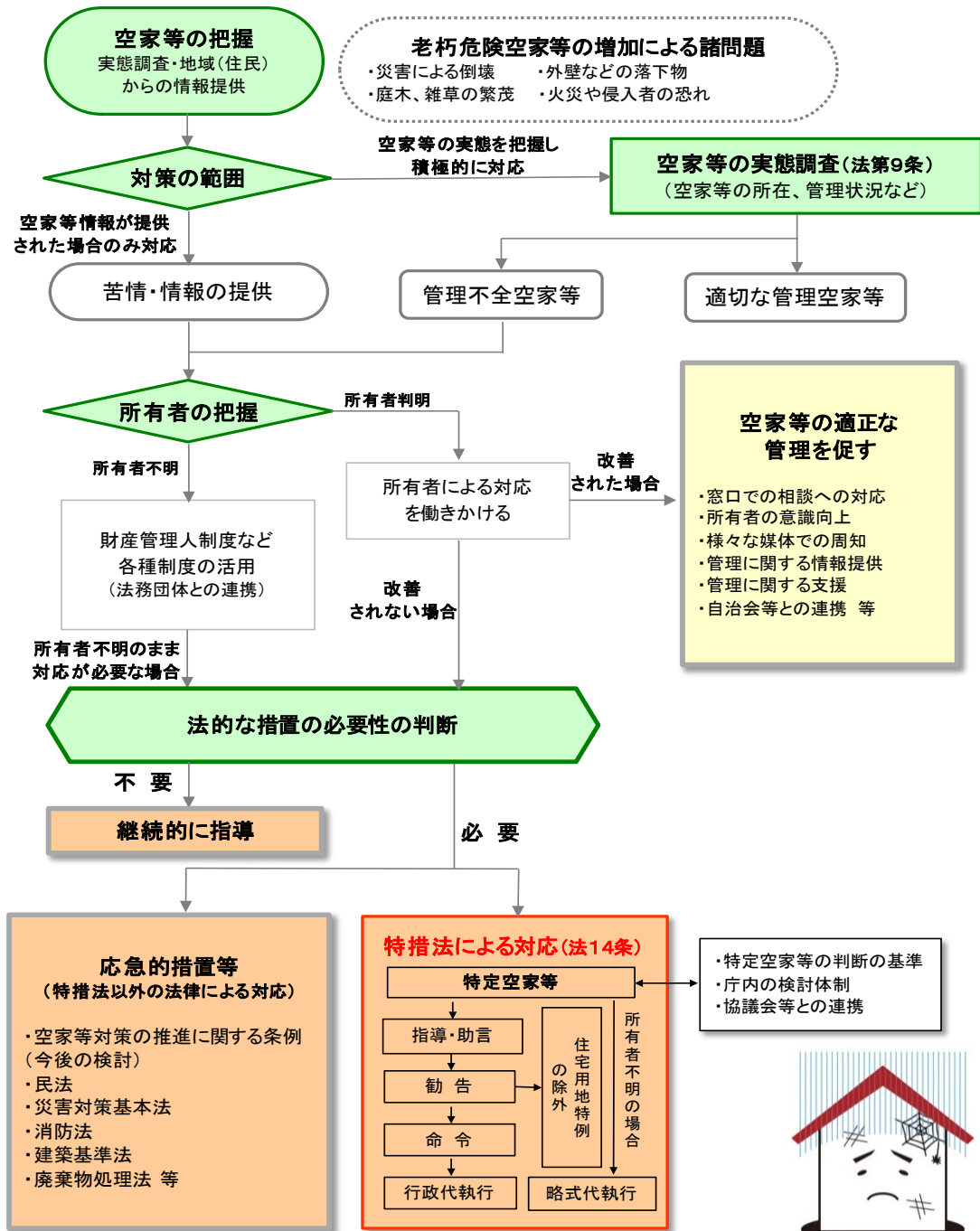


図 空家等への対応についての全体の流れ

⑤緊急時における対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急的に必要かつ最小限度の措置を講じる場合があります。

また、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、町が応急的に必要かつ最小限度の危険回避のための安全措置を実施します。

5. 空家等対策の実施体制及び住民等からの空家等に関する相談への対応

空家に関する総合的な相談窓口を「佐々町役場建設課」に設置するとともに、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係課、協議会、県協議会、関係団体等と連携し対応します。

- ①庁内の組織体制及び役割の明確化
- ②空家等対策協議会の設置（関係部署、有識者等）
- ③関係機関との連携（長崎県、弁護士、司法書士、不動産業者等）
- ④総合的な相談窓口のワンストップ化（佐々町役場建設課）

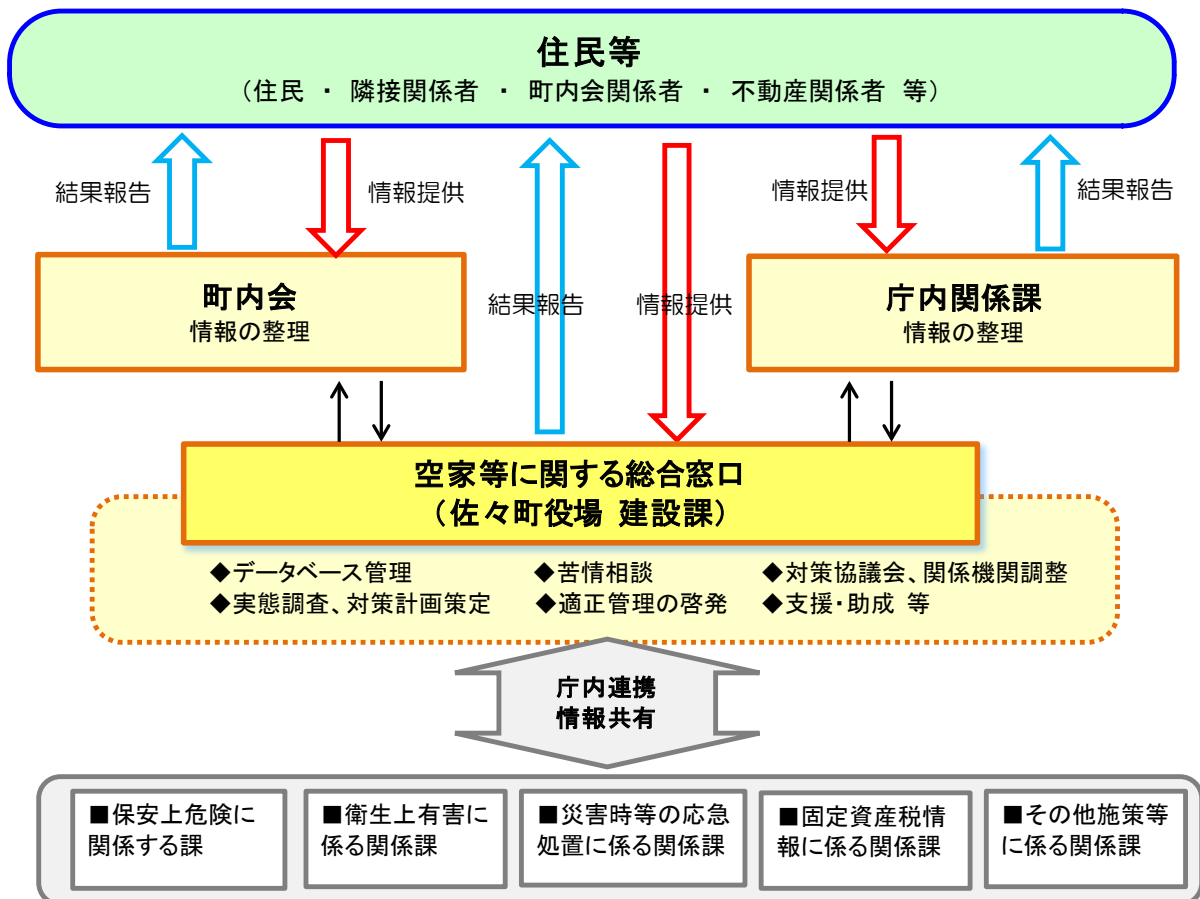


図 ワンストップ対応のための庁内連絡体制



佐々町空家等対策計画
【概要版】



佐々町

問合わせ先

佐々町役場 建設課

〒857-0392 長崎県北松浦郡佐々町本田原免 168 番 2

TEL 0956 - 62 - 2101

FAX 0956 - 62 - 3178
