

氷見市空家等対策計画

平成30年3月

氷見市

目次

第Ⅰ章 計画の概要	・・・ 2
Ⅰ－1 計画の趣旨	
Ⅰ－2 用語の定義	
Ⅰ－3 計画の期間	
Ⅰ－4 計画の対象地区	
第Ⅱ章 空家の現状と課題	・・・ 4
Ⅱ－1 空家現状	
Ⅱ－2 氷見市における課題	
第Ⅲ章 空家対策の基本方針	・・・ 6
Ⅲ－1 空家対策の基本的な考え	
Ⅲ－2 空家対策の取組方針	
第Ⅳ章 空家対策の具体的取組	・・・ 7
Ⅳ－1 空家等の実態把握	
Ⅳ－2 空家等の発生抑制と適正管理	
Ⅳ－3 空家等及び除去した空家等の跡地の利活用	
Ⅳ－4 特定空家等除去の支援	
Ⅳ－5 空家対策の取組体制	

資料編

第 I 章 計画の概要

I-1. 計画の趣旨

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である空家が年々増加しています。

このような空家の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

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「法」という。）が公布、平成 27 年 5 月 26 日には全面施行され、周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を「特定空家等」と定義し、建物の除却や修繕、立木竹の伐採や周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、その所有者等に対して助言・指導、勧告、命令することができ、最終的には行政代執行を行うことも可能となりました。

氷見市でも、市街地、中山間地を問わず空家が増えており、治安の悪化、倒壊による危険性、景観問題等、地域住民に不安や不快感をもたらしている状況にあり、空家対策を総合的・計画的に取り組むため、「氷見市空家等対策計画」を策定することとしました。

「氷見市空家等対策計画」は、本市が取り組むべき空家対策の基本となるものであり、この計画の推進により「安全で安心して住み続けられる魅力ある地域づくり」の実現を目指します。

I－2．用語の定義（法第2条）

「空家等」

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。）をいいます。

「特定空家等」

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います。

I－3．計画の期間

計画期間 平成30年度から平成39年度まで

本計画における計画期間は、平成30年度を初年度とする10年間とし、中長期的な施策の展開を図ります。

ただし、各種施策の成果や市内の空家等の状況、社会情勢の変化等により、必要がある場合は、適宜計画の見直しを行います。

I－4．計画の対象地区

計画対象地区 氷見市内全域

本計画の対象地区は「氷見市内全域」とします。ただし、市街地や小中学生の通学路沿いを重点的に取り組むこととします。

第Ⅱ章 空家の現状と課題

Ⅱ－１．空家の現状

① 全国の空家の現状

平成 25 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は 6,063 万戸となっている一方、総世帯数は 5,246 万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かります。このうち空家の数は 820 万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は 13.5%となっています。また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「別荘等の二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空家の数は 318 万戸に上っています。これが全国の総住宅数に占める割合は 5.3%ですが、その数は過去 20 年間で約 2 倍に増加しているところです。

② 氷見市の空家の現状

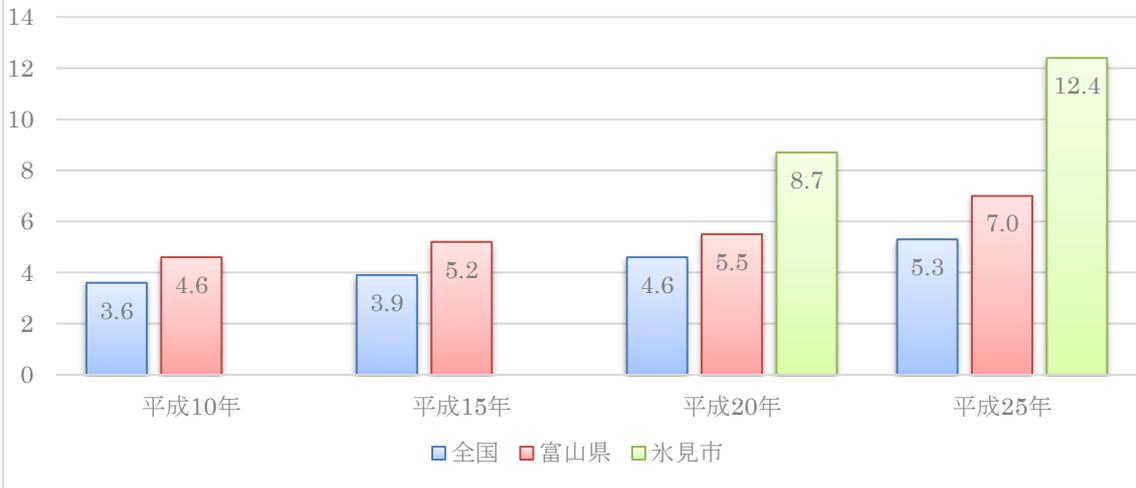
平成 20 年・平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、氷見市の総住宅数は 5 年間で 18,370 戸から 18,890 戸に増加しているものの、空家についても 2,290 戸から 3,040 戸と約 1.3 倍に増加しています。この空家のうち「賃貸用又は売却用の住宅」及び「別荘等の二次的住宅」を除いた「その他の住宅」の数は 1,590 戸から 2,340 戸と約 1.5 倍に増加しています。

平成 25 年の氷見市の総住宅数に占める「その他の住宅」に属する空家の数の割合は 12.4%で、全国の割合 5.3%に比べ非常に高い数値となっています。(図 1)

Ⅱ－２．氷見市における課題

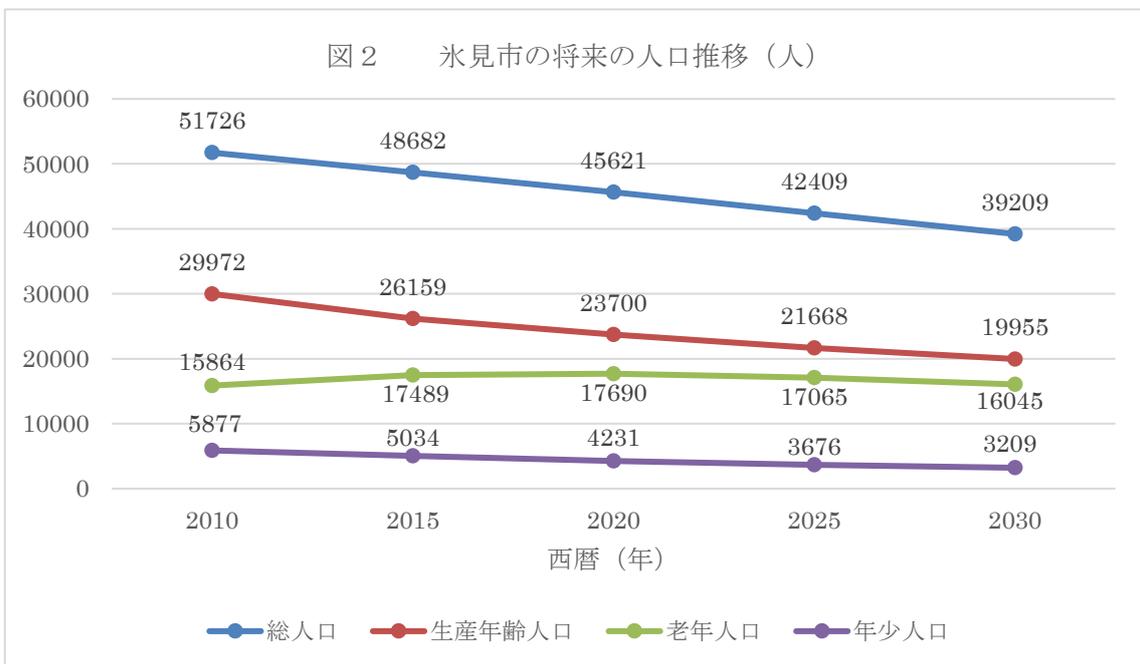
氷見市の人口は、図 2 のとおり、今後一層減少することが想定され、空家についても益々増加することが見込まれます。市内各空家の個別の状況や分布状況等を十分に把握したうえで、それに応じた対策を検討・実施していく必要があります。

図1 総住戸数に占める、空家のうち「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」の数の割合（％）



※資料) 「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図2 氷見市の将来の人口推移 (人)



※資料) 国立社会保障・人口問題研究所推計

第三章 空家対策の基本方針

Ⅲ－１．空家対策の基本的な考え

「空家等の所有者又は管理者は、周囲の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と法に規定されており、空家等は所有者等自らが適切に管理することが原則ですが、経済的な事情等により適切な管理が行われず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものが多くみられます。

地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、本市として空家対策に取り組みます。

Ⅲ－２ 空家対策の取組方針

以下の４つの基本的な方針に基づき、空家対策に取り組みます。

① 空家等の実態把握

各自治会と連携し、市内全域の空家等の所在及びその所有者等の把握に努めます。

② 空家等の発生抑制と適正管理

新たな空家等の発生抑制と、空家等の適正管理の促進に努めます。

③ 空家等及び除去した空家等の跡地の利活用

利活用可能な空家等及び除去した空家等の跡地について、氷見市空き家活用推進協議会との連携、空家情報バンクの活用、改修費用への補助金交付等により、売買や賃貸等での利活用の促進に努めます。

④ 特定空家等の除去

特定空家等に対し法に基づき必要な措置を講じます。また除去費用の助成等により、特定空家等の除去に努めます。

第IV章 空家対策の具体的取組

IV-1 空家等の実態把握

① 空家等の所在の把握

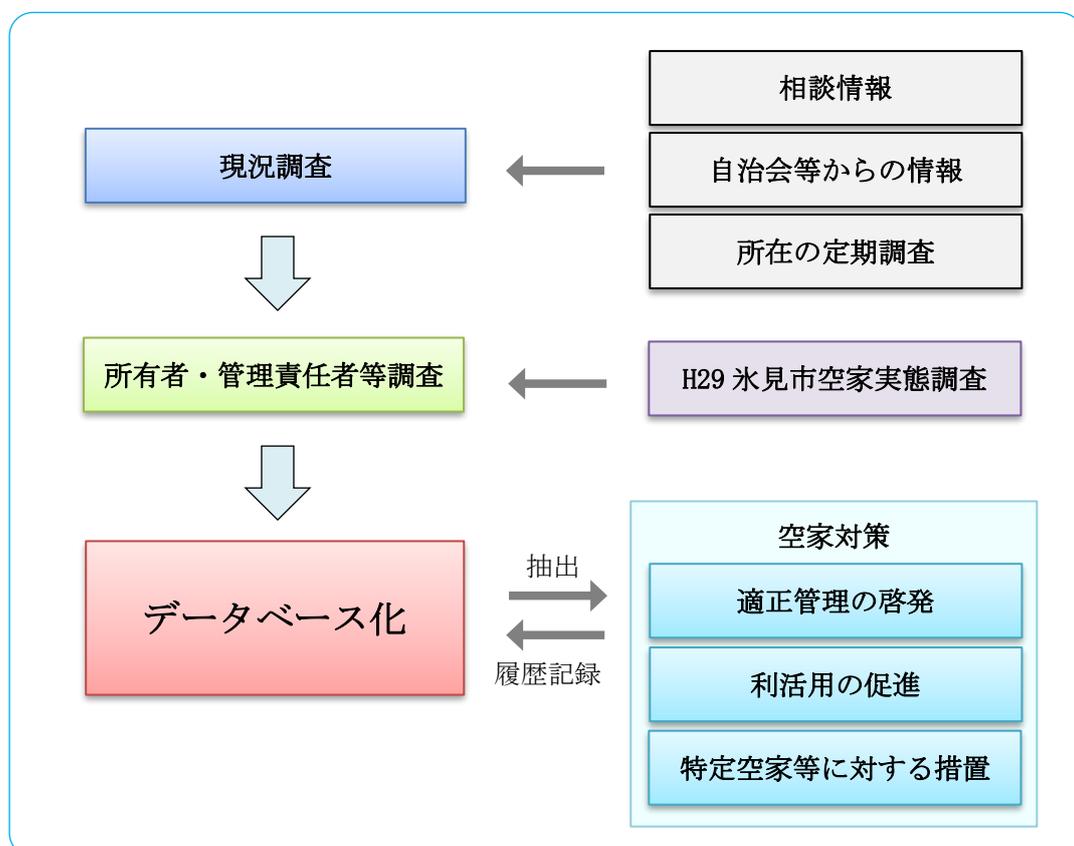
各自治会と連携し、市内の空家等の所在を把握するための調査を定期的に行います。

② 空家等の所有者等の把握

固定資産税情報、住民票・戸籍情報を活用し、空家等の所有者・管理者等の把握に努めます。

③ データベースの整備・活用

上記①②の情報、空家等の現況、特定空家等に対する措置の内容やその履歴等をデータベース化し、継続的に情報更新を行います。そして、この情報を基に空家対策を推進します。



データベース整備・活用フロー

IV-2 空家等の発生抑制と適正管理

① 空家等の発生抑制

建物が使用されている段階から所有者の「空家等に対する問題意識」が醸成されるよう、広報・ホームページへの掲載等で情報提供を行います。

② 空家等の適正管理の啓発

空家等の適正管理の必要性・方法等について、広報・ホームページへの掲載やリーフレットの配布等で情報提供を行います。また、空家等の所有者・管理者等へは直接情報提供を行います。

③ 空家等管理サービスの周知

空家等管理サービス事業者と連携し、同サービスの周知を行います。

「空き家」放置していませんか？

家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。

空き家を放置するとこんな危険が！

- 壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり
- 放置された庭木に害虫が発生する原因になったり
- 不審者が侵入したりごみの違法投棄をされたり
- 建物の痛みから倒壊の危険性もあります

「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…
空家は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。瓦や外壁が落下、傾けるなどして、他人が怪我をした場合、空家の所有者の責任となり「損害賠償」を問われる可能性があります。

損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性が… **想定事故例**

損害区分	損害額(万円)
住宅	900万円
家財	280万円
借家賃等の	320万円
葬儀費用	520万円
小計①	1,500万円
死亡逸失利益	11,740万円
慰謝料	7,100万円
葬儀費用	520万円
小計②	19,360万円
合計①+②	20,860万円

約2億1千万円の損害額！

損害区分	損害額(万円)
死亡逸失利益	3,400万円
葬儀料	2,100万円
葬儀費用	130万円
合計	5,630万円

約5千600万円の損害額！

出典：「空家等発生による外部不経済の実態と被害額の試算に係る調査」

平成29年度に発行したリーフレット

IV-3 空家等及び除去した空家等の跡地の利活用

① 氷見市空き家活用推進協議会との連携

空家等及び除去した空家等の跡地について、氷見市空き家活用推進協議会と情報共有することで、売買や賃貸等による利活用の促進に努めます。

② 空き家情報バンクの活用

利活用可能な空家等について、空き家情報バンクへの登録を促進することで、売買や賃貸等による利活用の促進に努めます。



③ 空家等の優良物件化支援

空家等の改修や家財の整理・撤去を行い、これを賃貸用物件として利活用する者に対し、補助金を交付します。(空き家優良物件化支援補助金)

空き家優良物件化支援補助金

空き家の有効活用を図り、移住される方への住まいの提供を行います。

空き家の改修や家財の整理・撤去など「優良物件化」を行っていただける方に、その費用の一部を補助いたします。

主な補助要件

補助対象となる空き家

- 賃貸又は売却用として流通していない空き家
- 事前に着工していない空き家

補助対象者

- 賃貸として活用、流通しようとする空き家の所有者(法人等可)
- サブリースを行うとする者

その他

- 空き家情報バンクに10年間登録していただきます。なお、10年以内に売買や移住者以外に賃貸した場合は補助金の返還事由となります。
- 当該年度内で事業を完了していただきます。
- 工事施工者は、市内に事務所をおく事業者に限ります。
- 市のホームページや広報に事例紹介させていただきます。

※詳細な内容についてはお問い合わせください。

補助金額

対象工事等にかかる費用の1/2(上限100万円)

対象工事

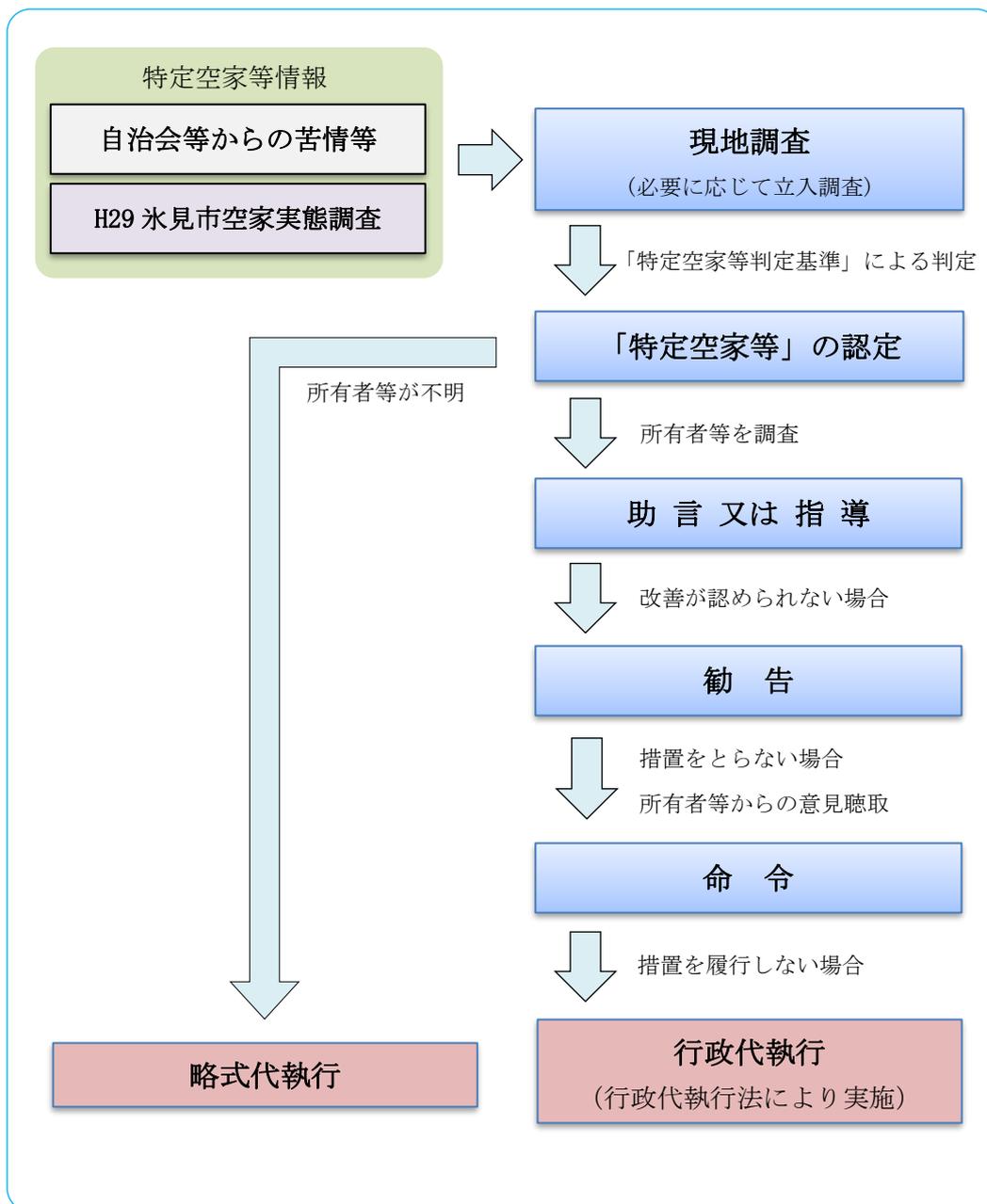
- ①リフォーム工事
※家具、家電、インテリア雑貨等の購入費及び外構工事に係る費用は補助対象外となります。
- ②家財の整理・撤去等

An illustration at the bottom of the poster showing three houses of different colors (orange, grey, blue) and two green trees.

IV-4 特定空家等の除去等

① 特定空家等の法に基づく措置

法に基づき、以下の手順により必要な措置を講ずることで、特定空家等の除去等の促進に努めます。



特定空家等の法に基づく措置手順

② 特定空家等除去の支援

特定空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊する等、著しく保安上危険となるおそれのある空家等」の所有者等に対し、補助金の交付等により除却を支援します。(危険老朽空き家対策事業)

危険老朽空き家対策事業

空き家を取り壊したい方、空き家・土地の寄付をお考えの方は一度ご相談ください。

危険老朽空き家対策事業 補助金

事業の内容

市内の危険老朽空き家のうち、取壊しの意志があるものの、経済的理由等から取り壊すことが出来ない所有者が行う解体撤去に対し、その費用の一部を補助いたします。

補助対象者

建物及び土地の所有者

▲補助対象

- ・公共施設や周囲に対して危険があると判断した木造住宅
- ・建物及び土地に、物権又は賃借権が設定されていないこと。
- ・10年以上地域活性化のための計画的利用に供されること。
- ・10年間は、土地の所有権移転及び建物等を建設しないこと。

補助金額

対象除却費の2/3(上限50万円)

危険老朽空き家対策事業 寄付

事業の内容

市街地の用途地域内にある危険老朽空き家のうち、土地を含めて市に寄付のあった住宅について、氷見市が解体撤去を行います。除却後の土地は、地域活性化のために活用いたします。(所有者の負担はありません。)

事業主体

氷見市

▲事業対象

- ・公共施設や周囲に対して危険があると判断した木造住宅
- ・氷見市に土地・建物の寄付ができること。
- ・建物及び土地に、物権又は賃借権が設定されていないこと。
- ・建物及び土地の所有者に市税の滞納がないこと。

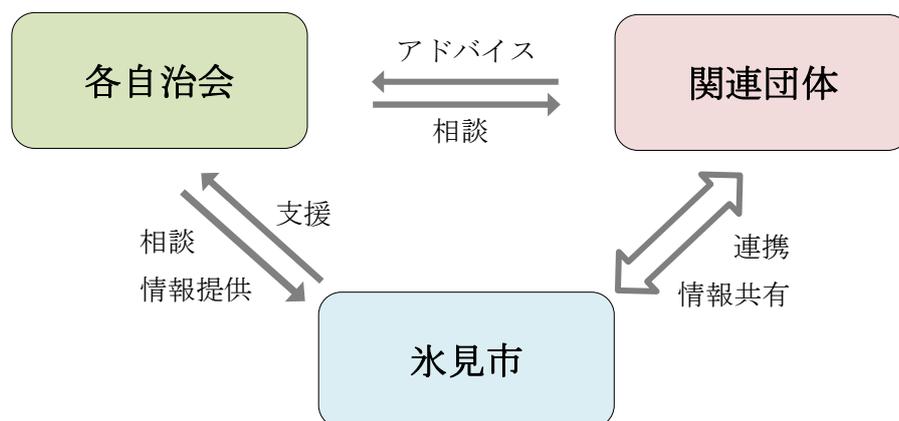


※平成30年4月1日より補助金交付条件等を改訂予定

IV-5 空家対策の取組体制

① 各自治会及び関連団体との連携

空家問題には様々な要因があり、市部局間の連携に加え、各自治会及び関連団体と連携することで、空家対策を総合的に推進します。



② 相談窓口の整備

空家等の管理や利活用、特定空家等の除却等の相談に対し、総合的に対応することが可能なワンストップ窓口を整備します。

資料編

- ① 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ② 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的な指針
(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)
- ③ 「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)
- ④ 空き家優良物件化支援補助金交付要綱
- ⑤ 氷見市危険老朽空き家対策事業補助金交付要綱
(平成30年4月1日より補助金交付条件等を改訂予定)
- ⑥ 氷見市危険老朽空き家対策事業実施要綱
- ⑦ 氷見市特定空家等判定基準