

第 2 次湖西市空家等対策計画

令和 6 年 7 月

湖 西 市

目 次

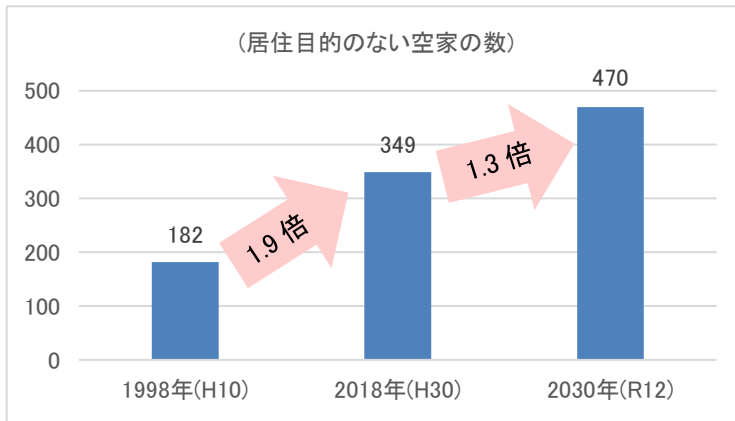
第1章 計画の趣旨	1
1 計画の背景	1
2 計画の目的	2
3 計画の対象(種類)	2
4 計画の位置づけ	3
5 対象地区	3
6 計画期間と見直し	3
第2章 空家等対策の基本方針	4
第3章 空家等の現状	5
1 空家等の現状	5
2 空家等の戸数	5
3 空家等や建物所有者への意向調査	6
4 空家等に関する相談状況	16
第4章 目指す姿(ビジョン)と具体的な施策	17
第5章 具体的な施策	19
1 活用の拡大	19
2 管理の確保	24
3 特定空家等の除却等	29

第1章 計画の趣旨

1 計画の背景

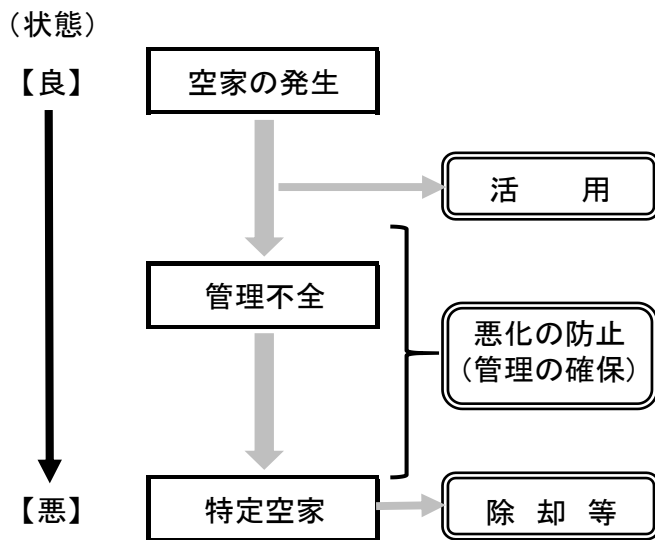
高齢化や人口減少、住宅などの老朽化や生活様式の変化に伴い、空家等が全国的に増加しています。衛生面や景観の悪化、安全性が確保されないなど、さまざまな問題を引き起こし、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等もあり、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念され、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号。以下、「旧法」という。)が公布され、国においても空家等対策を実施することとなりました。

しかし、全国的に空家等の除却や活用等の対策が進まず、1998年182万戸から2018年349万戸となり、この20年間で167万戸、約1.9倍が増加し、2030年には推計値として470万戸の見込みとなっています。



出典:住宅・土地統計調査(総務省)

除却等のさらなる促進に加えて、周囲に悪影響を及ぼす前の空家等の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があるため、国は「1. 活用の拡大」、「2. 管理の確保」、「3. 特定空家の除却等」の3本柱(以下、「3本柱」という)で対応を強化した「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」(令和5年法律第50条。以下、「改正法」という。)を令和5年12月13日に施行しました。



また、令和4年3月に改訂された「静岡県住生活基本計画」においても、施策の柱として「【基本目標5】多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の形成」のうち、「3 空き家の適切な管理・活用・除却等の促進」について、「(1)空き家の発生抑制、荒廃化の未然防止及び除却等の推進」、「(2)空き家の適切な維持・管理の促進」、「(3)空き家の利活用の促進」の施策を掲げて、空家等対策を推進しています。

本市においても、適切に管理が行われていない空家等がもたらす問題へ総合的に対応するため、平成31年2月に「湖西市空家等対策計画」(以下、当計画という。)を策定し、空家等の所有者及び管理者(以下、所有者等という。)や近隣住民からの相談、空家バンクの開設等を実施してきました。

当計画策定から5年が経過することから、空家等件数の変動、空家等相談の内容および空家バンク等の実績ならびに改正法の3つの重点項目である「1. 活用の拡大」、「2. 管理の確保」、「3. 特定空家の除却等」を踏まえた見直しを行いました。

2 計画の目的

人口減少による住宅ストックの余剰の伴い、空き家の増加が予想されています。これらが適切に維持・管理されないことにより生じる様々な問題が懸念されています。空家等は個人の財産であることから、本来は所有者等が適正に管理する義務があるところですが、個人だけでは解消が難しいため、また、所有者等の不明な空家等が存在するため、行政、地域、民間事業者等が横断的に対応していくことが必要です。湖西市民の安全・安心・快適な住環境の確保を図り、「職住近接」の推進と持続可能なまちづくりを目指して、空き家対策計画を改定します。

3 計画の対象(種類)

当計画では、改正法による「空家等(「特定空家等及び管理不全空家等)を含む」を対象とします。

(1)空家等(法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であつて、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、他に居住者がいる集合住宅の空き部屋、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2)特定空家等(法第2条第2項)

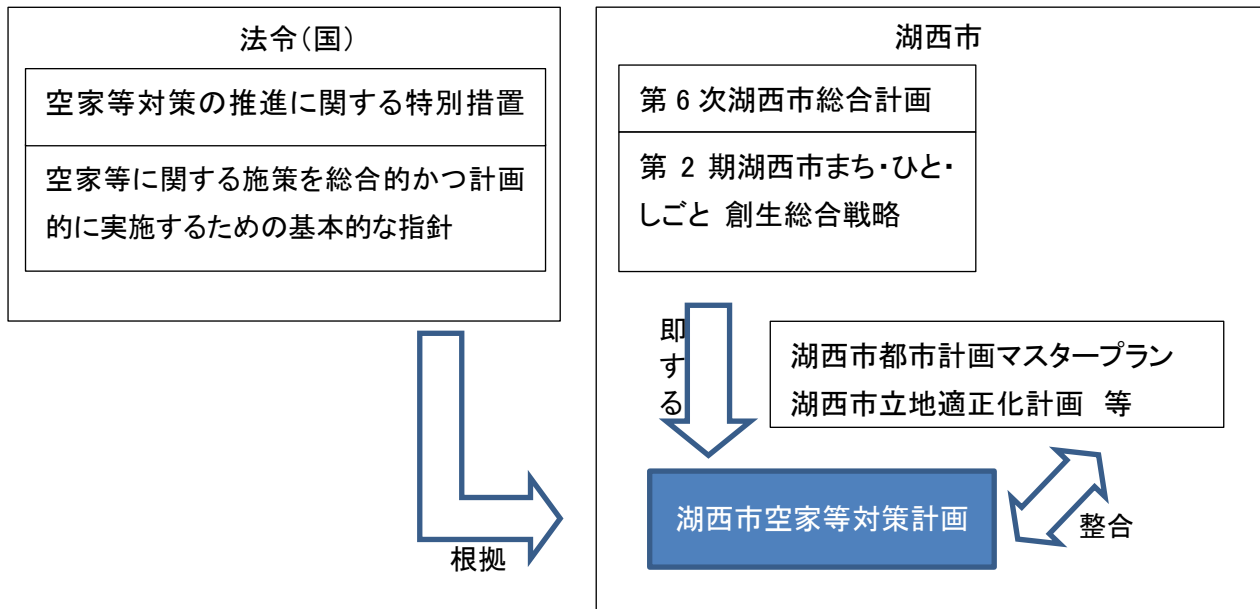
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(3)管理不全空家等(法第13条第1項)

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。

4 計画の位置づけ

当計画は、改正法第7条第1項の規定、国の基本的な指針に基づき、定めるものとします。また、「第6次湖西市総合計画」、「第2期湖西市まち・ひと・しごと 創生総合戦略」、「湖西市都市計画マスタープラン」などの関連計画と連携を図りながら、当計画を推進します。



5 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、湖西市内全域とします。また、現時点では重点的に対策を行う地区は定めませんが、将来的に必要なに応じて、これを定めるものとします。

6 計画期間と見直し

計画期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とし、社会情勢や市内における空家等の状況変化を踏まえ、評価・検証を行い、必要なに応じて内容の見直しを行います。また、個別の施策についても、需要や効果が見込めないものについては見直しや廃止をするなど、柔軟に対応していきます。

第2章 空家等対策の基本方針

当市は改正法の3本柱を基本方針として、更なる空家等対策の推進に取り組みます。

基本方針①「活用の拡大」

空家等の流通、賃貸や用途変更による活用を促進し、「職住近接」、「定住促進」に繋げるまちづくりの資源として、有効な活用ができるように取り組みます。

《目指す姿(ビジョン)》

- ▶ 空家等や空地の情報を発信しやすい、収集しやすい
- ▶ 空家等の活用を促進するインセンティブを利用できる
- ▶ 活用を促進する体制を整える
- ▶ 都市拠点や地域拠点の空家等の活用の促進

基本方針②「管理の確保」

管理不全空家等の所有者等に対して相談、指導、勧告等、特定空家化を未然に防止するための措置に取り組みます。

《目指す姿(ビジョン)》

- ▶ 空家等の状況が行政・地域に把握されている
- ▶ 空家等についての正しい情報を得ることができる、相談ができる
- ▶ 適正な管理の必要性を所有者等が理解している
- ▶ 所有者の属性(年齢や居住地等)に関わらず、適正に管理することができる
- ▶ 管理不全空家等への対応が公平かつ平等に行われる
- ▶ 所有や管理する者がいない空家等が除却・活用される

基本方針③「特定空家の除却等」

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、特定空家等の除却等に取り組みます。

《目指す姿(ビジョン)》

- ▶ 特定空家等への対応が円滑に行われる
- ▶ 特定空家等への対応が公平かつ平等に行われる
- ▶ 危険になる前に所有者等が除却を選択するインセンティブを利用できる

第3章 空家等の現状

1 空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、当市の総住宅数は25,730戸となっている一方、総世帯数は24,007世帯となっており、住宅ストックとして量的には1,723戸が過分となっています。

住宅総数のうち「利用目的のない一戸建ての空家*1」は1,430戸であり、平成25年度の統計調査時1,370戸に対し60戸、4.4%と緩やかに増加しています。

全国90%、静岡県47.7%の増加率と比較すると、当市の「利用目的のない一戸建ての空家」の増加率が低い数値となっていますが、人口の減少と比例して今後も空家等が増加していくことと推測されます。

【空家等の推計数】

区分		平成25年度	平成30年度	増減数
湖 西 市	総世帯数	23,085世帯	24,007世帯	922世帯 (+4.0%)
	住宅総数	24,160戸	25,730戸	1,570戸 (+6.5%)
	空家*1 総数	3,210戸 (13.3%)	3,520戸 (13.7%)	310戸 (+9.7%)
	うち利用目的のない 一戸建て空家*1	1,370戸 (5.7%)	1,430戸 (5.6%)	60戸 (+4.4%)
静 岡 県	住宅総数	1,659,300戸	1,714,700戸	55,400戸 (+3.3%)
	空家総数	270,900戸 (16.3%)	281,600戸 (16.4%)	10,700戸 (+3.9%)
	うち利用目的のない 一戸建て空家	60,200戸 (3.6%)	88,300戸 (5.1%)	28,100戸 (+46.7%)

出典：平成25年、30年住宅・土地統計調査（総務省）、湖西市の世帯数は湖西市統計書

※1 住宅・土地統計調査における「空家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいい、「利用目的のない一戸建ての空家」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

2 空家等の戸数

当市の空家等の戸数は、平成30年度に実施した湖西市立地適正化計画策定に係る空家等実態調査業務委託による空家等と市民や自治会からの相談などで判明し、現地調査を実施して使用状況が見られない空家等287戸について、管理不全空家等となるおそれがある空家等として把握しています。

3 空家等や建物所有者への意向調査

湖西市内に建物を所有する方の意向を確認するため、既存建物の様子や将来的な維持管理の考え方などについて、空家等の所有者と建設から30年以上経過した建物の所有者の中から抽出した500名を対象として意向調査を実施しました。

○調査概要

- ・調査方法: 郵送又はインターネット
- ・調査期間: (発送、インターネット掲載) 令和4年10月12日
(回答締め切り) 令和4年11月15日
※集計は11月28日までに到着した回答で集計しています。
- ・郵送数 : 500件(うち宛先不明による不達0件)
- ・回収数 : 302件
- ・回答率 : 60.4%(回収数/郵送数)

○調査から判明した要望・課題

①空家等の維持管理、除却に係る費用について

空家等対策に関する湖西市へ期待することとして、「空家等の解体費の補助金を創設してほしい」と答えた方が42.8%、居住していない家屋を維持管理するうえで困っていることにて、「管理に費用がかかる」と答えた方が44.3%、自由記述欄でも空家等を除却することにより土地の固定資産税等の特例が外れて負担増となるため除却できないという回答が複数あり、空家等の維持管理、除却ともに費用が問題になっていることが分かりました。

②現状維持の長期化について

居住していない家屋の今後の意向について、48.1%の方が「特に予定がなく現状維持」と回答しました。また、居住していない家屋の約半数が10年以上の長期間居住が無いと回答しており、活用も除却もしないまま老朽化する建物が増えることが予想されます。

③中古物件市場の活性化

今後のことで悩んでいることや課題になっていることについて、22.9%の方が「売却したいが、買い手がない」と回答しました。中古物件市場を活性化することが課題に挙げられます。また、居住地が遠いほど、空家等の売却を希望している割合が高く、遠隔地では管理活用がしにくいことが課題となっています。

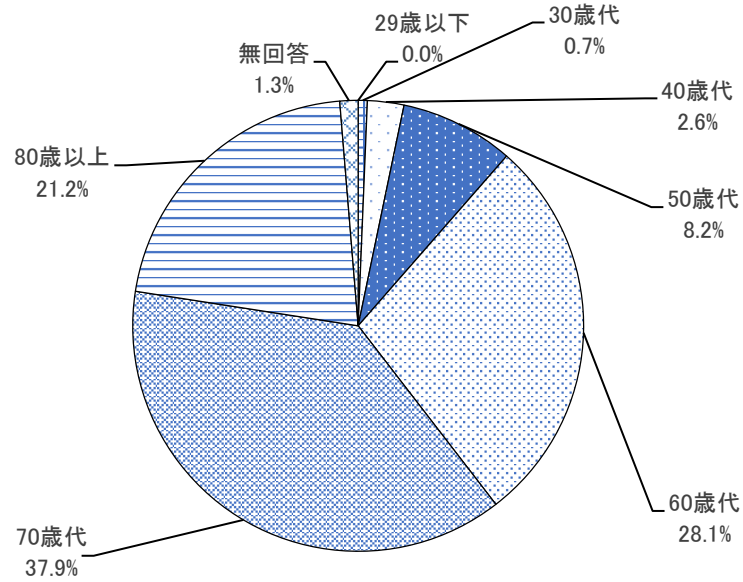
④どうしたらいいか分からない方への伴走支援

今後のことで悩んでいることや課題になっていることについて、19.1%の方が「今後どうすればいいのかわからなくて困っている」と回答しました。空家等の所有者等が不安を感じて手が付けられないことが課題になっています。

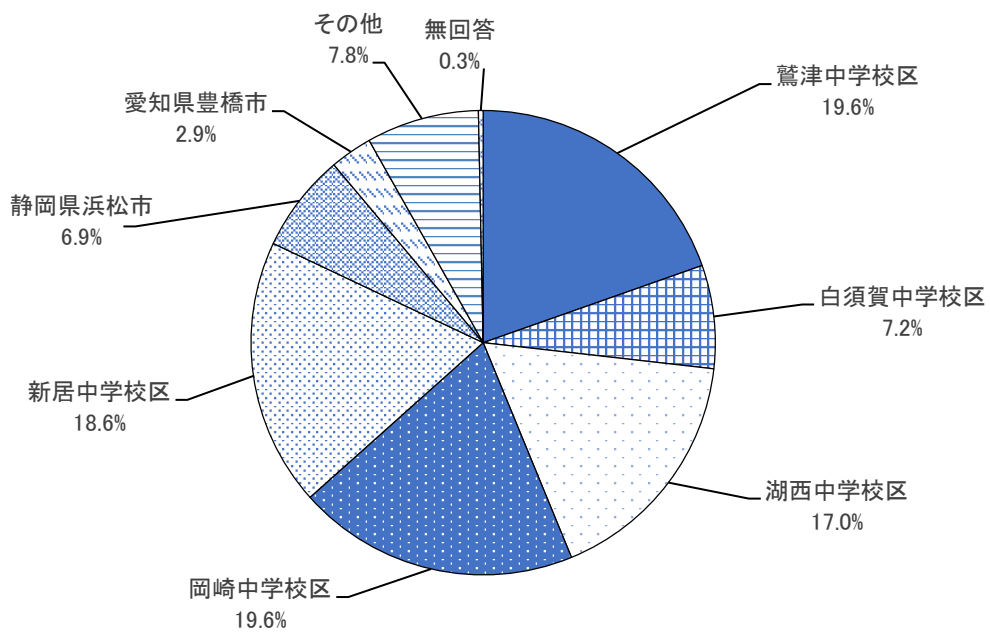
○調査結果(一部抜粋)

(1)回答者の属性(全員が回答)

回答者の年齢



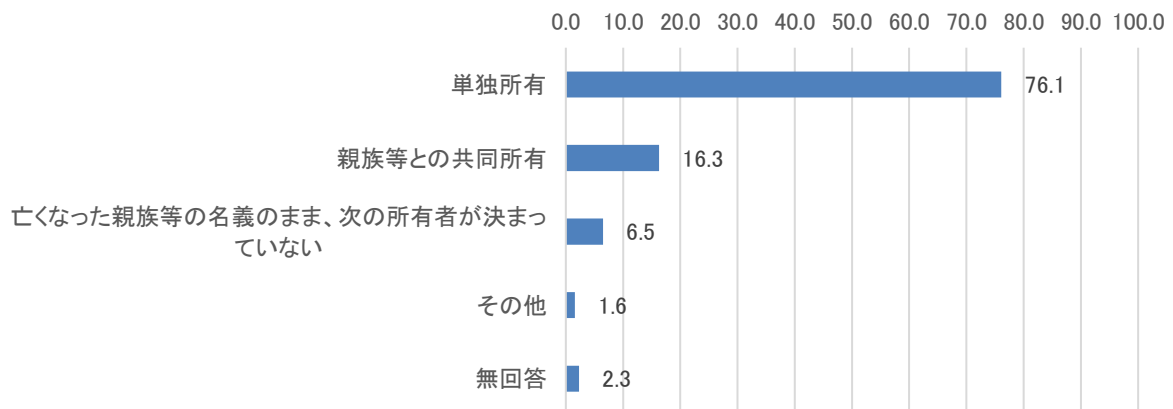
現在の居住地



(2) 所有する建物の状況(全員が回答)

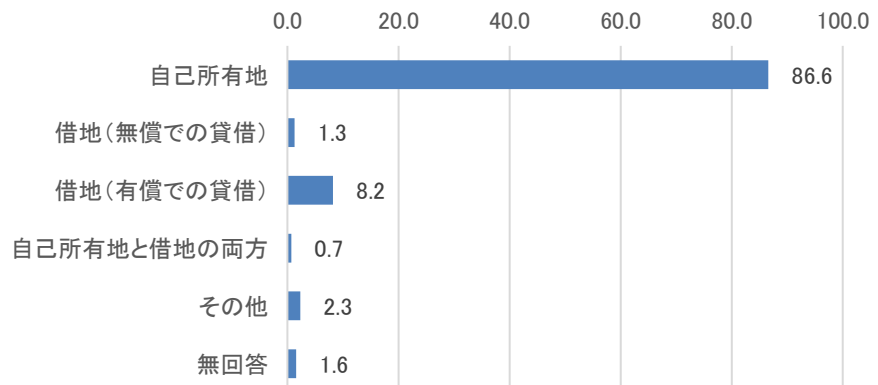
家屋の所有の状況

◆「単独所有」が 76.1%。



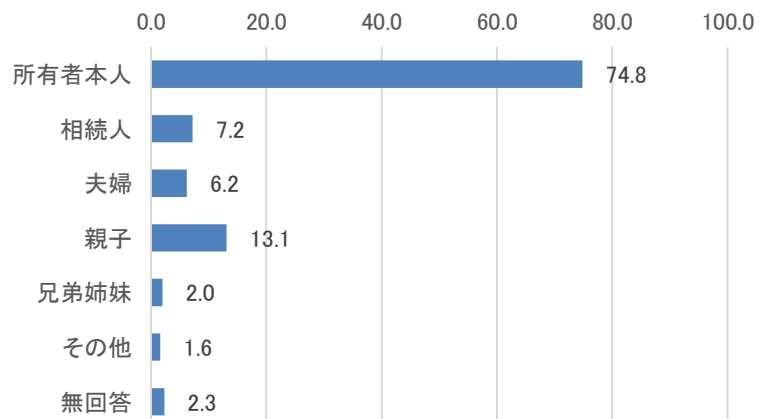
建っている土地の所有の状況

◆「自己所有地」が 86.6%。



家屋を管理されている方と所有者の関係

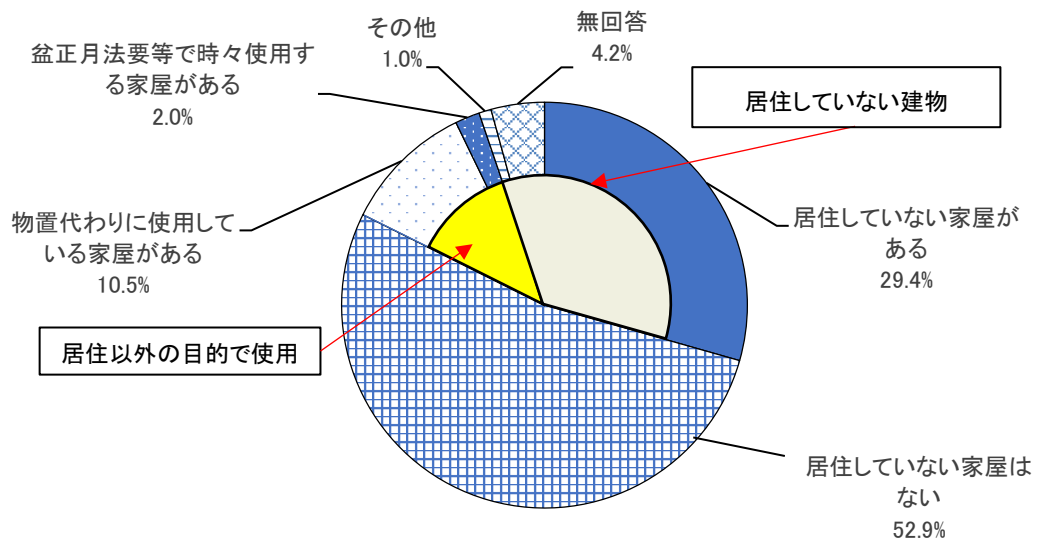
◆「所有者本人」が 74.8%。



(3) 居住していない家屋の状況(空家等を所有している方のみ回答)

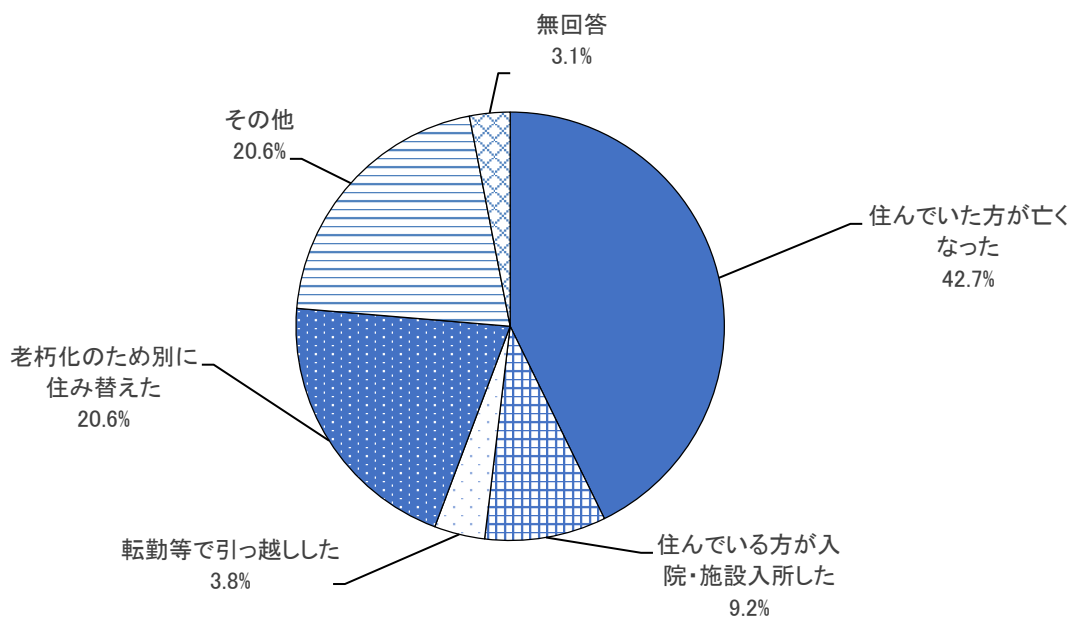
家屋の使用状況

◆ 居住していない建物の 1/4 が物置等居住以外の目的で使用されています。



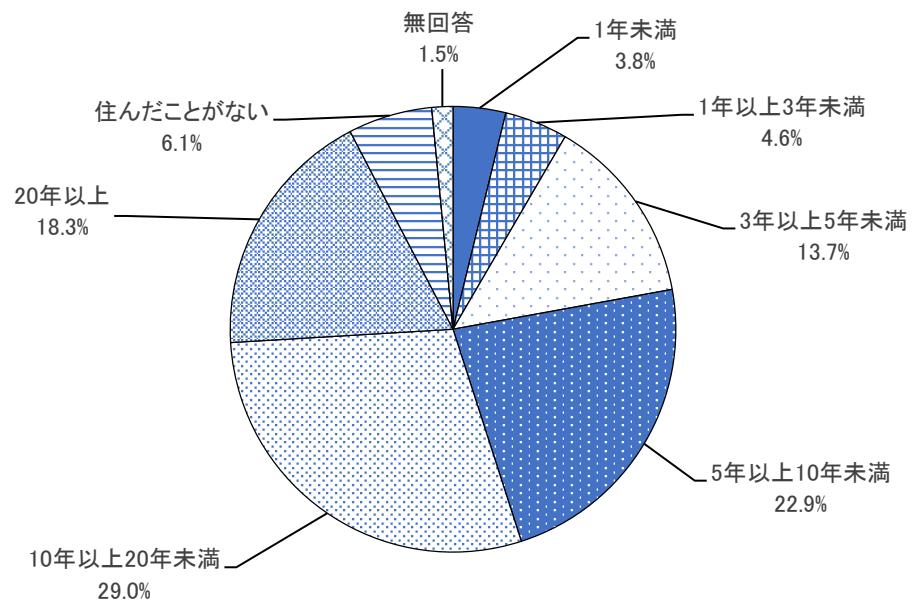
住まなくなった理由

◆ 「住んでいた方が亡くなった」が 42.7%、「住んでいる方が入院施設入所した」が 9.2%と半数を占めており、一方で 20.6%が老朽化のために別に住み替えたと答えており、使用することが難しい建物も除却されずに残っている状況があると分かりました。「その他」については、転勤・老朽化以外の理由で引っ越した、借家契約が終了した、住居以外で使用していた(している)等の回答がありました。



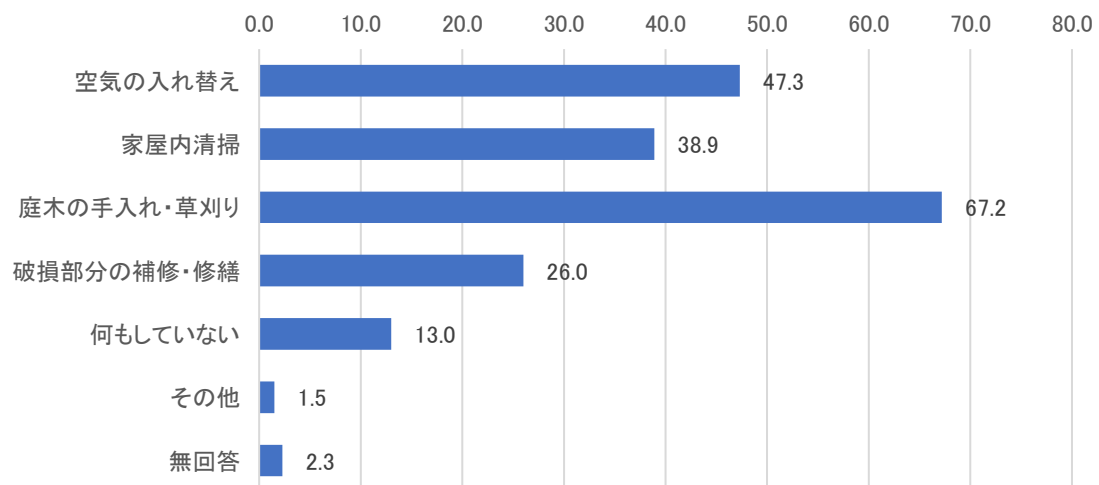
居住していない期間

◆「10年以上20年未満」が29.0%。20年以上が18.3%。約半数が10年以上住んでいません。



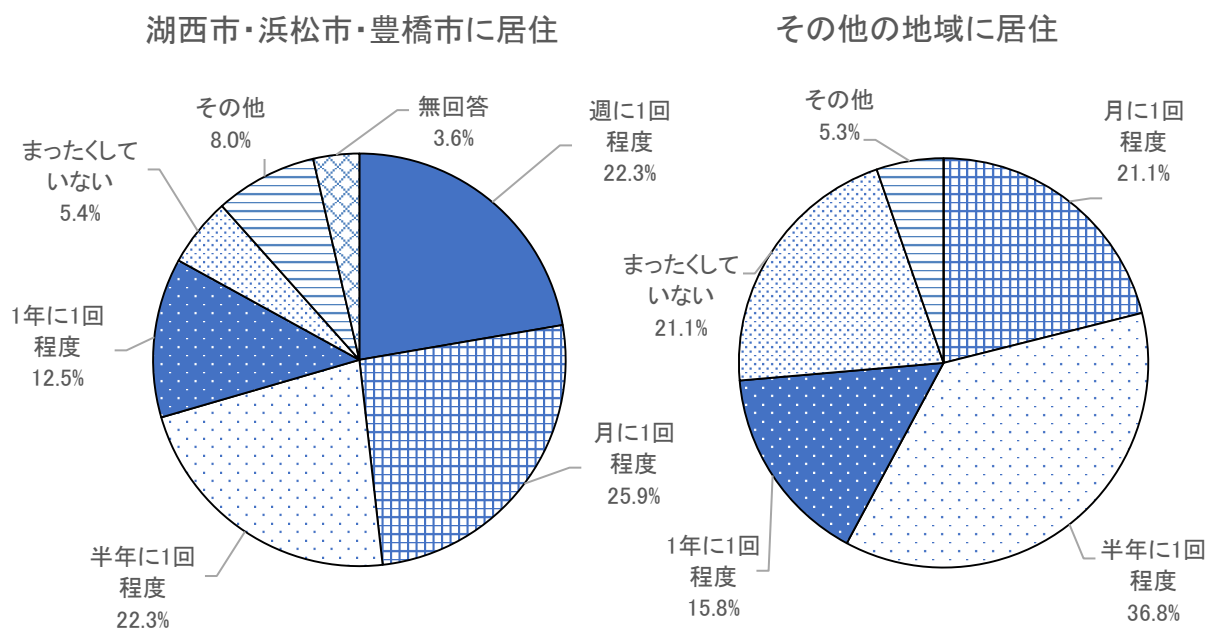
居住していない家屋の管理の方法

◆庭木の手入れ・草刈りが最も多く、67.2%。何もしていないと回答した方も13.0%いました。



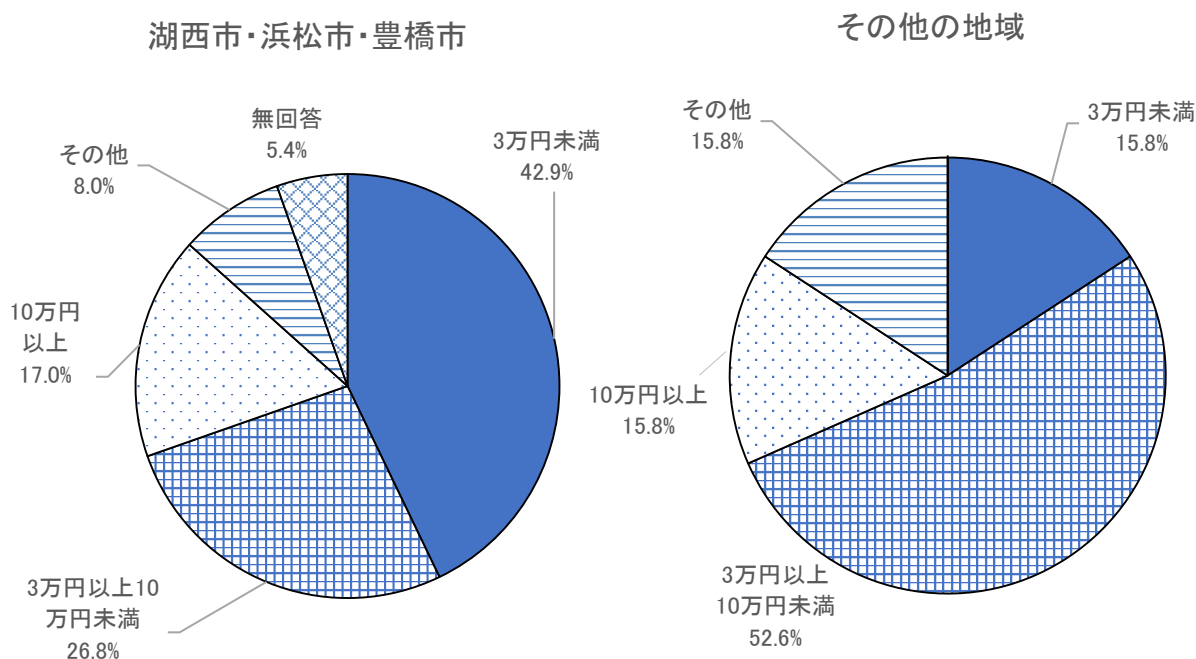
居住していない家屋の維持管理の状況(頻度)

◆居住している地域が遠方になると、管理の頻度が下がる傾向にあることが分かりました。

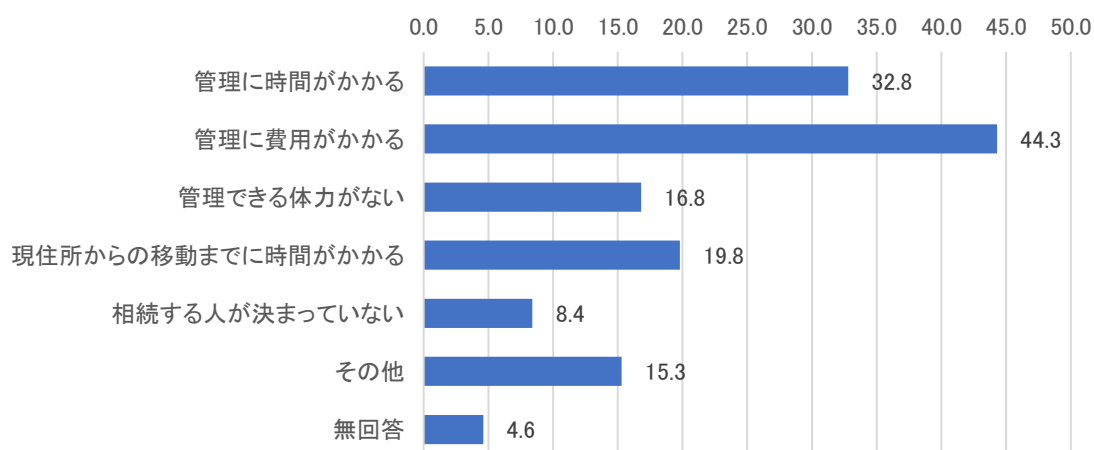


居住していない家屋の維持管理の状況(年間費用)

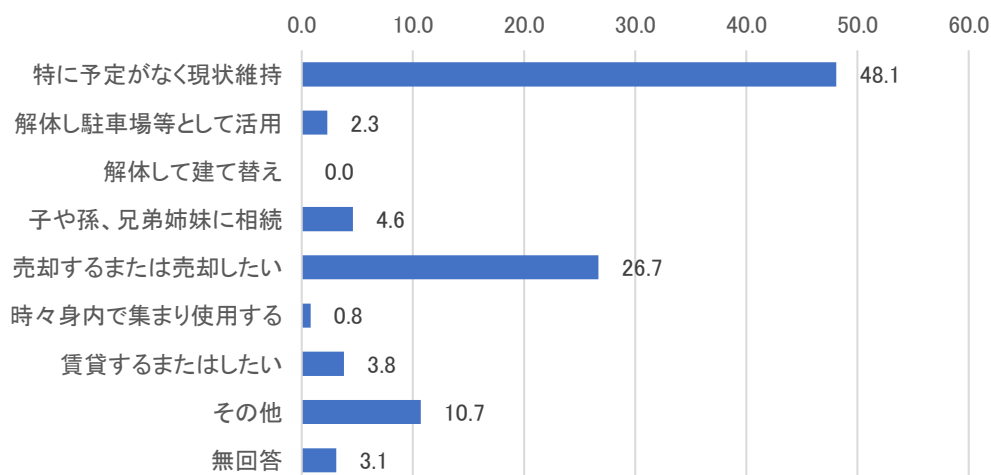
◆居住している地域が遠方になると、管理の費用が高くなる傾向になることが分かりました。



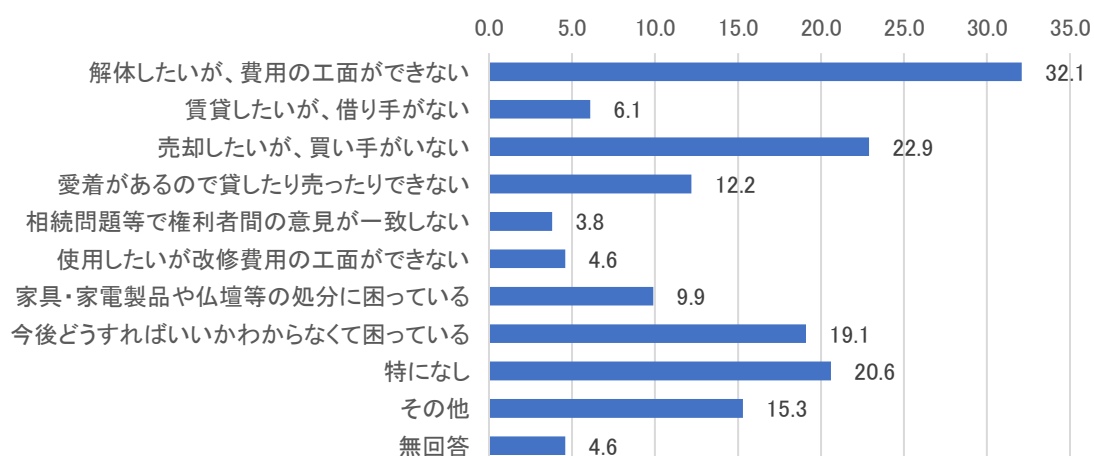
居住していない家屋を維持管理するうえで、困っていること



住まわれていない家屋について今後の意向



今後のことで悩んでいることや問題点になっていること

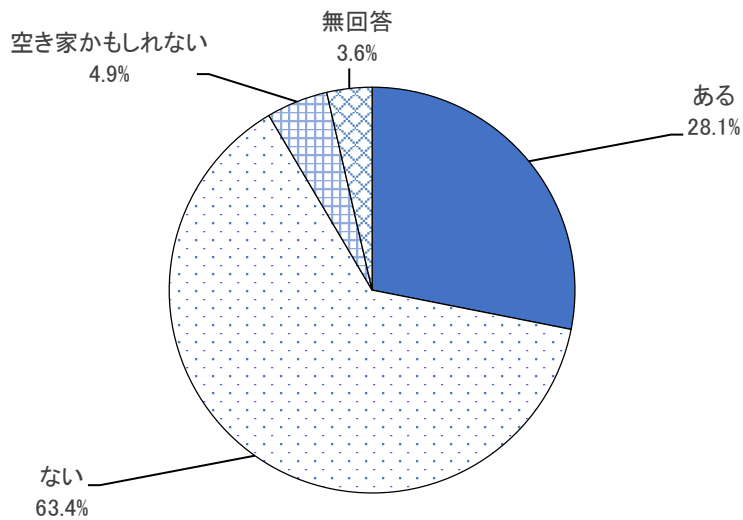


※その他…道が狭い、がけ地であるなどの理由で除却や活用ができない、固定資産税が負担になっている、固定資産税の特例が外れるので除却に踏み切れない等

(4)近所の空家等について(全員が回答)

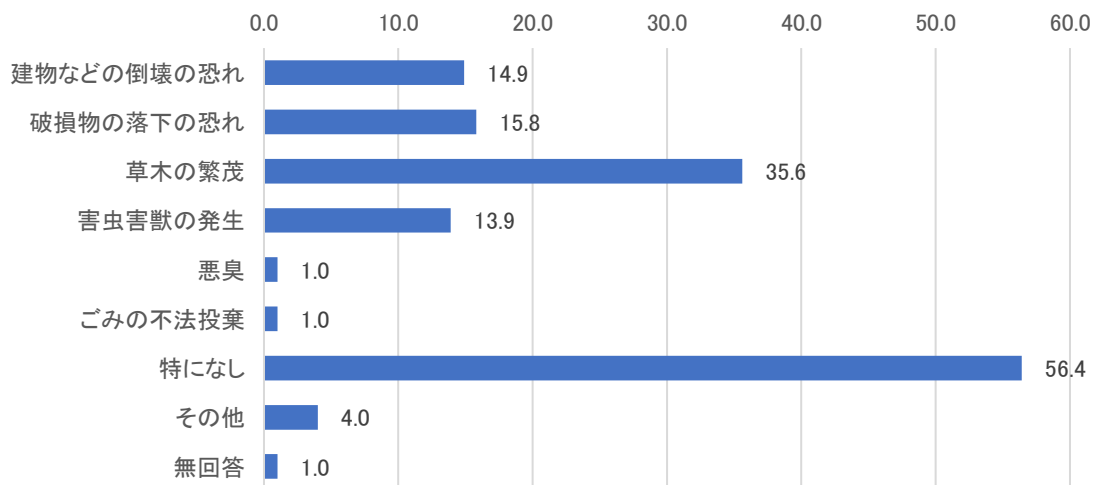
近所(“向こう3軒両隣”程度の範囲)で空家等と思われる建物があるか

◆「ない」が63.4%。



近所の空家等で困っていること

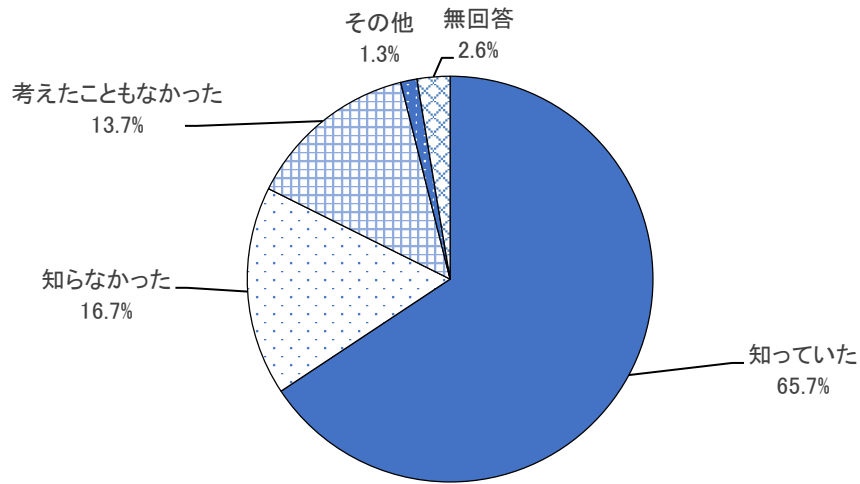
◆「特になし」が56.4%。「草木の繁茂」が35.6%。適切に管理されていれば、空家等があっても周辺住民も困らないという状況だと推察されます。



(5)空家等に関する認識(全員が回答)

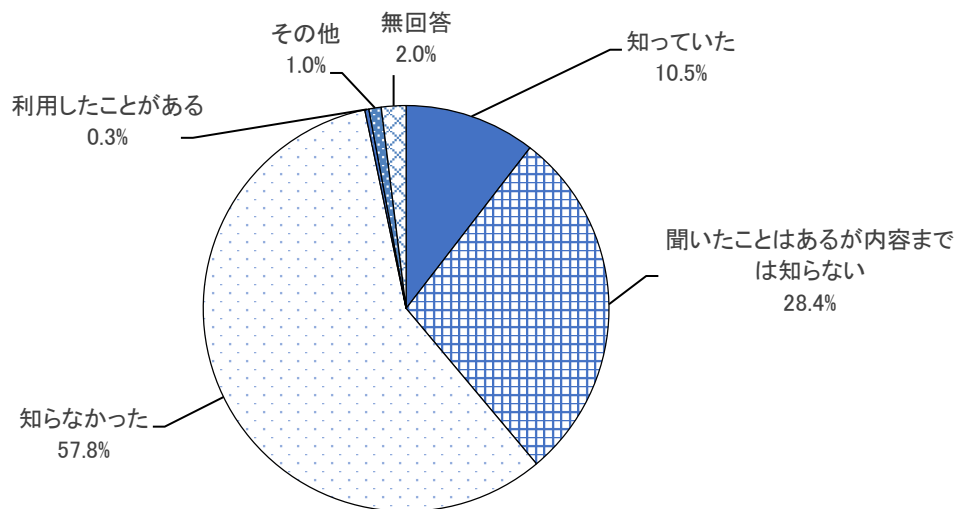
空家等について管理責任があることを知っていたか

◆「知っていた」が65.7%。居住していない家屋の所有の有無で大きな差は見られませんでした。



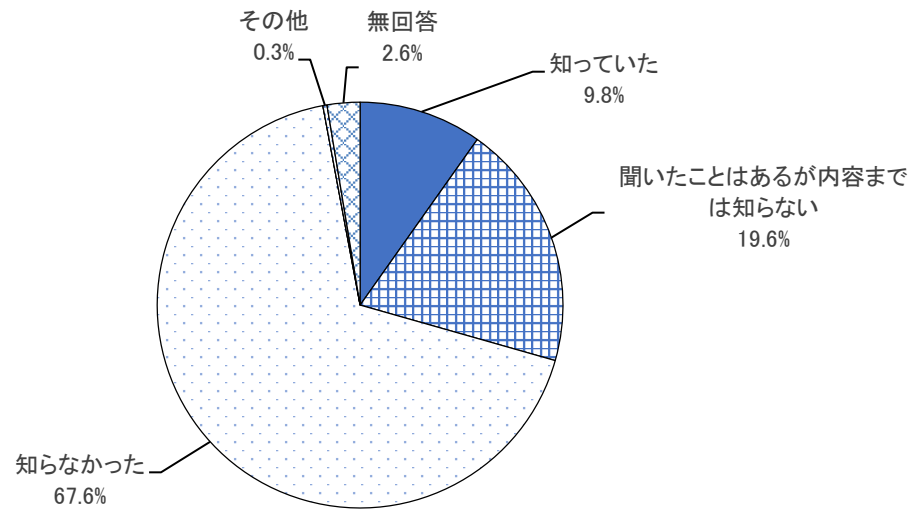
湖西市で空家相談を行っていることを知っていたか

◆「知らなかった」が57.8%。「知らなかった」が半数以上あり、空家等相談の認知が低いと言えます。



湖西市で空家バンク制度があることを知っていたか

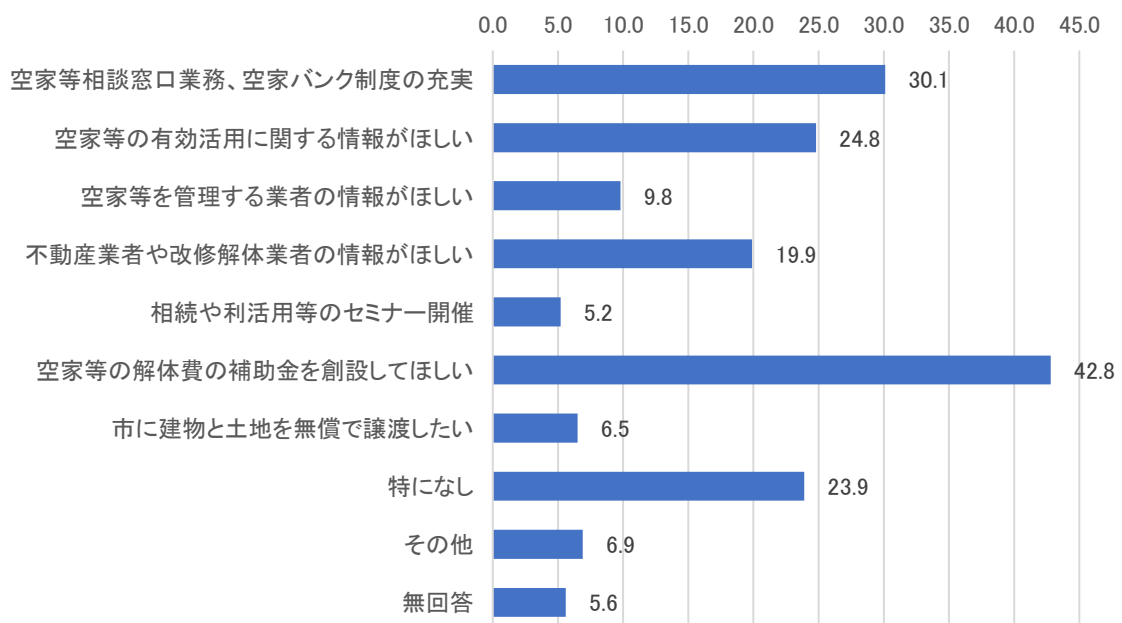
◆「知らなかった」が 67.6%。



空家対策に関して湖西市へ期待すること

◆「空家等の解体費の補助金を創設してほしい」が 42.8%

居住利用状況別で見ると、居住していない家屋を所有している方は、「空家等の解体費の補助金を創設してほしい」を多く回答しました。居住していない家屋を所有していない方は、「空家等相談窓口業務、空家バンク制度の充実」が多く回答されました。「空家等の解体費の補助金を創設してほしい」については、全ての居住利用状況で多く回答されました。



4 空家等に関する相談状況

本市の空家等に関する相談は、年々増加傾向にあります。空家等が管理されていないことにより、雑草の繁茂や建物の損壊、アンテナ等付属設備の脱落等で、通行人や隣接する土地へ悪影響が出ていることについて、相談が苦情として寄せられています。

また、空家等の所有者等からは、「除却や売却をしたいが普段付き合いがない業者のため契約してもいいか不安がある」、「賃貸、売却を業者に相談したが、営業形態やエリア外などの理由で、取り扱いしないと言われた」、「除却費用の相場が知りたい」、「市の補助金を望む」といった相談内容が多く見られました。また、一方で、空家等の利用希望者についても、「空家等の探し方が分からない」といった相談がありました。

【空家等に関する相談件数・相談者】

相談者 年度	所有者等	法定相続人 等	利用希望者	地元住民	合計
令和2年度	4	1	3	8	16
令和3年度	16	16	4	20	56
令和4年度	9	15	5	27	56
令和5年度	19	16	12	33	80
合計	48	48	24	88	208

(令和6年3月31日現在)

【空家等に関する苦情相談】

相談者 年度	建物の損壊	草木の繁茂	その他	合計
令和2年度	0	2	1	3
令和3年度	6	11	0	17
令和4年度	6	16	5	27
令和5年度	9	18	6	33
合計	21	47	12	80

(令和6年3月31日現在)

【空家等に関する相談(苦情以外)】

相談者 年度	活用	建物の片 づけ除却	相続 権利関係	利用希望	その他	合計
令和2年度	7	3	0	3	0	13
令和3年度	11	17	5	6	0	39
令和4年度	2	16	2	5	4	29
令和5年度	3	24	1	15	4	47
合計	23	60	8	29	8	128

(令和6年3月31日現在)

第4章 目指す姿(ビジョン)と具体的な施策

目指す姿(ビジョン)を形成するために必要となる具体的な施策を実施又は検討します。欄内に【検討】と表記された施策については、検討状況、調査状況を反映し、毎年度見直しを実施します。

1 活用の拡大

目指す姿(ビジョン)	具体的な施策
空家等や空地の情報を発信しやすい、収集しやすい	空家バンクの利活用の促進
	【検討】空地バンク制度の創設
空家等の活用を促進するインセンティブを利用できる	【検討】空家等の購入や改修費、除却費の補助制度の創設
活用を促進する体制を整える	【検討】空家等管理活用支援法人の指定(民間の活用)
都市拠点や地域拠点の空家等の活用の促進	【検討】空家等活用促進区域の設定

2 管理の確保

目指す姿(ビジョン)	具体的な施策
空家等の状況が行政・地域に把握されている	空家等の実態調査及び台帳の整備、更新
	所有者等把握の円滑化
空家等についての正しい情報を得ることができる、相談ができる	所有者等の相談対応
適正な管理の必要性を所有者等が理解している	所有者等に空家等の管理について周知、啓発
所有者の属性(年齢や居住地等)に関わらず、適正に管理することができる	空家等対策に関する民間団体等の協力体制の構築
	【検討】解体業者等の相談先の紹介
管理不全空家等への対応が公平かつ平等に行われる	管理不全空家等の認定、指導、勧告
所有や管理する者がいない空家等が除却・活用される	管理不全建物管理人、財産清算人等の選任

3 特定空家等の除却等

目指す姿(ビジョン)	具体的な施策
特定空家等への対応が円滑に行われる	特定空家等の認定、指導、勧告及び緊急対応措置及び行政代執行の円滑化
特定空家等への対応が公平かつ平等に行われる	空家等対策協議会の設立
危険になる前に所有者等が除却を選択するインセンティブを利用できる	【検討】固定資産税等に係る負担軽減措置の導入

空家等に関する問題は、湖西市民以外の方に向けた情報発信を行う等、新たな取り組みを整備していく必要があります。また、施策の実施・検討においては、空家等対策の関係課が連携して湖西市の空家等対策を推進します。改正法に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、下表の関係課の主管部長、課長及び所属職員をもって組織する「湖西市空家等対策委員会」を設置し、空家等の対策に関し必要な事項について協議するものとします。

【主な空家等対策についての関係課】

事業内容	関係課
<ul style="list-style-type: none"> ・当計画の進捗管理 ・空家等に関する相談窓口 ・湖西市空家バンク・空地バンク ・実態調査 ・管理不全空家等、特定空家等に関する措置 ・空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針の決定 ・景観法に基づく措置 ・密集市街地整備法に基づく措置 	都市計画課
<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する固定資産情報の提供 ・管理不全空家等及び特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除 ・負担軽減措置制度の導入 	税務課
<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少問題に対する移住・定住促進のための空家等の活用促進 	企画政策課
<ul style="list-style-type: none"> ・雑草等、周辺的生活環境に与えている影響に対する措置 ・衛生上対策が必要な空家等に関わる措置 ・改正法に基づく空家等調査(生活環境の状態の判定) 	環境課
<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物処理法に基づく措置(例:生活環境の保全上支障となる物の除去等の措置の命令) 	廃棄物対策課
<ul style="list-style-type: none"> ・商工業振興、にぎわい創出施策としての空家等の活用促進 	産業振興課
<ul style="list-style-type: none"> ・道路法に基づく措置(例:道路の損害の予防又は原状回復の命令) 	土木課
<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法に基づく措置(例:著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令) ・改正法に基づく空家等調査(建築物の損壊状態の判定) 	建築住宅課
<ul style="list-style-type: none"> ・防災及び防犯上対策が必要な空家等に関する措置 	危機管理課
<ul style="list-style-type: none"> ・消防法に基づく措置(例:火災の予防上危険な物件の除去等の措置の命令) 	消防本部 予防課

第 5 章 具体的な施策

1 活用の拡大

活用が可能な空家等については、活用や流通促進の支援を行い、空家等の増加の抑制を図る必要があります。

そのため、民間事業者が実施する空家等の活用に係る情報を空家等の所有者等だけでなく、買手や借手となり得る市民や市外の人たちに広く周知し、空家等の取得及び活用を促進するため、支援策を検討します。

また、移住・定住促進、商工業振興、にぎわい創出等の施策と連携することで、空家等の有効活用を図ります。

(1) 空家等や空地の情報を発信しやすい、収集しやすい

【実施】 空家バンクの利活用の促進	
現状・課題	平成 28 年度に湖西市空家バンク登録事業を開始し、令和 5 年度末までに 6 件の登録と内 4 件の売却が成立しました。 空家バンクについては事業開始から登録物件数が伸び悩んでいます。現状の空き家バンクは、提出書類が多く、所有者が登録までに要する手続きが多いほか、空き家バンクに対する認知度の低さが課題と考えられます。また、当市の空家バンクに登録した物件について、登録時の所有者等からのヒアリング結果等から民間の不動産仲介業者では立地や老朽化、金額等の条件面で売却や賃貸が難しいと判断された物件であることが分かったことから、立地や建物の状態、金額等で優良な空家等は民間の不動産仲介業者で取り引きされていると考えられます。一方で、立地や道路に敷地が接していない等により流通価値の低い物件については、中古物件の取引が不動産仲介事業者にとって更地と比べて内覧などの手間がかかるが、取引価格が低いことで利益につながりにくいなど、空家バンクに限らず空家物件を取り扱うことに対する消極的なイメージが根付いていることから、流通の機会が失われていることが課題と考えられます。
取り組む施策	空家バンクの登録物件数や取引件数が多い自治体を参考に空家バンクの取組手法を一から見直すとともに、国土交通省や静岡県で運用している空家バンク制度についても利活用します。

【検討】 空地バンク制度の創設	
現状・課題	現在、湖西市では空地バンク制度が創設されていないため、除却後の跡地の利用について支援できていません。
取り組む施策	空家等の跡地の活用も促進するため、空地バンク制度の創設についても検討します。

参考:全国版空家・空地バンク

増加する空家等の対策として、空家バンクを設置する自治体が増加している中、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しい等の課題が存在していたことから、国土交通省が各自治体の情報を簡単に検索できるように構築され、平成 30 年 4 月から本運用を開始して、令和 6 年 3 月末時点で 648 自治体の物件が掲載され、約 1 万 6,600 件が成約されています。

参考:静岡県ふじのくに空家バンク制度

①登録制度

下記の対象となる広い空家等を公募して、専用サイトに掲載する。

- ・延べ面積 ≥ 120 m²又は(延べ面積+庭・農地等の面積+コモンスペース面積)
 \geq 延べ面積 $\times 2$

②建物状況調査実施制度 ※各年度件数の上限あり

空家バンクへの登録を条件に、対象物件に無料で専門家による建物状況調査を実施する。

③移転費助成制度 ※各年度件数の上限あり

転居費用の一部を補助する。

- ・県外移住者 上限 20 万円/件、県内移住者 上限 10 万円/件

(2) 空家等の活用を促進するインセンティブを利用できる

【検討】空家等の購入や改修費、除却費の補助制度の創設	
現状・課題	令和 4 年度に実施した意向調査結果から、空家等の所有の有無にかかわらず、空家等に関する補助制度の要望が多いことが分かりました。また、空家等の活用の促進及び管理不全空家等、特定空家等の発生を未然に防ぐため、静岡県内の多くの市町で空家等を対象とした補助制度を設置しています。
取り組む施策	空家等の取得、改修、除却、家財処分等に必要な費用の補助制度について検討します。

参考：静岡県内市町の補助制度

R6年3月末時点

制度 市町名	改修	取得	賃借	診断	除却	家財処分	空き家バンク 登録	備考
東伊豆町	20万円	30万円	3万円				必要	賃貸の補助期間3カ月
河津町	20万円	30万円	3万円				必要	賃貸の補助期間3カ月
南伊豆町	50万円					20万円	必要	
沼津市	20万円	80万円			80万円		不要	18歳未満の子がいる世帯、事業活用等により加算あり
三島市				無料			必要	
富士宮					50万円		不要	
伊東市	10万円						不要	移住者 +20万円
富士市	80万円 100万円						必要 不要	市外転入 +20万円
御殿場市	50万円				30万円		必須 (除却は不要)	移住者+30万円 (中学生未満の子がいる世帯)
伊豆市	50万円						必要	
長泉町	100万円						必要	子育て又は転入者 +20万円 子育てかつ転入者 +40万円
小山町	30万円				50万円		不要	若者世帯+10万円 除却：5年以上居住が要件
静岡市	100万円					10万円	必要	
島田市	30万円				30万円		必要 (除却は不要)	中学生以下の同居 +20万円 家財処分・清掃等に使用可
焼津市					30万円		不要	
藤枝市	30万円	30万円			30万円		不要	(取得) 市外 +20万円 市外子育て +40万円 (改修) 市外子育て +20万円 (空き家バンク登録) 改修、仲介手数料、家財処分 上限50万円
牧之原市	30万円 100万円					5万円	必要	(家財処分)改修実施が必要
川根本町	50万円					15万円	必要	(改修)18歳未満の扶養親族 +50万円 (家財処分)住宅内の清掃・立 木除去に使用可
浜松市					50万円		不要	
磐田市					50万円		不要	
袋井市	30万円 60万円	30万円			60万円		不要	改修補助 2種類有 改修30万円は取得30万円は どちらか一方
御前崎市	40万円						不要	
森町	30万円				50万円	10万円	必要 (除却は不要)	

※移住・定住に対する補助金は除く

(3) 活用を促進する体制を整える

【検討】 空家等管理活用支援法人の指定(民間の活用)	
現状・課題	<p>改正法第 23 条の創設されたことにより、市長は空家等活用管理法人(以下、「支援法人」という。)を指定することができることになりました。</p> <p>支援法人は次に掲げる業務を行うことができ、市や所有者等のサポート体制が強化されることから、管理不全空家等や特定空家等になる前段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進することができます。また、独立行政法人住宅金融支援機構からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の方針に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができるようになりました。</p>
取り組む施策	<p>当市にて支援を必要とする業務内容について検討の上、支援法人の募集を行います。</p>

(4) 都市拠点や地域拠点の空家等の活用の促進

【検討】 空家等活用促進区域の設定	
現状・課題	<p>空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用を促進させるため、改正法で新たに空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることができるようになりました。</p> <p>空家等活用促進区域内では建築基準法に基づく許認可等を合理化・円滑化することにより、建築物の用途変更や建替え等を促進することでき、また、空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを所有者等に対して要請することができることから、有効な活用や適切な管理ができるようになり、地域経済の活性化に繋げることができます。</p>
取り組む施策	<p>都市拠点や地域拠点等、特に空家等の活用が必要な区域を空家等活用促進区域として設定することにより、地域コミュニティや文化の維持に努めます。</p> <p>なお、空家等活用促進区域は次に掲げる区域内的の区域に定める必要があるため、湖西市都市計画マスタープランや立地適正化計画等の都市計画を含めて検討します。</p> <p>【空家等活用促進区域を定めることができる区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の活性化に関する法律第 2 条に規定する中心市街地 ・地域再生法第 5 条第 4 項第 8 号に規定する地域再生拠点 ・地域再生法第 5 条第 4 項第 11 号に規定する地域住宅団地再生拠点 ・地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第 2 条第 2 項に規定する重点区域 ・市における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

	<p>空家等活用促進区域を決定することにより、地方住宅供給公社及び独立行政法人都市再生機構に次の業務を委託することができるようになります。</p> <ul style="list-style-type: none">○地方住宅供給公社の業務 空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務○独立行政法人都市再生機構の業務 空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供に関する業務
--	---

2 管理の確保

空家等の所有者等が、経済的な事情から空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合において、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、地域の実情に応じて、空家等の有効活用を図る一方、管理不全空家等の認定を積極的に行って所要の措置を講ずるなど、特定空家化を未然に防止する対策を実施します。

(1) 空家等の状況が行政・地域に把握されている

【実施】 空家等の実態調査及び台帳の整備、更新	
現状・課題	湖西市内の空家等の実態を把握するため、平成 30 年度に湖西市空家等実態調査業務委託を発注し、市内の空家等の調査を実施した結果、湖西市内の 287 戸が空家等又は空家等と考えられる建物であることが判明しましたが、データベース等の整備ができていません。
取り組む施策	空家等の情報は、データベースと地図情報で管理します。空家等の情報は流動的であることから、データベースを日常的に管理、更新するように努めます。市民からの相談等により新たに空家等が判明した場合、また、現地調査等により空家等の活用又は除却が判明した場合、情報を更新して、市内の空家等の戸数や状況把握に努めます。

【実施】 所有者等把握の円滑化	
現状・課題	空家等の所有者等が特定できない場合、市の固定資産税の課税台帳等の情報のみで、課税されていない空家等の所有者等の特定が困難でしたが、改正法により新たに電力会社等の民間事業者にある所有者等の情報について、市が要請して情報を提供してもらうことができるようになりました。
取り組む施策	従来市の固定資産税の課税台帳等の情報から所有者等が特定できないと判明した場合、速やかに電力会社等の民間事業者に所有者等の情報提供を依頼し、短期間で所有者等の特定に努めます。

(2) 空家等についての正しい情報を得ることができる、相談ができる

【実施】所有者等の相談対応	
現状・課題	市役所だよりを活用した広報や相談予約の受付を開始したところ、空家等処分についての相談数が増加しています。相談では、馴染みのない分野の業者へ除却や片付けなどを依頼しなければならないため、除却等に不安を感じている所有者等の方が見受けられます。空家等は、居住していても倉庫などとして使用できるため、現状維持を続けてしまう意思が働きやすい傾向にあります。
取り組む施策	<p>所有者等からの空家等に関する相談に対し、適正かつ迅速に対応するため、相談の内容に応じた対応策を講じます。伴走型の総合相談窓口を設置するなど、空家等の所有者等への対応は寄り添って行います。</p> <p>【相談内容による対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の維持管理 空家等が周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないための対策について助言します。 ・空家等の有効活用 空家等の所有者等に対し、「空家バンク」への登録又は不動産の流通市場の活用を提案します。 ・空家等の除却 除却することが最善策であれば、建物内の残置物処分から除却までの手続き等について助言します。 ・除却後の跡地利用 所有者等の意向を聞き取り、売却希望であれば、売却手続き等について助言します。 ・管理不全空家等、特定空家等の対策 早急に空家等を調査し、その対応を検討し、必要な措置を行います。

(3) 適正な管理の必要性を所有者等が理解している

【実施】所有者等に空家等の管理について周知、啓発	
現状・課題	令和4年度に実施した意向調査結果から、市の取り組みが十分に周知されていないことが分かりました。すぐに倒れないからという理由で「なんとなく空家」にしてしまうのではなく、空家等を所有することに対するリスクや価値を保つための適正管理の方法を知った上で、建築物を維持するか除却するかなどの選択がされる必要があります。
取り組む施策	関係部署や関連団体、地域等が連携する等、様々な手段や機会を通して、市民に対してSNSやパンフレットを活用し、周知・啓発を行います。

(4) 所有者の属性(年齢や居住地等)に関わらず、適正に管理することができる

【実施】空家等対策に関する民間団体等の協力体制の構築	
現状・課題	令和4年度に実施した意向調査結果から、所有者の属性により、管理等に差があることが分かりました。空家等の管理を所有者以外でもできる体制が必要となっています。
取り組む施策	<p>空家等対策に関する事業を行っている民間団体等と連携することにより、所有者に対して幅広いサポートができるよう協力体制を強化します。</p> <p>○湖西市シルバー人材センター</p> <p>令和2年11月20日に「空家等の適正な管理の推進に関する協定」が締結され、「空家見守りサービス」事業が始まりました。</p> <p>この事業は定期的に空家等を見回って建物の破損や雑草等の繁茂等を確認して写真が添付された報告書により現在の状況を所有者等に報告して不具合状況を把握できるため、管理不全空家等になる前に修繕や草刈りなどの適正な管理に繋げることができます。</p> <p>これまでに空家見守りサービスが5件、空家等の定期清掃及び庭木の剪定等が30件程度の実績があります。</p> <p>【空家見守りサービスの概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・料金 2,000円/回 ・内容 建物の損壊等の確認、雑草・庭木等繁茂の確認、不法侵入及び不法投棄の確認、郵便受け内の確認 他(別途で雑草の草刈りや庭木の剪定、お墓の清掃等の追加が可能) <p>○静岡県司法書士会</p> <p>静岡県司法書士会と協定を締結することにより、所有者等から法律や相続及び登記に関する相談を受けた場合に司法書士を紹介することができるようになります。</p> <p>また、相談を受けた空家等及び所有者等に関する情報の提供、市が主催又は共催する相談会等への司法書士の派遣、相談があった所有者等にパンフレット等の配布による空家等の適正な管理に向けた啓発等について協力してもらえることができます。</p> <p>既に静岡県内の14市3町(令和5年7月7日現在)と協定が締結されています。当市においても、静岡県司法書士会と協定を締結し、相続等の相談に対応します。</p> <p>【県内で司法書士会と協定を締結した市町】</p> <p>藤枝市、焼津市、三島市、裾野市、浜松市、袋井市、富士宮市、沼津市、伊東市、静岡市、島田市、清水町、小山町、牧之原市、吉田町、富士市、磐田市 (締結順)</p>

【検討】 解体業者等の相談先の紹介	
現状・課題	意識調査の結果や相談内容から空家等になった建物の除却又は売却、土地の売却、建物内の残置物の処分について、対処方法が分からないという意見が多いことが分かりました。
取り組む施策	<p>市で一業者を紹介する行為は斡旋と判断されてしまうことから対応が難しい状況ですが、豊橋市では、次の空家等対策業務を行うことができる協力事業者を一般に募って一覧表を作成し、SNS等により市民へ情報を提供していることから、当市においてもその手法を参考として情報提供ができる方法を検討します。</p> <p>【空家等に関する業務の種類】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する総合相談、管理、修繕、除却 ・家財、残置物の片づけ ・草刈りや樹木の剪定 ・動物への対応（蜂の巣の駆除他） ・相続に関する相談

(5) 管理不全空家等への対応が公平かつ平等に行われる

【実施】 管理不全空家等の認定、指導、勧告	
現状・課題	<p>改正法により、管理不全空家等が指導等の対象となりました。放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等が発生した場合、速やかに現地調査や所有者等からヒアリングを実施して、改正法第6条の国が定める基本方針に基づき、「管理不全空家等」として認定します。</p> <p>認定後は、所有者等に対し特定空家等となることを防止するために必要な措置をとるよう指導します。しかしその後も改善が見られない場合で、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が大きいと認めるときは、特定空家等になることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することになります。</p> <p>また、勧告された空家等は住居利用が難しいと判断して、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。</p>
取り組む施策	管理不全空家等への指導、特に勧告は固定資産税の住宅用地特例が解除されるという所有者等にとって不利益な処分であり、公平かつ平等な適用が必要です。適用に至る処理フロー、判断基準等を整備します。

(6) 所有や管理する者がいない空家等が除却・活用される

【実施】 管理不全建物管理人、相続財産清算人等の選任	
現状・課題	相続人が全員相続放棄などで所有者が不明になっている空家等については、除却される見込みがなく、地域における今後の課題となっています。 改正法第 14 条が新規創設されたことにより管理不全建物管理人や相続財産清算人等(以下、「管理人等」という。)の選任を市が地方裁判所へ請求できるようになりました。
取り組む施策	所有者が不明と確認された場合、速やかに管理人等の選任を地方裁判所へ請求し、管理人等の選任後、特定空家等になることを防止するために必要な措置をとるよう要請します。

参考：財産管理制度

①不在者財産管理制度(民法第 25 条)

所有者が従来 of 住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合

②相続財産清算制度(民法第 952 条)

相続人のあることが明らかでない場合

③所有者不明建物管理制度(民法第 264 条の 8)

所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合

④管理不全土地・建物管理制度(民法第 264 条の 9、264 条の 14)

所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はその恐れがある場合

3 特定空家等の除却等

建物等の状態と周辺への影響を総合的に判断し、特定空家等に関する対策を実施します。

(1) 特定空家等への対応が円滑に行われる

【実施】 特定空家等の認定、指導、勧告及び緊急対応措置及び行政代執行の円滑化	
現状・課題	特定空家等の措置について、被害が生じる前に円滑に運用されることが必要になります。
取り組む施策	<p>特定空家等に該当する危険な空家等について、次のとおり対応します。</p> <p>①調査</p> <p>建物の修繕、除却、立竹木の伐採その他周辺の環境を保全するために必要な措置を講ずべき特定空家等に該当するか否かについて判断するため、「特定空家等と判断するための判定基準(平成 28 年 11 月静岡県空家等対策市町連絡会議)」(以下、「判定基準」という。)に基づく現地調査を行います。</p> <p>なお、現地調査に先立ち所有者等に連絡し、放置された経緯や現在の状況を把握しているか等についてヒアリングを行います。</p> <p>②特定空家等の認定</p> <p>空家等の物的・客観的状态が周辺にもたらす悪影響の程度が、改正法第 2 条第 2 項の特定空家等の定義に該当するか否かを判定し、その判定結果を「湖西市空家等対策協議会」に諮り、総合的にまた慎重に審議して認定するか否かを決定します。</p> <p>③助言又は指導</p> <p>特定空家等に認定された建物等の所有者等に対し、現地調査の結果等から認定に至った管理上不適切な部分についての内容を説明し、その措置についての助言又は指導を行います。</p> <p>④勧告</p> <p>助言又は指導による措置の期限を経過しても特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、相当の猶予期限を設けて必要な措置をとることを勧告します。</p> <p>なお、措置期間が経過しても所有者等の事情により、改善される見込みがあると判断した場合は、所有者等の申出による期限が経過するまで勧告を猶予することを検討することが可能です。ただし、必要な措置に切迫性や緊急性が高い場合は、最低限必要な措置をとるよう指導します。</p>

⑤命令

勧告を行っても改善が見られない場合は、履行期間を設けて必要な措置をとるよう所有者等に命じます。

その措置を命じる前にあらかじめ所有者等に対し、命じようとする措置、その事由並びに意見書の提出先及び提出期限、意見書や自己に有利な証明の提出、又は意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求できることを通知します。

意見書等の提出又は公開による意見の聴取の結果を基準に、「湖西市空家等対策協議会」に諮り、総合的かつ慎重に審議して命令するか否かを決定します。

命令をした場合は、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により公示します

⑥代執行

特定空家等の所有者等が、命令に係る措置を履行しない場合、履行しても措置の内容が不十分であった場合、又は履行しても命じた期限内までに完了する見込みがない場合は、改正法第 22 条第 9 項による行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めによる代執行、また、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは改正法 22 条第 10 項の規定による代執行を行います。

また、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めによる代執行を行う場合は、その措置に要した費用を徴収することをあらかじめ公告します。

⑦緊急代執行

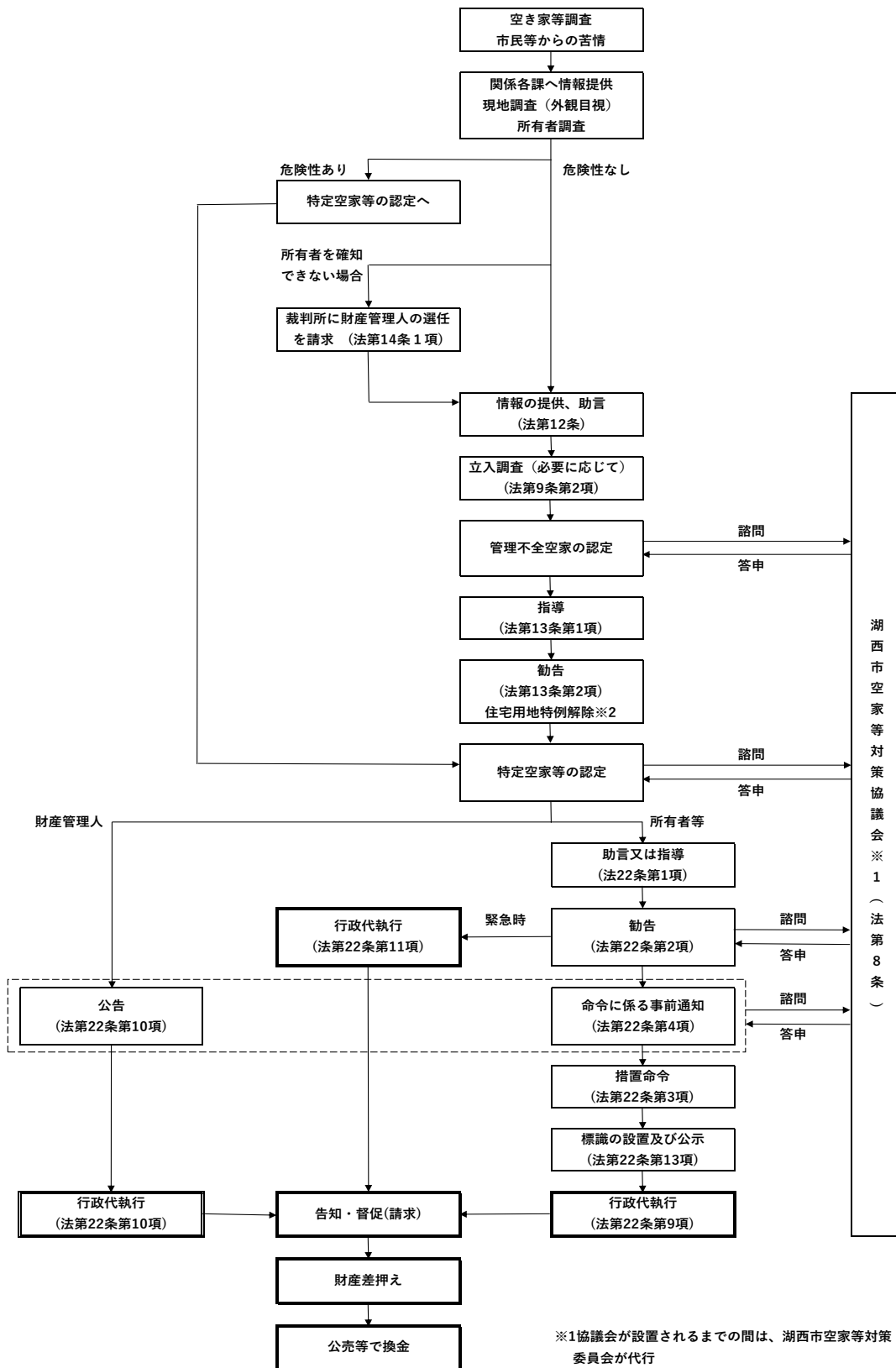
改正法第 22 条第 11 項の創設により、災害その他非常時の場合は、改正法第 22 条第 3 項から改正法第 22 条第 8 項の命令に係る手続きをするいとまがない場合は、命令の手続きを踏まずに代執行を行うことができるようになったことから、その場合、現地調査等を速やかにし実施し、その結果を「湖西市空家等対策協議会」に報告し、承認を得た後に代執行を実施します。

⑧代執行費用の徴収

改正法第 22 条第 12 項の創設により、代執行を行った場合は直ちに所有者等から代執行費用を強制徴収することができるようになりました。

行政代執行法第 5 条及び第 6 条の規定を準用し、所有者等に対し告知・督促(請求)を行います。なお、所有者等から徴収ができない場合は、財産の差押え及び公売等による換価手続きを速やかにい、代執行費用を徴収します。

●管理不全空家等及び特定空家等に対する市の対応フロー



(2) 特定空家等への対応が公平かつ平等に行われる

【実施】空家等対策協議会の設立	
現状・課題	<p>特定空家等への勧告により、行政代執行や勧告により固定資産税の住宅用地特例が解除されるという、所有者等にとって不利益な処分を受けることがあり、公平かつ平等な適用が必要です。他市町村における特定空家等の行政代執行等の実施でも、「空家等対策協議会」による第三者の立場から諮問、提言等が行われていることが多く、当市においても設置していくことが必要と考えられます。</p>
取り組む施策	<p>当計画の見直し及び変更、並びに実施に関する協議、また、管理不全空家等及び特定空家等の「調査・認定」、「助言・指導・勧告等」の措置について、諮問、提言等を行うことができる「湖西市空家等対策協議会」を設置します。</p> <p>また、空家等の所有者等の権利を制限する側面があることから、公正な審議、判断を行う必要があるため、「湖西市空家等対策協議会」は建築や不動産など多くの分野に関わることから、市長及び学識経験者や民間業者などの各分野の専門家が参画した委員構成を検討します。</p> <p>なお、「空家等対策協議会」を設立するまでの間は、当計画第4章【空家等対策についての関係課】表に示した主管部長、課長及び所属職員をもって組織する「空家等対策委員会」を代替組織として対応します。</p> <p>【湖西市空家等対策協議会委員の構成例】</p> <ul style="list-style-type: none">・市長・市民の代表（自治会長、民生委員、公募等）・市議会議員・学識経験者（大学教員等）・法務部門学識経験者（弁護士、司法書士等）・不動産部門学識経験者（不動産協会、宅地建物取引業協会等）・建築部門学識経験者（静岡県建築行政職員、建築士会、建築士事務所協会等）・福祉部門学識経験者（社会福祉協議会等）・産業部門学識経験者（商工会等）

(3) 危険になる前に所有者等が除却を選択するインセンティブを利用できる

【検討】 固定資産税等に係る負担軽減措置の導入	
現状・課題	空家等を除却した翌年度より、住宅用地特例が外れ相対的に納付する固定資産税等が多くなることから、除却を躊躇しているとの意見が意識調査や空家等相談にて挙げられています。
取り組む施策	<p>固定資産税等に係る負担軽減措置の導入を検討します。</p> <p>負担軽減措置の導入により、建物の除却後も一定期間、住宅用地特例相当の減免や補助を行うことによって、売却等にかけることができる時間に余裕が生まれることとなります。一方で、空家等以外の住宅との公平性や、あえて空家等にしてから除却するなど所有者等のモラルハザードが起こりうるため、負担軽減措置の適否について検討します。</p> <p>【検討事項】</p> <ul style="list-style-type: none">・負担軽減措置の対象となる空家等の要件・軽減の期間・軽減の手法

第2次湖西市空家等対策計画

発行日 令和6年7月2日

発行 湖西市都市整備部都市計画課

〒431-0492 静岡県湖西市吉美 3268 番地

TEL 053-576-3117 Fax 053-576-1897

Mail machikikaku@city.kosai.lg.jp