

# 三股町空家等対策計画

令和4年12月



## 〔目 次〕

---

序 章 計画策定の目的 .....	1
1 計画策定の背景と目的 .....	1
2 空家等対策計画の位置付け .....	2
3 用語の定義 .....	2
第1章 空家等の現状と課題 .....	3
1 本町の人口・世帯等の概要 .....	3
2 住宅・土地統計調査による空き家の状況 .....	5
3 空家等の実態調査 .....	6
4 空家等の所有者等の意向調査 .....	10
5 空家等の問題と対策の課題 .....	21
第2章 空家等対策に関する基本的な方針等 .....	25
1 空家等対策の対象区域 .....	25
2 対象とする空き家等の種類 .....	25
3 空家等対策の基本方針 .....	26
4 計画の期間 .....	27
第3章 空家等の対策へ向けた施策体系 .....	28
第4章 管理不全な空家等の発生抑制に関する事項 .....	29
1 実施方針 .....	29
2 具体的な施策 .....	29
第5章 空家等の適正管理の促進に関する事項 .....	32
1 実施方針 .....	32
2 具体的な施策 .....	32
第6章 空家等の有効活用に関する事項 .....	34
1 実施方針 .....	34
2 具体的な施策 .....	34
第7章 特定空家等への措置・対処に関する事項 .....	38
1 特定空家等の認定を行う実施体制について .....	39
2 判断基準の考え方 .....	41
第8章 空家等に関する相談及び対策の実施体制に関する事項 .....	44
1 庁内及び関係機関等との連携 .....	44

2	住民等からの空家等に関する相談への対応	45
3	計画の評価と見直し	46
第9章	その他空家等対策の実施に必要な事項	47
1	防災の観点から消防と相互協力	47
2	防犯の観点から警察と相互協力	47
<資料>		48
	「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）	48
	耐震改修により空家の利活用を進めている事例	54

# 序 章 計画策定の目的

## 1 計画策定の背景と目的

### (1) 計画策定の背景

近年、少子高齢化や社会経済情勢等の変化により、適切に管理されずに老朽化した空家等が増加し、適切に管理されないことで、防災、衛生、景観等の面で、周辺住民の生活環境に影響を及ぼすことが懸念され、全国的に空家問題が深刻化しています。

本町においても、少子高齢化の進行や高齢単身者世帯の増加に伴い、空家等は増加しており、今後さらに増加が見込まれる中であって、空家等の対策は喫緊の課題となっています。

建築物やその敷地等は、所有者等が自ら適切に維持管理すべきものですが、管理されていない空家等の相談が増加していることに加え、空家等に関する相談内容も複雑化してきています。

そのような中で、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年（2014）11 月 27 日公布、平成 27 年（2015）2 月 26 日施行、5 月 26 日完全施行 以下、「空家法」という。）が制定され、適切な管理が行われていない空家等に対する立ち入り調査、勧告、命令、行政代執行の措置や、市町村による空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等対策の実施等が規定されました。

平成 29 年（2017）10 月には、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）」の一部を改正する法律が施行され、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者の住宅確保及び空家等や共同住宅の空き部屋の利活用を目的とした新たな住宅セーフティネット制度が始まりました。

本町では、平成 31 年（2019）3 月に『ずっと住みたいまち三股』を基本理念として策定された「三股町住生活基本計画」において、「安全で安心して住み続けられるまちづくり」の施策となる「特定空家への適切な対応、災害に備えた住環境づくり」が掲げられ、空家等の発生や放置の抑制、空家等の適正な管理、特定空家等への適切な対応等を実施することとしました。

また、「第 6 次三股町総合計画」（令和 3 年（2021）3 月）においては、少子高齢化による過疎地集落部のコミュニティの維持と管理不十分な空家増加対策を図るため、空家等対策計画の策定を行うこととしています。

このような背景の下、総合的、計画的な空家等対策を推進するために、「第 6 次三股町総合計画」や三股町住生活基本計画等の上位関連計画の方針を踏まえ、総合的かつ計画的な空家等に関する対策を実施するため、「三股町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定するものです。

### (2) 目的

本計画は、「空家法」及び「三股町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例」（平成 27 年 10 月 1 日条例第 29 号。以下、「空家条例」という。）の規定を踏まえ、空家等の発生を抑制し、町民の良好な生活環境の確保を図り、住民が安全に安心して生活することのできる地域社会の実現に寄与することを目的とします。

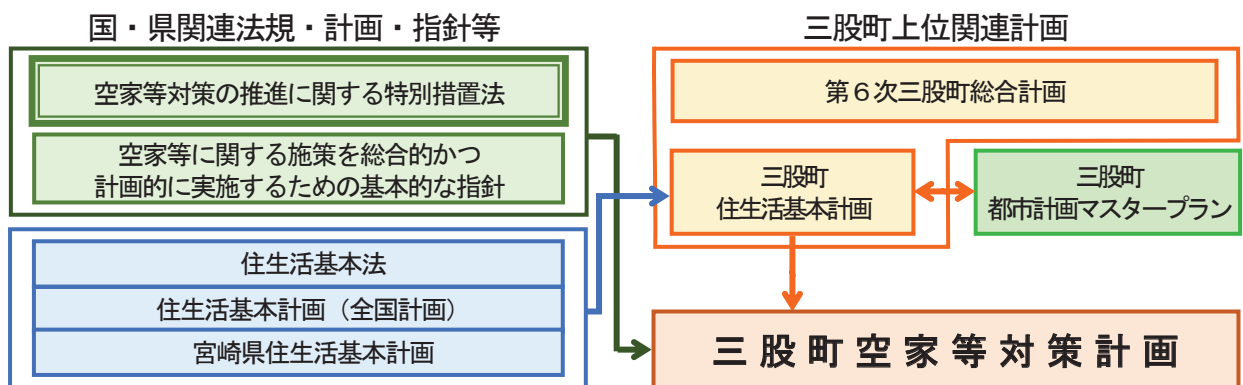
また、必要に応じ、町内の空家等に関する対策を住民に示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策、適切な管理が行われていない空家等や地域の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に対する必要な措置について定めるものとします。

## 2 空家等対策計画の位置付け

本計画は、空家法第6条に基づき定めるもので、本町内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本指針とします。そのため、町内各地域の空家等の実態を踏まえたうえで、各地域の立地環境や将来の都市構造、市街地や集落の形成状況等を考慮した空家等対策に関する基本方針を示します。

計画の推進に当たっては、本町の上位計画である「第6次三股町総合計画」及び「三股町住生活基本計画」等の空家対策関連施策や「三股町都市計画マスタープラン」の方針、施策と整合のとれた取組を展開し、その進捗状況等について適宜協議を重ねながら対応していくこととします。

図 計画の位置付け



## 3 用語の定義

本計画における「空き家」と「空家・空家等」の使い分けについては、次のようにします。

### ○空き家

一般的な用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合等に使用します。

例) 一般的にある空き家、空き家バンク、住宅・土地統計調査による空き家 等

### ○空家・空家等

空家等対策特別措置法に定義されているものとして用いる際に使用します。

### ◎「所有者等」について

「所有者等」は、空家等の所有者又は管理者を表します。(空家法第3条に定める「所有者等」)

なお、アンケート調査の対象者など、所有者のみを表す場合は「所有者」としています。

# 第1章 空家等の現状と課題

## 1 本町の人口・世帯等の概要

人口、世帯数、高齢化率は、空家等の発生に関連があることから、国勢調査及び住宅・土地統計調査の結果より現状の把握を行います。

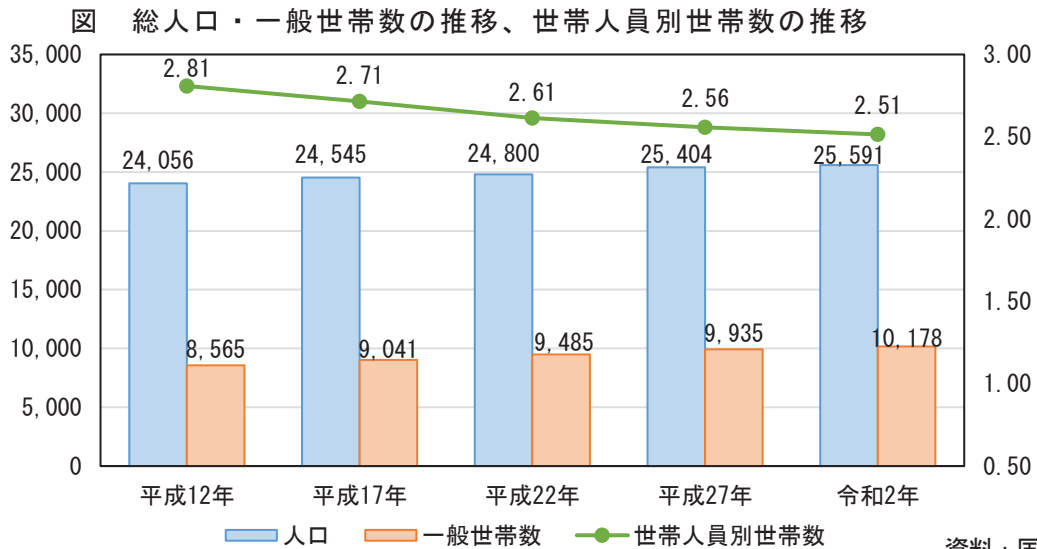
令和2年(2020)国勢調査による我が国の人口は126,146,099人で、過去5年間の人口増減率は-0.75%と減少、一般世帯数は55,704,949世帯で5年間の世帯増減率は4.45%の増加となっています。

宮崎県の人口は1,069,576人と過去5年間の人口増減率は-3.12%と減少傾向が続く一方で、一般世帯数は468,575世帯で5年間の世帯増減率は+1.55%と増加が続いています。

こうした中で、本町の人口及び世帯等の状況は次のとおりです。

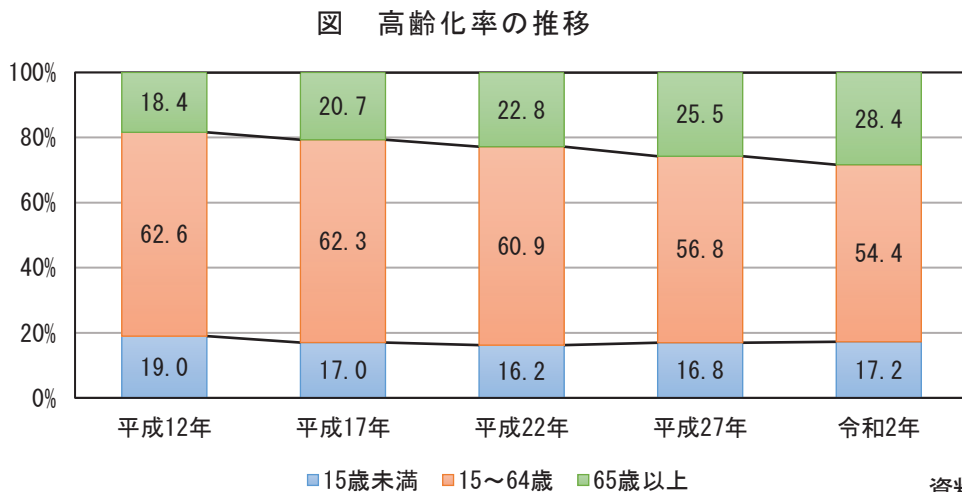
### (1) 人口・世帯の推移

令和2年(2020)国勢調査による本町の総人口は25,591人、一般世帯数は10,178世帯と増加傾向が続いています。また、1世帯当たり人員は2.51人/世帯で、減少の傾向にあります。



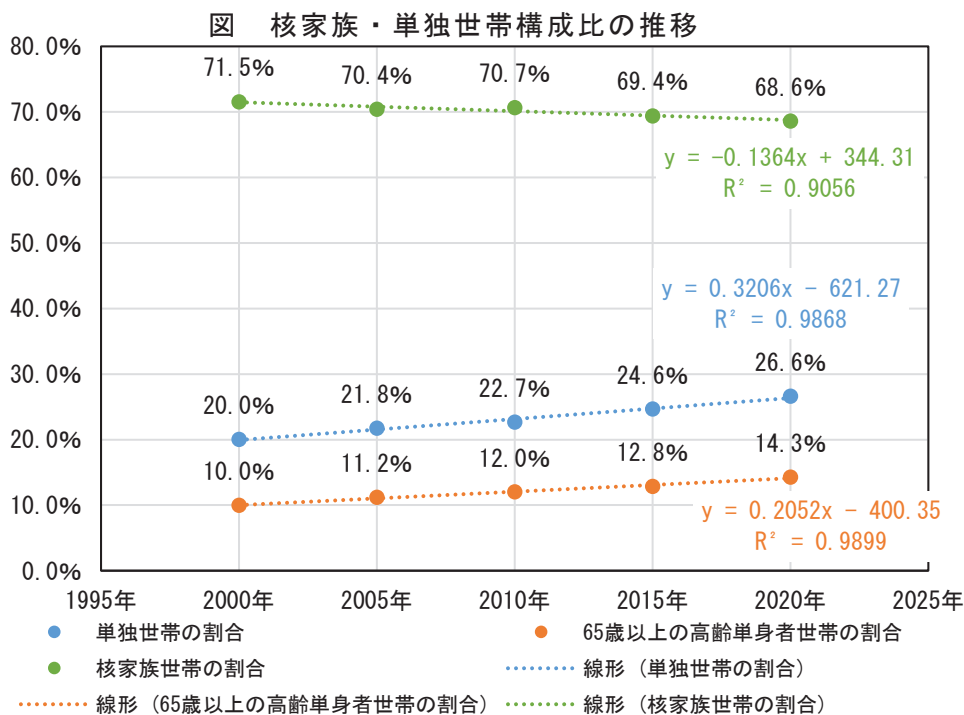
### (2) 高齢化率

高齢化率は増加傾向にあり、平成22年(2010)には超高齢社会の基準といわれる高齢化率21%を超え、令和2年(2020)現在の高齢化率は28.4%となっています。



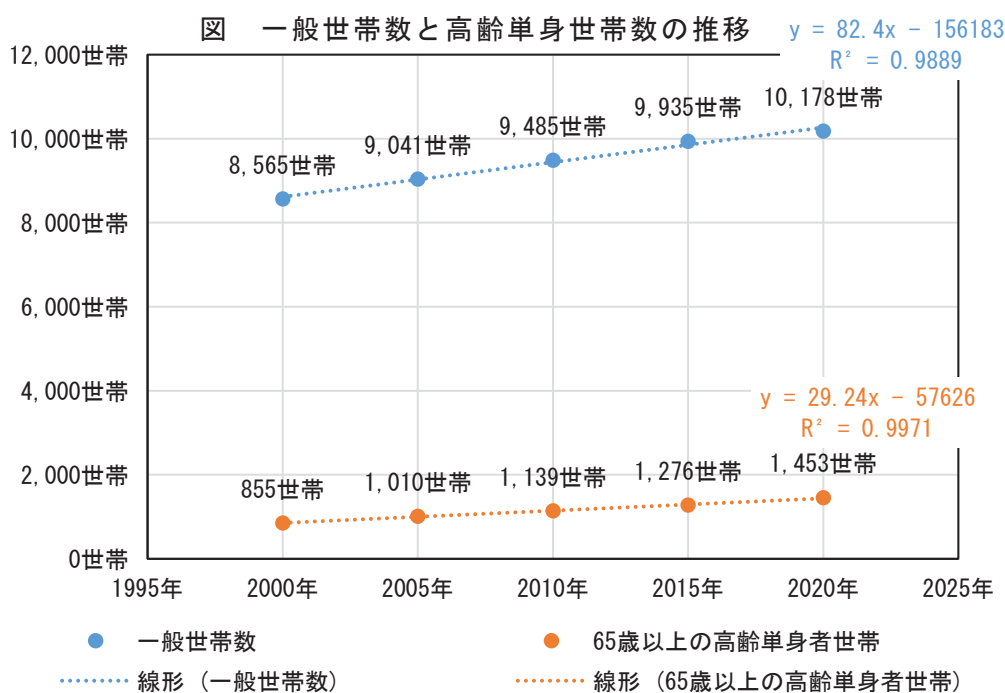
### (3) 世帯構造

本町の世帯数の推移は増加傾向にあります。なかでも、令和2年（2020）の65歳以上の高齢単身者世帯数は、1,453世帯（14.3%）と、過去20年間で約600世帯増加しています。これらの値は、経年数に比例していることから、このままの状態推移すると今後の20年（2040）で65歳以上の高齢単身者世帯数が2,000世帯を超えることが予測されます。



※R<sup>2</sup>：決定係数（寄与率）といい、グラフに示されているX値とY値の影響を表す値です。R<sup>2</sup>が1に近いほど、X値とY値相関が高いことを示します。

資料：国勢調査



※R<sup>2</sup>：上記参照

資料：国勢調査



## 2 住宅・土地統計調査による空き家の状況

住宅・土地統計調査によると、平成15年（2003）の空き家総数590戸から増加傾向にあり、平成30（2018）年空き家総数は1,770戸となっており、平成15年（2003）と比較すると1,180戸、平成25年の1,300戸から470戸空き家が増加しています。

空き家率も平成15年（2003）の6.5%から、平成30年（2018）には14.6%まで上昇しています。

図 住宅数・空き家数の推移

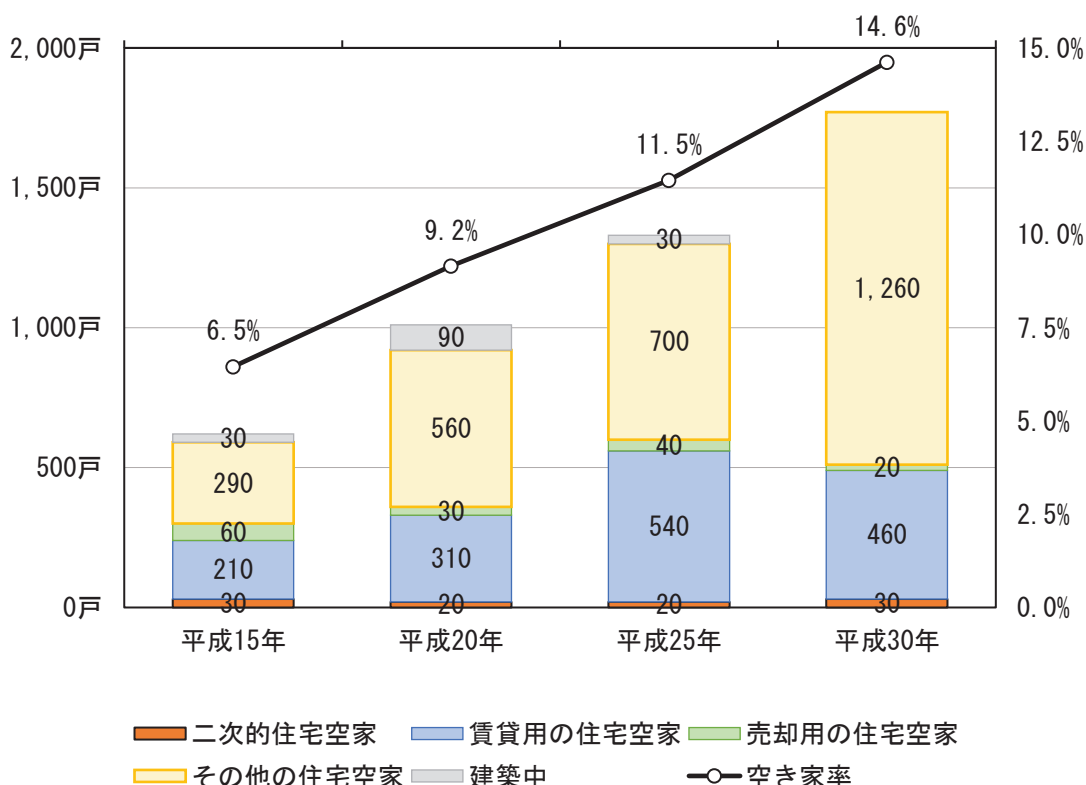


表 空き家数の内訳（平成30年）

区分	年	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
住宅総数		9,140戸	10,050戸	11,350戸	12,110戸
空き家総数		590戸	920戸	1,300戸	1,770戸
	二次的住宅空き家	30戸	20戸	20戸	30戸
	賃貸用の住宅空き家	210戸	310戸	540戸	460戸
	売却用の住宅空き家	60戸	30戸	40戸	20戸
	その他の住宅空き家	290戸	560戸	700戸	1,260戸
空き家率		6.5%	9.2%	11.5%	14.6%

資料：住宅・土地統計調査

### 3 空家等の実態調査

本計画の策定に向け、空家等の実態把握を目的として、町全域を対象に、実態調査を実施しました。

#### (1) 自治公民館区別の建物（空家等）の状況

実態調査により空家等と判断された建築物の地区別の状況は、次のとおりです。

町内で確認された空家等の数は1,039棟あり、このうち居住可能であると判定される空家は623棟（60.0%）、居住不可能（老朽家屋・廃屋）が111棟（10.7%）、補修すれば居住可能であると判定される空家は305棟（29.3%）となっています。

自治公民館区別では、大八重で居住不可能（老朽家屋・廃屋）の割合が50.0%と高くなっているほか、仮屋で34.8%、小鷺巣31.8%、大野で29.4%等の地区で高い構成比となっています。

一方、居住可能と判定された空き家の割合が高い地区は、花見原が90.0%、仲町が84.1%、稗田が83.3%、今市が82.6%、下新が81.5%となっています。

表 地区別の空家等の状況

単位：棟

区番号	自治公民館区名	居住可能	居住不可能 (老朽家屋・廃屋)	補修すれば居住可能	総計
1	山王原	62	2	16	80
	仲町	37		7	44
2	上米	18	3	19	40
	中米	7	2	11	20
	櫛田	3	3	5	11
	谷	7	8	16	31
3	小鷺巣	6	7	9	22
	寺柱	7	6	9	22
	大鷺巣	7		8	15
	高畑	2	1	3	6
4	田上	24	5	9	38
	梶山	56	8	23	87
5	轟木	18	7	11	36
	仮屋	14	16	16	46
	大野	13	15	23	51
	大八重	1	6	5	12
6	勝岡	15	6	9	30
	前目	25		9	34
	蓼池	49	3	20	72
	餅原	15	2	10	27
	三原	11		6	17
7	上新	36	4	8	48
	下新	53	2	10	65
	今市	19		4	23
	花見原	9		1	10
8	東原	35	3	5	43
	稗田	15		3	18
9	東植木	26	1	14	41
	西植木	33	1	16	50
総計		623	111	305	1,039

図 空家の判定構成

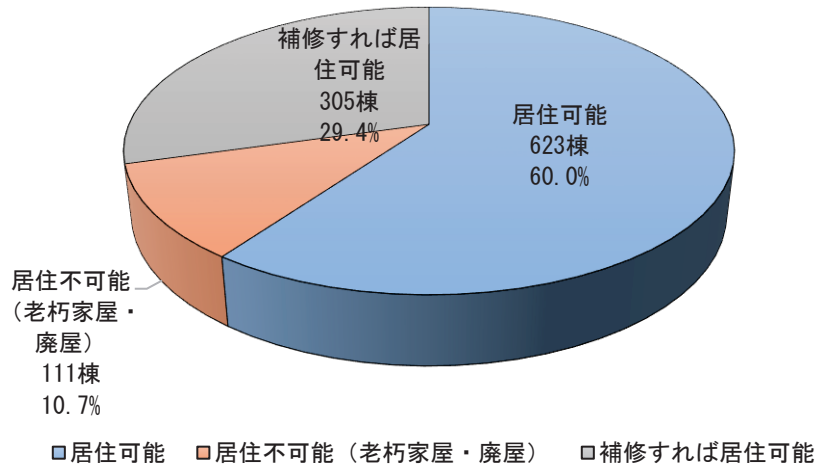
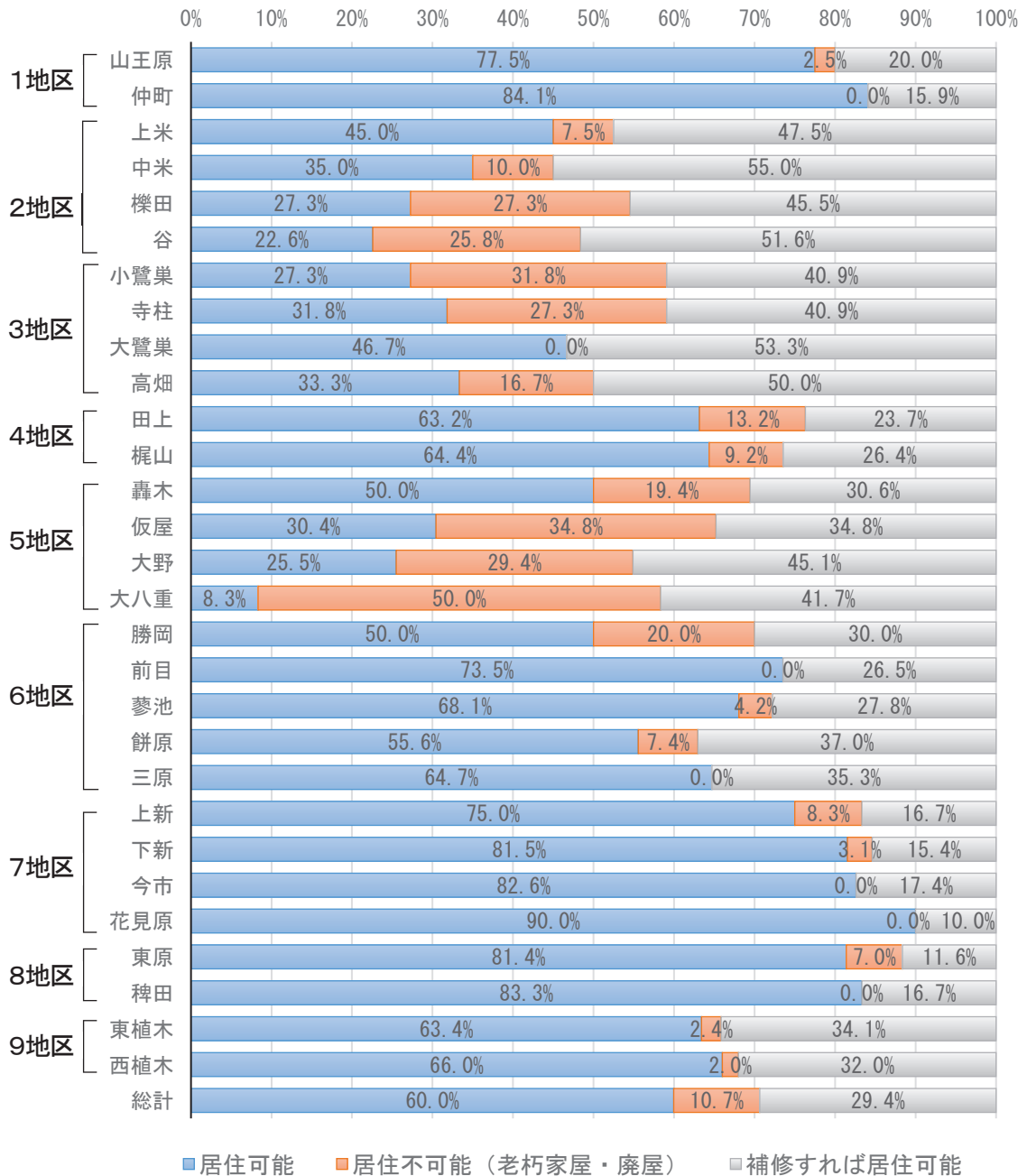
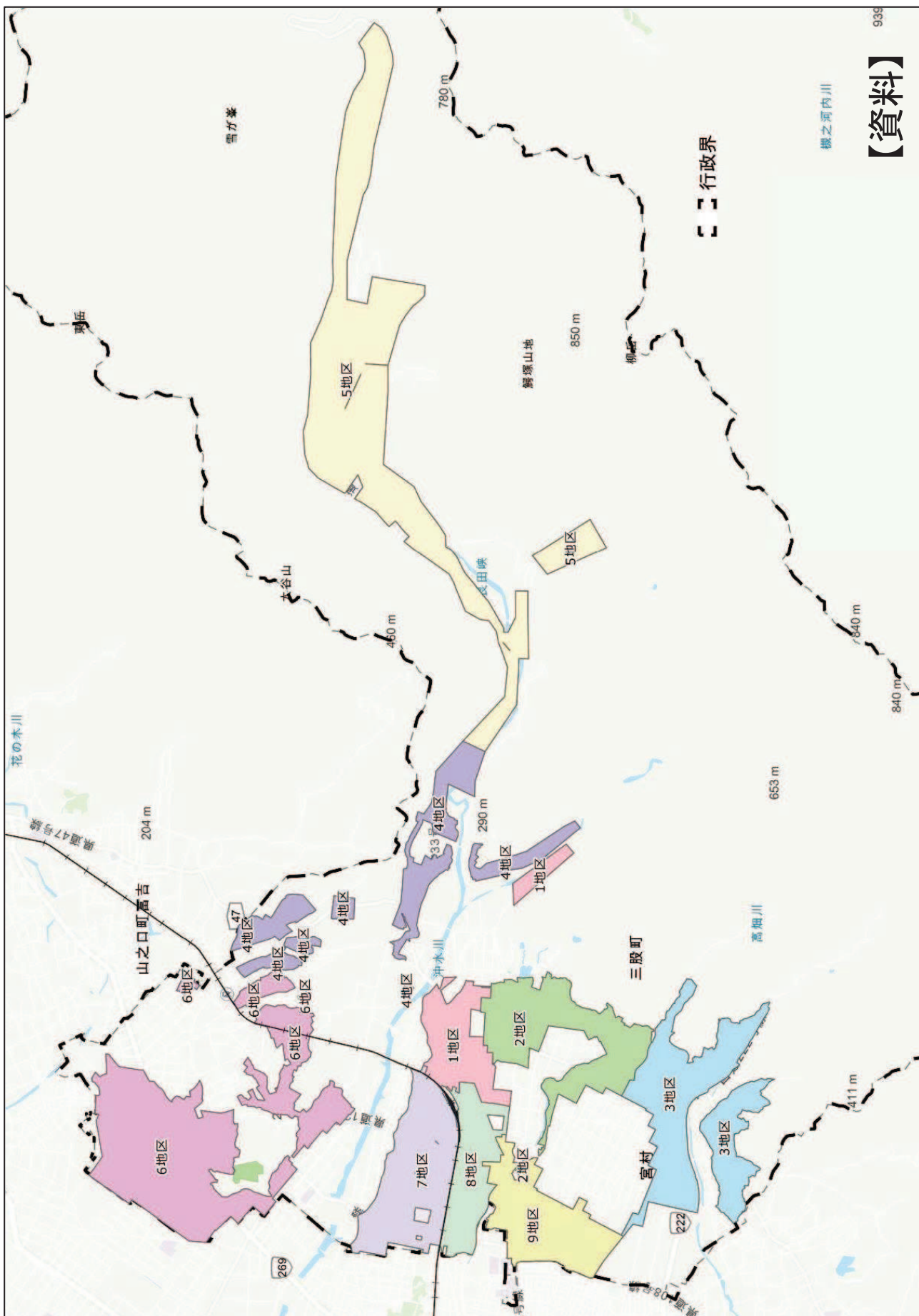


図 自治公民館別空家の判定構成





【資料】





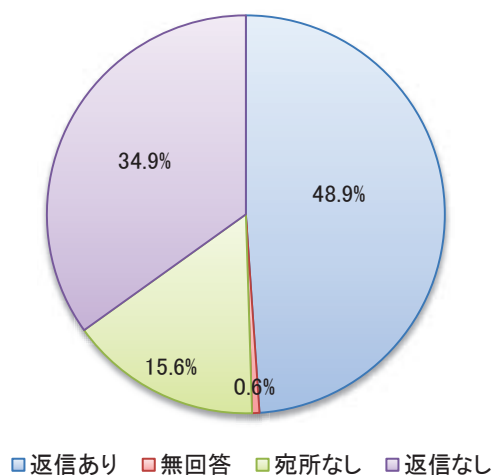
## 4 空家等の所有者等の意向調査

令和3年（2021）度の空家等実態調査において空家等と判断された建築物の所有者等に対し、空家等の実態及び意向等を把握するためにアンケート調査を実施しました。

その結果からみられる所有者の空家等に関する意向は、次のとおりです。

### （1）意向調査返信結果

意向調査の返信結果は「返信あり」が492件（48.9%）、「宛所なし」が157件（15.6%）で、「返信なし」が351件（34.9%）です。



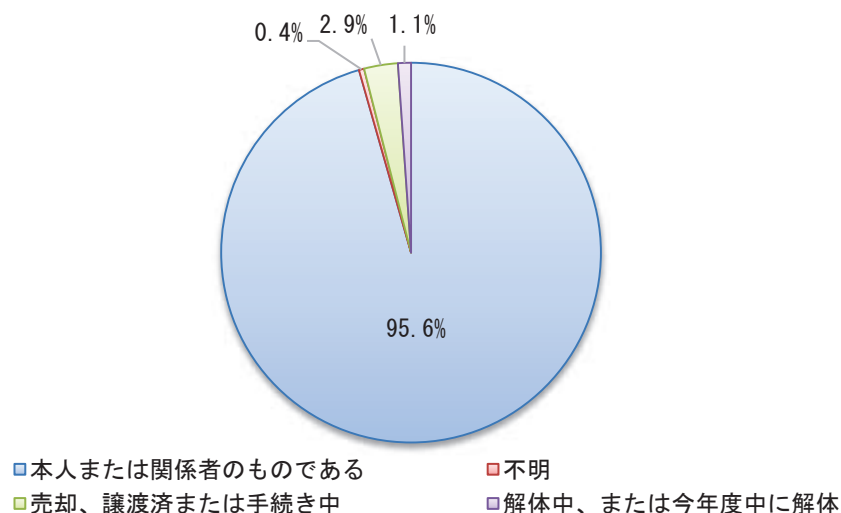
(複数回答)

項目	件数	全体(%)
1. 返信あり	492	48.9
2. 無回答	6	0.6
3. 宛所なし	157	15.6
返信なし	351	34.9

※構成比は少数点2位で四捨五入しているため、合計が100にならないことがあります。

## (2) 住宅の所有、管理者

所有、管理していると思われる住宅については、「本人または関係者のものである」が432件(95.6%)と最も多く、「売却、譲渡済または手続き中」が13件(2.9%)、「解体中、または今年度中に解体」が5件(1.1%)です。



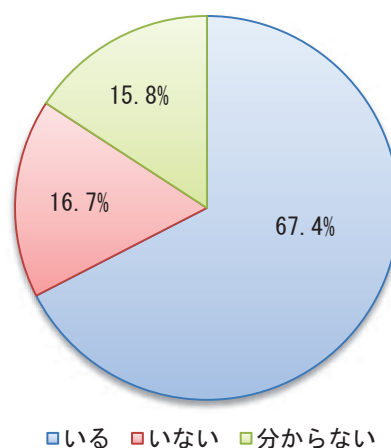
(単数回答)

項目	件数	全体 (%)
1. 本人または関係者のものである	432	95.6
2. 不明	2	0.4
3. 売却、譲渡済または手続き中	13	2.9
4. 解体中、または今年度中に解体	5	1.1

※構成比は少数点2位で四捨五入しているため、合計が100にならないことがあります。

## (3) 住宅を相続する可能性

該当する住宅を今後、相続する可能性がある方については、「いる」が290件(67.4%)と最も多く、「いない」が72件(16.7%)、「分からない」が68件(15.8%)です。



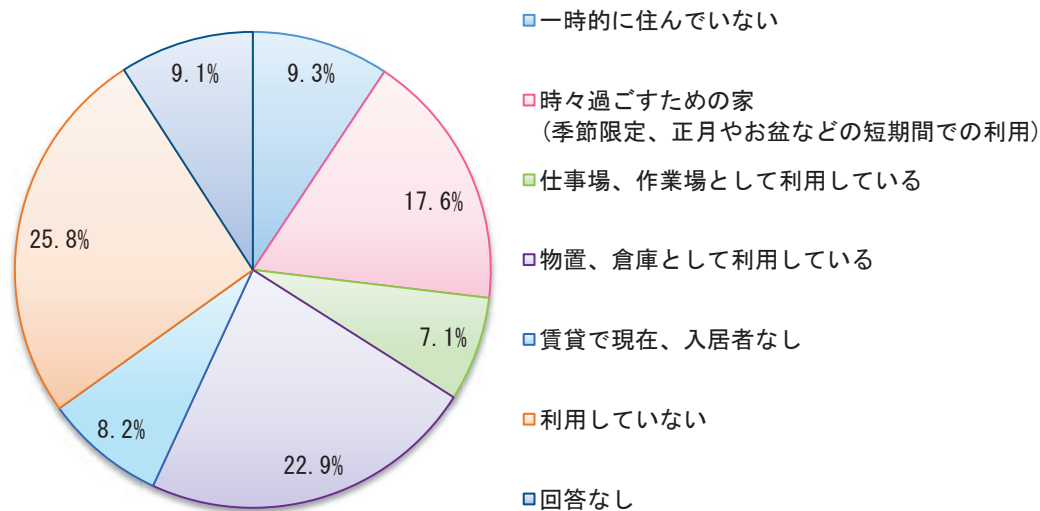
(単数回答)

項目	件数	全体 (%)
1. いる	290	67.4
2. いない	72	16.7
3. 分からない	68	15.8

※構成比は少数点2位で四捨五入しているため、合計が100にならないことがあります。

#### (4) 現在の住宅の状態

現在の対象住宅の状態については、「利用していない」が116件(25.8%)と最も多く、「物置、倉庫として利用している」が103件(22.9%)、「時々過ごすための家(季節限定、正月やお盆などの短期間での利用)」が79件(17.6%)と続いています。



(単数回答)

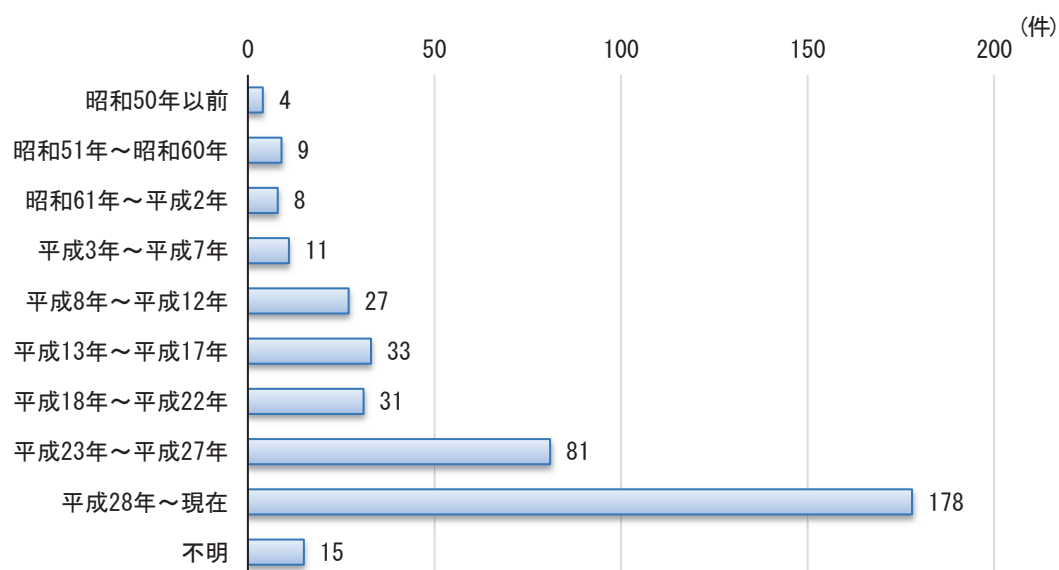
項目	件数	全体(%)
1. 一時的に住んでいない	42	9.3
2. 時々過ごすための家(季節限定、正月やお盆などの短期間での利用)	79	17.6
3. 仕事場、作業場として利用している	32	7.1
4. 物置、倉庫として利用している	103	22.9
5. 賃貸で現在、入居者なし	37	8.2
6. 利用していない	116	25.8
7. 回答なし	41	9.1

※構成比は少数点2位で四捨五入しているため、合計が100にならないことがあります。



### (5) 住居に住まなくなった時期

対象住宅に住まなくなった時期については、「平成28年～現在」が178件（44.8%）と最も多く、次いで「平成23年～平成27年」が81件（20.4%）です。



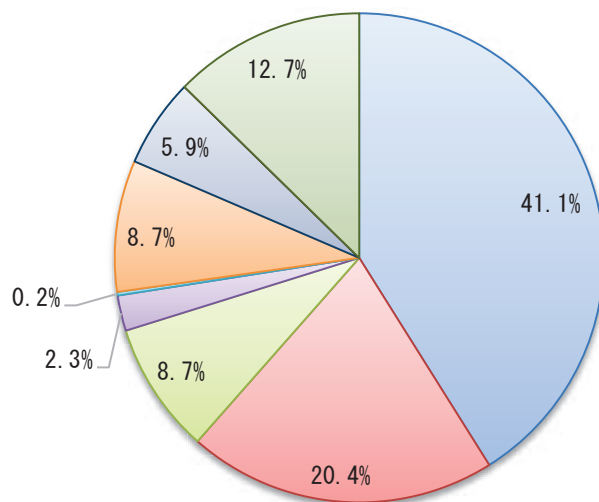
(単数回答)

項目	件数	全体(%)
1. 昭和50年以前	4	1.0
2. 昭和51年～昭和60年	9	2.3
3. 昭和61年～平成2年	8	2.0
4. 平成3年～平成7年	11	2.8
5. 平成8年～平成12年	27	6.8
6. 平成13年～平成17年	33	8.3
7. 平成18年～平成22年	31	7.8
8. 平成23年～平成27年	81	20.4
9. 平成28年～現在	178	44.8
10. 不明	15	3.8

※構成比は少数点2位で四捨五入しているため、合計が100にならないことがあります。

## (6) 住宅に住まなくなった理由

対象住宅に住まなくなった理由は「住んでいた人が死亡したため空き家となった」が175件(41.1%)と最も多く、「住んでいた人が入所、入院したから空き家となった」が87件(20.4%)、「その他」が54件(12.7%)と続いています。



- 住んでいた人が死亡したため空き家となった
- 住んでいた人が入所、入院したから空き家となった
- 他所へ住宅を新築・購入し空き家となった
- 転勤などで長期不在のため空き家となった
- 居住用に取得したが入居していない
- 賃借人がいないため空き家となった
- 相続等により取得したが居住者がいない
- 相続人が決まらないため空き家となった
- その他

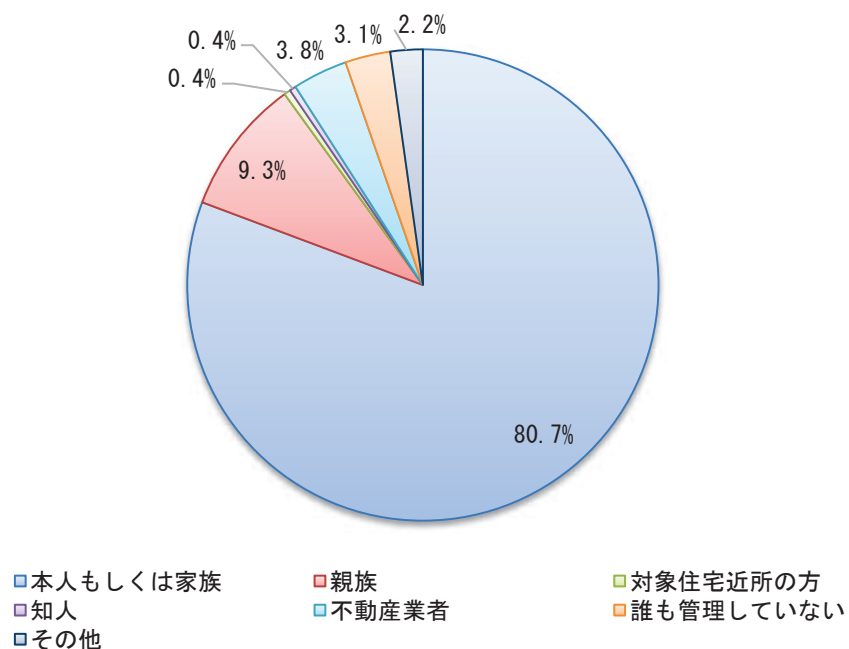
(単数回答)

項目	件数	全体(%)
1. 住んでいた人が死亡したため空き家となった	175	41.1
2. 住んでいた人が入所、入院したから空き家となった	87	20.4
3. 他所へ住宅を新築・購入し空き家となった	37	8.7
4. 転勤などで長期不在のため空き家となった	10	2.3
5. 居住用に取得したが入居していない	1	0.2
6. 賃借人がいないため空き家となった	37	8.7
7. 相続等により取得したが居住者がいない	25	5.9
8. 相続人が決まらないため空き家となった	0	0.0
9. その他	54	12.7

※構成比は少数点2位で四捨五入しているため、合計が100にならないことがあります。

## (7) 住宅の管理者

対象住宅の管理者は「本人もしくは家族」が364件(80.7%)と最も多く、「親族」が42件(9.3%)、「不動産業者」が17件(3.8%)と続いています。「誰も管理していない」は14件(3.1%)です。



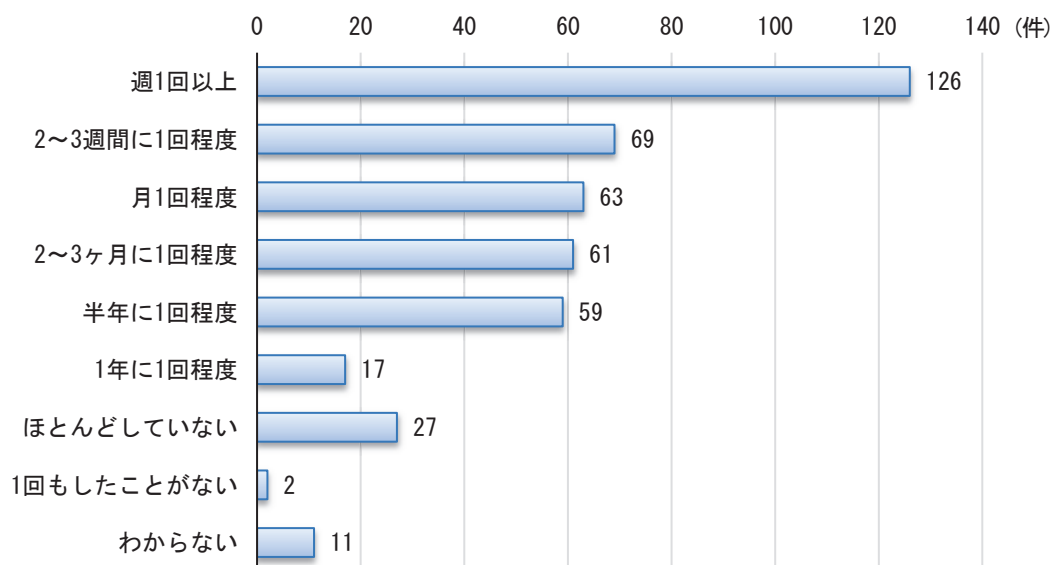
(単数回答)

項目	件数	全体(%)
1. 本人もしくは家族	364	80.7
2. 親族	42	9.3
3. 対象住宅近所の方	2	0.4
4. 知人	2	0.4
5. 不動産業者	17	3.8
6. 誰も管理していない	14	3.1
7. その他	10	2.2

※構成比は少数点2位で四捨五入しているため、合計が100にならないことがあります。

### (8) 住宅及び敷地の維持・管理の頻度

対象住宅及び敷地の維持・管理の頻度については「週1回以上」が126件(29.0%)と最も多く、「2～3週間に1回程度」が69件(15.9%)、「月1回程度」が63件(14.5%)と続いています。



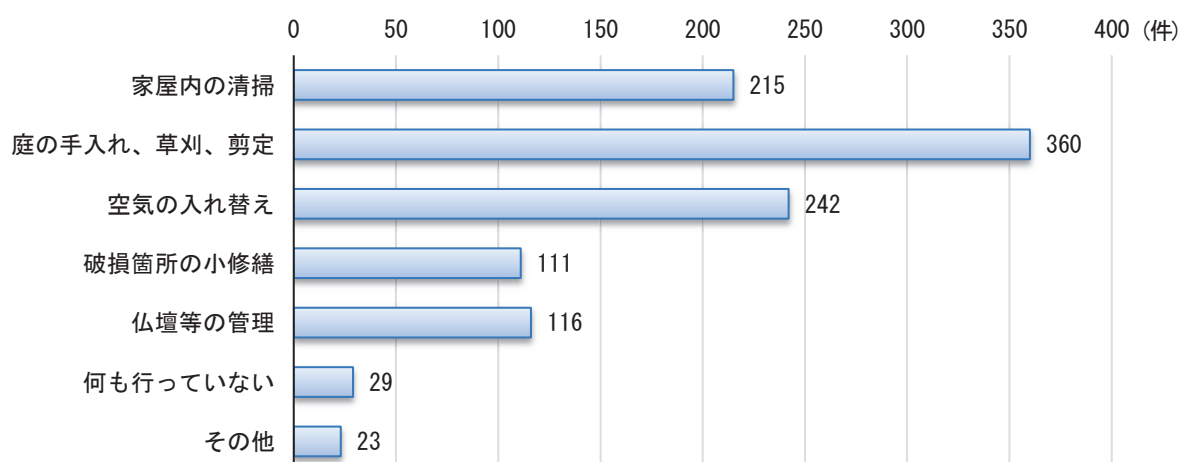
(単数回答)

項目	件数	全体(%)
1. 週1回以上	126	29.0
2. 2～3週間に1回程度	69	15.9
3. 月1回程度	63	14.5
4. 2～3ヶ月に1回程度	61	14.0
5. 半年に1回程度	59	13.6
6. 1年に1回程度	17	3.9
7. ほとんどしていない	27	6.2
8. 1回もしたことがない	2	0.5
9. わからない	11	2.5

※構成比は少数点以下2位で四捨五入しているため、合計が100にならないことがあります。

### (9) 住宅及び敷地の維持・管理内容

対象住宅及び敷地の維持・管理内容については、「庭の手入れ、草刈、剪定」が360件と最も多く、「空気の入替え」が242件、「家屋内の清掃」が215件と続いています。



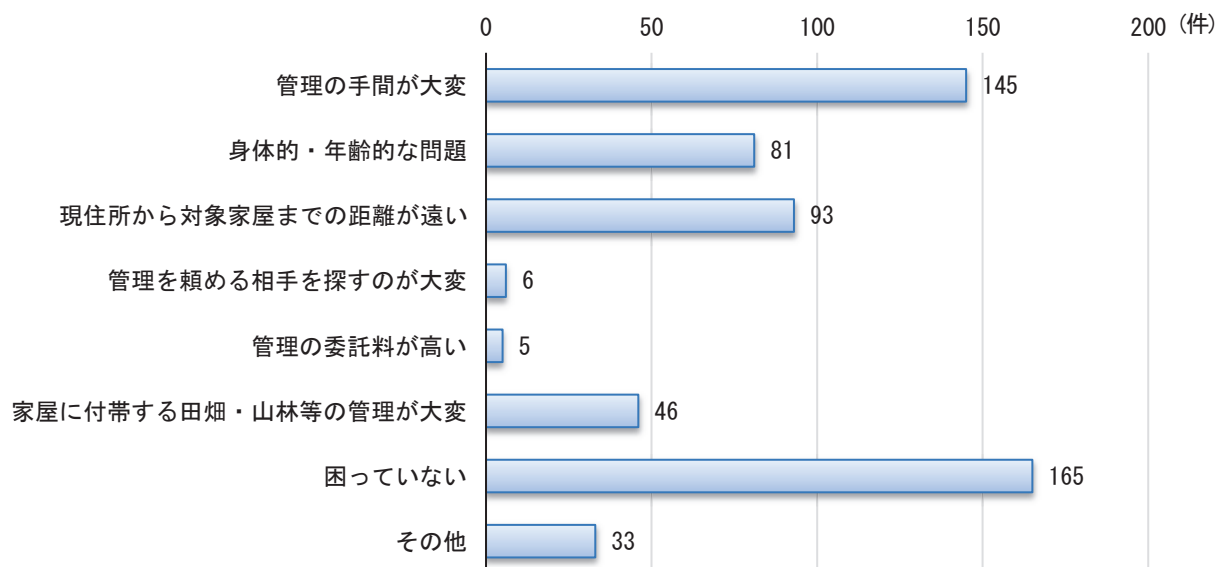
(複数回答)

項目	件数	回答割合 (%)
1. 家屋内の清掃	215	43.7
2. 庭の手入れ、草刈、剪定	360	73.2
3. 空気の入替え	242	49.2
4. 破損箇所の小修繕	111	22.6
5. 仏壇等の管理	116	23.6
6. 何も行ってない	29	5.9
7. その他	23	4.7

※構成比は少数点以下2位で四捨五入しているため、合計が100にならないことがあります。

## (10) 住宅及び敷地の維持・管理で困っていること

対象住宅及び敷地の維持・管理で困っていることについては、「困っていない」が165件と最も多く、「管理の手間が大変」が145件、「現住所から対象家屋までの距離が遠い」が93件と続いています。



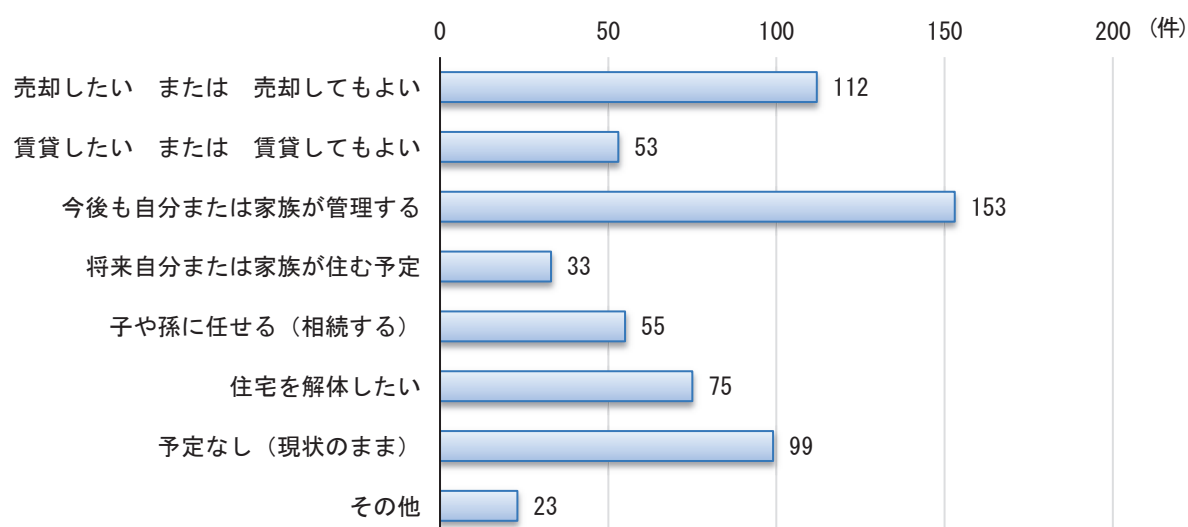
(複数回答)

項目	件数	回答割合(%)
1. 管理の手間が大変	145	29.5
2. 身体的・年齢的な問題	81	16.5
3. 現住所から対象家屋までの距離が遠い	93	18.9
4. 管理を頼める相手を探すのが大変	6	1.2
5. 管理の委託料が高い	5	1.0
6. 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変	46	9.3
7. 困っていない	165	33.5
8. その他	33	6.7

※構成比は少数点2位で四捨五入しているため、合計が100にならないことがあります。

## (11) 住宅の今後の活用

対象住宅の今後の活用については、「今後も自分または家族が管理する」が153件と最も多く、「売却したい または 売却してもよい」が112件、「予定なし（現状のまま）」が99件と続いています。



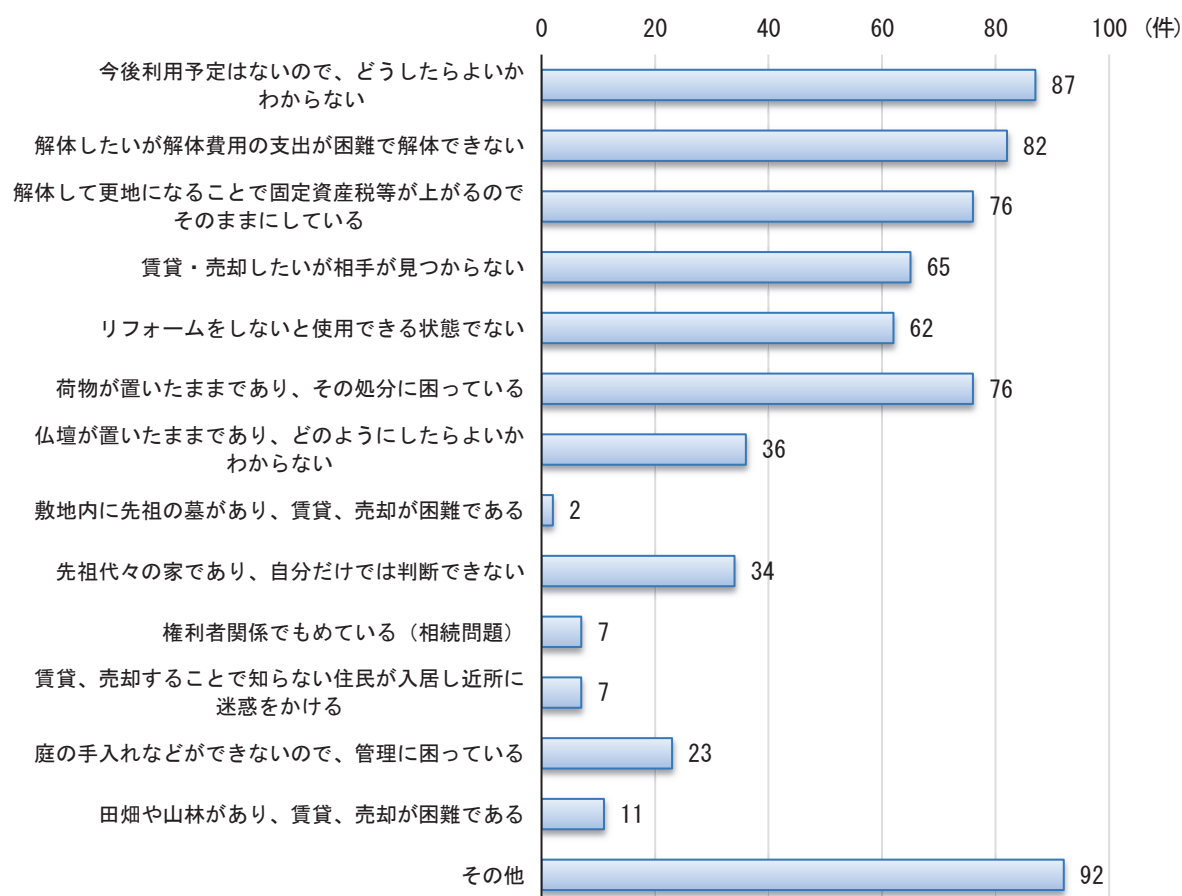
(複数回答)

項目	件数	回答割合 (%)
1. 売却したい または 売却してもよい	112	22.8
2. 賃貸したい または 賃貸してもよい	53	10.8
3. 今後も自分または家族が管理する	153	31.1
4. 将来自分または家族が住む予定	33	6.7
5. 子や孫に任せる（相続する）	55	11.2
6. 住宅を解体したい	75	15.2
7. 予定なし（現状のまま）	99	20.1
8. その他	23	4.7

※構成比は少数点2位で四捨五入しているため、合計が100にならないことがあります。

## (12) 住宅の今後の活用で困っていること

対象住宅の今後の活用における困っていることや心配事については、「その他」が 92 件と最も多く、「今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」が 87 件、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が 82 件と続いています。



(複数回答)

項目	件数	回答割合 (%)
1. 今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない	87	17.7
2. 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない	82	16.7
3. 解体して更地になることで固定資産税等が上がるのでそのままにしている	76	15.4
4. 賃貸・売却したいが相手が見つからない	65	13.2
5. リフォームをしないと使用できる状態でない	62	12.6
6. 荷物が置いたままであり、その処分に困っている	76	15.4
7. 仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいかわからない	36	7.3
8. 敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である	2	0.4
9. 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない	34	6.9
10. 権利者関係でもめている（相続問題）	7	1.4
11. 賃貸、売却することで知らない住民が入居し近所に迷惑をかける	7	1.4
12. 庭の手入れなどができないので、管理に困っている	23	4.7
13. 田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である	11	2.2
14. その他	92	18.7

※構成比は少数点2位で四捨五入しているため、合計が100にならないことがあります。



## 5 空家等の問題と対策の課題

### (1) 本町における人口、世帯数、高齢化率の推移と考察

令和2年(2020)国勢調査による本町の総人口は25,591人、一般世帯数は10,178世帯、1世帯当たり人員が2.51人/世帯となっています。この値は、10年前と比較して人口、世帯数ともに増加傾向にあります。

一方、高齢化率は、平成22年(2010)の22.8%から令和2年(2020)には28.4%にまで上昇し、生産年齢人口構成比が平成22年(2010)の60.9%から令和2年(2020)には54.4%にまで減少しています。

また、高齢単身世帯は1,453世帯(14.3%)となり、10年前と比較して314世帯増加しています。

こうした状況下では、住戸が後世に引き継がれず、住宅ストックの余剰を生み出し、急速な空家等の増加を引き起こす原因になると考えられます。

今後、空家等対策を推進していくためには、本町におけるこれら空家等の発生状況を把握し、地域の特性を十分に検証しながら、空家等の発生抑制に向けた対策を図っていく必要があります。

### (2) 空家等の実態調査結果からの課題

令和3年(2021)度を実施した空家等実態調査の結果において、本町内で確認された空家等の数は1,039棟あり、このうち居住可能であると判定される空家は623棟(60.0%)、補修すれば居住可能であると判定される空家は305棟(29.3%)で、全体の約9割が利用可能な空家となっています。

また、居住不可能であると判定される空家(老朽家屋・廃屋)が111棟(10.7%)あり、適正な管理がなされていない老朽家屋や廃屋の管理対策が求められます。

空家等の維持・管理について「何も行っていない」との回答は29件(5.9%)に留まり、その対応について「困っていない」との回答が165件(33.5%)を占めていることなどから、本町の空家等の管理は適切に行われているものが多くなっています。

こうした現状を踏まえ、地域住民の生活に影響を及ぼすおそれのある老朽家屋や廃屋対策に取り組むとともに、各地区の現状に即し、居住可能であると判定される空家等の有効利用を図ることで、居住不可能な老朽家屋や廃屋の発生を抑制する対策が必要になります。

また、中古住宅市場の流通促進対策を検討する等、官民一体となった空家等の対策を検討することが必要です。

### (3) アンケート結果からの課題

#### ア 空家等の維持管理について

##### (ア) 調査結果

- ・ 維持管理については、「管理の手間が大変」との回答が 25.3%と最も多くなっていますが、「所有者又は管理者が身体的・年齢的な問題」との回答が 14.1%、「現住所から対象家屋までの距離が遠い」との回答が 16.2%と、維持管理に困っていることが推察されます。

##### (イ) 課題

所有者又は管理者の状況を考慮した空家等の管理対策が課題となっています。

#### イ 建物の今後の利活用について

##### (ア) 調査結果

- ・ 今後、「建物を売却したいまたは売却してもよい」との回答が 18.6%、「賃貸したいまたは賃貸してもよい」との回答が 8.8%となっており、これらを合わせると 3割弱の所有者又は管理者が、売却するか賃貸を考えています。
- ・ 今後も「自分または家族が管理する」との回答が 25.4%と、売却や賃貸を考えている所有者又は管理者数と拮抗しています。

##### (イ) 課題

売却、賃貸の要望が多くなることを踏まえ、様々な空家等の活用対策や空き家バンク制度の拡充等、中古住宅市場の流通を促進するための対策が課題となっています。

#### ウ 経済的な負担について

##### (ア) 調査結果

- ・ 「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」との回答が 12.4%、「解体して更地になることで固定資産税等が上がるのでそのままにしている」との回答が 11.5%となっており、経済的な要因を挙げる回答が約 1/4 の割合となっています。
- ・ 「リフォームをしないと使用できる状態でない」との回答が 9.4%あります。

##### (イ) 課題

空家等の解体・除却費用や、固定資産税等の軽減対象からの除外等に対して消極的な所有者等の意見があり、リフォーム費用等を含めた経済的な要因の軽減対策が課題となっています。

## エ 相談先について

### (ア) 現状

- ・ 「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」との回答が 11.5%、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」との回答が 9.8%と、現状の対処に苦慮している状況がうかがえます。

### (イ) 課題

空家等だけではなく、家具や仏壇の保管場所を確保する等の対策により、空家等の利活用できる対策を講ずるとともに、賃貸・売却を含めた横断的な連携による空家等の相談支援体制の充実が課題となっています。

## オ その他の所有者や管理者単独では判断しづらい問題について

### (ア) 現状

- ・ 「仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいかわからない」との回答が 5.5%、「先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない」が 5.2%と、対処の方針を立てるにも時間を要する要因で空家となっているものも存在しています。

### (イ) 課題

多様化する空家等の問題に対応し、個人の所有物ではあるものの、地域（コミュニティ）の問題としての対応等、所有者が状況を把握し判断するための情報提供と相談体制づくりが課題となっています。

#### (4) 三股町における空家等対策の計画課題

空家等実態調査における現地調査やアンケート調査、統計資料から得られた課題等を踏まえ、本町の空家等対策の計画課題を以下のとおり整理します。

##### ア 管理不全な空家等を発生させないための方策の推進

高齢化の進行とともに、高齢世帯、高齢者単身世帯が増加していることを踏まえると、今後さらに空家等の増加が予測されます。

こうした空家等の増加に対し、実態調査の結果から管理不全な空家等が空家全体の約1割を占めていることなどからも、空家等の管理を促進する取組が必要です。

管理不全な空家等は、地域の生活環境に影響を与えるおそれがあることから、空家等の発生を未然に防ぐ必要性等について周知を図るとともに、空家等となっても適切な管理を促していくことが必要です。

##### イ 空家等の適切な管理に向けた取組の促進

実態調査結果から、町内で空家等と確認された建物は1,039棟あり、空家等周囲の状況から、庭木やごみ処理等適切な管理がなされていない空家等も確認されています。

こうした管理不全な空家等をなくすために、所有者等は、地域や関係機関の協力を得ながら、安全で安心できる生活環境を確保していくことが求められます。

また、空家等の実態について継続的にその状況を把握し、所有者等に適切な管理を促すとともに、管理不全な空家等に対し、必要な対応を図る必要があります。

##### ウ 空家等の有効活用に向けた対策の検討

空家等の約9割を占める使用可能な空き家の活用については、地域の現状等を考慮し、総合的な地域活性化対策等を踏まえた活用方策の検討が必要です。

「三股町住生活基本計画」にも掲げられている移住・定住の促進や多様なニーズに応える住宅の供給等の総合的、横断的な施策方針にも留意し、空家等の有効活用策を展開していくことが必要です。

そのため、実態調査において約3割あることが確認された補修すれば居住可能である空家の活用や空家跡地等の多様な活用を促すとともに、地域コミュニティの維持や地域産業の活性化等、今後のまちづくりに資する取組につなげていくことが重要です。

## 第2章 空家等対策に関する基本的な方針等

### 1 空家等対策の対象区域

令和3年（2021）度を実施した空家等実態調査の結果、空家等は町内全域に分布していることが明らかになったため、本計画は、対象区域を三股町全域とした計画とします。

### 2 対象とする空き家等の種類

本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に規定される「空家等」（法第2条第2項で規定される「特定空家等」を含む。）とします。

法における「空家等」とは、以下の（1）から（3）の全てに該当するものをいいます。

- （1） 法第2条第1項及び2項に定められる「建築物又はこれに附属する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）であること。

**【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】（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う。

- （2） 居住その他の使用がなされていないことが常態であること。

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（国土交通省）では、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、基本指針では「おおむね年間を通して建築物等の使用実績がない」ことを1つの基準としている。

- （3） 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと。

また、本計画では、空家等の発生予防の視点に立ち、町内の建築物の所有者等も情報提供を行う対象とします。

### 3 空家等対策の基本方針

空家法第3条においては、空家等の所有者等が第一義的な責任を有しており、空家等の適切な管理に努めるものとする旨が明記されています。

空家等は個人等の所有物であることから、所有者等による管理責任を前提としたうえで、空家等の問題に取り組むこととします。

しかし、高齢化、相続問題、今後予測される高齢者単独世帯の増加等の流れなどから、町や地域コミュニティとも連携した空家等の対策を講ずる必要があります。

「宮崎県住生活基本計画」（令和3年～令和12年）では、良質なストックの形成と空き家対策として、活用していない空き家の空き家バンクへの登録促進、地域による空き家・空き地の利活用の促進、地域環境に深刻な影響を及ぼす空き家への対応等を掲げ、その施策として、適正な住宅管理と良質なストックの形成、既存住宅の流通促進のための取組、空家等対策への支援に取り組むとしています。

なかでも、空家等対策への支援として、空家等実態調査マニュアルの見直し、特定空家等の計画的な解体、撤去が進むよう市町村に対する技術的な助言や情報提供を行うとともに、店舗や福祉施設等として利活用、古民家等の再生や他用途活用等が示されています。

また、令和3年から令和12年の目標値として、市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数を1,000物件、増加傾向にある居住目的のない空き家を令和12年時を目標に60,000戸程度に抑えるといった個別目標等が示されています。

「三股町住生活基本計画」（2019年度～2028年度）においては、本町の豊かな自然環境に調和する魅力ある住環境づくりや中心部の再生等に取り組む、移住・定住の促進に結び付けるとともに、安全で快適な住環境づくりや重層的な住宅セーフティネットを構築することにより、安心して『ずっと住みたいまち三股』を基本理念とした住宅政策を推進することが挙げられています。

本計画は、空家等の問題を地域社会全体の課題として捉え、行政・地域・事業者・関係機関がそれぞれの立場で連携し、協働して空家等対策に取り組むこととします。

また、空家等の発生抑制、空家等の適切な管理、空家等の利活用を柱とする空家等対策を展開することにより、『健全な生活環境が持続的に確保される住環境づくり』を本計画の基本理念とします。

こうした理念を踏まえ、本町における空家等に関する基本方針として、次の3つの取組を進めます。

#### (1) 管理不全な空家等の発生抑制

空家化・管理不全化の予防は、所有者等による対応が原則となるため、所有者等に対する働きかけの一環として、意識啓発や相談体制の確保に取り組めます。

今後発生する空家等について、管理不全な空家等の発生防止を図っていきます。

##### ● 管理不全な空家等の発生抑制施策

施策① 空家等の増加抑制

施策② 空家化抑制に向けた相談支援の充実

施策③ 良質で安全な住まいづくり

#### (2) 空家等の適切な管理の促進

空家等に関する問題が深刻化し、地域住民の生活環境に重大な悪影響を及ぼさないようにするため、空家等の実態について継続的に把握するとともに、適切に管理されるよう、所有者等をはじめと



する町民とともに、空家等の適切な管理体制を構築します。

また、空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を総合的に勘案し、所有者等に対して指導等を行います。

● **空家等の適切な管理の促進に対する施策**

施策① 継続的な空家等の実態把握

施策② 空家等の所有者及び管理者等への対応

施策③ 空家等の適切な維持管理の促進

(3) **空家等の有効活用**

空家等に関する情報・施策・事業を総合的に把握し、住宅確保に配慮が必要な世帯への支援のほか、中古住宅市場への流通促進を図ります。

また、地域の実情に応じた活性化が図られるよう、地域活力の維持・向上に資する空家等の利活用について検討します。

また、空家等の除却後の跡地の利活用についても併せて検討を進めます。

● **空家等の有効活用に対する施策**

施策① 空家等の活用に向けた中古市場流通の活性化

施策② 住宅セーフティネット制度等を考慮した空家等の活用と支援

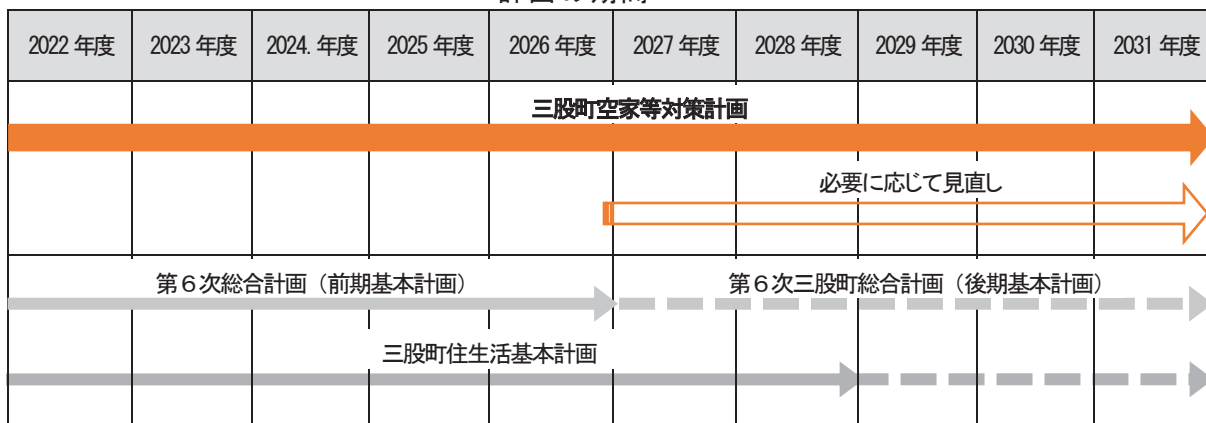
施策③ 空家等の利活用及び空家等の除却後の跡地の活用支援

4 **計画の期間**

本計画の計画期間は、2022年度から2031年度までの10年間とします。

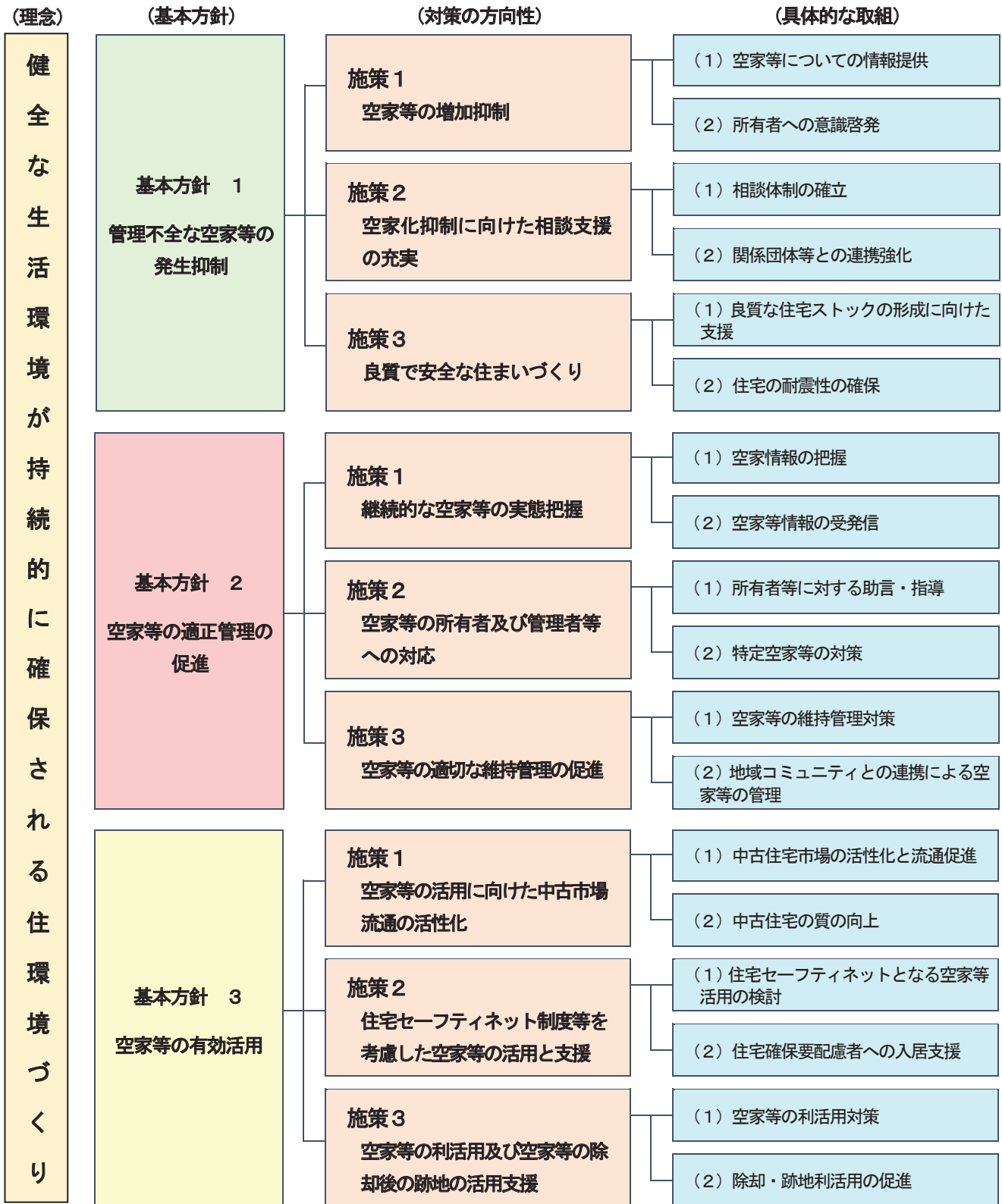
なお、社会情勢の変化や空家等を取り巻く状況が大きく変化した場合には、計画期間中においても必要な見直しを行うものとします。

計画の期間



# 第3章 空家等の対策へ向けた施策体系

基本施策の体系図





## 第4章 管理不全な空家等の発生抑制に関する事項

### 1 実施方針

- 管理不全な空家等の発生を抑制するためには、居住中の段階から、将来、住まいが空家等になった場合の管理や活用（処分）方法について周知を図るなど、情報提供・意識啓発等を行い、適切に管理されていない空家等を発生させないことが最も重要となります。
- 庁内における空家等に関する相談窓口を設置し、空家等の活用方法や相談先がわからない所有者等への対応を行うほか、専門家団体、関連団体との連携を強化することで、相続や権利関係等の専門的な課題等に対応し、空家等の発生を抑制します。
- 既存住宅の空家化を予防するためにも、所有者等が住宅の品質の向上を図るとともに、定期的なメンテナンス、リフォーム等を実施する取組を促進し、住宅ストックの良質化につながる取組を支援します。

### 2 具体的な施策

#### 施策1 空家等の増加抑制

##### (1) 空家等についての情報提供

対 策	実 施 概 要
空家化の予防・発生抑制に向けた意識啓発	・空家等の管理は、所有者自身が適切に行うという意識を持つことが重要です。町は、広報やホームページ等を通じて、所有者等の意識啓発や、空家等が発生することによる様々な問題を周知していきます。
庁内関係課や関係団体との連携	・町の関係課、建築・不動産・金融機関等の関係団体、自治公民館をはじめとするコミュニティ組織等と連携し、空家化の予防・発生抑制等に関する情報の収集を図り、必要な情報について住民に周知していきます。

##### (2) 所有者への意識の啓発

対 策	実 施 概 要
地域と協働による空家等所有者や空家等となる可能性のある高齢者世帯等への呼びかけ	・空家等に関する制度等について周知していきます。特に一人暮らしの高齢者への周知対策について、自治公民館など地域の協力を得て空家等対策に関する呼びかけ活動を検討します。
住宅が適切に引継がれるための意識啓発	・相続手続などの個別の事情による空家等の発生を防ぐために、相続生前対策、相続登記の促進等について、広報やホームページ等による情報提供を行い、住宅（家屋）が引継がれるための意識啓発を行います。
空家等の発生を抑制するための啓発や特例措置の周知	・「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）※」の制度等を周知していきます。

※相続人が、相続した家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

対 策	実 施 概 要
相続問題等に関する支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続問題等を未然に防ぐため、遺族支援サービス（お悔やみ窓口）と連携して、相続に関する情報や、空家等の管理・処分方法などを広報等で周知していきます。</li> <li>・遺産分割の問題など専門家による相談会等の開催や相談窓口を開設することで、適切な相続や住宅家屋の管理・活用を支援していきます。</li> </ul>
相談会による意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等に関する相談会を開催し、広報等により空家等の維持管理手法や空き家解体ローンなどの金融制度について周知するなど、所有者等に対する幅広い知識習得の支援に取り組みます。</li> </ul>

## 施策2 空家化抑制に向けた相談支援の充実

### (1) 相談体制の確立

対 策	実 施 概 要
空家等の相談窓口の設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中古住宅の管理・流通や相続等、相談者が抱えている多様な問題に対応できるよう、空家等対策に関する相談体制を整備します。</li> <li>・空家等に関する庁内での役割を明確にするなど、庁内で連携した対応を行います。</li> <li>・相談しやすい環境を整えるため、自治公民館等の地域や、福祉関連施設等への出前相談会の実施などを検討します。</li> </ul>
電話による相談への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等に関する問題は多岐にわたり、問題解消のためには複数の部署や専門家との連携が必要な場合があります。そのため、高齢者や町役場の窓口に行くのが困難な人の相談に柔軟に対応するため、電話による相談にも円滑に対応できる体制づくりを行います。</li> </ul>

### (2) 関係団体等との連携強化

対 策	実 施 概 要
関係団体等との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都城宅地建物取引業協同組合、宮崎県司法書士会、一般社団法人宮崎県建築士会等、関係団体等との連携を図りながら、支援の拡充に努めます。</li> </ul>

### 施策3 良質で安全な住まいづくり

#### (1) 良質な住宅ストックの形成に向けた支援

対 策	実 施 概 要
住宅性能表示制度※の普及促進	・ 建築業者等へ働きかけ、「住宅性能表示制度」を普及させることにより、建物の構造安定性や火災時の安全性等の住宅性能確認を可能にし、良質な住宅ストックの見える化を図ります。
住宅のメンテナンス、リフォーム等の促進	・ 住宅の適切な維持管理を促進するため、耐震化・リフォームへの助成を行うなど、良質な住宅ストックの維持に努めます。 【参考】 都市整備課 住宅・建築物安全ストック形成事業（耐震診断） 住宅・建築物安全ストック形成事業（耐震改修） 企画商工課 空き家等情報バンク活用促進事業補助金 移住者向け空き家利活用促進支援事業補助金
バリアフリー化等の支援	・ 安心して長く居住することができるように、住宅のバリアフリー化等に係る費用の一部を助成します。 【参考】 福祉課 地域生活支援事業（住宅改修） 高齢者支援課 特定高齢者住宅改修事業
住宅ストック良質化に向けた支援の検討	・ 既存家屋の良質化に向けて、効率的・効果的な補助制度づくりや、土砂災害警戒区域指定等の法的制約により、空家化する可能性が高い住宅への対応策を検討します。 【参考】 都市整備課 がけ地近接等危険住宅移転事業

※住宅性能表示制度：「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、共通基準として定められている「評価方法基準」に則って行われるもので、第三者機関による住宅性能評価制度です。

#### (2) 住宅の耐震性の確保

対 策	実 施 概 要
木造住宅耐震診断費補助事業	・ 木造住宅の耐震化を促進するため、引き続き耐震診断費の一部を助成します。 【参考】 都市整備課 住宅・建築物安全ストック形成事業（耐震診断） [再掲]
木造住宅耐震改修工事費補助事業	・ 木造住宅の耐震化を促進するため、引き続き耐震改修工事費の一部を助成します。 【参考】 都市整備課 住宅・建築物安全ストック形成事業（耐震改修） [再掲]
木造住宅の耐震診断費、耐震改修工事費補助事業のPR	・ 「木造住宅耐震診断費補助事業」、「木造住宅耐震改修工事費補助事業」の活用を促進するため、ホームページからの情報発信や事業制度のPR活動を行い、町民に周知していきます。
専門家との協力体制の強化	・ 建築士会等と連携し、耐震性能確保に向けた情報提供に努め、耐震改修等による耐震性の確保を促進します。 ・ 住宅の耐震相談会（木造住宅の耐震診断や耐震改修の相談会）などの開催を検討し、住民個人だけでなく、自治公民館等の地域コミュニティへ耐震化の重要性について周知していきます。

# 第5章 空家等の適正管理の促進に関する事項

## 1 実施方針

- 所有者等による適切な管理がなされていない空家等は、地域の生活環境に悪影響を及ぼすため、町は、空家等の所有者等に対し、空家等の適正な管理を求めるとともに、空家等が管理不全な状態になることを防ぐため、空家等の実態を検証し、空家条例等により、適切な管理を促進する施策を検討します。
- 所有者等の調査による空家等の定期的な実態把握等により、活用可能な空家等は、その利活用に向けて、空き家バンク等を通じて情報発信を行うなどの取組を進めていきます。
- 地域ぐるみでの空家等の解消へ向けた取組として、自治公民館をはじめとするコミュニティ組織等と連携、協力を得ながら、改善策を検討していきます。
- 特定空家等と判定した空家等については、周辺への影響の程度や切迫性を考慮し、三股町空家等対策協議会との協議のうえ、必要に応じて空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施し、特定空家等の解消に努めます。

## 2 具体的な施策

### 施策1 継続的な空家等の実態把握

#### (1) 空家情報の把握

対 策	実 施 概 要
空家等の実態調査	・ 空家等の所在及びその状態を把握するため、定期的な実態調査を実施し、必要な対策を講じるための空家等情報把握に努めます。
空家等の所有者等の調査・特定	・ 空家等の候補とされた建築物は、関係機関等と連携・協力を得て、不動産登記簿、固定資産課税情報等を確認し、所有者等の特定に努めます。 ・ その他、住民票の情報や、戸籍情報、近隣住民への聞き取り調査などを実施しても所有者の特定ができない場合、または相続放棄により所有者等がない場合には、財産管理人制度 <sup>※</sup> 等の活用を検討します。
空家等の情報のデータベース化	・ 空家等の実態調査結果、所有者等の調査結果、所有者等への意向調査の結果等のデータベース化に努め、最新の情報を庁内で共有することにより、総合的な空家等対策の取組体制づくりを進めます。 ・ 2022年度より、庁内の空家管理システムが稼働しており、適切な運用及びデータの更新、充実を図ります。

※財産管理人制度：「民法」に基づき、財産管理人が財産の管理・清算等を行う制度。相続人が不存在の場合は、利害関係者等の申立により家庭裁判所が選任する相続財産管理人が相続財産の管理・清算を行うことが可能。

## (2) 空家等情報の受発信

対 策	実 施 概 要
空き家バンクの制度周知・ 情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本町への移住、定住促進を踏まえた空家等の有効活用を図るために、町ホームページ等を通じて空家等情報を提供していきます。</li> <li>・宅地建物取引業協会等の協力を得て、空家等の活用につなげるための取組を検討します。</li> </ul> <p>【参考】 企画商工課 空き家等情報バンク活用促進事業 三股町移住者情報サイト「みまた〜ん. COM」 <a href="http://www.mimaturun.com">http://www.mimaturun.com</a></p>

## 施策2 空家等の所有者及び管理者等への対応

### (1) 所有者等に対する助言・指導

対 策	実 施 概 要
管理不全な状態の空家等の 所有者等への助言・指導	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の実態調査や町民からの相談・通報等に基づく現地確認等により、適切に管理されていない空家等を把握し、必要に応じて所有者等に対し、文書等での助言・指導を行います。</li> <li>・管理不全な空家等が周辺に及ぼす危険等が切迫した状態であり、空家法に基づく段階的な措置を行う時間的な余裕がない場合については、関係各課と連携し、建築基準法（昭和25年法律第210号）第10条、消防法（昭和23年法律第180号）第3条、道路法（昭和27年法律第180号）第44条、廃棄物処理法（昭和45年法律第137号）第19条、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第64条他法令に基づき、安全確保を第一として、必要な緊急安全措置を検討します。</li> </ul>

### (2) 特定空家等の対策

対 策	実 施 概 要
特定空家等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家法第14条に基づく所有者等への助言・指導、勧告などの必要な措置を実施し、特定空家等の除却や周辺環境への影響改善を図ります。</li> </ul>

## 施策3 空家等の適切な維持管理の促進

### (1) 空家等の維持管理対策

対 策	実 施 概 要
適切な維持管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等について、適切な維持管理が行われるよう所有者等に広報やホームページを通じて、広く意識啓発を行います。また、個別の課題に応じ情報提供を行うことで、空家等の適正管理を促します。</li> </ul>

### (2) 地域コミュニティとの連携による空家等の管理

対 策	実 施 概 要
地域コミュニティ・関係団体 等との連携による空家等の 管理体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治公民館、民生委員、社会福祉協議会と行政と連携し情報共有を図り、空家等に係る地域の見回りや火災予防等、自主的に防犯活動を行う団体に対し、情報提供を行います。</li> </ul>



# 第6章 空家等の有効活用に関する事項

## 1 実施方針

- 空家等の流通を促すために、関係団体と連携を図り、各種制度を活用した住宅品質維持・向上に係る事業について周知していきます。
- 若い世代の流入を図るため、良質で適正な住宅を供給するとともに、子育てに適した定住のための住宅整備に向けた空家等の活用を促進します。
- 高齢者や障害者等、誰もが安心して居住できるよう、住宅セーフティネットとなる空家等の活用について検討します。
- 所有者等への相談支援をはじめ、所有者等の意向を踏まえた他用途施設への活用に向けた情報提供等を行い、空家等の多様な活用を促進します。

## 2 具体的な施策

### 施策1 空家等の活用に向けた中古市場流通の活性化

#### (1) 中古住宅市場の活性化と流通促進

対 策	実 施 概 要
中古住宅等の流通に関する相談支援	・空家等（中古住宅）の購入を検討している方に対する相談窓口を拡充します。
市場流通への支援	・「安心R住宅」制度 <sup>※</sup> の周知・広報を行い、中古住宅を安心して購入できる環境整備を促進します。
空家等流通促進のための連携体制の構築	・専門的な知識を持つ団体等の協力を得て、空家等相談会を開催するなど、所有する空家等の活用方法等きめ細かい空家相談に応じます。 ・関係団体等との連携を図りながら、空家流通促進に向けた支援の拡充に努めます。
UIJターン等の促進と空家等の利活用	・UIJターン等の促進支援に合わせ、空家等の確保及び利用希望者とのマッチングの仕組みづくりに取り組みます。

※「安心R住宅」制度：特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度の略称で、耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、事業者団体が標章（マーク）を付与する仕組みで国土交通省の告示による制度。

## (2) 中古住宅の質の向上

対 策	実 施 概 要
長期優良住宅 <sup>※</sup> 等の普及促進	・空家等となってしまった場合でも、住宅としての品質を保持し、中古住宅市場の活性化と流通促進につなげるため、長期優良住宅等の普及促進に取り組んでいきます。
新たな住宅供給手法の普及	・様々な世代が共同で居住するシェアハウスや、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の賃貸住宅などの新たな住まい方について、適切な情報提供を行います。

※長期優良住宅：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅で、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー等の基準に適合した住宅のこと。

## 施策2 住宅セーフティネット制度等を考慮した空家等の活用と支援

### (1) 住宅セーフティネットとなる空家等活用の検討

対 策	実 施 概 要
住宅セーフティネットとなる空家等活用の検討	・住宅確保要配慮者 <sup>※</sup> （低所得者や高齢者、障害者、子育て世帯など）が安心して居住できるよう、住宅セーフティネットとなる空家等活用の仕組みをつくっていきます。 ・国による空家等対策の一環として施行されている「新たな住宅セーフティネット制度」を利用し、空家等を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として活用すること等を検討します。
自然災害時等における空家等の活用	・自然災害時等に不足する住宅の供給に向け、既存空家等の利活用を図るために、所有者等の承諾を得たうえで、利用可能な空家等を町が借り上げ、被災者の仮住まいに充てるなど、空家等を活用する仕組みを検討します。

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を必要とする方々のこと。

### (2) 住宅確保要配慮者への入居支援

対 策	実 施 概 要
住宅確保要配慮者が入居しやすい住宅支援策の検討	・住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、空家等を活用した住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等の支援策について情報提供を行います。

### 施策3 空家等の利活用及び空家等の除却後の跡地の活用支援

#### (1) 空家等の利活用対策

対 策	実 施 概 要
空家等の利活用に関する支援・相談体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅としての賃貸や売却等の市場での流通だけでなく、地域活動に積極的な団体等との連携により、地域でのコミュニティ拠点となる施設や防災・防犯、環境保全等に資する施設などの多様な活用を促進します。</li> <li>・自治公民館等の地域団体が空家等を公益的施設として活用する事例の紹介や、改修する場合の支援制度を検討します。</li> <li>・新たな用途に転用する際の法律上の問題については、建築基準法改正に伴う緩和措置<sup>※</sup>の活用や先進事例を調査し、必要な施策を検討します。</li> <li>・関係機関・団体等の協力体制を確保し、空家等の有効活用に関する相談員の配置等を検討します。</li> </ul>
UIJターン等の促進と空家等の利活用 [再掲]	<ul style="list-style-type: none"> <li>・UIJターン等の促進支援に合わせ、空家等の確保及び利用希望者とのマッチングの仕組みづくりに取り組みます。</li> </ul>
子育て支援、高齢者福祉施設等への活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもの居場所づくりなどの子育て支援施設や、高齢者のデイサービス施設など、それぞれの地域の需要に応じた活動の拠点として有効活用を促進します。</li> </ul>
芸術文化活動への活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用されていない歴史的建造物、空き店舗などを、地域の芸術文化拠点とすることなどについて、町民ニーズ等を踏まえて検討します。</li> </ul>
空き店舗等の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地等の活性化を図るため、空き店舗に出店する者に対し、改装費用等の一部支援等を拡充します。</li> </ul> <p style="text-align: center;">【参考】 企画商工課 空き店舗活用等商業支援地域活性化事業補助金</p>
古民家等の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「未来投資戦略」（平成29年(2017)6月9日閣議決定）による「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」の考え方や建築基準法改正に伴う緩和措置<sup>※</sup>の考え方に基づき、古民家の商業的利用や、福祉施設としての活用など、地域活性化に資する施設への転用を促進します。</li> </ul>
国の空き家バンク、各種補助事業等の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国土交通省による「空き家・空き地バンク」の運用と連携し、空家等の情報提供に向けた検討を行うとともに、補助メニュー等も併せて情報提供します。</li> </ul>

※建築基準法改正に伴う緩和措置： 空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進する。



## (2) 除却・跡地利活用の促進

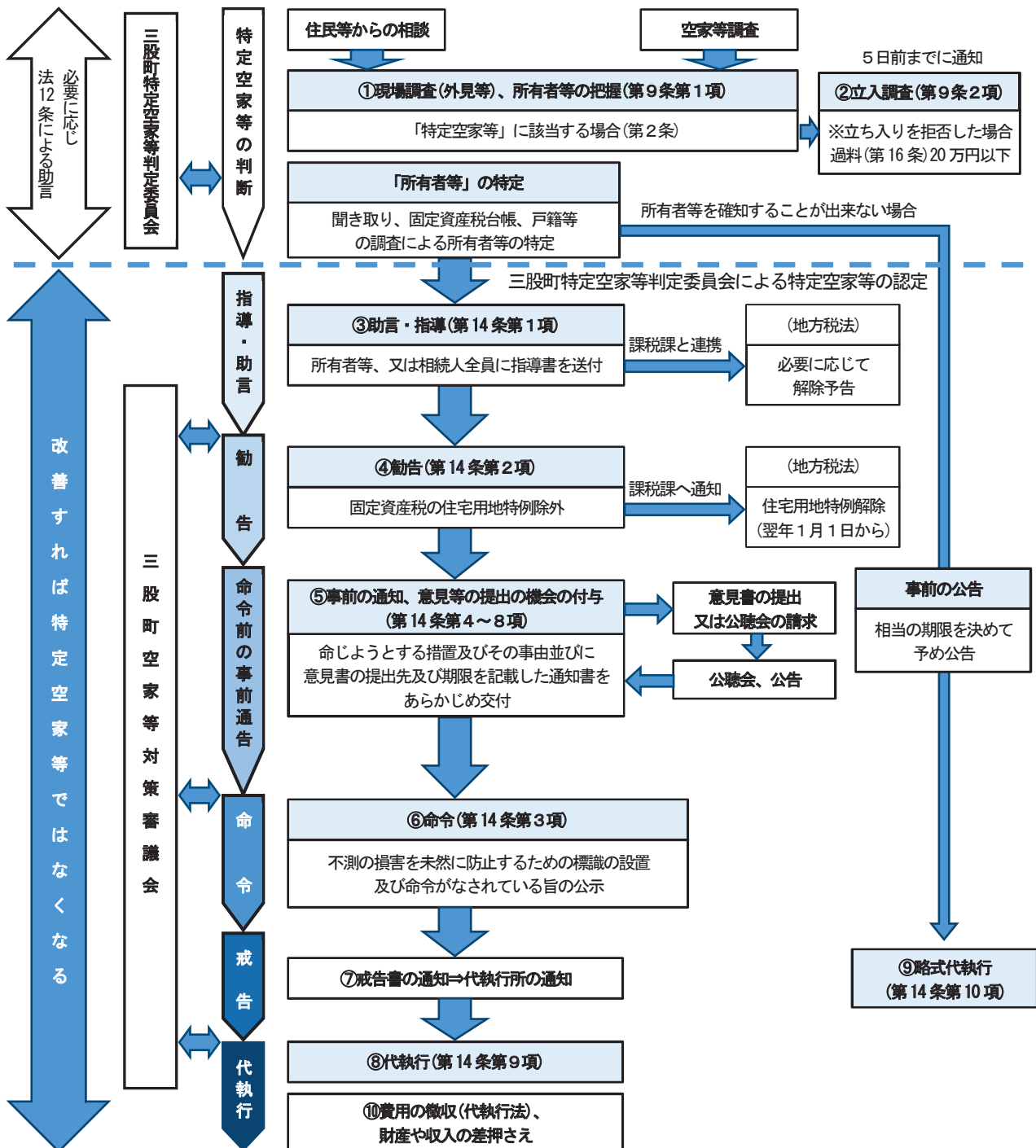
対 策	実 施 概 要
跡地の有効活用の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等が立地する地域の課題や特性、土地利用の方針等を踏まえ、まちづくりや安全性、生活環境の向上に向けて、地域の実情に合った有効な跡地の利活用について検討します。</li> <li>・ 建築物の建替えが困難な狭小敷地などは、敷地の集約化や共同建替えなどに向け情報提供を行います。</li> <li>・ 市街地などについては、災害時の延焼防止や、避難地、防災倉庫への活用など、防災面からの跡地の利活用を検討します。</li> </ul>
跡地活用に向けた啓発機会の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域活動に積極的な団体等と連携し、所有者や地域住民への勉強会やセミナー等による跡地活用に向けた啓発機会の創出を図ります。</li> </ul>
解体・除却のための支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家の解体費用や更地とした後は固定資産税減免措置がなくなる等、所有者にとって経済的な負担軽減措置がなくなることなどから、空家等の解体・除却を躊躇することが考えられます。こうした所有者に対し、民間融資支援等の制度を周知をするとともに、空家等の解体・除却に関する町独自の支援制度等についても検討します。</li> <li>・ 基本的には全空家を対象としながら、「三股町立地適正化計画」の居住誘導区域内にあるものは優先性を高めるなど、地域の実情にあった除却支援のあり方を検討します。</li> </ul>

# 第7章 特定空家等への措置・対処に関する事項

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、本町は国の「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）（以下「ガイドライン」という。）で示された観点を踏まえ、特定空家等のそれぞれの状況に応じたような措置が必要となるかを個別に判断し、対応することとします。

なお、特定空家等の措置の実施にあたっては、緊急性や公益性などについて十分検討したうえで慎重に判断することとします。

図 特定空家等に対する措置フロー



空家条例においては、管理不全な状態の空家に対しては助言・指導を行うことができ、危険な状態の空家に対しては空家等対策審議会に諮り、勧告、命令、代執行等を行うことができると定めています。

空家条例第2条第5項に規定する「管理不全な状態」とは、空家等が次の各号のいずれかに該当する場合であって、当該空家等の周辺的生活環境を害するおそれがある状態をいいます。

- ア 外壁、屋根その他の建築材の一部が剥落し、又は破損している状態
- イ 窓又は扉が破損し、不特定の者が侵入することができる状態
- ウ 雑草が繁茂している状態
- エ 樹木の枝葉又は雑草が、隣地にはみ出している状態又は道路上にはみ出し安全な通行を確保する上での妨げとなっている状態
- オ ねずみ、はえ、蚊その他の衛生動物又は悪臭が発生している状態
- カ 廃棄物が投棄されている状態
- キ アからカに掲げるもののほか町長が認める状態

空家条例第2条第6項に規定する「危険な状態」とは、空家等が次の各号のいずれかに該当する場合であって、町民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態をいいます。

- ア 老朽化その他の事由により倒壊するおそれがある状態
- イ 風雨、地震その他の自然現象により建築材が飛散し、又は崩落するおそれがある状態
- ウ ア又はイに掲げるもののほか、管理不全な状態であって周辺的生活環境を著しく害するおそれがあると町長が認める状態

「空家法」第2条第2項に規定する「特定空家等」を認定し、空家法に沿った措置の実施にあたり、「特定空家等の認定に係る体制」、「判断基準の考え方」については、次のとおりです。

## 1 特定空家等の認定を行う実施体制について

私有財産である空家等に対して「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、最終的には町長が判断することとなりますが、その過程において、行政が関与すべき事案かどうかを判断し、「特定空家等」として行政が関与すべき事案とした場合は、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきか検討する機会が必要となります。

本町においては、こうした「特定空家等」の認定を行う実施体制として、「三股町特定空家等判定委員会（関係部局で構成）を設置して、意見・協議を行う方式」によって進めます。

方 式	三股町特定空家等判定委員会（関係部局で構成）を設置して、意見・協議を行う方式
実施概要	立入調査等の結果等を踏まえ、庁内の空家等対策に関する部署で組織する空家等判定委員会において、特定空家等の判定及び特定空家等に対する措置の方針を決定。
特 長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 三股町特定空家等判定委員会から幅広い意見を総合して判断することが可能。</li> <li>● 庁内の空家等対策に関する部署で構成される組織であるため、定期的な協議機会を設けることが可能。</li> </ul>
認定の手順	<pre> graph TD     A[住民等からの相談] --&gt; C[調査等]     B[空家等調査] --&gt; C     C --&gt; D[都市整備課による判定・調査結果の整理 (判断基準に基づく判定)]     E[三股町特定空家等判定委員会の招集] --&gt; D     D --&gt; F[三股町特定空家等判定委員会による協議 (諮問内容の整理)]     F --&gt; G[特定空家等に該当 (法に基づく措置の実施)]     F --&gt; H[特定空家等に非該当 (経過観察)]   </pre>

## 2 判断基準の考え方

「特定空家等の判断基準」については、国のガイドラインにおいて、参考となる一般的な考え方が示されています。本町においては、国のガイドラインによる考え方をもとに、地域の実情を反映しつつ、特定空家等の判断基準を定めることとします。

方 式	評点方式																								
実施概要	特定空家等の判断に関する項目ごとに点数を設定し、その合計点により特定空家等と判断する。																								
特 長	● 特定空家等の判断を定量的に行うことができる。																								
留意事項	● 空家等は用途や構造が様々であるため、一律の基準を用意する必要も想定される。																								
判定項目 評価方法	<p>2つの判定基準をもとに、三股町における特定空家等候補を判定する。</p> <p>【保安危険性評価（判定基準表）】（P42 参照）</p> <p>特定空家等の判断に関する老朽度判定項目ごとに点数を設定し、その合計点により、建築物の物理的な特定空家等の候補を判断する評価。</p> <p>【衛生上有害・その他放置不適切評価（判断基準）】（P43 参照）</p> <p>衛生上有害・その他放置不適切な状況にあるか否かを判断し、そのその影響の大小を判定する評価。悪影響評価の基準は、次の3つの状況により判断する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol> <p>【特定空家該当に関する総合判定判定】（「判定表の組み合わせ表」を参照）</p> <p>保安危険性評価、衛生上有害・その他放置不適切評価をもとに、下表に示す範囲に該当する空家等を特定空家候補とする。</p> <p style="text-align: center;">判定表の組み合わせ表</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="3">保安危険（判定表①）</th> <th colspan="3">衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】</th> </tr> <tr> <th colspan="3">悪影響範囲</th> </tr> <tr> <th>大</th> <th>中</th> <th>小</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200点以上</td> <td>現状において危険性が高い</td> <td colspan="3" rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">                     特定空家等候補                      (14条による指導検討)                 </td> </tr> <tr> <td>100点以上 200点未満</td> <td>将来的に危険性がある</td> <td colspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">                     空家等                      (12条による助言)                 </td> </tr> <tr> <td>100点未満</td> <td>当面は危険性が低い</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>	保安危険（判定表①）		衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】			悪影響範囲			大	中	小	200点以上	現状において危険性が高い	特定空家等候補 (14条による指導検討)			100点以上 200点未満	将来的に危険性がある	空家等 (12条による助言)		100点未満	当面は危険性が低い		
保安危険（判定表①）				衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】																					
				悪影響範囲																					
		大	中	小																					
200点以上	現状において危険性が高い	特定空家等候補 (14条による指導検討)																							
100点以上 200点未満	将来的に危険性がある				空家等 (12条による助言)																				
100点未満	当面は危険性が低い																								

保安危険性評価（判定基準表）

方式	評点方式						
実施概要	特定空家等の判断に関する老朽度判定項目ごとに点数を設定し、その合計点により特定空家等の候補を判断する。						
特長	現地調査の際に、住宅地区改良法の住宅の不良度の測定基準のうち、外観目視による項目を抽出した判定基準を用いて空家等の老朽度判定を行い、合計点数が200点以上の空家等を特定空家等の認定候補とする。						
留意事項	空家等は用途や構造が様々であるため、以下の項目以外の状況となっている場合には、別途立ち入り調査による状況確認の後、三股町特定空家等判定委員会にて協議する。						
判定項目 評価方法	老朽度判定基準案						
		評定区分	評定項目	評定内容	配点	結果	最高点
	1	建築物傾斜	①地盤	イ 基礎に不同沈下があるもの	20		20
			②建築物	□ 建物自体が傾いているもの	20		
	2	構造一般の程度	③基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		40
				□ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
			④外壁	外壁の構造が粗悪なもの	20		
	3	構造の腐朽又は破損の程度	⑤基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	50		100
				□ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	75		
				ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
			⑥外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		20
				□ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、壁体を貫通する穴を生じているもの	20		
				⑦屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	20	
	□ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25					
	ハ 屋根が著しく変形したもの（穴を生じている等）	50					
	4	外部装置	⑧看板等	看板、給湯設備、屋上水槽、エアコン室外機、テレビアンテナ等が転倒し、又は破損している	10		10
	5	防火上又は避難上の構造の程度	⑨外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30
□ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの				20			
		⑩屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10			
6	排水設備	⑪雨水	雨樋がないもの	10		10	
7	外構	⑫門又は塀	門、塀が傾斜破損が生じているもの	10		10	
		⑬擁壁等	擁壁表面に水がしみ出し、流出している	10		10	
※	一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。				合計	最高点=300点	



衛生上有害・その他放置不適切評価（判断基準）

方 式	衛生上有害・その他放置不適切評価の方式					
実施概要	<p>衛生上有害・その他放置不適切評価は、「衛生上の課題」、「景観上の課題」、「周辺の生活環境の保全等に関する課題」に区分し、その影響度を「大」、「中」、「小」の3区分で評価する。</p>					
判定項目 評価方法	<p style="text-align: center;"><b>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に関する評価項目</b></p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="472 416 707 535">(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、右の状態にある。</td> <td data-bbox="710 416 1430 535"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。</li> <li>・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。</li> <li>・排水等の流出による臭気の発生があり、地域の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 539 707 658">(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、右の状態にある。</td> <td data-bbox="710 539 1430 658"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul> </td> </tr> </table>	(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、右の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。</li> <li>・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。</li> <li>・排水等の流出による臭気の発生があり、地域の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>	(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、右の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>	
	(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、右の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。</li> <li>・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。</li> <li>・排水等の流出による臭気の発生があり、地域の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>				
	(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、右の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>				
<p style="text-align: center;"><b>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に関する評価項目</b></p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="472 757 707 904">(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。</td> <td data-bbox="710 757 1430 904"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・三股町景観まちづくり計画（令和2年3月）に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 909 707 1034">(2) その他、右のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</td> <td data-bbox="710 909 1430 1034"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れて放置されている。</li> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> <li>・看板が原型を留めず本来の用をなさず、破損、汚損したまま放置されている。</li> <li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul> </td> </tr> </table>	(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三股町景観まちづくり計画（令和2年3月）に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。</li> </ul>	(2) その他、右のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れて放置されている。</li> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> <li>・看板が原型を留めず本来の用をなさず、破損、汚損したまま放置されている。</li> <li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>		
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三股町景観まちづくり計画（令和2年3月）に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。</li> </ul>					
(2) その他、右のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れて放置されている。</li> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> <li>・看板が原型を留めず本来の用をなさず、破損、汚損したまま放置されている。</li> <li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>					
<p style="text-align: center;"><b>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関する評価項目</b></p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="472 1155 707 1216">(1) 立木が原因で、右の状態にある。</td> <td data-bbox="710 1155 1430 1245"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</li> <li>・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。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 1272 707 1368">(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、右の状態にある。</td> <td data-bbox="710 1272 1430 1659"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> <li>・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すおそれがある。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 1686 707 1783">(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、右の状態にある。</td> <td data-bbox="710 1686 1430 1783"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。</li> </ul> </td> </tr> </table>	(1) 立木が原因で、右の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</li> <li>・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。</li> </ul>	(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、右の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> <li>・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すおそれがある。</li> </ul>	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、右の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。</li> </ul>
(1) 立木が原因で、右の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</li> <li>・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。</li> </ul>					
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、右の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> <li>・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すおそれがある。</li> </ul>					
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、右の状態にある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。</li> </ul>					

※今後、評点方式での評価についても検討していく。



# 第8章 空家等に関する相談及び対策の実施体制に関する事項

## 1 庁内及び関係機関等との連携

空家等対策は、防災、衛生、景観等、町民生活における様々な分野を含んでおり、地域住民、NPO、関係民間事業者、専門家などと連携しながら総合的に推進する必要があります。また、協定締結などにより、専門家の団体との連携構築を図ります。

特に、特定空家等に該当する可能性のある空家等に対しては、庁内の関係部署がそれぞれの役割に基づいて連携するとともに、専門家の助言や関係機関の協力を得ながら総合的に施策を推進していくことが重要となります。

そのため庁内においては、「三股町空家対策連絡調整会議」を開催し、連携強化・施策の推進を図り、「三股町特定空家等判定委員会」を設置し、特定空家等の判断を行います。また、関係機関・専門家団体等と協力し調整会議と並行して「三股町空家等対策協議会」を、判定委員会開催後に必要に応じて「三股町空家等対策審議会」を開催し、本計画を効果的に推進します。

また、空家情報を一元化し、今後の空家関連の施策等を検討していくための基礎的情報として、庁内の関係部局で横断的に活用するなど、庁内における空家情報の共有とデータ更新を図ります。

表 庁内及び関係機関等との連携に関する取組

対 策	実 施 概 要
庁内関係部局及び関係機関との連携	・「三股町空家対策連絡調整会議」において、庁内関係部局との連携を強化するとともに、関連する関係機関との連携した取組体制を整備します。
特定空家等の認定	・私有財産である空家等に対する措置について、特定空家等として行政が関与すべき事案かどうかを判断するために、「三股町特定空家等判定委員会」において、国のガイドラインによる考え方をもとに、特定空家等に該当するかどうかを判断します。
空家情報の管理及び関係部局での利用促進	・空家情報を庁内で一元管理し、今後の空家等対策関連の施策等を検討していくための基礎的情報として、庁内の関係部局で横断的に活用するために、今後の庁内における空家情報の共有とデータの活用を進めていきます。
協定について	・空家等に関する専門的な内容の相談体制構築や、所有者に対する啓発に取り組むため、協定の締結等により、個々の事業者が空家対策に参画しやすい環境を整備します。
関係団体との連携	・民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携に加え、不動産市場での流通促進を図るため、関連する民間事業者との連携を図ります。
地域との連携	・自治公民館等と連携して空家等対策に取り組みます。

## 2 住民等からの空家等に関する相談への対応

庁内の相談窓口の一元化に向けた検討を進めるとともに、法律や相続、不動産取引といった相談は、専門家との協力体制づくりに努めます。不法投棄、害虫、道路側への樹木の繁茂等、周辺へ悪影響を及ぼす空家等の管理、火災予防など、個別の問題については、関係分野ごとに、庁内各課と連携しながら解決を図っていきます。

図 空家等に関する庁内相談対応体制

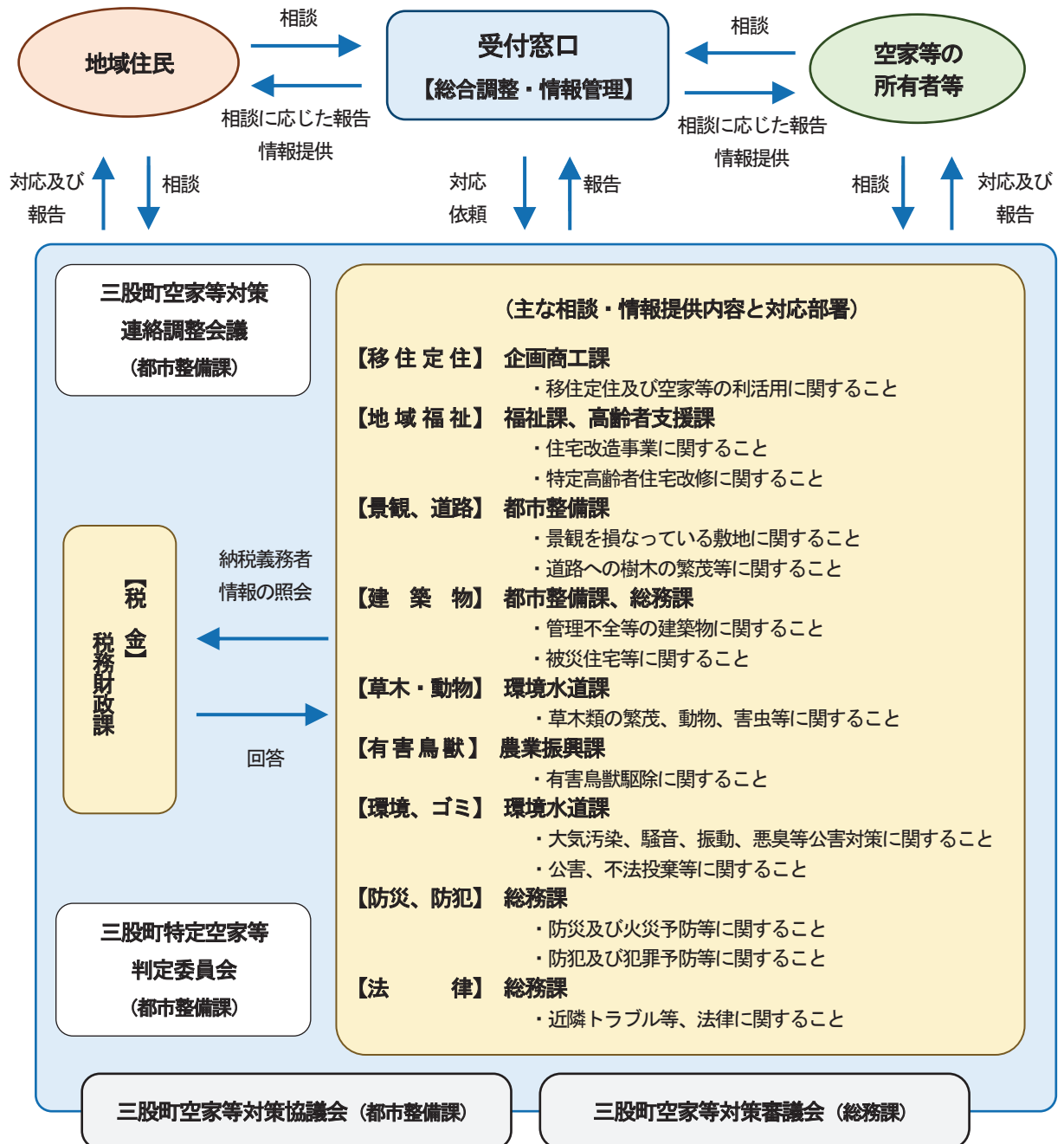
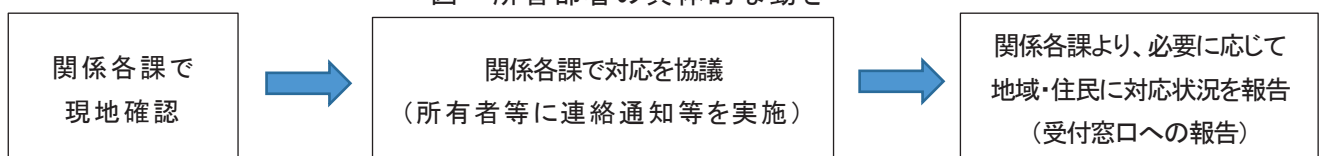


図 所管部署の具体的な動き



### 3 計画の評価と見直し

空家等の数や状況は、社会情勢や人口動態による人口・世帯数の推移、高齢化の進行、住宅の供給状況等の様々な要因により発生し、今後も増加していくと考えられます。このため、空家等対策は、短期的な取組だけでなく中長期的な取組も進めていくことが重要です。

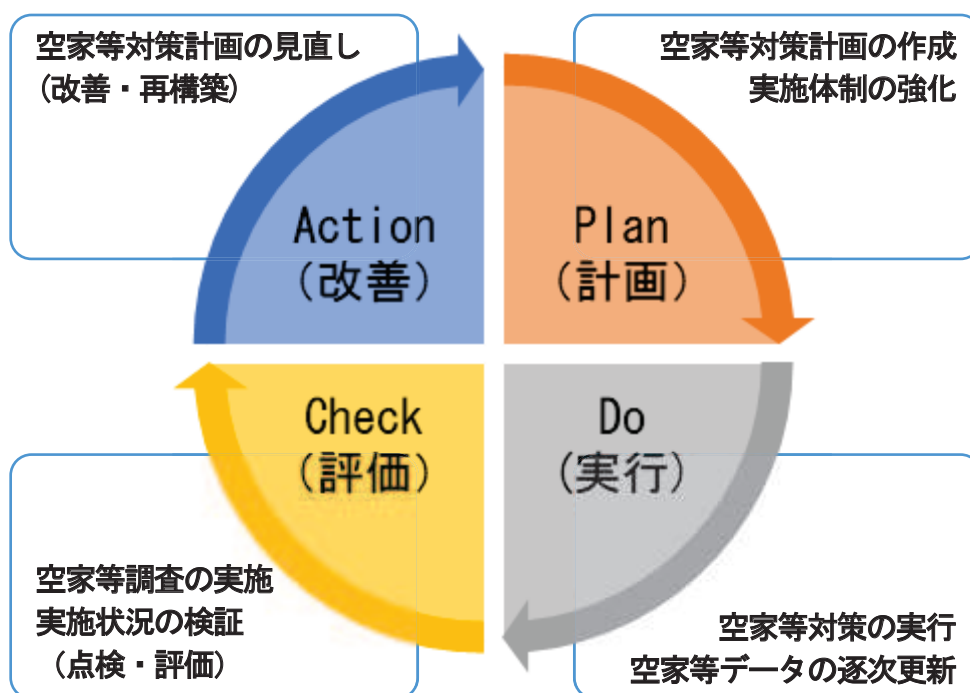
空家等に関する対策の実施にあたっては、基本方針で掲げた「管理不全な空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理の促進」、「空家等の有効活用」の3つを柱に、より効果的な手法を検証し、空家等の利活用について周知・意識啓発を行いながら、発生抑制、適正管理を目指します。

そのため、本計画の推進にあたっては、計画の最終年である2031年には空家等調査を実施し、計画期間における空家等の実態把握とともに、空家等対策の実施状況について検証を行います。

また、PDCAサイクルに基づき、施策の実施上の課題や運用上の課題、成果などを勘案しながら、必要に応じて計画の適切な見直しを行います。

なお、空家等の状況を適宜把握するため、空家等のデータを逐次更新するほか、特定空家等の判断基準についても個別の判断事例の積み重ねを踏まえ、充実させていくものとします。

図 PDCAサイクルのイメージ



## 第9章 その他空家等対策の実施に必要な事項

空家等の適切な管理は、原則として空家等の所有者等が自らの責任により行うことが前提となりますが、所有者等の高齢化や経済的な事情などから自らの空家等を適正に管理できない場合等も考えられます。

そのため、町は周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、地域の実情に応じた空家等の対策を講ずる必要があります。

一方で、空家等がもたらす様々な諸問題の解決にあたっては、行政のみでの対応は困難であることから、地域住民、関係機関及び専門事業者等と連携、協力しながら対応していくものとします。

### 1 防災の観点から消防と相互協力

所有者等に適切に管理がされていない空家等は放火やタバコのポイ捨てなどにより、火災になる危険性があります。そのため、防災的な観点から、消防と相互に協力するものとします。

### 2 防犯の観点から警察と相互協力

所有者等に適切に管理されていない空家等は犯罪の温床になったり、犯罪を誘発する危険性があります。そのため、防犯的な観点から、警察と相互に協力するものとします。

## <資料>

### 「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）

〔別紙1〕 「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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

#### 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

##### （1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

##### イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul>
--------	--

##### 【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

##### ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

##### （イ）基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>
--------	---



**【参考となる考え方】**

・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合

※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

**(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等**

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
--------	--

**【参考となる考え方】**

複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

**(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。**

**(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒**

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
--------	--

**【参考となる考え方】**

目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合

**(ロ) 外壁**

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
--------	---

**【参考となる考え方】**

目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合

**(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等**

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
--------	---

**【参考となる考え方】**

目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合

**(ニ) 屋外階段又はバルコニー**

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	



〔別紙２〕 「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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・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。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、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、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙3〕 「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」  
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。</li> </ul>

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋根、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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>

〔別紙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」  
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・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） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・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すおそれがある。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。





## 空家等の利活用・良質なストック形成を進めている事例

No.	担当課	事業(補助金)名	改修内容	改修前後の状況
1	都市整備課	住宅・建築物安全ストック形成事業(耐震診断・耐震改修)	耐震診断(住宅・建築物安全ストック形成事業)の結果、耐震性が不足していると判断された住宅を、耐震性がある住宅とするための耐震補強工事(壁補強・屋根軽量化)を行いました。	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>改修前</p> </div> <div style="font-size: 2em;">➔</div> <div style="text-align: center;">  <p>改修後</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>改修前</p> </div> <div style="font-size: 2em;">➔</div> <div style="text-align: center;">  <p>改修後</p> </div> </div>
2	企画商工課	移住者向け空き家利活用促進支援事業補助金	「三股町空き家等情報バンク」に登録されている住宅を購入し、「移住者向け空き家利活用促進支援事業補助金」を活用し、トイレ、風呂、台所等の改修を行いました。	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">    <p>改修前</p> </div> <div style="font-size: 2em;">➔</div> <div style="text-align: center;">    <p>改修後</p> </div> </div>



No.	担当課	事業(補助金)名	改修内容	改修前後の状況	
3	企画商工課	空き家等情報バンク活用促進事業補助金	<p>「三股町空き家等情報バンク」に登録されている住宅を購入し、「空き家等情報バンク活用促進事業補助金」を活用し、台所の改修を行いました。</p>	 <p>改修前</p>	 <p>改修後</p>
4	高齢者支援課	特定高齢者住宅改修事業	<p>介護認定を受けておらず、生活機能低下が心配な方を対象に補助を行う三股町特定高齢者等住宅改修給付を活用し、手摺りの設置などの軽微な住宅改修を行いました。</p> <p>※特定高齢者で、住宅改修が必要と認められる者が入居している住居が事業の対象です。</p>	 <p>改修前</p>	 <p>改修後</p>



No.	事業者・事業団体名	改修内容	改修前後の状況	
5	一般社団法人地球人 BASE	<p>空き家となっていた住宅の内外装、水回りを改修、「GLOCAL GUEST HOUSE WAJIMA(グローバルゲストハウス ワジマ)」と名付け、ゲストハウス、交流活動の場、外国人向けの日本語教室を行う等、多目的施設として活用しています。改修費用を抑えるために、ボランティアを中心に作業を行いました。</p>	 <p>改修前</p>	 <p>改修後</p>
6	デイサービス茶茶	<p>空き家となっていた住宅の内部の清掃、一部改修を行い、介護施設として活用しています。改修費用を抑えるために、従業員を中心に作業を行いました。</p>	 <p>改修前</p>	 <p>改修後</p>

## 三股町空家等対策計画

発行年月日：令和4年12月

発行：三股町 都市整備課

〒889-1995 宮崎県北諸県郡三股町五本松1番地1

TEL：0986-52-9066