

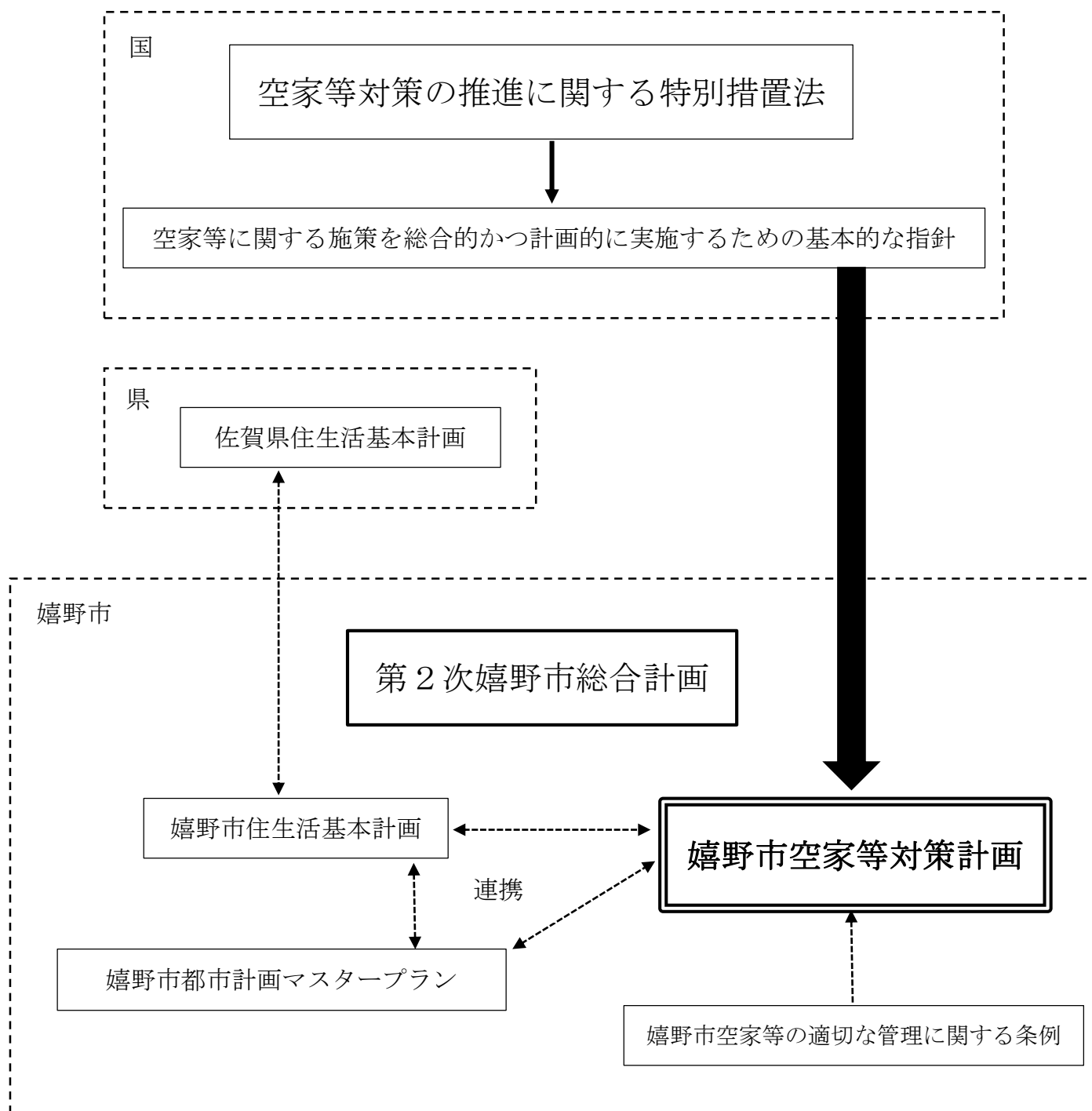
第1章 嬉野市空家等対策計画の概要

1 計画策定の背景と目的

人口減少や高齢化に伴い、全国的に空家が増加しています。適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要となり、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法が公布されました。特別措置法には、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用を促進するための施策のひとつとして、空家等対策計画の策定ができることとされています。嬉野市においても人口減少や高齢化が進み、将来的に空家の増加が見込まれ防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れが見込まれることから「嬉野市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置づけ

空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づき、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、嬉野市の基本的な方針に即して計画を策定します。



3 計画の期間

平成 30 年度から平成 34 年度までの 5 年間

4 計画の対象地区

嬉野市内全域

5 計画の対象とする空家等の種類

空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条に規定のとおり(建築物又はこれに付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)

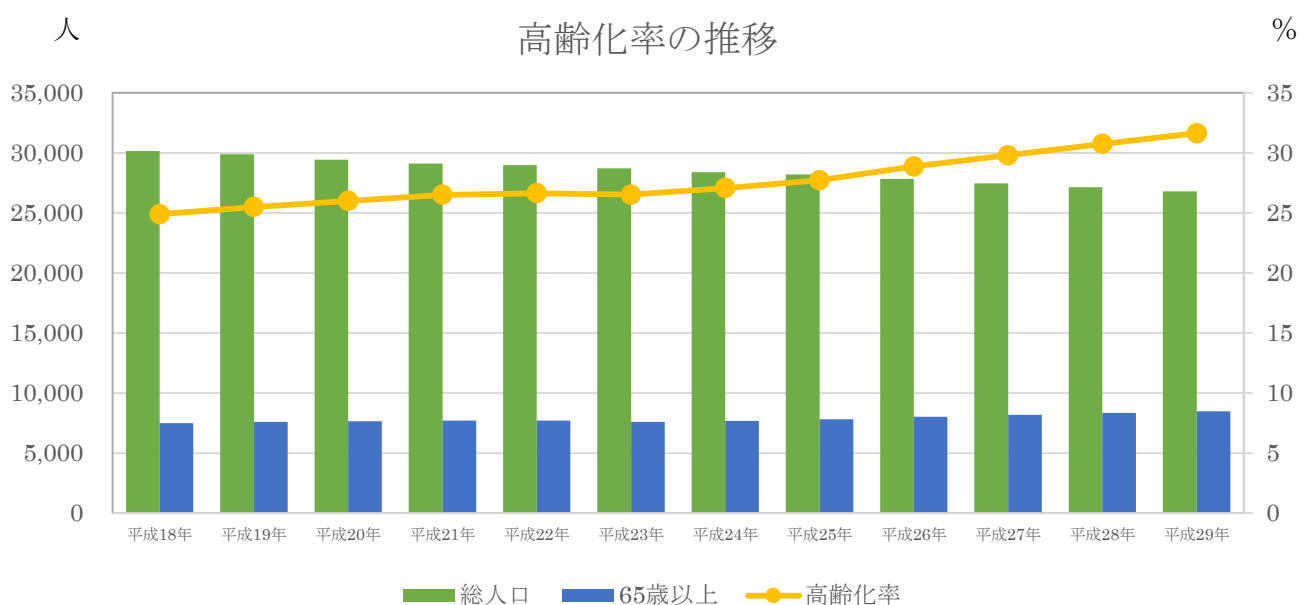
6 空家等対策に関する基本的な指針

空家等が周辺的生活環境を害し、並びに市民等の生命、身体及び財産に被害を及ぼすことを防止し、地域環境の保全を図り、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とします。そのために、空家化の未然防止や、老朽危険空家を解体すること、空家を利活用することについて検討し、空家の削減に努めます。

第2章 空家等に関する調査

1 嬉野市の概況

人口・世帯数ともにここ数年は緩やかな減少傾向にあります。しかし、高齢化率（総人口に対する65歳以上の人口の割合）は平成18年から比較すると、25パーセントから32パーセントと約5パーセント上昇しています。全国的にも高齢化が進んでいますが、当市においてもその傾向がみられます。



単位：人

嬉野市	総人口	65～69	70～74	75～79	80～84	85～89	90～94	95～99	100以上	65歳以上計
平成18年	30,161	1,725	1,804	1,642	1,235	686	316	89	12	7,509
平成19年	29,874	1,716	1,799	1,676	1,281	694	322	112	16	7,616
平成20年	29,422	1,688	1,764	1,702	1,292	744	339	105	16	7,650
平成21年	29,107	1,708	1,688	1,693	1,337	811	349	110	19	7,715
平成22年	28,971	1,660	1,663	1,650	1,387	855	377	114	12	7,718
平成23年	28,712	1,563	1,617	1,626	1,395	906	386	106	16	7,615
平成24年	28,398	1,575	1,616	1,616	1,414	948	386	110	22	7,687
平成25年	28,199	1,700	1,591	1,573	1,426	960	425	117	26	7,818
平成26年	27,826	1,887	1,620	1,509	1,395	1,008	470	117	26	8,032
平成27年	27,458	2,072	1,563	1,515	1,350	1,028	496	133	26	8,183
平成28年	27,150	2,312	1,487	1,491	1,332	1,027	523	151	24	8,347
平成29年	26,797	2,405	1,481	1,480	1,352	1,049	547	144	20	8,478

2 空家等の現状

嬉野市では平成 28 年度に空家の実態調査を行いました。以下は、その結果と結果に基づき分析した傾向です。

・調査期間

平成 28 年 9 月から平成 28 年 11 月

・調査方法

調査対象候補リストに挙げられた各調査対象物件について、公道から目視による調査を実施し、現地調査情報取得基準に則り現地調査項目の各選択肢を選択、記録する。

・空家の判断基準

- ① 表札・名札・看板がない
- ② 郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- ③ 電気メーターが停止している
- ④ プロパンガスボンベが撤去されている
- ⑤ カーテンがない
- ⑥ 雑草・立木が繁茂している
- ⑦ ゴミの投棄、堆積がある

・不良度の判定方法

調査項目ごとに点を設け、合計点数によりランクわけ（下記表参照）

点数	最小値	判定内容	ランク
0 点	0	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	A
1～49 点	1	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	B
50～199 点	50	現況のままの利用は困難	C
200 点以上	200	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	D

・調査結果

空家と思われる物件が 482 件、そのうち所有者の特定ができたものが 468 件あった。不良度により 4 つにわけランク付けをしました。比較的再利用（再居住）できる可能性が高いもの（不良度ランク A,B）は空家と思われる物件の 7 割を占めています。また、不良度が最も悪い物件（不良度ランク D）については、13 件あり、防災・衛生・景観等の面から地域住民に被害が及ぶ恐れがあるため早急に対応する必要があります。

【大字別・不良度ランク別空家数】

単位：件

大字名	不良度ランク								合計
	A	割合	B	割合	C	割合	D	割合	
谷所	3	13.6%	7	31.8%	10	45.5%	2	9.1%	22
真崎	1	50.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	2
五町田	6	25.0%	7	29.2%	11	45.8%	0	0.0%	24
久間	11	26.8%	12	29.3%	15	36.6%	3	7.3%	41
馬場下	21	42.9%	14	28.6%	13	26.5%	1	2.0%	49
大草野	8	29.6%	12	44.4%	6	22.2%	1	3.7%	27
下宿	51	43.2%	42	35.6%	25	21.2%	0	0.0%	118
不動山	7	25.0%	7	25.0%	11	39.3%	3	10.7%	28
岩屋川内	12	34.3%	11	31.4%	10	28.6%	2	5.7%	35
下野	32	53.3%	24	40.0%	4	6.7%	0	0.0%	60
吉田	20	26.3%	23	30.3%	32	42.1%	1	1.3%	76
合計	172	35.7%	159	33.0%	138	28.6%	13	2.7%	482

・分布図、傾向

市街地は空家の件数が多くなっていますが、そもそもの物件数が多いため空家率としては、他の地区と大きく変わりません。概ね高齢化率が高い地区は空家率も高くなっています。高齢化率が高いが空家率が低い地区においても、今後さらなる高齢化により高くなる可能性が懸念されます。

【大字別空家率と高齢化率】

(空家率が高い大字順に表示)

大字	空家数 (件)	世帯数 (世帯)	空家率 (%)	人口総数 (人)	65歳以上 人口 (人)	人口における 65歳以上の 割合 (%)
吉田	76	788	9.6	2,322	842	36.3
不動山	28	312	9.0	907	306	33.7
馬場下	49	580	8.4	1,828	611	33.4
大草野	27	353	7.6	1,143	340	29.7
谷所	22	392	5.6	1,349	452	33.5
下野	60	1,124	5.3	3,230	888	27.5
五町田	24	544	4.4	2,112	686	32.5
下宿	118	2,995	3.9	8,064	2,719	33.7
久間	41	1,045	3.9	3,439	947	27.5
岩屋川内	35	931	3.8	2,439	723	29.6
真崎	2	150	1.3	503	96	19.1
合計	482	9,214	5.2	27,336	8,610	31.5

3 空家等に関する問題

- ①所有者や管理者の特定が困難な空家の対応
- ②利便性の劣る地域の空家、使い勝手の悪い空家、老朽化した空家の売却・貸借の困難性
- ③空家所有者のリスク・管理方法等の認識不足
- ④空家所有者の高齢化
- ⑤空家所有者の除却・改修等のための資金不足
- ⑥市税等の減収
- ⑦換価（処分）事務の長期化、換価経費の増嵩
- ⑧動物死骸の遺棄、植物の放置による異臭・害虫被害
- ⑨宅内災害の発見・通報・対応の遅れ
- ⑩放火、不法侵入などの犯罪の恐れ
- ⑪老朽化した空家をもたらす歩行者や隣家への被害の恐れ

4 今後の空家調査について

空家調査については、今後も随時行う必要があります。地域住民などの協力のもと、年に1度調査し空家台帳を更新します。さらに、空家台帳をデータベース化し、相談などの対応が迅速かつ正確にできるようにします。また、空家バンク登録推奨の際にも空家台帳をデータベース化することで有効活用できます。

第3章 空家等対策に関する施策

1 空家等の適切な管理の基本

空家等の所有者等の責務として、空家等対策の推進に関する特別措置法第3条にもあるとおり、空家等の所有者又は管理者は、周辺的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されています。

また、空家等の所有者等と当該空家による害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決が原則とされています。

2 空家等に関する施策

(1) 空家等の適切な管理の促進

情報提供の強化

空家所有者等へ適性管理の意識啓発のために空家を放置した場合に所有者等に係るリスクの周知を強化し、それに伴い空家等の適正管理の方法を周知することを検討します。また、周辺住民の住環境への悪影響を及ぼす物件については、助言、指導を行うことを強化します。

相談体制の整備

法律、不動産、建築等各分野ごとに相談会を実施し、空家所有者等や不動産所有者が空家等の適正管理について習熟できる環境を確保することを検討します。すでに実施されている相談会についてはより利用者が増えるように周知を行い充実したものになるよう努めます。また、行政担当者の関係法令や手続きの習熟、空家活用法などの情報収集などを目的として研修会等への積極的な参加に努めます。

地域による管理体制の整備

地域住民が情報を共有し空家化を未然に防止するよう意識啓発することを検討します。特に高齢単身世帯など将来空家となる可能性が高いものについて、地域の定期的な見守りを充実させることが大切です。

補助金・助成制度の整備

すでに存在する空家関係の補助金の見直しや、空家に関する異動があった場合の補助、助成、特例等を検討します。

(2) 空家等の流通及び利活用の促進

「空き家バンク」の推進

「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」「移住・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。

・「空き家バンク」への空家等物件の登録促進

空家等実態調査などによる利活用可能な空家等情報を把握し、利活用可能な空家等の所有者に対し、制度について周知するとともに登録を依頼するよう検討します。

・「空き家バンク」利用者に対する支援の充実

「空き家バンク」を通じて賃貸借又は売買が成立した場合、リフォーム補助などを充実させ、また、空家等利用希望者への空家等の情報提供の機会を充実させることを検討します。

・不動産関係団体との連携強化

空家等に関する情報の共有を検討します。また、空家等の登録調査業務の委託を行い、「空き家バンク」利用者間の交渉・契約に関するアドバイスを提供してもらうよう努めます。

・移住促進を目的とした空家等の活用

空家等を活用して「お試し移住施設」を整備することを検討します。

・住宅セーフティネットを目的とした空家等の活用

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅として登録された物件に対する改修費用の補助や入居者への家賃補助を検討します。

第4章 特定空家等について

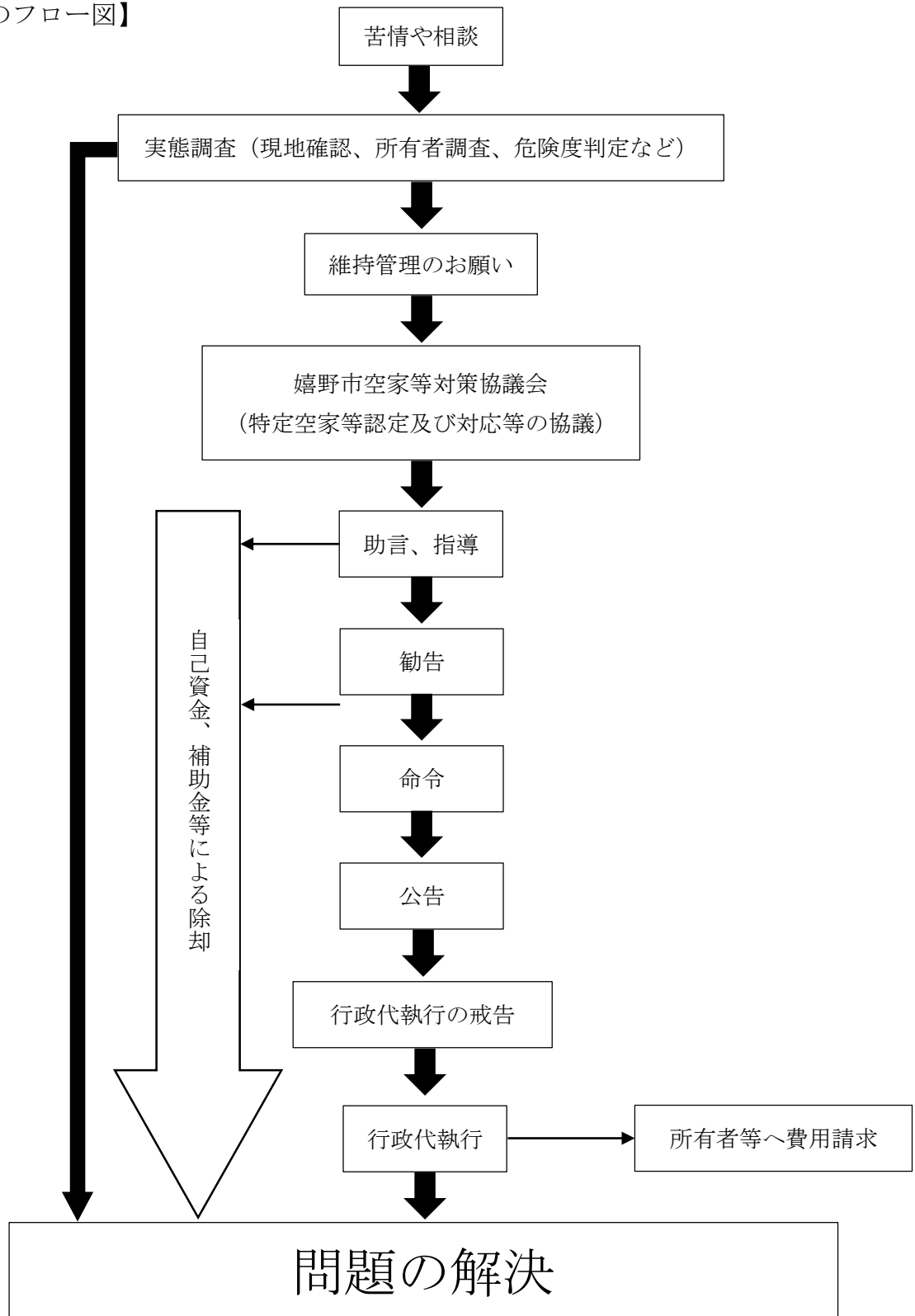
1 特定空家等とは

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、「空家等」とは、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をいいます。「特定空家等」とは、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。

2 特定空家等の判断

地域住民や行政囑託員等からの苦情や相談を受け、市が空家の調査を行います。調査は、空家の敷地に立入り判断基準に沿って各項目の確認を目視で行います。その結果と現況について所有者に通知し維持管理の依頼をします。それでも反応がなかったり現状が変わらないものについては、嬉野市空家等対策協議会で審議しその後の対応を協議します。対応としては、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、助言又は指導、勧告、命令、公告、行政代執行を行います。

【流れのフロー図】



第5章 空家等に関する対策の実施体制

1 嬉野市の組織体制と役割

■総務課	老朽空家に関すること
■企画政策課	再利用可能な空家に関すること
■建設・新幹線課	まちづくりに関すること
■税務収納課	固定資産税台帳に関すること
■福祉課	単身高齢者に関すること
■子育て支援課	育児に関すること

2 嬉野市空家等対策協議会

嬉野市では、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項に基づき、嬉野市空家等対策協議会を設置しています。

(1) 任期

2ヵ年

(2) 構成

嬉野市空家等対策協議会は市長のほか、地域住民、法務分野、不動産分野、建築分野の学識経験者等の7名で構成されています。

(3) 所掌事務

- ・空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する事項
- ・空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する事項
- ・空家等が特定空家等に該当するか否かの判断基準に関する事項
- ・特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- ・前各号に掲げるもののほか、協議会が必要と認める事項