

高鍋町空き家等対策計画

令和2年5月

高 鍋 町

目 次

I. 空き家等対策計画の概要	
1. 計画の背景	1
2. 計画の目的	2
3. 計画の位置付け	2
4. 対象範囲	3
5. 空き家等の種類	3
6. 計画期間	3
7. 用語の定義	4
II. 高鍋町の概況	
1. 本町の位置等	5
2. 人口・世帯の推移	6
3. 住宅の状況	13
III. 空き家等の現状	
1. 統計調査からみた現状	18
2. 空き家等実態調査からみた現状	19
3. 所有者等意向調査からみた現状	25
4. 空き家等に関する相談等	29
IV. 空き家等に関わる関連施策等	
1. 第6次高鍋町総合計画前期基本計画	31
2. 高鍋町まち・ひと・しごと創生総合戦略	31
V. 空き家等の課題	
1. 増加の要因と対策	32
2. 空き家等の課題	34
VI. 空き家等に関する基本的方向	
1. 基本理念	36
2. 基本方針	37
VII. 空き家等に関する施策	
1. 管理意識の醸成	38
2. 相談・苦情等の対応	40
3. 特定空家等への対応	41
4. 空き家等の情報の把握	44
5. 内部組織の確立	45
6. 空き家等対策の支援	47
7. 空き家等の有効な利活用	48

I. 空き家等対策計画の概要

1. 計画の背景

我が国では、人口・世帯数の減少、高齢化の進展などに伴い、空き家等が増加しています。適切な管理が行われず放置された老朽危険空き家等は、「倒壊、火災など防災機能の低下」、「犯罪の誘発」、「ごみの不法投棄」、「衛生の悪化」、「風景、景観の悪化」など、周辺環境に多大な悪影響を及ぼすこととなります。

このように空き家等が住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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り、併せて空き家等の活用を促進するため、平成 27 年 2 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、空家法という)が施行されるとともに、「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」(以下、基本指針という)が、平成 27 年 5 月に「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」が国から示されました。

空家法においては、空き家等の所有者が、空き家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提とし、また、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空き家等対策等に関する事業主体として位置づけられています。

○空家法第 3 条(空家等の所有者等の責務)

空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めるものとする。

○空家法第 4 条(市町村の責務)

市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適正に講ずるよう努めるものとする。

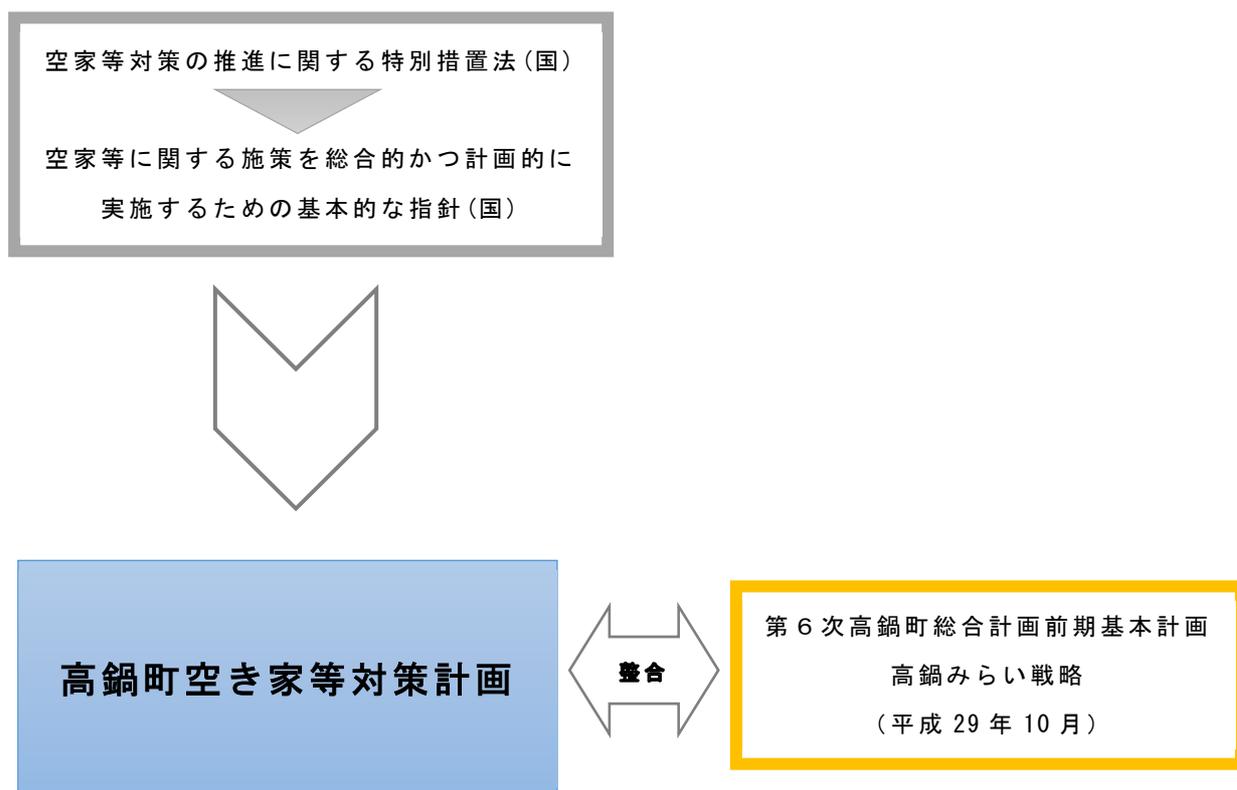
2. 計画の目的

本町では、人口減少や高齢化、核家族化等の進行に伴い、今後も空き家の増加が見込まれています。特に、適切な管理が行われなまま放置され、衛生・災害等の面で、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす老朽危険空き家等への的確な対策が求められています。

そこで、平成 28 年度から平成 30 年度に実施した「空き家等実態調査」により、空き家等の把握と危険度(老朽化状況)の判定を行いました。これを踏まえ、空家法に基づき、本町の空き家等に関する基本方針や対策を示し、地域の協力を得ながら、空き家等対策を総合的かつ計画的に進めるため、「高鍋町空き家等対策計画」を策定しました。

3. 計画の位置付け

本計画は、「空家法」に則り、町政運営の基本となる「第 6 次高鍋町総合計画」を踏まえ、同法第 6 条に規定する「空き家等対策計画」として策定しました。



4. 対象範囲

本町で実施した「空き家等実態調査」により、空き家等は本町全域にわたって分布していることから、計画の対象範囲は本町全域とします。

対象範囲；本町全域

5. 空き家等の種類

空家法で示されている空き家等の中には、住宅のみならず、店舗や事務所なども含まれますが、本計画では戸数が多く、管理不全に陥りやすい一戸建て住宅及びその敷地を対象とします。

空き家等の種類；一戸建て住宅及びその敷地

6. 計画期間

空き家等が増加する中、所有者等が当該空き家を除去、売却、賃貸するなど、年々実態が変化することから、本計画の計画期間は令和2年度から令和11年度までの10年間とします。なお、国の空き家等の政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じ適宜見直すものとします。

計画期間；令和2年度から令和11年度まで

7. 用語の定義

本計画で使用する用語の定義は次の通りです。

○空家等（空家法第2条1項より）

「空家等」とは、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。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きます。

*「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ます。（基本方針より）

○特定空家等（空家法第2条2項より）

この法律において「特定空家等」とは、以下の状態にあると認められる空き家等をいいます。

- ・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
- ・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
- ・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

○所有者等（空家法第3条より）

空家等の所有者又は管理者を示します。

※ 法律用語と一般名称において「空家」と「空き家」が混在しており、本計画では「空き家」を使用しています。なお、法律等や既存制度の名称に「空家」が使用されている場合は、そのまま使用しています。

2. 人口・世帯の推移

1) 人口・世帯の推移

人口は減少、世帯も小規模化

本町の人口は、昭和 60 年の 23,239 人をピークに減少傾向で、平成 27 年は 21,025 人です。世帯数は、平成 17 年の 9,033 世帯をピークにおおむね横ばいで、平成 27 年は 8,678 世帯です。世帯人員は、昭和 30 年の 4.8 人／世帯から平成 27 年の 2.4 人／世帯と、60 年間で半数に減少し、世帯が小規模化しています。



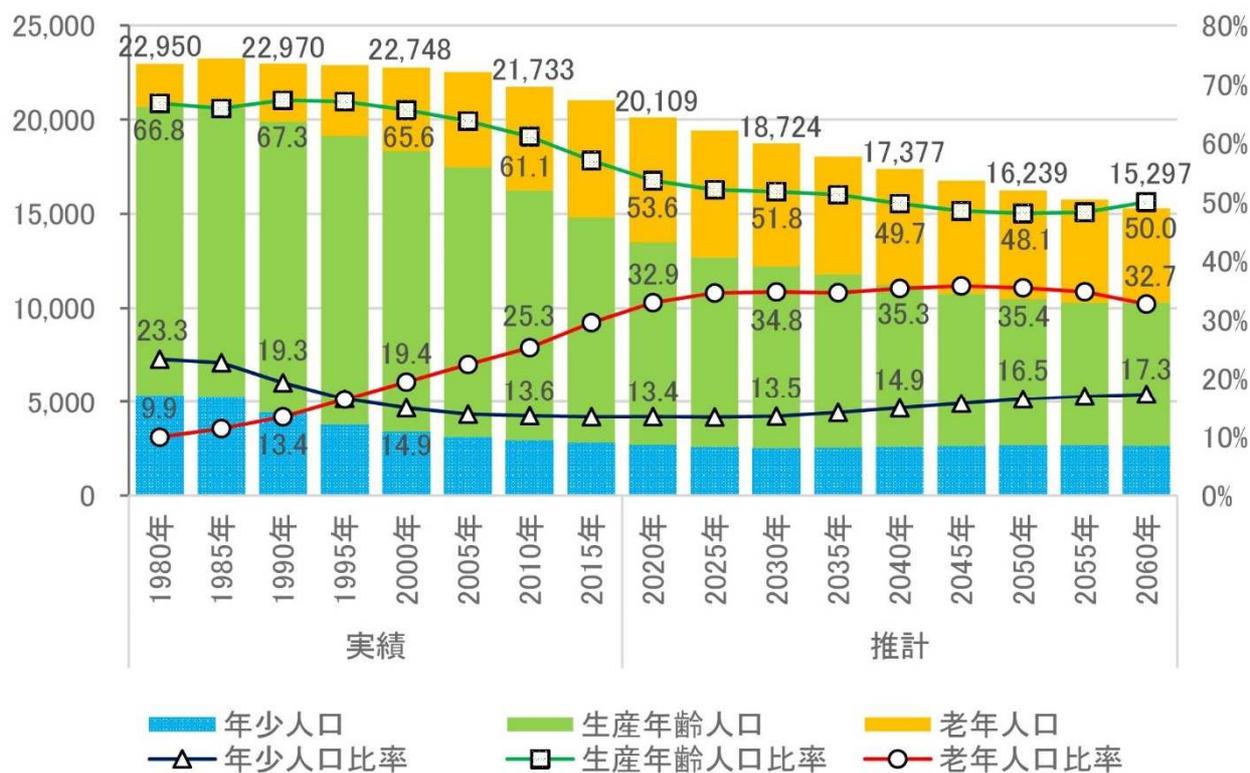
資料；国勢調査

図 人口・世帯数の推移

2) 将来人口推計

人口は減少傾向

令和2年3月に改訂された「高鍋町人口ビジョン」では、2040年の人口は17,377人、2060年は15,297人と推計され、今後も人口は減少傾向です。



資料；高鍋町人口ビジョン

図；人口の将来展望

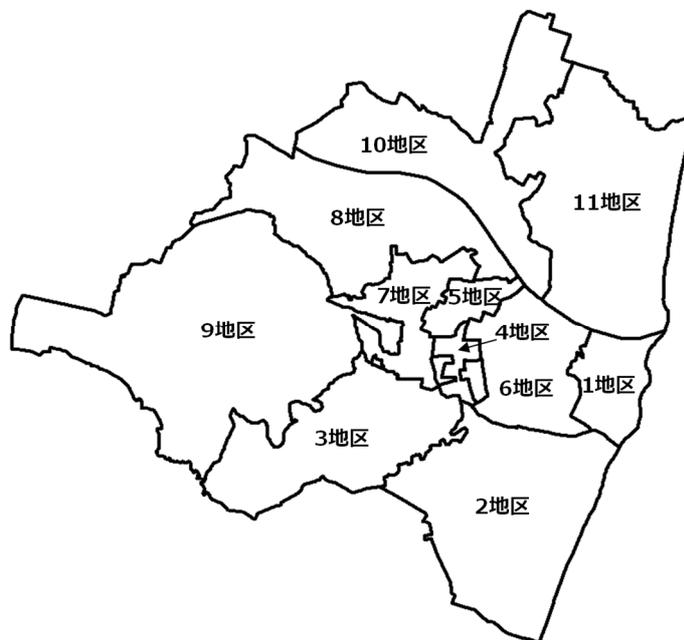
3) 地区別人口

3つの地区で人口増加、8つの地区で減少

住民基本台帳で地区別に人口・世帯数をみると、6地区が最も多く、次いで7地区、8地区、3地区の順となっています。最も少ない地区は2地区です。

平成7年から平成27年の20年間で人口が増加しているのは、5地区、7地区、8地区で、それ以外の地区は減少しています。

世帯数は、1地区、4地区が減少しており、それ以外の地区は増加しています。



表；地区別人口・世帯数の推移

地区名	平成7年		平成17年		平成27年		H27—H7	
	人口 (人)	世帯数 (世)	人口 (人)	世帯数 (世)	人口 (人)	世帯数 (世)	人口 (人)	世帯数 (世)
1地区	1,802	748	1,534	723	1,311	665	-491	-83
2地区	812	286	743	306	630	300	-182	14
3地区	2,686	989	2,640	1,086	2,429	1,078	-257	89
4地区	1,278	542	1,157	551	1,034	516	-244	-26
5地区	1,895	735	1,997	863	2,031	911	136	176
6地区	4,796	1,919	4,942	2,133	4,548	2,114	-248	195
7地区	2,728	966	3,015	1,205	2,977	1,328	249	362
8地区	2,658	881	2,881	1,066	2,889	1,183	231	302
9地区	1,110	350	1,084	420	999	449	-111	99
10地区	970	313	897	324	816	336	-154	23
11地区	1,431	467	1,228	463	1,382	584	-49	117
その他	426	425	117	114	100	99	-326	-326
合計	22,593	8,621	22,235	9,254	21,146	9,563	-1,447	942

※その他：高校・大学の寮生、施設入所者を含む

資料：住民基本台帳

4) 年齢別人口の推移

少子高齢化が進行

平成7年から平成27年の21年間で、15歳未満人口割合は3ポイント減少、15～64歳人口割合は10ポイント減少しています。一方、65歳以上人口割合は13ポイント増加しています。

平成27年の年齢別人口割合は、宮崎県とほぼ同様の構成となっています。

表・図；年齢別人口の推移

単位：人、%

		平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	宮崎県(H27)
実数	15歳未満	3,782	3,398	3,115	2,952	2,813	149,608
	15～64歳	15,346	14,932	14,346	13,226	11,921	622,544
	65歳以上	3,758	4,418	5,048	5,467	6,175	322,975
	合計	22,886	22,748	22,509	21,645	20,909	1,095,127
比率	15歳未満	16.5	14.9	13.8	13.6	13.5	13.7
	15～64歳	67.1	65.6	63.7	61.1	57.0	56.8
	65歳以上	16.4	19.4	22.4	25.3	29.5	29.5
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

※合計には年齢不詳含む

資料：国勢調査



4)人口動態

自然減、社会減による人口減少

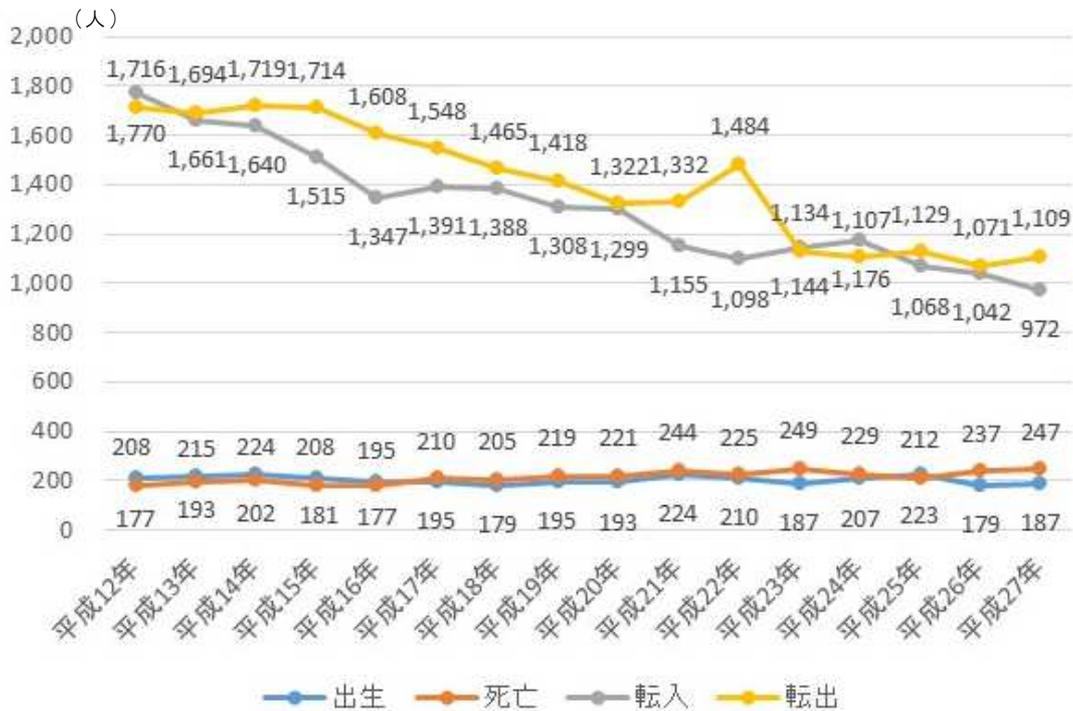
平成12年から平成27年の16年間で、199人の自然減、1,596人の社会減となっています。16年間で1,795人、年平均112人減少しています。

表・図；人口動態

単位：人

	出生	死亡	自然増減	転入	転出	社会増減	人口増減
平成12年	208	177	31	1,770	1,716	54	85
平成13年	215	193	22	1,661	1,694	▲33	▲11
平成14年	224	202	22	1,640	1,719	▲79	▲57
平成15年	208	181	27	1,515	1,714	▲199	▲172
平成16年	195	177	18	1,347	1,608	▲261	▲243
平成17年	195	210	▲15	1,391	1,548	▲157	▲172
平成18年	179	205	▲26	1,388	1,465	▲77	▲103
平成19年	195	219	▲24	1,308	1,418	▲110	▲134
平成20年	193	221	▲28	1,299	1,322	▲23	▲51
平成21年	224	244	▲20	1,155	1,332	▲177	▲197
平成22年	210	225	▲15	1,098	1,484	▲386	▲401
平成23年	187	249	▲62	1,144	1,134	10	▲52
平成24年	207	229	▲22	1,176	1,107	69	47
平成25年	223	212	11	1,068	1,129	▲61	▲50
平成26年	179	237	▲58	1,042	1,071	▲29	▲87
平成27年	187	247	▲60	972	1,109	▲137	▲197
合計	3,229	3,428	▲199	20,974	22,570	▲1,596	▲1,795
年平均	202	214	▲12	1,311	1,411	▲100	▲112

資料：住民基本台帳



5) 類型別世帯数の推移

夫婦のみ世帯、ひとり親世帯の増加など、家族構成が多様化

類型別世帯構成は、親族世帯が約7割、単独世帯が約3割です。総数に対する親族世帯の核家族は約6割、その他の親族世帯*は1割弱です。

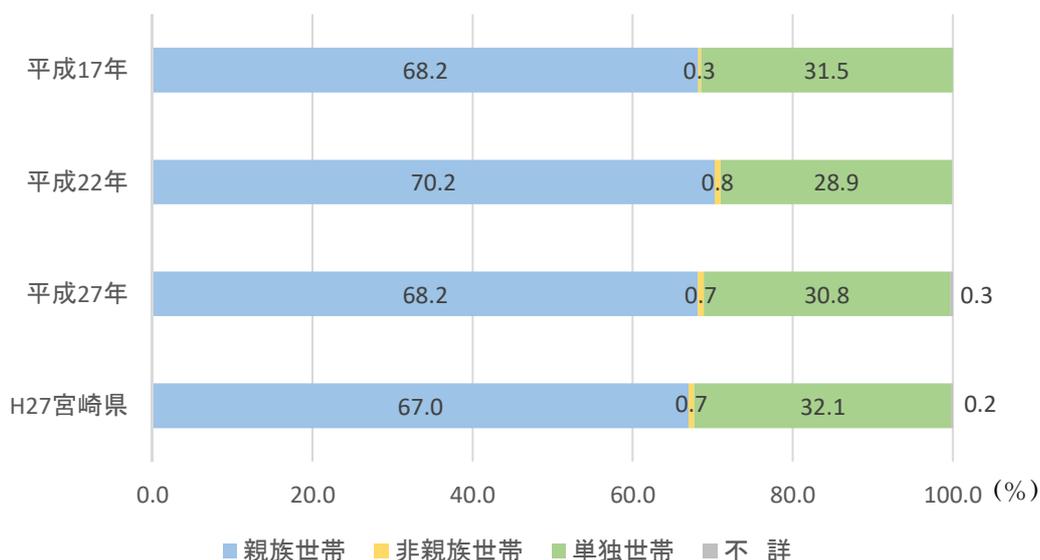
平成27年の宮崎県と概ね同様の構成となっています。

表・図；類型別世帯数の推移

単位：世帯、%

	平成17年		平成22年		平成27年		宮崎県(H27)	
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
総数	8,940	100.0	8,636	100.0	8,647	100.0	461,389	100.0
親族世帯	6,095	68.2	6,066	70.2	5,894	68.2	309,083	67.0
核家族	5,158	57.7	5,204	60.3	5,163	59.7	273,626	59.3
夫婦のみの世帯	1,984	22.2	1,982	23.0	2,037	23.6	110,509	24.0
夫婦と子供からなる世帯	2,337	26.1	2,333	27.0	2,153	24.9	117,115	25.4
男親と子供からなる世帯	108	1.2	120	1.4	122	1.4	6,129	1.3
女親と子供からなる世帯	729	8.2	769	8.9	851	9.8	39,783	8.6
その他の親族世帯	937	10.5	862	10.0	731	8.5	35,457	7.7
非親族世帯	31	0.3	65	0.8	62	0.7	3,293	0.7
単独世帯	2,814	31.5	2,498	28.9	2,663	30.8	148,185	32.1
不詳	0	0.0	0	0.0	28	1.1	828	0.6

資料：国勢調査

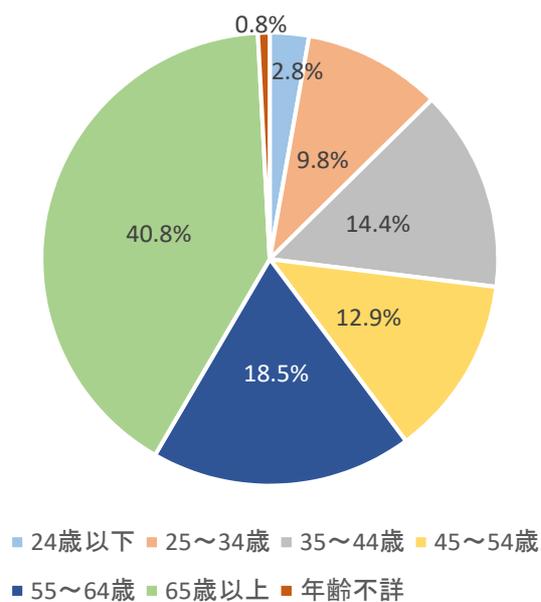


* その他の親族世帯：夫婦と親、夫婦と親と子、夫婦と他の親族、夫婦と子と他の親族など

6) 世帯主年齢別世帯数

65歳以上の世帯主が約4割

類型別の世帯主年齢で最も多いのは、「65歳以上」で、全体の約4割を占めています。次いで、「55～64歳」が2割弱、「35～44歳」が1割半ば、「45～54歳」が1割強となっています。



資料；国勢調査

図；類型別世帯主年齢（平成27年）

3. 住宅の状況

1) 住宅に住む一般世帯

6割以上が持ち家に居住

「住宅に住む一般世帯数」は、平成17年から平成27年の11年間で259世帯減少しています。住宅の所有関係で最も多いのは「持ち家」で6割以上を占めています。次いで多いのは「民営借家」で3割弱です。

平成27年を宮崎県と比較すると、本町は「持ち家」比率が低く、その分「民営借家」比率が高くなっています。

表；住宅の所有関係別世帯数の推移

単位：世帯、%

	平成17年		平成22年		平成27年		宮崎県(H27)	
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
住宅に住む一般世帯	8,853	100.0	8,582	100.0	8,594	100.0	455,937	100.0
持ち家	5,420	61.2	5,455	63.6	5,430	63.2	303,006	66.5
公営借家	529	6.0	583	6.8	584	6.8	28,028	6.1
民営借家	2,585	29.2	2,300	26.8	2,367	27.5	112,353	24.6
給与住宅	206	2.3	148	1.7	160	1.9	897	0.2
間借り	113	1.3	96	1.1	53	0.6	3,580	0.8

資料：国勢調査

7割が一戸建に居住

「住宅に住む一般世帯」の7割が「一戸建」、3割弱が「共同住宅」に居住しています。住宅の所有関係別・建て方別では、「持ち家」の「一戸建て」が6割強と最も多く、次いで「民営借家」の「共同住宅」が2割となっています。

世帯当り人員は、「民営借家」の「一戸建」が2.7人／世帯と最も多く、次いで「持ち家」の「一戸建て」および「公営借家」の「共同住宅」が2.5人／世帯となっています。

表；住宅の所有関係別・建て方別世帯数、世帯当り人員(平成27年)

単位；世帯、%、人／世帯

		総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
世帯数 (実数)	住宅に住む一般世帯	8,594	6,094	170	2,319	11
	持ち家	5,430	5,410	2	15	3
	公営借家	584	5	118	461	-
	民営借家	2,367	603	48	1,709	7
	給与住宅	160	29	2	129	-
	間借り	53	47	-	5	1
世帯数 (比率)	住宅に住む一般世帯	100.0	70.9	2.0	27.0	0.1
	持ち家	63.2	63.0	0.0	0.2	0.0
	公営借家	6.8	0.1	1.4	5.4	-
	民営借家	27.5	7.0	0.6	19.9	0.1
	給与住宅	1.9	0.3	0.0	1.5	-
	間借り	0.6	0.5	-	0.1	0.0
世帯当り人員	住宅に住む一般世帯	2.3	2.5	1.9	1.9	2.4
	持ち家	2.5	2.5	2	2.1	3.3
	公営借家	2.3	1.6	1.7	2.5	-
	民営借家	2	2.7	2.4	1.7	2.1
	給与住宅	1.8	2.2	1	1.7	-
	間借り	2.3	2.5	-	1	1

資料；国勢調査

持ち家の5割以上は 65 歳以上の世帯主

65 歳以上の世帯主は、4 割強を占めています。特に、「持ち家」は 5 割半ばが 65 歳以上の世帯主です。

表；住宅の所有関係別・類型別世帯数(平成 27 年)

単位；世帯、%

		総 数	親族世帯				非親族世帯	単独世帯
			親族世帯	核家族	その他の親族世帯			
					夫婦のみ の世帯	その他の 親族世帯		
世帯数	住宅に住む 一般世帯	8,594	5,867	5,140	2,032	1,727	62	2,637
	持 ち 家	5,430	4,286	3,647	1,666	639	24	1,115
	公 営 借 家	584	376	358	73	18	2	206
	民 営 借 家	2,367	1,116	1,050	272	66	35	1,194
	給 与 住 宅	160	59	57	17	2	0	101
	間 借 り	53	30	28	4	2	1	22
世帯主 年齢65 歳以上 (実数)	住宅に住む 一般世帯	3,520	2,408	2,093	1,268	315	17	1,095
	持 ち 家	3,026	2,220	1,916	1,182	304	11	795
	公 営 借 家	214	78	75	39	3	1	135
	民 営 借 家	266	100	96	46	7	5	158
	給 与 住 宅	3	1	1	0	0	0	2
	間 借 り	11	6	5	2	1	0	5
世帯主 年齢65 歳以上 (比率)	住宅に住む 一般世帯	41.0	41.0	40.7	62.4	18.2	27.4	41.5
	持 ち 家	55.7	51.8	52.5	70.9	47.6	45.8	71.3
	公 営 借 家	36.6	20.7	20.9	53.4	16.7	50.0	65.5
	民 営 借 家	11.2	9.0	9.1	16.9	10.6	14.3	13.2
	給 与 住 宅	1.9	1.7	1.8	0.0	0.0	0.0	2.0
	間 借 り	20.8	20.0	17.9	50.0	50.0	0.0	22.7

資料；国勢調査

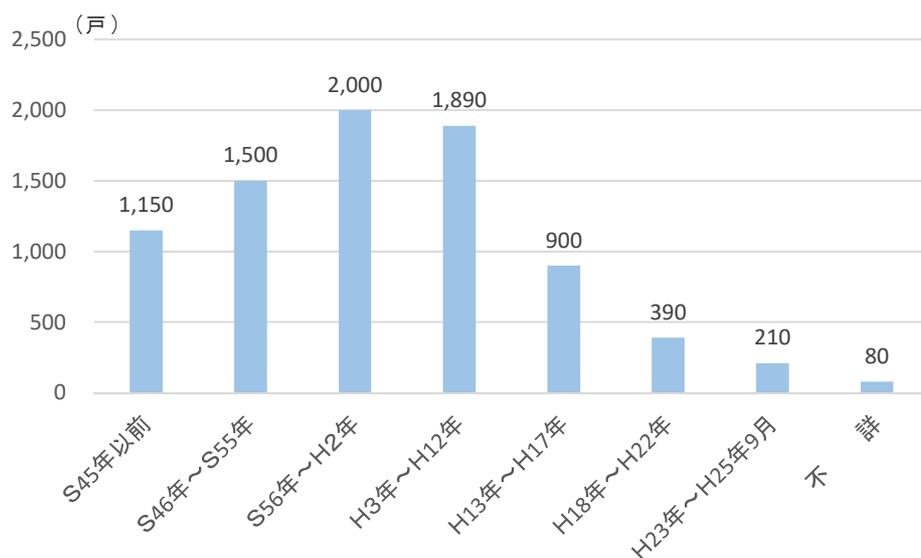
2) 建築時期別、腐朽・損傷別住宅

概ね 30 年以上前に建てられた住宅が約 6 割

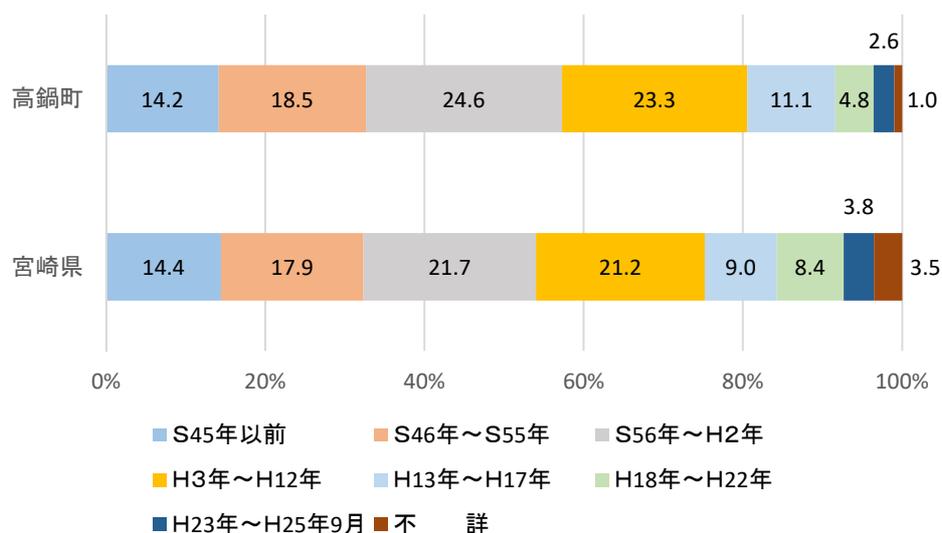
平成 25 年の住宅数は 8,440 戸で、「専用住宅」は 8,120 戸です。

概ね 30 年前（平成 2 年以前）に建てられた住宅が 6 割弱あります。また、昭和 55 年以前（旧耐震基準）に建てられた住宅は 3 割強あります。

宮崎県と比較すると、若干本町の方が古い住宅比率が高くなっています。



図； 建築時期別住宅数（平成 25 年）

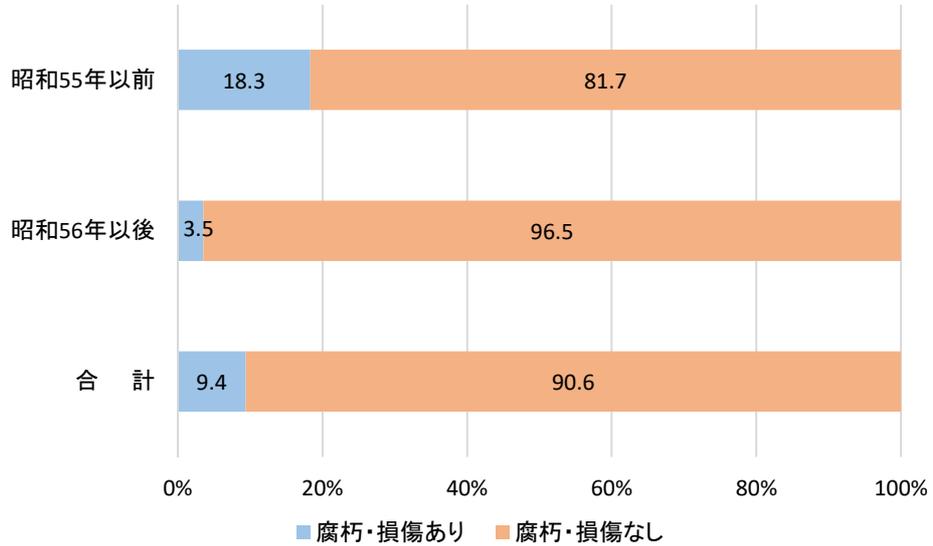


資料；住宅・土地統計調査

図； 建築時期別住宅割合（平成 25 年）

持ち家の「腐朽・損傷あり」は1割未満

「持ち家」のうち「腐朽・損傷あり」は1割未満です。旧耐震基準の「昭和55年以前」は18.3%、新耐震基準の「昭和56年以後」は3.5%です。



資料；住宅・土地統計調査

図；建築時期別の腐朽・損傷の有無(平成25年)

Ⅲ. 空き家等の現状

1. 統計調査からみた現状

統計上の空き家は 1250 戸

平成 30 年における統計調査では、住宅のうち「居住世帯あり」が 8 割弱、「居住世帯なし」が 2 割強となっています。

「居住世帯なし」の「空き家」のうち、「その他の住宅」が、いわゆる放置された「空き家」です。本町の「その他の住宅」は 1250 戸、「空き家」の 56.1%となっています。

宮崎県の「その他の住宅」は、「空き家」の 59.3%で、本町よりも高い比率となっています。

表；空き家等の推移

単位:戸、%

			合計	居住世帯あり	居住世帯なし						住宅以外で人が居住する建物
					小計	一時現在者のみ	空き家			建築中	
							計	目的あり	その他の住宅		
高鍋町	平成20年	実数	11,990	9,810	2,170	—	2,170	1,440	730	—	—
		比率	100.0	81.8	18.1	—	100.0	66.4	33.6	—	—
	平成25年	実数	10,310	8,440	1,860	10	1,850	1,130	720	—	40
		比率	100.0	81.9	18.0	—	100.0	61.1	38.9	—	—
	平成30年	実数	10,460	8,220	2,240	—	2,230	980	1,250	20	50
		比率	100.0	78.6	21.4	—	100.0	43.9	56.1	—	—
宮崎県	平成30年	実数	546,400	460,200	86,200	1,600	84,200	34,400	49,900	400	1,200
		比率	100.0	84.2	15.8	—	100.0	40.9	59.3	—	—

目的あり空き家; 二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅

資料; 住宅・土地統計調査

【空き家等の種類】

目的あり住宅；二次的住宅や賃貸用又は売却用の住宅

二次的住宅；別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅；新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅；上記のほかに人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えのために取り壊すことになっている住宅など

2. 空き家等実態調査からみた現状

実態調査での空き家は 315 戸、約6割の空き家は使用可能

「空き家等実態調査」は、平成 28 年度から平成 30 年度に実施しました。

空き家となっている住宅は、「建物傾斜」、「屋根」、「外壁」、「基礎・土台」、「ひさしまたは軒」、「玄関ドア」、「窓」、「屋外階段、バルコニー等」などの劣化状況をもとに、4 段階の危険度(劣化状況)の判定を行いました。

また、「犬・猫等動物が住み着いている」、「虫が大量に発生している」、「雑草等が覆い茂っている」などの敷地の状況や「庭木等」、「塀・門柱」、「敷地の擁壁」、「建物等（母屋、付属屋）倒壊時隣接敷地・前面道路」などが周辺環境に悪影響を及ぼしている、あるいは及ぼす可能性があるると判断した空き家等は、建物(住宅)が健全でも、敷地の状況や周辺環境に悪影響の可能性のある特定空家等候補としています。

表；空き家等の危険度(老朽化状況)別判定基準

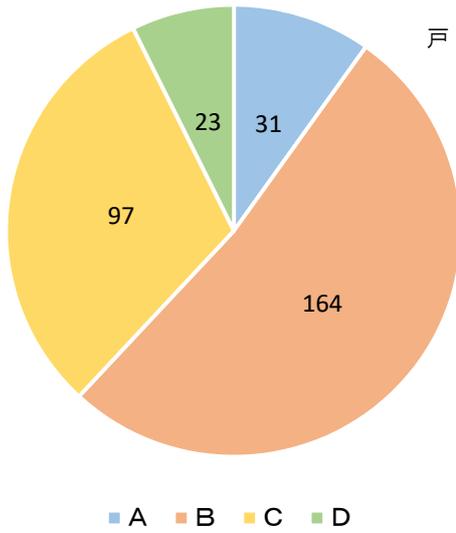
判定基準	内 容	状 況
A	すぐにでも利用可	修繕不要
B	少しの修繕で利用可	軽微な修繕を要する
C	大きな修繕が必要	大規模な修繕を要する
D	廃 屋	修繕困難

調査の結果、空き家と確認されたのは 315 戸でした。B 判定が 164 戸、5 割強と最も多く、次いで C 判定の 97 戸、3 割となっています。A 判定は 31 戸、D 判定は 23 戸でした。使用可能な空き家（A 判定、B 判定）は 195 戸あり、約 6 割を占めています。

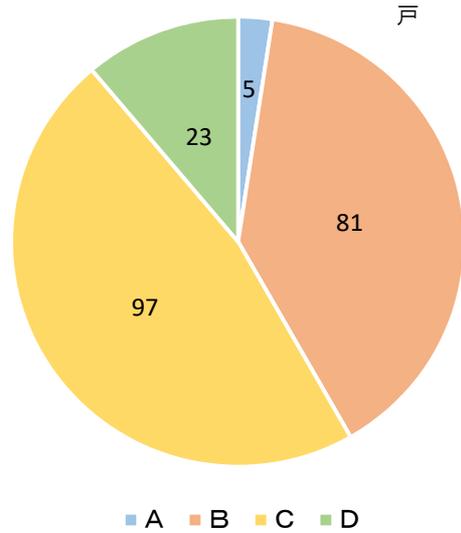
特定空家等候補は 206 戸で、空き家の 6 割半ばを占めています。特に、C 判定、D 判定はすべての空き家が候補となっています。

表；判定基準別空き家

危険度 判定基準	空き家等		うち特定空き家等候補	
	実 数 (戸)	比 率 (%)	実 数 (戸)	比 率 (%)
A	31	9.8	5	16.1
B	164	52.1	81	49.4
C	97	30.8	97	100.0
D	23	7.3	23	100.0
合 計	315	100.0	206	65.4



図；判定基準別空き家数等



図；判定基準別特定空家等候補数



利用可能な空き家等



市街地の空き家等



倒壊の恐れがある空き家等



雑草が繁茂した空き家等

資料；国土交通省住宅局住宅総合整備課「空き家等の現状と問題について」

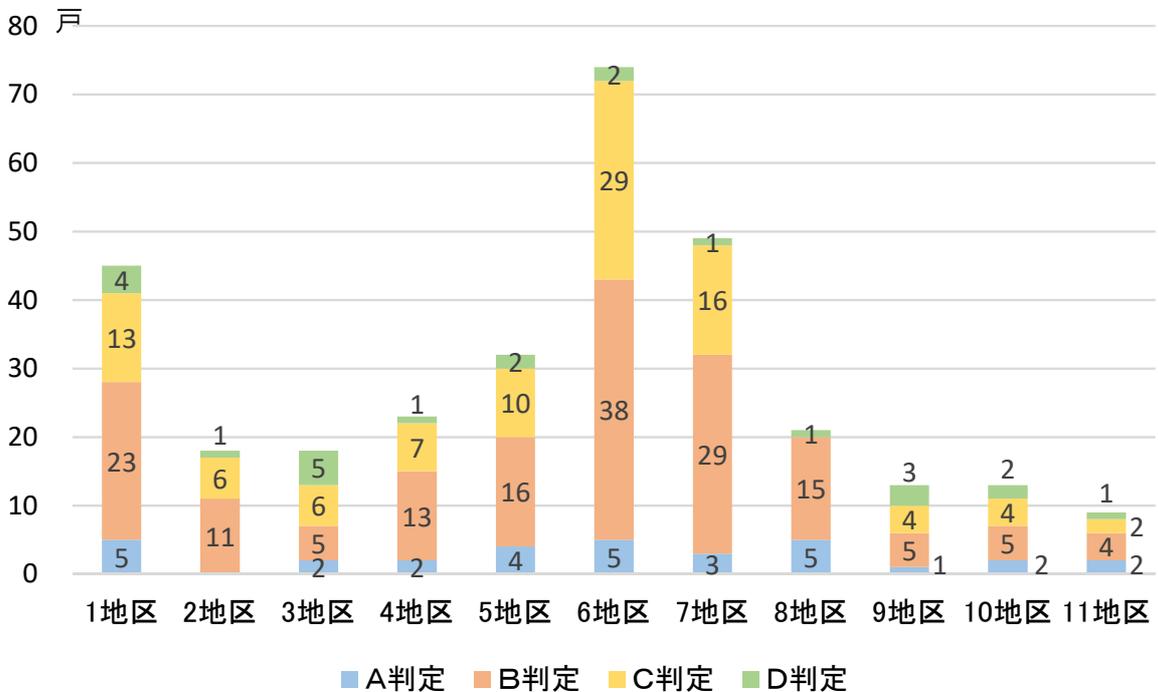
図；空き家等の例

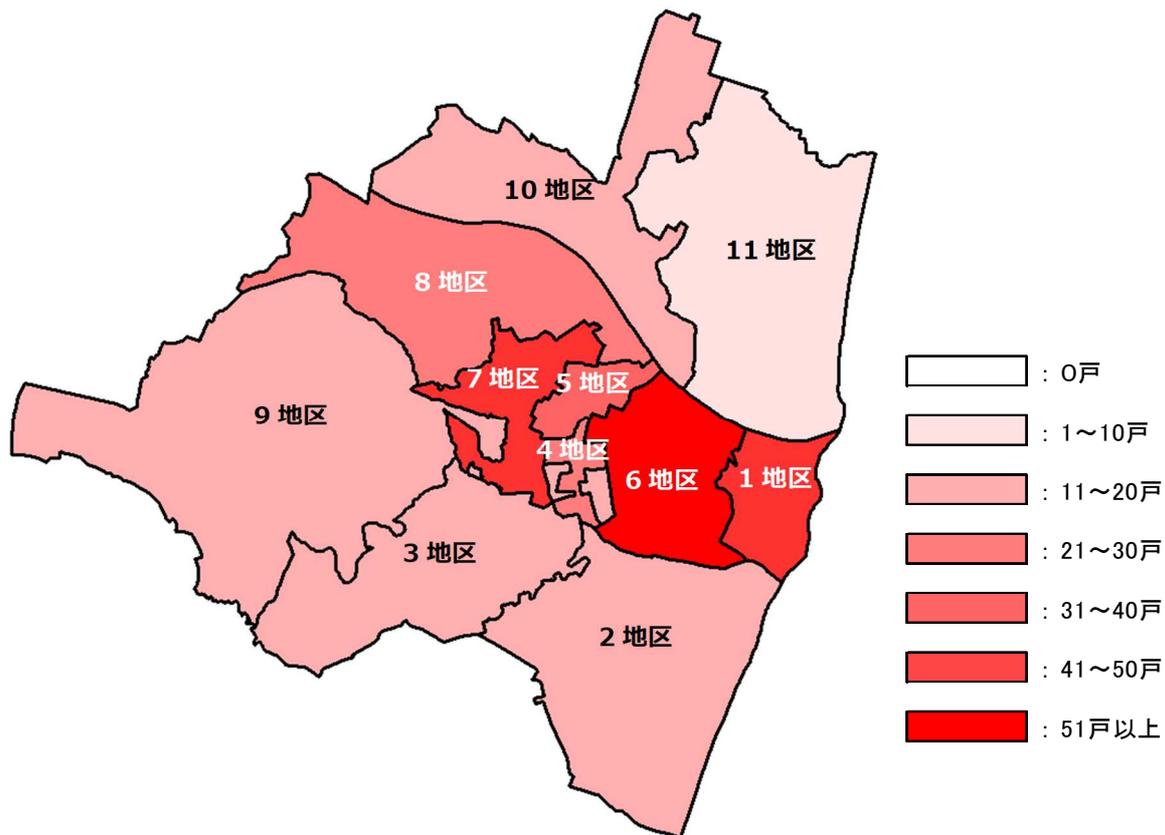
小丸川南側市街地に空き家は集中

地区別で空き家等が最も多いのは、6地区の74戸で町内の1/4を占めています。次いで多いのは7地区の49戸、1地区の45戸、5地区の32戸、4地区の23戸、8地区の21戸となっており、小丸川南側の市街地に集中しています。

表・図；地区別・判定別空き家等

	A判定		B判定		C判定		D判定		総数	
	実数 (戸)	比率 (%)								
1地区	5	11.1	23	51.1	13	28.9	4	8.9	45	100.0
2地区	0	0.0	11	61.1	6	33.3	1	5.6	18	100.0
3地区	2	11.1	5	27.8	6	33.3	5	27.8	18	100.0
4地区	2	8.7	13	56.5	7	30.4	1	4.3	23	100.0
5地区	4	12.5	16	50.0	10	31.3	2	6.3	32	100.0
6地区	5	6.8	38	51.4	29	39.2	2	2.7	74	100.0
7地区	3	6.1	29	59.2	16	32.7	1	2.0	49	100.0
8地区	5	23.8	15	71.4	0	0.0	1	4.8	21	100.0
9地区	1	7.7	5	38.5	4	30.8	3	23.1	13	100.0
10地区	2	15.4	5	38.5	4	30.8	2	15.4	13	100.0
11地区	2	22.2	4	44.4	2	22.2	1	11.1	9	100.0
合計	31	9.8	164	52.1	97	30.8	23	7.3	315	100.0





図；空き家等分布

町の空き家率（世帯に対する空き家数）は 3.3%です。空き家率が高い地区は、1地区、2地区、4地区、10地区です。

表；空き家率

地区名	世帯数 (世帯)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
1地区	665	45	6.8
2地区	300	18	6.0
3地区	1,078	18	1.7
4地区	516	23	4.5
5地区	911	32	3.5
6地区	2,114	74	3.5
7地区	1,328	49	3.7
8地区	1,183	21	1.8
9地区	449	13	2.9
10地区	336	13	3.9
11地区	584	9	1.5
その他	99	-	-
合計	9,563	315	3.3

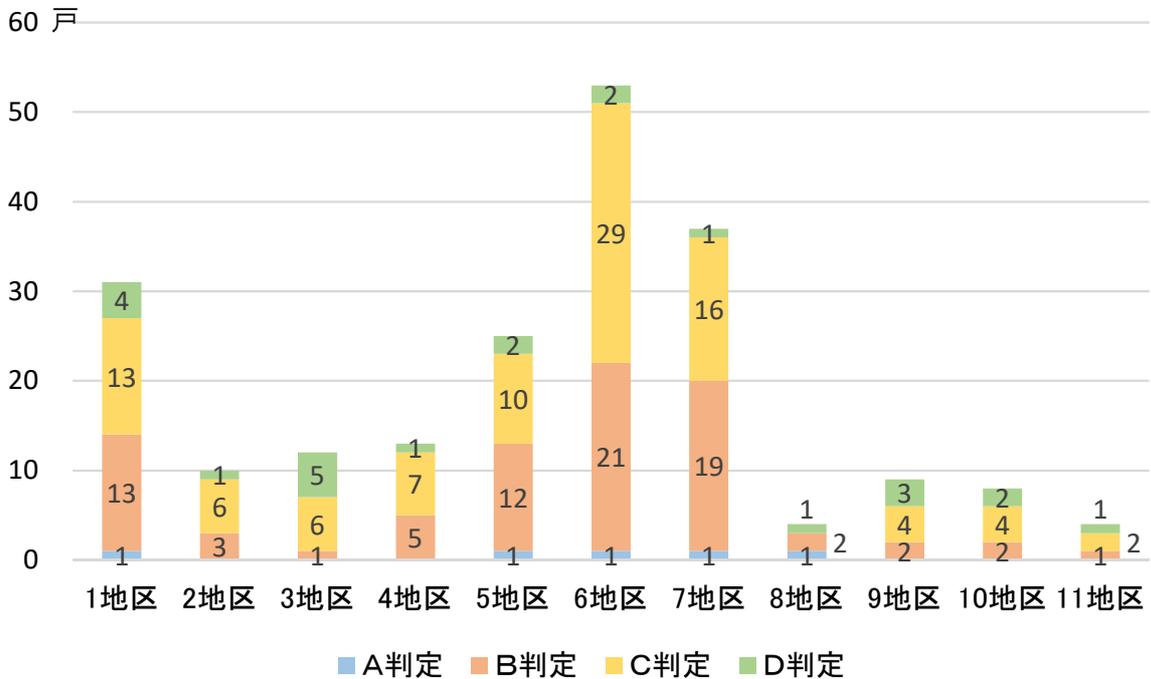
世帯数は平成27年住民基本台帳
 空き家数は空き家等実態調査
 空き家率＝空き家数÷世帯数

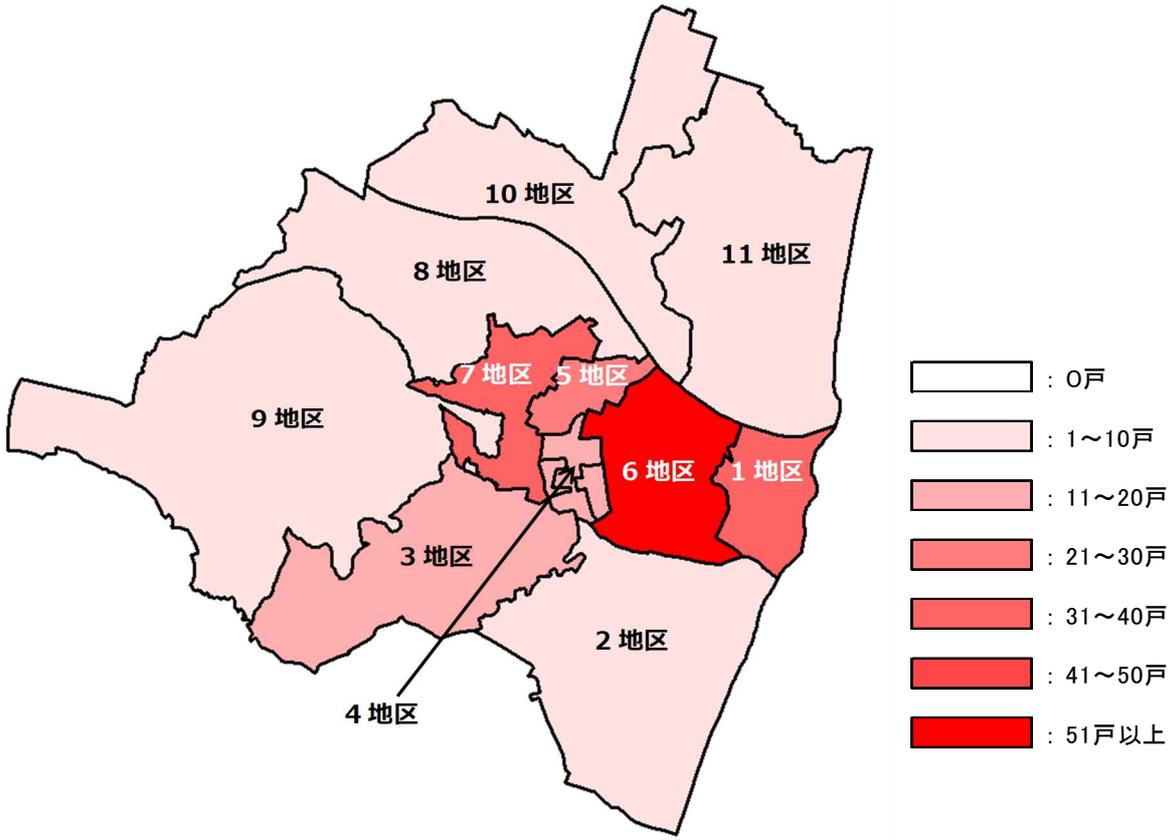
市街地中心部に特定空家等候補が集中

地区別の特定空家等候補は、6地区が53戸と最も多く、次いで7地区の37戸、1地区の31戸となっています。最も少ないのは、8地区と11地区の4戸です。

表・図；地区別・判定別特定空家等候補

	A判定		B判定		C判定		D判定		総数	
	実数 (戸)	比率 (%)								
1地区	1	3.2	13	41.9	13	41.9	4	12.9	31	100.0
2地区	0	0.0	3	30.0	6	60.0	1	10.0	10	100.0
3地区	0	0.0	1	8.3	6	50.0	5	41.7	12	100.0
4地区	0	0.0	5	38.5	7	53.8	1	7.7	13	100.0
5地区	1	4.0	12	48.0	10	40.0	2	8.0	25	100.0
6地区	1	1.9	21	39.6	29	54.7	2	3.8	53	100.0
7地区	1	2.7	19	51.4	16	43.2	1	2.7	37	100.0
8地区	1	25.0	2	50.0	0	0.0	1	25.0	4	100.0
9地区	0	0.0	2	22.2	4	44.4	3	33.3	9	100.0
10地区	0	0.0	2	25.0	4	50.0	2	25.0	8	100.0
11地区	0	0.0	1	25.0	2	50.0	1	25.0	4	100.0
合計	5	2.4	81	39.3	97	47.1	23	11.2	206	100.0





图：特定空家等候補分布

3. 所有者等意向調査からみた現状

意向調査では、空き家所有者等の約半数が回答

実態調査の結果をもとに、調査時に明確な利用(居住)が確認できなかった建物を対象に、建物の維持管理の状況、今後の利用の意向などに関するアンケート調査(郵送配布・回収)を行いました。調査時期は、令和元年度です。

表；配布回収状況

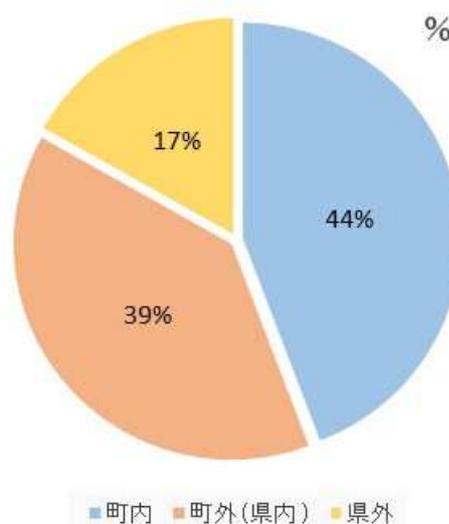
配布数	回収数
① 2 2 1 ※郵送数 241 宛先不明による返送数 20	② 1 1 3 (51%) ②/①

空き家の所有者等は高齢者が多く、56%が町外に居住

空き家の所有者等の年齢層は、65歳以上80歳未満が一番多く47%で、65歳以上となると全体の6割を超え高齢者が多いことが分かりました。また、町内に居住している方は44%で、町外が56%(うち県内39%)ということが分かりました。



図；所有者等の年齢層



図；所有者等の居住地

空き家の現在の状態は、約半数が「まったく利用していない」

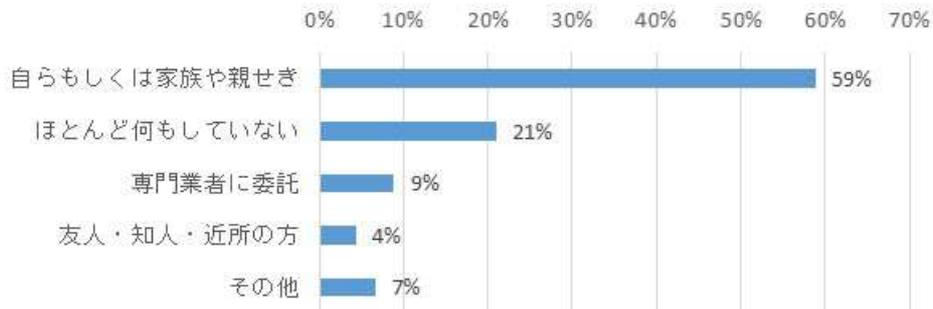
空き家の現在の状態は、「まったく利用していない」が53%、次いで「物置・倉庫として活用」が24%となっています。



図； 空き家の現在の状態

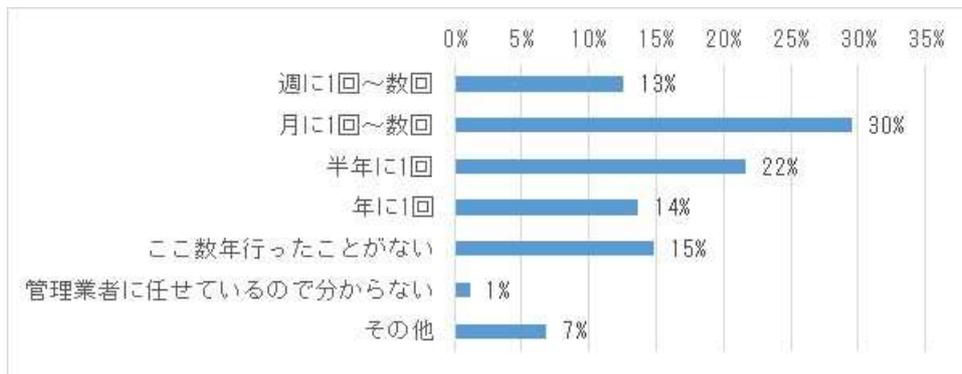
約7割の空き家は維持管理されているが、維持管理の頻度は多いわけではない

空き家の維持管理は、「自らもしくは家族や親戚」が59%、「専門業者に委託」が9%、「友人・知人・近所の方」が4%と空き家の約7割は維持管理を行っている。対して、「ほとんど何もしていない」が21%となっています。



図； 空き家の維持管理状況

空き家の維持管理頻度については、「月に1回以上」が43%であるものの、「半年に1回以下」が51%であることから、必ずしも維持管理頻度が高いわけではない。



図；空き家の維持管理する頻度

空き家の今後の予定は、約半数が売却・解体・除却を考えている

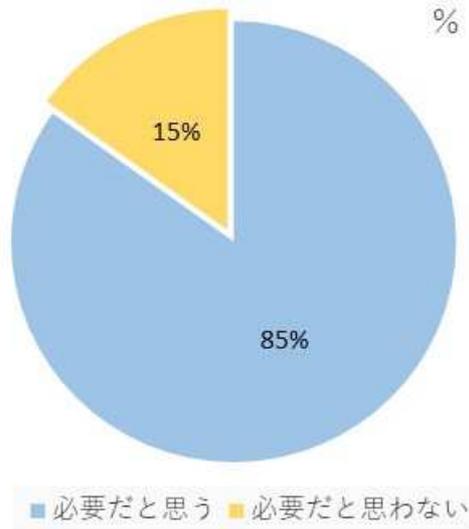
空き家の今後の予定は、「売却する(したい)」が29%、「解体・除去する(したい)」が18%で、約半数が売却・解体・除却を考えている。また、「建替える(たい)」が12%、「修繕、改修する(したい)」が5%、「賃貸する(したい)」が4%など、有効活用を考えている意見も散見された。



図；空き家の今後の予定

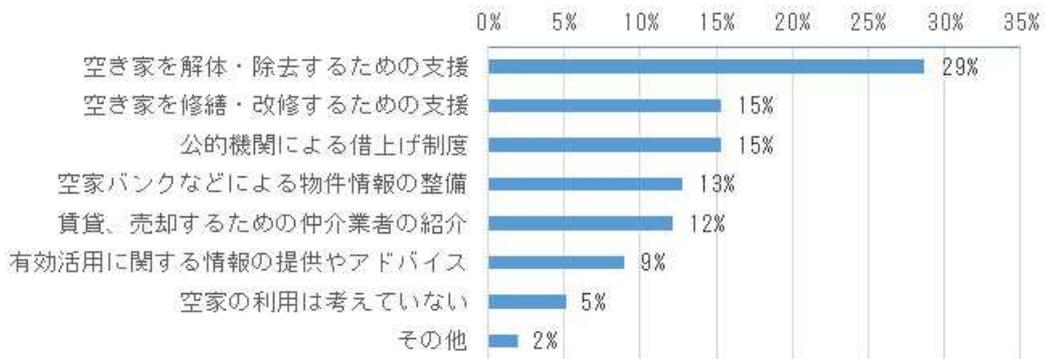
空き家の所有者等は何らかの支援を必要としている

「住宅(建物)の有効活用や除去を円滑にできる支援や制度は必要か」の問いに「必要だと思う」が85%、「必要だと思わない」が15%となっています。



図；空き家の有効活用や除去等の支援や制度は必要か

「どのような支援・制度が必要か」の問いには、「空き家を解体・除去するための支援」が29%と高く、次いで「空き家を修繕・改修するための支援」、「公的機関による借上げ制度」が15%、「空き家バンクなどによる物件情報の整備」が13%、「賃貸、売却するための仲介業者の紹介」が12%、「有効活用に関する情報の提供やアドバイス」が9%となっています。



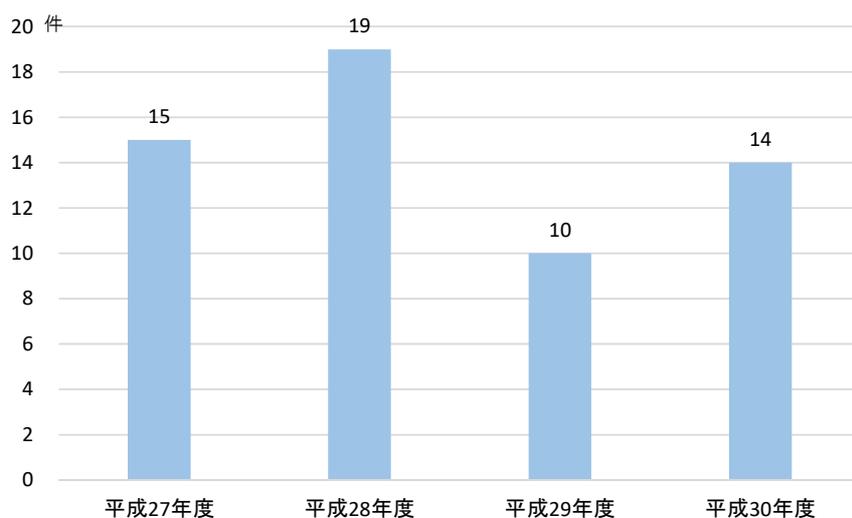
図；どのような支援・制度が必要か

4. 空き家等に関する相談等

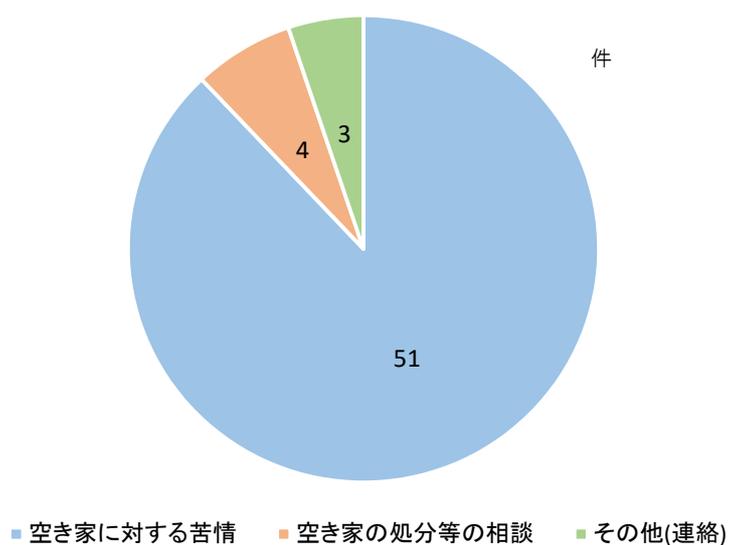
空き家等に関する相談が年間 10～20 件

空き家等に関する相談は、年間 10～20 件程度で、そのほとんどは、「空き家に対する苦情」です。

「空き家の処分等の相談」では、処分の意向や処分方法、町への寄付、「助成の有り無しの確認」などがありました。



図； 相談件数



図； 相談内容

「空き家に対する苦情」のうち、所有者不明や空き家に該当しないものを除いた 42 件に文書送付(または電話連絡)した後、建物除去されたものが 3 件、もともと除去予定が 2 件ありました。

表；連絡後の建物除去状況

	件数 (件)	比率 (%)
文書送付(連絡)件数	42	100.0
建物除去件数	3	7.1
もともと除去予定	2	4.8

連絡後、「建物の除去」5 件、「雑木の伐採等」9 件、「その他の対応(修繕等)」4 件と 18 件での対応がありましたが、23 件は反応がありませんでした。なお、緊急を要するために町で対応したものが 1 件あります。

表；連絡後の除去以外の対応状況

	件数 (件)	比率 (%)
建物の除去	5	11.9
雑木の伐採等	9	21.4
その他の対応(修繕等)	4	9.5
反応なし	23	54.8
町で対応(緊急)	1	2.4
合計	42	100.0

IV.空き家等に関わる関連施策等

1. 第6次高鍋町総合計画前期基本計画(高鍋みらい戦略)

住みよい住環境の整備	
空き地の適正な管理	特に空き地は雑草等が生い茂り、近隣住民の生活環境への悪影響やごみの不法投棄を誘発する原因となりやすい。引き続き、環境広報等により土地の所有者や管理者に対して適正な管理を呼びかける必要がある。
空き家の適切な管理	空き家の撤去や改修には多額の費用がかかるため、所有者の管理意識があってもそのままの状況になっている空き家が多数存在している。空き家等対策計画の策定に合わせて、所有者が適切に管理を行うようになる施策が必要となっている。
空き家等対策計画の策定 (平成29・30年度策定)	「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の基本指針に即した対策をとるため、町の空き家等対策計画の策定が必要となっている。
移住・定住促進のための環境整備	
空き家等の情報収集 及び提供体制の整備	お試し滞在住宅制度と連携した移住対策の必要性を感じており、今後は、不動産協会との更なる連携や、空き家バンク制度構築の検討が必要である。

2. 高鍋町まち・ひと・しごと創生総合戦略

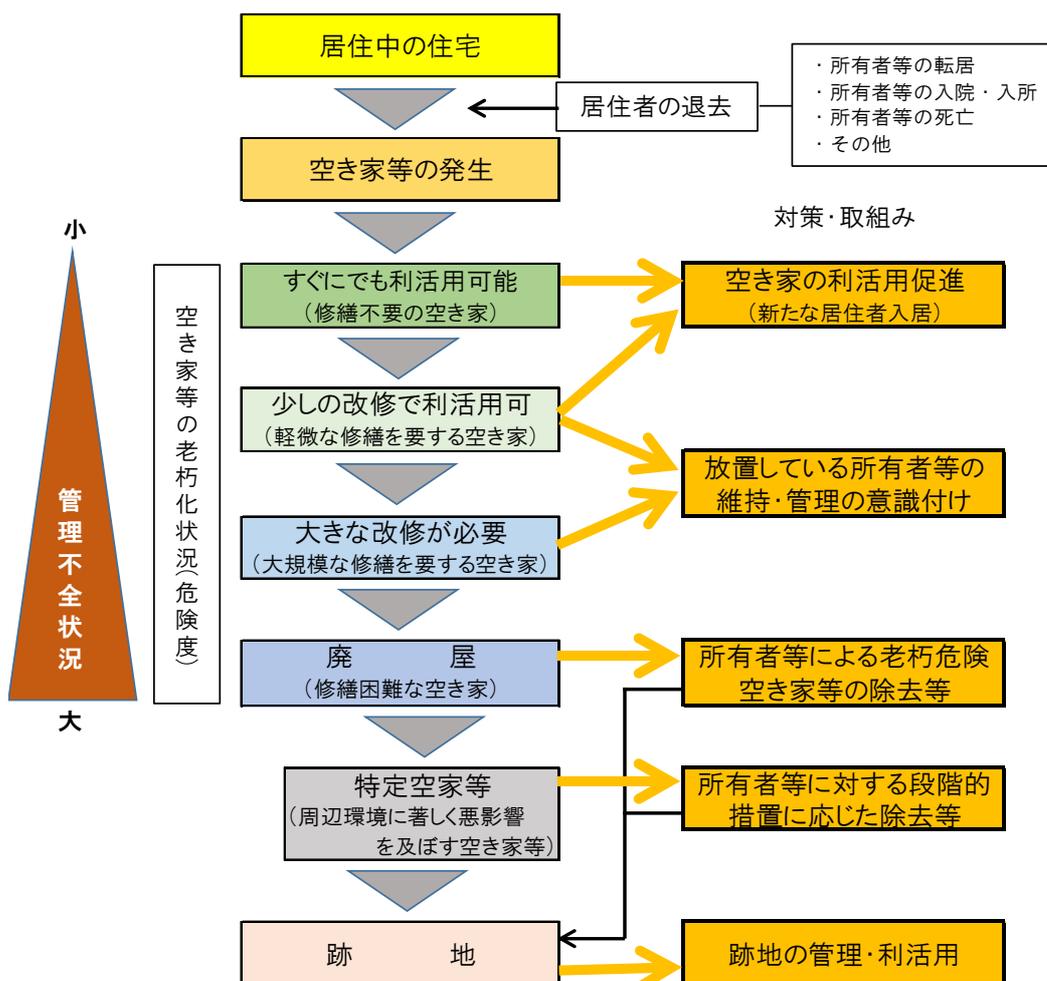
移住・定住の促進	
まちの魅力を創出し、それを実感してもらうだけでなく、「高鍋町に住みたい」、「高鍋町に住み続けたい」という思いを抱き、さらには、実際に住んでもらい、住み続けてもらうために必要な取組を進めます。	
空き家の活用	空き家バンクを開設し情報を移住希望者等に積極的に提供するなど、移住の促進につなげます。

V. 空き家等の課題

1. 増加の要因と対策

空き家等が増加している背景としては、「人口・世帯数の減少」がありますが、他にも「子ども世帯は別居し親世代の空き家等を引き継がない」、「売却・賃貸が望ましいが、質や立地面で市場性が乏しい」、「老朽危険空き家等は除去されるべきだが、更地にすると固定資産税が上がるため、そのまま放置していた方が有利」などがあります。

居住者が退去して空き家等になり、管理不全のまま放置すると老朽化が進み、最終的に利活用が不可能な廃屋となります。老朽化の進行を抑制していくために新たな居住者による利活用の継続や所有者等による適切な維持・管理が重要となります。さらに、廃屋、とくに周辺環境に悪影響を及ぼす特定空き家等については、速やかに除去等を行っていくことが重要です。



図； 空き家等の老朽化状況と対策・取組み

表：特定空家等の主な問題

問 題	内 容
防 災 上	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家等が老朽化し、倒壊事故等が発生 ○強風等による空き家等の屋根や外壁材等の落下、飛散事故等が発生 ○放火などによる空き家等での火災や延焼事故等が発生
防 犯 上	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家等への不審者の侵入や不法滞在等が発生 ○空き家等があると犯罪の温床になるという不安
環境衛生上	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家等の敷地内にゴミが放置・投棄され、異臭や害虫が発生 ○動物や鳥などが住みつき、異臭や鳴き声などの騒音が発生 ○空き家等の敷地内での雑草繁茂、樹木の隣地や道路への越境
風景・景観上	<ul style="list-style-type: none"> ○著しく破損、腐食等が生じている空き家等が周辺の風景や景観を阻害
地域活性化	<ul style="list-style-type: none"> ○放置された空き家等が増え、地域の活性化に支障

資料；総務省山形行政評価事務所他

2. 空き家等の課題

本町の空き家等の実態と老朽化の状況、本町の空き家等への対応状況、所有者等の空き家等への対応意向などを踏まえた空き家等の課題は次のようになります。

1) 空き家等所有者等の認識不足

所有者等の様々な理由により、空き家等の適切な管理が行われていない場合があります。

- 老朽危険空き家等が周辺環境に及ぼす悪影響についての所有者等の認識不足
- 維持・管理や除去などの費用面
- 維持・管理や除去などが面倒
- 共有名義のため管理者等が不明確
- 所有者等が遠方に居住
- 高齢のため対応が困難 など

所有者等に老朽危険空き家等が及ぼす悪影響について理解してもらうとともに、空き家所有者等としての認識を高め、適切な管理を行うことができるための取り組みが必要です。

2) 空き家等の活用に前向きな所有者等への対応

空き家等活用のための情報不足のため、売却・賃貸方法、相談先が分からない、貸すことによるトラブル不安、不要家具の処分ができないなどの理由から、空き家等の活用ができていない所有者等もいます。

活用に前向きな所有者等に対して、適切な情報提供や相談対応などを行っていくことが必要です。

3) 老朽危険空き家等の対応

市街地に放置されている老朽危険空き家等は、防災上、防犯上、環境衛生上、周辺環境に悪影響を及ぼすことから、速やかな対応が必要です。

集落等に放置されている老朽危険空き家等は、自然風景や農村景観などを損なうとともに、地域活性化の支障にもなることから、適切な対応が必要です。

4) 空き家等の把握・蓄積

空き家等は、時間とともに戸数や状態が変化します。そのため、定期的に空き家等の情報収集や実態調査を行い、「空き家等管理システム」のデータ更新を行い、的確な空き家等対策に取り組んでいくことが必要です。

5) 空き家等に対する施策・体制

空き家等対策を適切に実施していくためには、様々な施策や横断的な体制づくりが必要です。

- 所有者等や地域からの相談や苦情への対応
- 有効な利活用の促進
- 空き家等に関する情報の収集・提供
- 所有者等の管理意識の向上
- 周辺環境に著しい悪影響を及ぼす老朽危険空き家対策
- 除去などに対する支援
- 庁内の横断的な体制

6) 空き家等の利活用促進

本町には、活用が可能(すぐにでも活用可能、少しの改修で活用可能)な空き家等が 195 戸、空き家等の 6 割強あります。

空き家等の利活用について、空き家等所有者等と連携し、その利活用を促進するための取り組みが必要です。

Ⅵ.空き家等に関する基本的方向

1. 基本理念

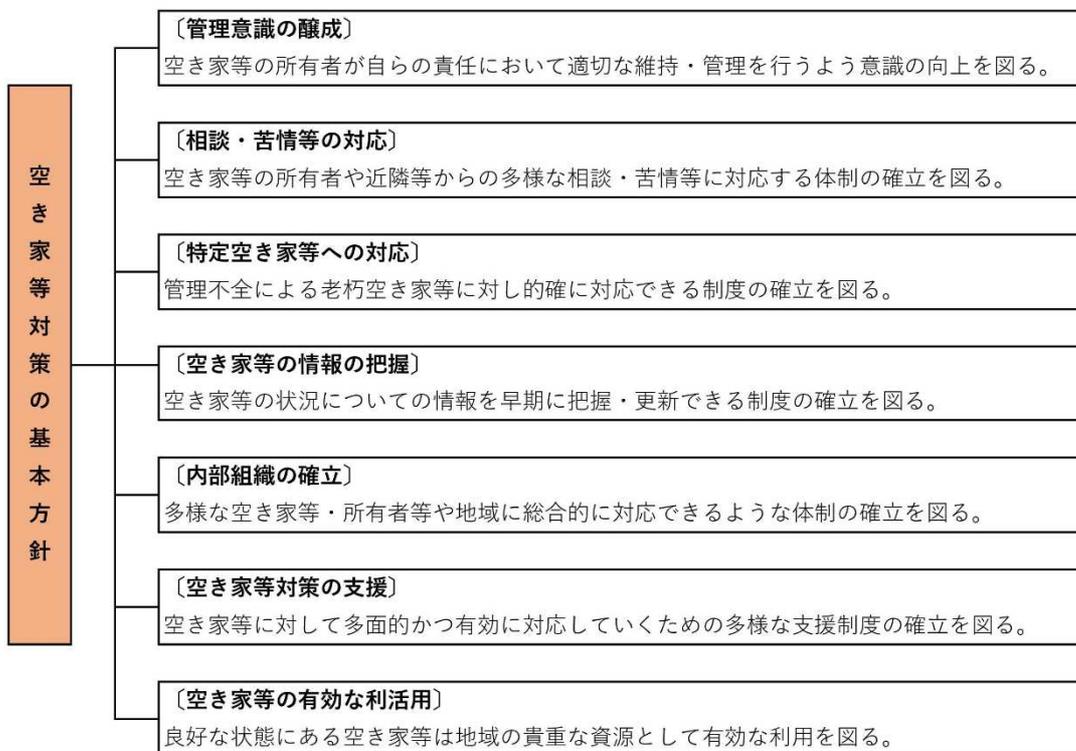
空き家等の所有者等が**空き家等を適切に維持・管理**するとともに、
使用可能な空き家等を地域資源として**有効に活用**し、管理不全な
空き家等の**発生を抑制**するなど、多面的な取組みによる**良好な環境
の地域づくり**

空家法で「空き家等の所有者等は当該空き家等が管理不全な状態にならないよう自らの責任において適正な管理を行わなければならない」と規定されており、所有者等が自覚をもって維持・管理していくことが前提です。しかし、様々な事情により管理不全に陥った老朽危険空き家等は、所有者等に適正な対応を図るように促すとともに、周辺環境に多大な悪影響を及ぼす空き家等は的確に処理していく必要があります。一方で、良好な状態にある空き家等は、地域の資源として有効に活用すべきです。

住民と協働しながら空き家等の状態を踏まえた多面的な取組みにより、良好な環境の地域づくりの実現を図ることを基本理念とします。

2. 基本方針

現状や課題、基本理念などを踏まえ、本町の空き家等の対策の基本方針を次のように設定します。



VII. 空き家等に関する施策

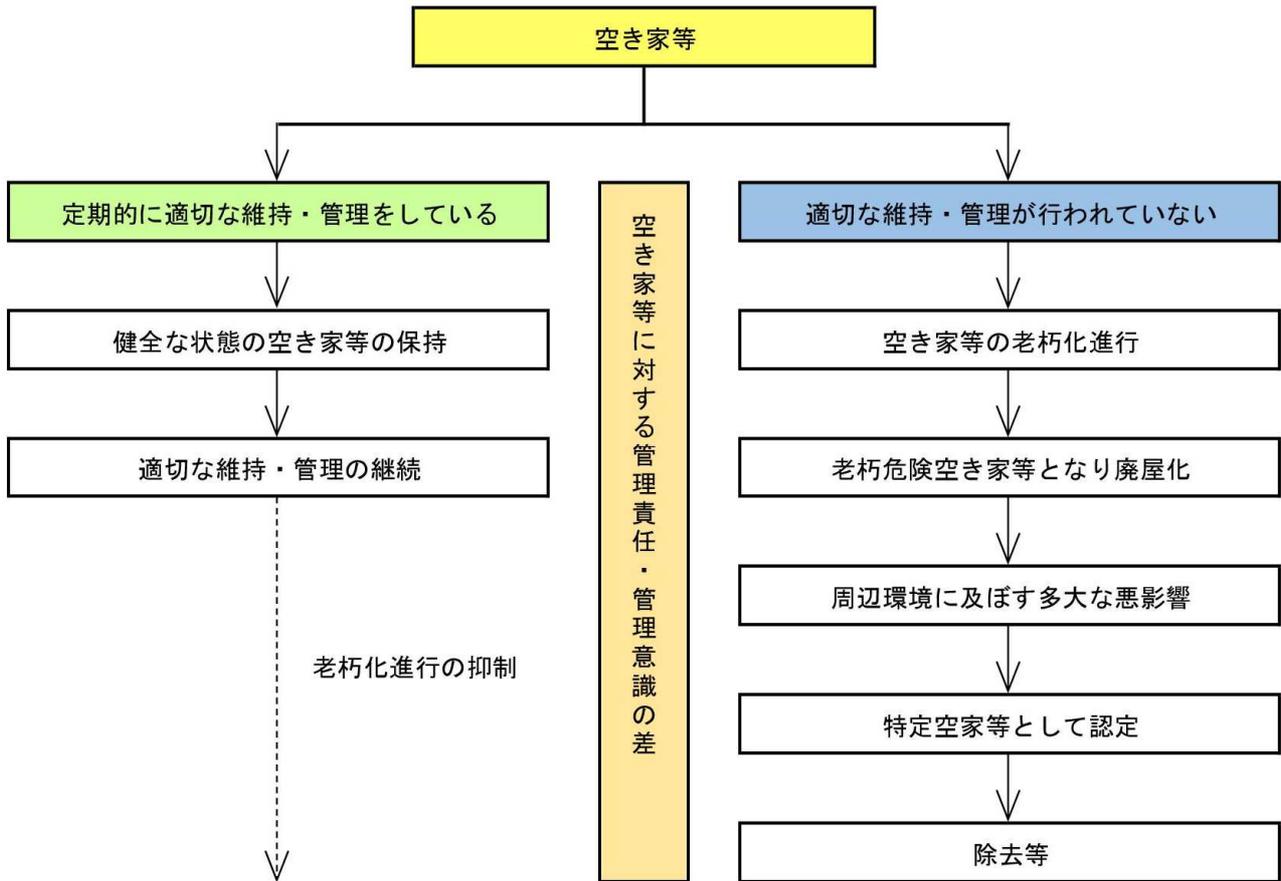
1. 管理意識の醸成

空き家等の維持・管理は、所有者等が自らの責任において適切に行うことが前提ですが、所有者等の様々な事情により適切な維持・管理が行われない場合もあります。適切な維持・管理が行われないと良好な状態にある空き家等も老朽化が進行し、老朽危険空き家となり廃屋化し、さらに、周辺環境に悪影響を及ぼす特定空き家等となります。

そのため、町の広報誌、パンフレット、ホームページで、所有者等としての管理責任や適切な維持・管理の重要性、管理不全の老朽危険空き家等が周辺環境に与える悪影響について周知するなど、管理意識の醸成に努めます。さらに、周辺環境に多大な悪影響を及ぼすおそれのある空き家等については、必要に応じて所有者等に適切な維持・管理を促すための通知文書や現況写真、意向調査票などを送付し、管理意識の喚起に努めます。

表：空き家等の所有者等の事情(例)

現状を認識していない場合	<ul style="list-style-type: none">○所有者等が当該空き家等の所在地と異なる場所に居住しているため、自らが所有する空き家等の現状を把握していない。○当該空き家等を相続により取得した等の事情により、自らが所有者であることの認識が低い。○高齢化等のため、現状認識や判断能力が低下している。 など
現状を認識している場合	<ul style="list-style-type: none">○所有者等に対応の意思はあるものの、その対処法が分からない、金銭的事情から対処ができない、当該空き家等の所在地近隣に管理を依頼できる親類や知人がいない。○情報不足のため維持・管理や活用の仕方が分からない。○遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対処できない。○経済的な対応の余地はあるが、身体的事情等により対処が困難である。 など



図；空き家等の維持・管理

2. 相談・苦情等の対応

空き家等については、空き家等の所有者や周辺住民、また利用を希望する事業者などから様々な相談や苦情等が寄せられます。これらの相談や苦情等に適切に対応することが重要です。

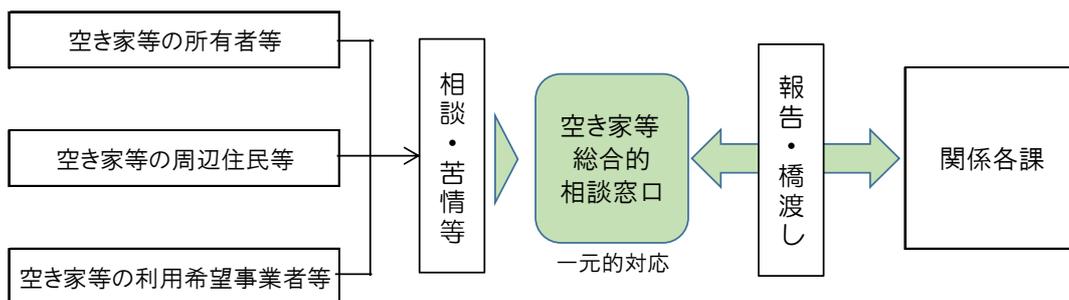
このことから、空き家等に関する総合的相談窓口を設け、相談や苦情等に一元的に対応できる実施体制の確立を図ります。

表；空き家等に関して想定される相談・苦情等(例)

相談者	内容
空き家等の所有者等	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家等の相続等に関する相談 ○空き家等の維持・管理に関する相談 ○空き家等の有効利活用に関する相談 ○空き家等の立木竹の伐採、ゴミの除去、犬猫の排除等に関する相談 ○空き家等の防犯・防災に関する相談 ○空き家等の除去、除去後の跡地に関する相談
空き家等の周辺住民等	<ul style="list-style-type: none"> ○特定空家等に関する相談・苦情 ○人口減少、空き家等の増加による地域コミュニティの崩壊、地域振興などに関する相談 ○地域に必要な施設としての有効利活用に関する相談
空き家等の利用希望事業者等	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家等を保育所や高齢者施設等として利用を検討している事業者等からの相談

表；空き家等に関する相談窓口での対応(例)

<ul style="list-style-type: none"> ○空き家等に関する全般的な相談への対応 ○空き家等や跡地の利活用方法の紹介 ○維持・管理方法の紹介 ○補助・助成などの支援についての対応 	<ul style="list-style-type: none"> ○相続等の相談への対応 ○専門業者等(不動産、清掃、解体等)の紹介 ○必要に応じた所有者等の調査 ○その他
---	--

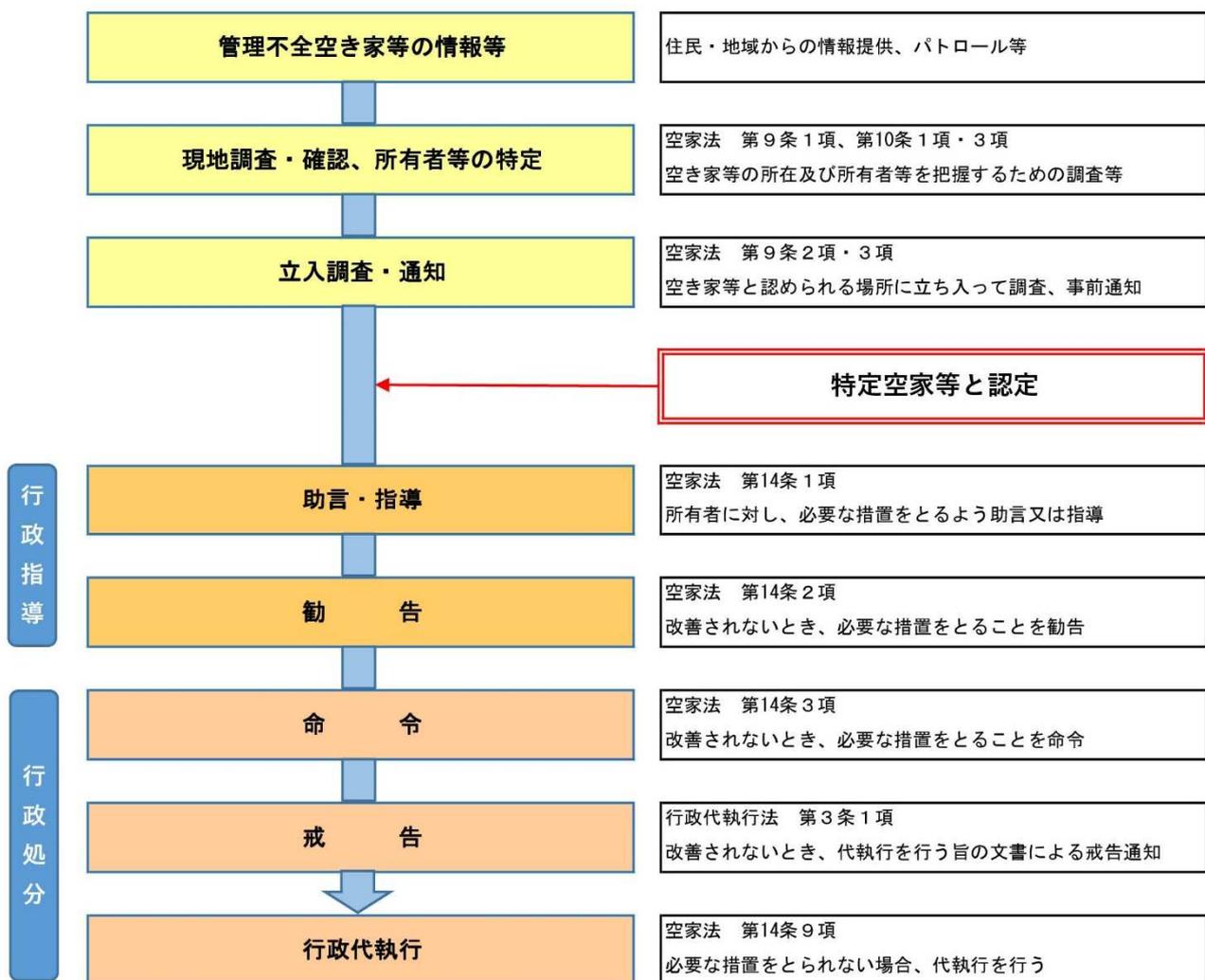


図；総合的相談窓口の位置づけ

3. 特定空家等への対応

特定空家等については、除去、修繕あるいは立木竹の伐採など、周辺環境の保全を図るために必要な措置を取るよう、その所有者等に対して、助言・指導、勧告、命令、戒告等を行うことができ、所有者等が応じない場合は、最終的に代執行措置を講ずることが可能となっています。

老朽危険空き家等に関する情報等に基づいて現地調査や立入調査を行い、「特定空家等」と認定された空き家所有者等に対して、行政指導、行政処分へと段階を踏んだ措置を行います。



図；段階を踏んだ措置の流れ

空き家等の所有者等の管理責任を明らかにし、空き家等が管理不全な状態となることを防止し、生活環境の保全及び住民等の安全に寄与することを目的とする「高鍋町空き家等対策の推進に関する条例(仮称)」の制定を行います。

また、身体及び財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の措置が必要であると認められるときは、必要最小限度の措置を講ずるための「緊急安全措置」の取り組みについて検討します。

表；緊急安全措置

<ul style="list-style-type: none"> ○ 倒壊、飛散等による被害の発生が著しく懸念される状態の原因となっている部位の修繕又は必要最小限度の除去 ○ 周辺の生活環境を悪化させている原因となっているゴミ等の処理、立木竹又は雑草のせん定及び伐採、動物・害虫等の駆除等 ○ 上記に定めるもののほか、住民等の生命、身体及び財産に危害が及ぶことを回避するために町長が必要と認める必要最小限度の措置

管理不全による老朽危険空き家等の措置に関しては、空家法以外にも建築基準法、消防法などの法令があります。必要に応じて、これらの法令を適用した措置命令・代執行に取り組んでいきます。

表；法令による規制措置(命令・代執行)

<p>建築基準法 (第9条①①⑫、 第10条③④)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 特定行政庁は、違反建築物について、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を命令できる。 ○ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を命令できる。 ○ 特定行政庁は、上記のいずれの場合も、当該措置が講じられないとき等は代執行できる。 ○ また、過失がなくて所有者等を確認することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、代執行できる。
<p>消防法 (第3条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件等の除去等を命令できる。 ○ 消防長又は消防署長は、上記の命令による措置が講じられないとき等は代執行できる。 ○ 所有者等を確認することができない場合も、消防長等により代執行と同等の措置が可能。

<p>廃棄物処理法 (第 19 条の4・ 第 19 条の7)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市町村長は、廃棄物の不法投棄について、生活環境の保全上支障がある場合について、不法投棄を行った者に対し、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。 ○ 市町村長は、上記の命令による措置が講じられないとき等は代執行できる。 ○ また、過失がなくて処分者等を確認することができない場合も、代執行できる。
<p>道 路 法 (第 43 条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 道路管理者は、道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。
<p>災害対策基本法 (第 64 条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。 ○ また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を保管しなければならない。

4. 空き家等の情報の把握

平成 28 年度から平成 30 年度に実施した空き家等実態調査で把握した空き家等については、空き家等管理システムを構築し、データベース化しています。しかし、空き家等は、時間の経過とともに増減し、また状態が変化することから、日常的に空き家等に関する情報の把握を行い、定期的にデータベースの更新を行います。

表；経年による空き家等の変化等

<ul style="list-style-type: none"> ○ 新たに空き家等が増えた。 ○ 空き家への居住等により空き家ではなくなった。 ○ 良好な状態の空き家等が、管理不全のため老朽化した空き家等。 ○ 老朽化した空き家等が、適切に管理され良好な状態になった空き家等。 ○ 除去されて空き地となった。 など

表；空き家等の実態調査の内容

空き家等基本項目	管理番号、調査日、調査所在地、所有者氏名など
空き家等の確認方法	居住者がいるか否かの状況について確認
空き家等諸元	前面道路幅員、住宅の種類、構造、階数、屋根の仕様、外壁の仕様、基礎、上水、汚水、電気、電話線、附属屋、庭スペース、駐車場・駐車スペース、アプローチ部など
住宅劣化状況	建物傾斜、屋根、外壁、基礎、ひさし又は軒、玄関ドア、窓、看板等、屋上水槽等、屋外階段・バルコニーなど
敷地の状況	犬・猫等動物の生息、虫の発生、雑草、生活ゴミや可燃物・不審物等の放置、汚物の流出など
周辺への迷惑状況	庭木等、塀・門柱、敷地の擁壁、建物等倒壊時隣接敷地、建物等倒壊時前面道路、附属屋など

5. 内部組織の確立

空き家等がもたらす問題は、適切な維持・管理、良好な状態の空き家等の利活用、老朽化し危険となった空き家等の措置、税制に関することなど多岐にわたる。

そのため、空き家等への対応を効果的、効率的に実施するため、関係課が協力、連携しながら対応することが重要です。

表；空き家等対策の目的と対応(例)

空き家等対策の目的	
良好な状態にある空き家等の利用促進 <input type="checkbox"/> 空き家等の発生抑制等 <input type="checkbox"/> 移住・定住対策、地域づくり	空き家等の保全、措置に関わる対策 <input type="checkbox"/> 空き家等の適切な維持・管理 <input type="checkbox"/> 管理不全の老朽危険空き家等の措置

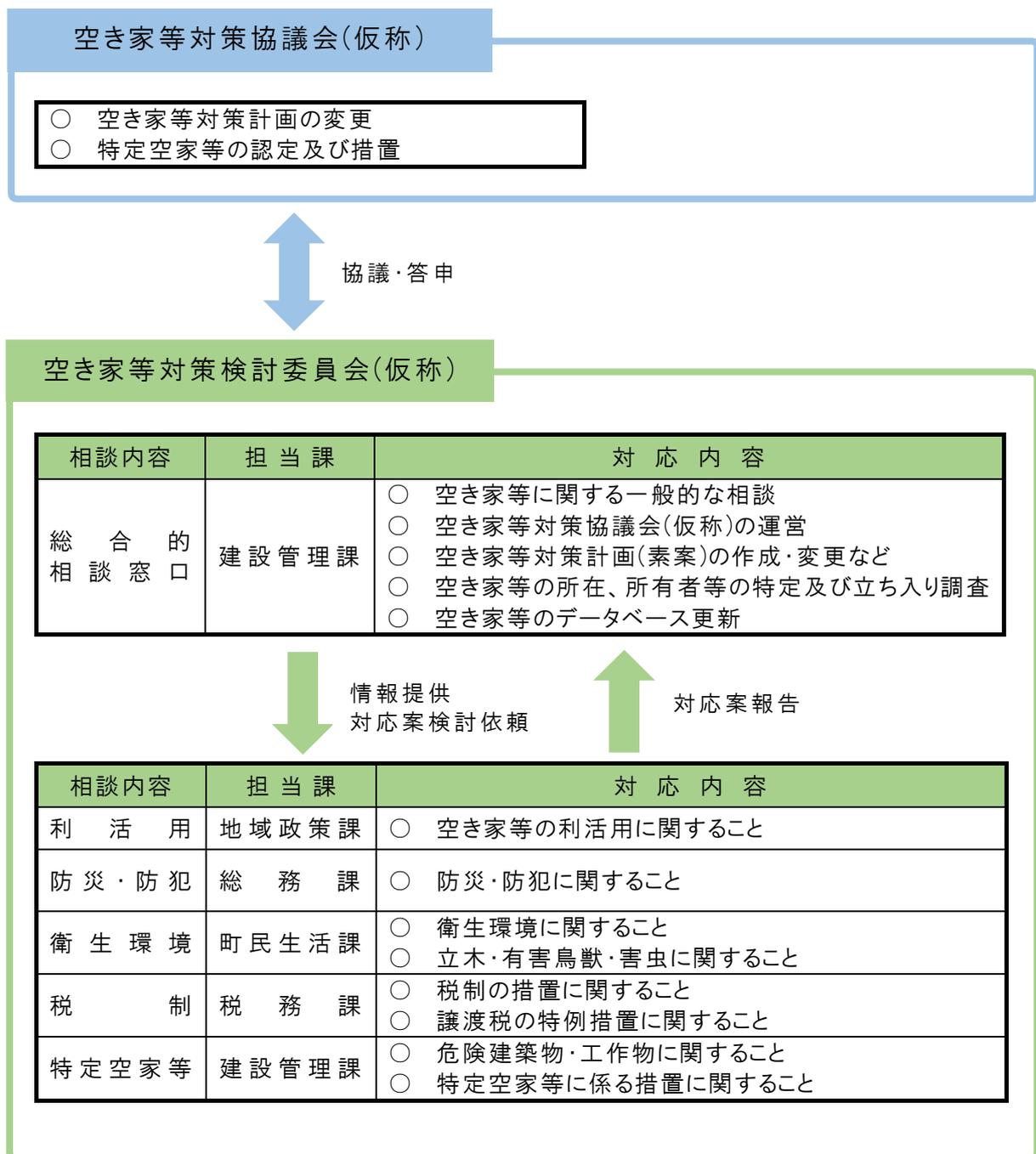


空き家等に関する対応
<input type="checkbox"/> 空き家等対策計画の策定及び変更並びに運営に関する事。
<input type="checkbox"/> 空き家等の実態把握、データの更新に関する事。
<input type="checkbox"/> 地域からの空き家等の情報収集に関する事。
<input type="checkbox"/> 空き家等の適切な維持・管理の促進に関する事。
<input type="checkbox"/> 空き家等が周辺的生活環境に与えている影響調査等に関する事。
<input type="checkbox"/> 空き家等が隣地、道路などに及ぼす損害に関する事。
<input type="checkbox"/> 空き家等所有者等からの相談に関する事。
<input type="checkbox"/> 地域や事業者等からの空き家等についての相談に関する事。
<input type="checkbox"/> 移住・定住促進のための空き家等の利用に関する事。
<input type="checkbox"/> 地域交流・振興のための空き家等の利用に関する事。
<input type="checkbox"/> 空き家等除去後、跡地等の利用に関する事。
<input type="checkbox"/> 空き家等の所在、所有者等特定等及び立入り調査に関する事。
<input type="checkbox"/> 特定空家等に対する措置(助言・指導、勧告、命令、代執行)に関する事。
<input type="checkbox"/> 特定空家等に対する緊急安全措置に関する事。
<input type="checkbox"/> 特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の適用除外に関する事。
<input type="checkbox"/> 空き家等対策協議会(仮称)の運営に関する事。
<input type="checkbox"/> 関係機関との連携に関する事。

庁内関係各課で構成される「空き家等対策検討委員会(仮称)」を設置し、総合的横断的に対応する推進体制の確立を図ります。空き家等に関する相談は、建設管理課が窓口となり、関係課へ情報の提供と対応案の検討を依頼します。関係課は調査を行い、対応案を建設管理課に報告し、所有者等へ助言などを行います。

また、空家法第7条第1項の規定に基づき「空き家等対策協議会(仮称)」を設置し、空き家等対策計画の変更、並びに特定空家等の認定及び措置などについて協議を行います。

表；空き家等対策実施体制



6. 空き家等対策の支援

本町では、所有者等による適切な維持・管理の充実、空き家等の利活用の促進を図るため、国が創設する支援制度について、情報を早期に把握し、本町で活用可能かどうか確認した上で、補助・助成などの支援について検討します。

7. 空き家等の有効な利活用

実態調査によると空き家等の6割以上が利活用可能な良好な状態にあることから、住まいとしてだけでなく、これらの空き家等を地域の貴重な資源として捉え、有効な利活用を図ることが必要です。そのためには、空き家等所有者等、借り手・買い手、地域、行政が連携し、協働しながら、様々な利活用に取り組む必要があります。これらの取り組みが実現することにより、各関係者にとって様々な効果が期待できるとともに、空き家等の増加の抑制にも寄与することができます。

表；空き家等の多様な利活用(例)

地域交流及び地域振興	高齢者・障がい者支援	子育て支援	商工業等振興	居住施設等
地域の交流・コミュニティの場 文化施設 街なか定住体験施設 田舎暮らし体験施設 ポケットパーク	グループホーム 自立支援宅老所 デイサービス	子どもが集う場 小規模保育施設 子育て支援施設	工房・ギャラリー 物販・飲食施設 観光施設	別荘 シェアハウス

表；期待できる効果

項目	効果
空き家等所有者等	収入確保(賃借料 または 売却料)、管理労力の低減、地域活性化への貢献
借り手・買い手	多自然・歴史・文化の享受、田舎暮らし体験、低予算での一時滞在(充実した余暇)、ライフスタイルの転換、住宅・事業拠点の確保
地域	コミュニティの維持・向上、定住化の促進、地域内消費の向上、賑わいの創出、地域景観の維持・保全、就業機会の増加、地域負担の軽減
行政	地域の活性化、流入人口の増加、定住化の促進、税収の増加、雇用の場の創出、イメージアップ

資料；地域再生研究センター

図；空き家等の利活用(例)



コミュニティ施設



高齢者自立支援通所宅老所

資料；地域再生研究センター