

# 菊川市空家等対策計画【概要版】

年々増加する空家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等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もあり、今後より一層深刻化することが懸念される。

本計画は、空家等がもたらすこれらの問題を解消するための対策を総合的かつ計画的に実施するためのものであり、空家等の実態に即し必要な改訂を行う。

## 1. 計画策定の背景及び目的

### 計画策定の背景

人口減少や既存住宅の老朽化等により空家等が年々増加し、住民等からの相談や苦情が寄せられることが多くなったが、よりどころとなる法律がなかったため、市として有効な措置をとることができなかった。

このような中、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「法」という。)が平成26年11月27日に公布され、住民に最も身近な市町村が地域の実情に応じて地域の活性化等の観点から空家等の有効利用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等について必要な措置を講ずることが可能となった。

また、平成28年2月に本計画が制定され、5年が経過したため、今回改訂することとなった。

### 計画の目的

この計画は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等地域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、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り、あわせて空家等の活用を促進するための施策を総合的かつ計画的に進めるため、法第6条の規定に基づき、国が定める基本方針に即して作成するものである。

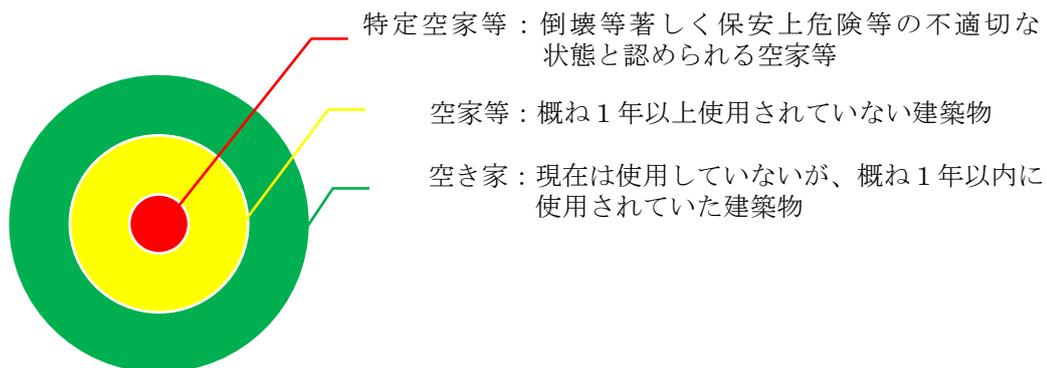
### 用語の定義

#### 【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、概ね1年を通して居住その他の使用がなされていないもの及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む。)をいう。

#### 【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、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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. 菊川市における空き家等の現状

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」では、菊川市における空き家の状況は表-1（住宅・土地統計調査による空き家戸数）のとおりであり、特に対策が必要となる「その他の住宅」は、平成15年から平成30年の15年間で約2.5倍増加している。

また、空家等の中には適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等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すなど社会問題化しているところで、市民等からその対策に対する陳情も提出されている状況にある。

なお、住宅・土地統計調査の空き家戸数については、調査対象を無作為に抽出し、その調査結果に率を乗じて推定値を算出するものであるため、実際の空き家戸数とは差異があると考えられる。

表-1（住宅・土地統計調査による空き家戸数）

		平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
住宅総数		15,300 戸	16,420 戸	18,490 戸	19,620 戸
空き家	二次的住宅	—	40 戸	10 戸	30 戸
	賃貸用の住宅	960 戸	930 戸	2,270 戸	1,970 戸
	売却用の住宅	—	20 戸	100 戸	30 戸
	その他の住宅	390 戸	790 戸	870 戸	990 戸
	計	1,350 戸	1,780 戸	3,240 戸	3,020 戸



※「二次的住宅」とは、別荘や仕事の都合で寝泊まりするだけの住宅で普段居住していない住宅

※「賃貸用の住宅」とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※「売却用の住宅」とは、新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

※「その他の住宅」とは、上記以外の人が住んでいない住宅

## 3. 空家等に関する対策の基本方針

空家等は、所有者等が自己の責任により適切に管理することが前提であるが、所有者等の経済的な事情などから適切な管理を行うことができず、その管理責任を全うできない場合や、管理又は利活用について苦慮している市民からの相談に対し、この計画に基づき所要の対策及び措置を講じるものとする。

### 対象とする空家等の種類

空家等は、管理状況、所有者等の意向等によりその対策の必要性や内容も異なることから、全ての空家等を対象とするのではなく、次に掲げる空家等を対象とする。

- (イ) 空家等の除却及び利活用について、所有者等から相談があったもの
- (ロ) 管理が不適切な空家等について、地域住民から相談若しくは苦情のあったもの

### 対象地区

菊川市全域を対象とする。

### 計画期間

計画期間は、令和3年度から令和12年度の10年間とし、市内における空家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて内容の改訂を行うものとする。

## 4. 市民等からの相談への対応方針

### 相談窓口

空家等の相談窓口を建設経済部都市計画課に一本化し、空家等の所有者や近隣住民等からの空家等に係る相談に対して、関係部署等との連携により解決・改善に努めます。

相談者	相談内容	対応方針
所有者	維持管理について	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等について、助言・指導する。
	有効利用(解体後の跡地を含む)について	「静岡不動産流通活性化協議会」が設置する相談窓口を紹介する。 (あんしん建物相談室「ミーナ葵」TEL:054-202-5590)
	解体について	解体に必要な手続き等を助言、解体業者リスト等を提示する。
周辺住民	周辺の生活環境に深刻な影響を与えている特定空家について	相談者から空家等の状態を聞き取ると共に当該空家等を調査し、特定空家等に対する措置が必要か検討する。また、所有者等に苦情の内容等を伝え、適切に管理するよう指導する。その後も改善されなかった場合、特定空家等に対する措置に移行する。

## 5. 空家等に対する具体的な施策

### 空家等の調査

水道の閉栓情報と固定資産家屋台帳において住宅と思われる物件を照合し、件数調査を行う。新たに追加された空家等と思われる物件及び経過観察中の空家等に関して現地調査を行う。

### 所有者等による空家等の適切な管理の促進

適切な管理を怠り他人に損害を与えた場合の責任等を掲載した通知に空家等の現地写真や空き家情報冊子等を同封し、所有者等へ送付することで、その責任の重大さを所有者等に訴えるものとする。

### 空家及び空家除却後の跡地の利活用

「市の政策課題に取り組むための資源としての利活用」や「不動産の流通市場を活用した利活用」について、所有者の意向をしっかりと確認した上で方針を検討し、必要に応じて「静岡不動産流通活性化協議会」が設置する相談窓口を紹介する。

### 対策の実施体制

本計画の変更、特定空家等の認定及び措置内容の検討を行うため、庁内に空家等対策検討委員会を組織する。空家等がもたらす問題は多岐にわたるため、関係する課が協力して対応する。

## 6. 特定空家等に対する措置

周辺の建築物や通行人等に被害を与える状況にあり、悪影響の程度と危険等の切迫性等により「特定空家等」と判断した空家等については、下図に示す手順に沿って措置を行います。



菊川市 建設経済部 都市計画課

〒439-8650 菊川市堀之内6-1番地 菊川市役所本庁舎3階

電話番号：0537-35-0957

詳細は菊川市 HP  
該当ページへ

