

奥多摩町空家等対策計画

令和5年4月

奥 多 摩 町

目 次

第1章 計画の目的

- 1. 目的P1
- 2. 計画の位置づけP2
- 3. 空家等の定義P2
- 4. 計画対象地区P3

第2章 空家等の現状

- 1. 空き家発生の背景P4
- 2. 空き家の現状と課題P6

第3章 空家等への対策方針

- 1. 基本的な方針P7
- 2. 対象とする空家等の種類P8
- 3. 空家等の調査P8
- 4. 特定空家等に対する措置P9
- 5. 空家等対策の実施体制P10

資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法資料 1
- 「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資料 2
(ガイドライン)
- 奥多摩町空家等対策基本条例資料 3

第1章 計画の目的

1. 目的

近年、全国的に少子高齢化や人口減少、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化等の背景により空き家の数が増加傾向にあります。それらの中には、適正に維持管理されず、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家も存在しています。また、今後人口減少に伴い空き家の数が増加することが見込まれ、問題が一層深刻化することが懸念されます。

適正に維持管理されていない空き家は、老朽化等による倒壊などにより周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生環境、景観等において住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

これらの影響から生命、身体、財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空き家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に『空家等対策の推進に関する特別措置法』（以下、「特措法」という。）が施行され、空家等に関する対策計画の策定や実施が市町村の責務として定められました。また、法では、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を「特定空家等」と定義し、市町村長が特定空家等に対する立入調査、助言、指導、勧告等行うことができると定め、適切な措置を講じ責務を果たすこととしています。この責務を果たすためには、まず空家等の状況を的確に把握することが必要であり、特措法においても、空家等に関する情報の把握及びデータベースの整備が市町村の努力義務とされており、

町では、過疎化による少子高齢化が進行したことから空家等の数も増加し、地域活力の低下、防犯・防災力の低下、伝統文化の継承があやぶまれています。また、まちづくりの基本指針となる第5期奥多摩町長期総合計画の重点プロジェクトと位置付けている「奥多摩創造プロジェクト」の中では、空家を活用した定住対策事業を重点事業とし積極的に推進しています。

本計画は、空家対策を総合的かつ計画的に推進するために定めるもので、空家等の活用を図るほか、保安面や環境面で周辺住民への影響が大きい空家等の対策により、安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図り、適正管理や利活用を促進することで、移住・定住の促進やまちづくり活動の活性化を図ることを目的とします。

◆用語の定義と使い分け◆

※『空き家』 と 『空家等』 の使い分け

・「空き家」

「空家等」と同義です。特措法以外の部分は、「空き家」と統一します。

一般的な用語として用いる場合や、統計調査に用いるものを引用する場合などに使用します。

例) 住宅・土地統計調査の空き家

・「空家等」

特措法・要綱等に定義があるものに使用します。

例) 空家等対策計画、特定空家等認定審査会、空家バンク

2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条の規定に基づき、国土交通省による指針に則して定めたもので、奥多摩町の空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。なお、本計画は、第5期奥多摩町長期総合計画の将来像「人 森林(もり) 清流 奥多摩魅力発信！～住みたい 住み続けたい みんなが支える癒しのまち 奥多摩～」の実現を図るため、先導的な役割を果たす戦略的な取り組みとして設定された「奥多摩創造プロジェクト」と連携を図りながら空き家の有効活用を含め総合的に空き家対策を推進するものとします。

3. 空家等の定義

本計画で対象とする空家等の定義は、特措法で定める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（立木やその他土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除く。

◆◆◆ 特措法による定義 ◆◆◆

《空家等》

- 建築物又は付随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）

《特定空家等》

- 倒壊の恐れや著しく保安上危険のおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われず著しく景観を損なっている状態
- その他生活環境の保全から放置することが不適切な状態

4. 計画対象地区

本計画における空家等に関する対策の対象は本町全域の下記18自治会を対象とする。

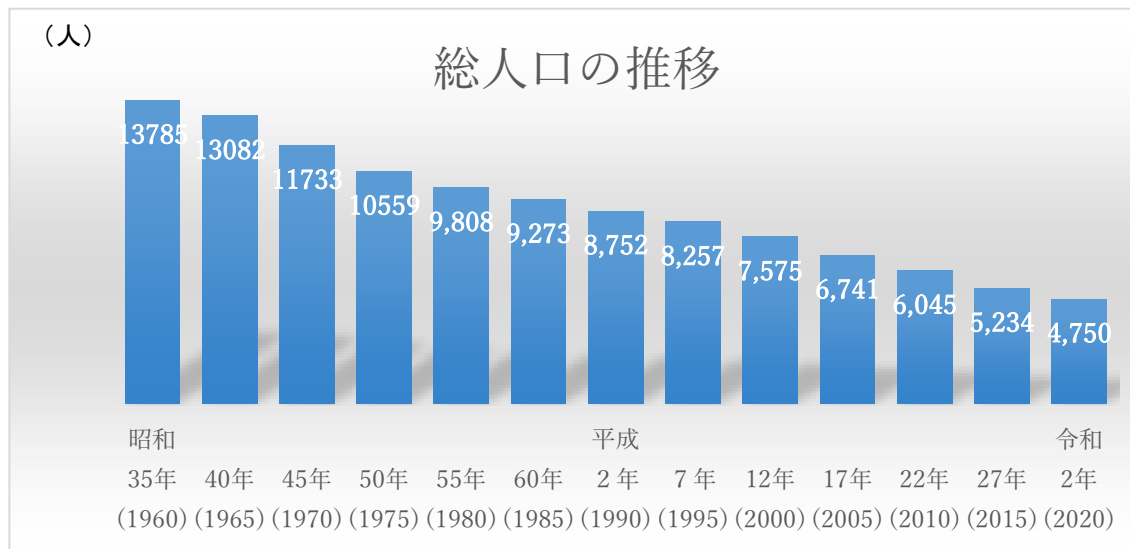
- 川井自治会 • 大丹波自治会 • 梅沢自治会 • 丹三郎自治会 • 小丹波自治会
- 棚沢自治会 • 白丸自治会 • 大氷川自治会 • 常磐自治会 • 長畑自治会
- 南氷川自治会 • 栃久保自治会 • 大沢自治会 • 日原自治会 • 海沢自治会
- 境自治会 • 中山自治会 • 小河内自治会（原・川野・留浦・峰谷）

第2章 空家等の現状

1. 空き家発生の背景

1) 人口

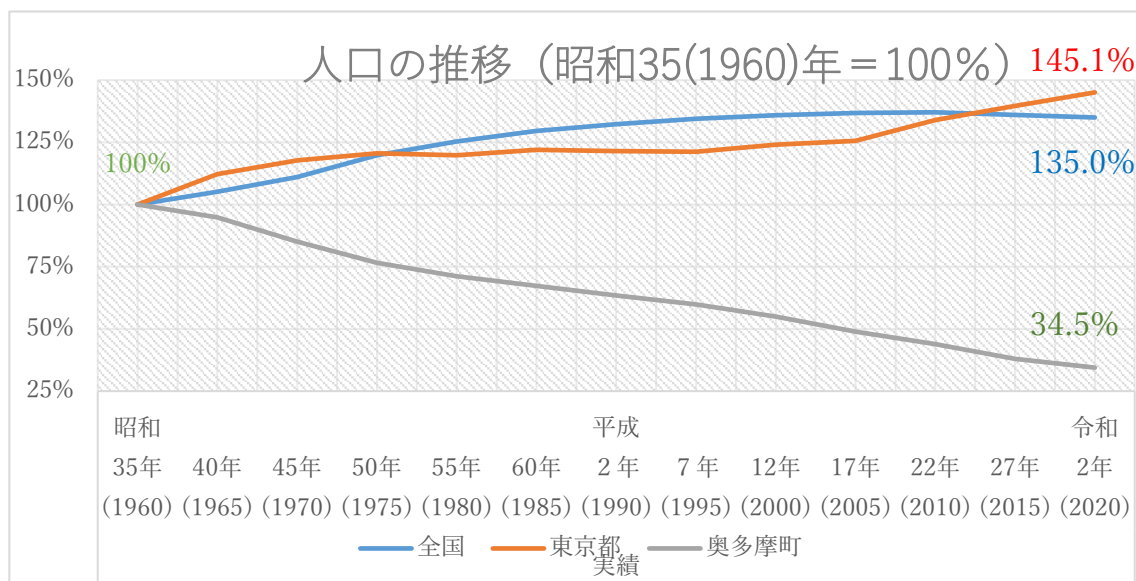
本町の国勢調査による人口は、昭和35（1960）年に13,785人でしたが、その後一貫して減少傾向が続き、令和2年（2020）には、4,750人となっています。



2) 人口動態等

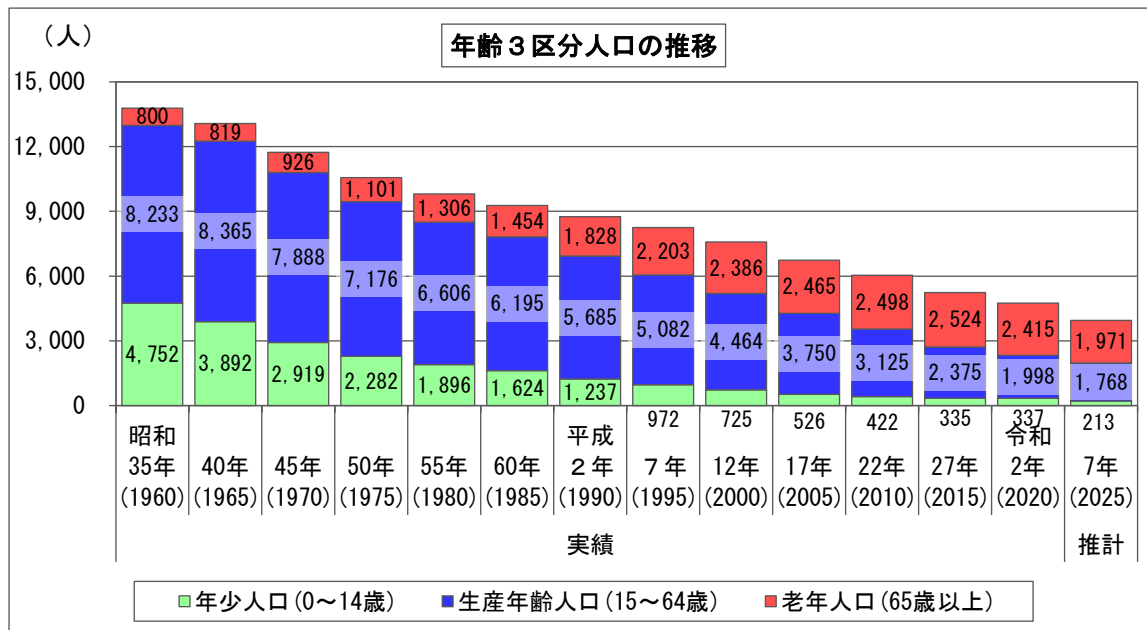
①人口の推移

総人口実績と平成27（2015）年推計について、昭和35（1960）年を100%とした指数でみると、奥多摩町は34.5%まで低下しています。



②年齢3区分別人口の推移

年少人口及び生産年齢人口は、一貫して減少傾向にある一方、老年人口は増加しています。



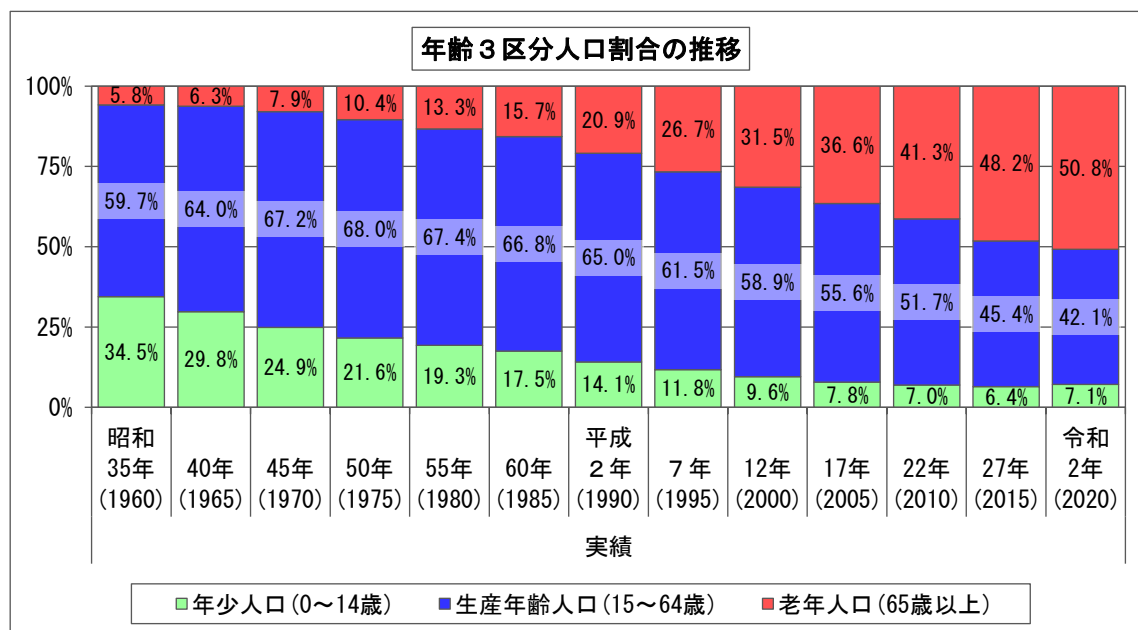
③年齢3区分別人口の割合の推移

ア、年少人口は令和2（2020）年には総人口の7.1%

イ、生産年齢人口は、令和2（2020）年には総人口の42.1%

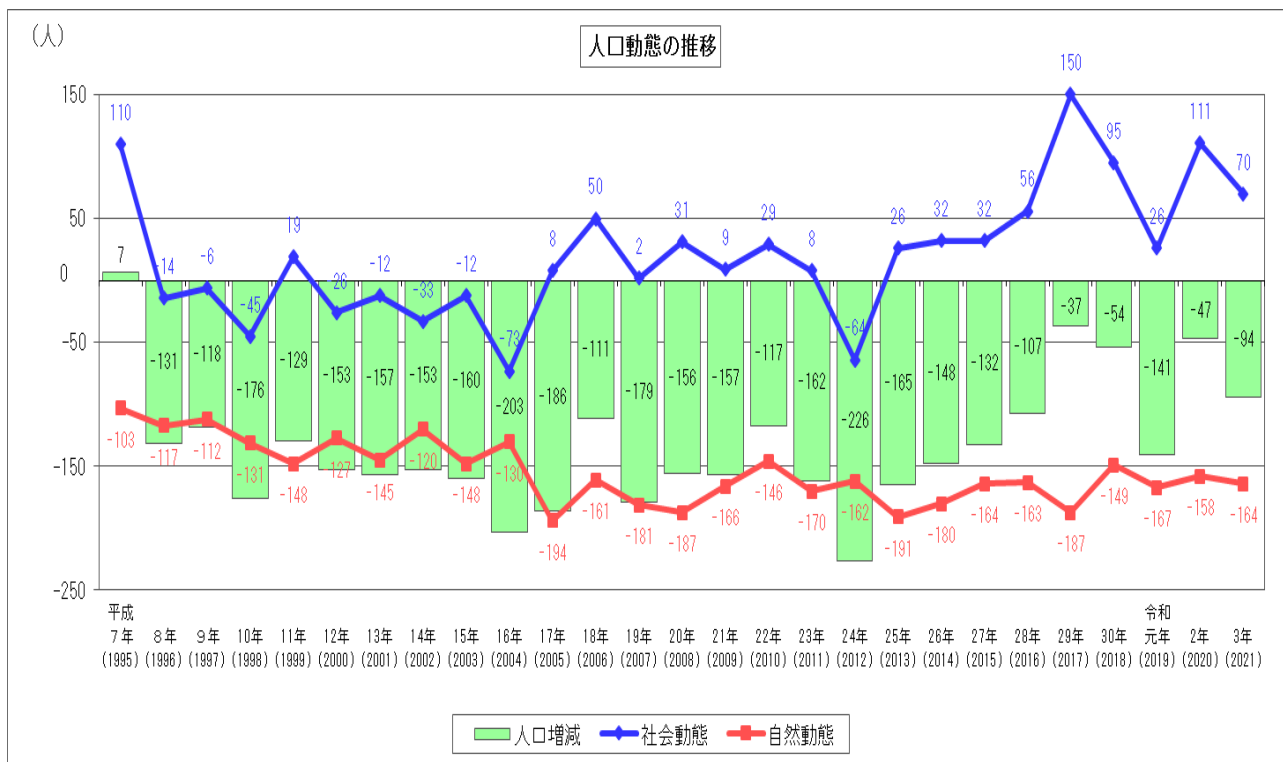
ウ、老年人口は、令和（2020）年に50.8%

※生産年齢人口約1.21人で1人の高齢者を支えています。



④人口動態の推移

人口動態の推移では、社会動態は増加傾向にある一方、自然動態は、死亡数が出生数を上回る自然減少の傾向が継続しています。



2. 空き家の現状と課題

1) 全国及び東京都の状況

平成30年度の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は60,628,600戸、うち空き家は8,489,000戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.6%となっています。この割合は、一貫して増加しています。

東京都では、平成30年の住宅ストック数（約767万戸）は、総世帯数（約681万戸）に対し、1.13倍となっていて平成30年時点での東京都内の空き家は約87万戸で空き家率は平成10年からほぼ横ばいの状況で、平成30年では10.6%となっています。

=東京都内の空き家率の推移=

(万人、万世帯)

	(S48)	(S53)	(S58)	(S63)	(H5)	(H10)	(H15)	(H20)	(H25)	(H30)
住宅数	379.6	423.9	452.8	481.8	530.0	567.0	618.6	678.1	735.9	767.2
世帯数	366.4	391.5	409.5	436.0	472.0	500.5	548.0	598.1	650.5	680.6
空き家率	5.6%	8.1%	8.7%	8.5%	9.9%	11.0%	10.8%	11.1%	11.1%	10.6%

2) 奥多摩町の空家状況

町では、平成27年度に空き家の状況把握を目的とし、町内21自治会に町職員を定住サポーター（以下「サポーター」という。）として割当し、自治会と協働で空き家等の実態把握調査を実施し、奥多摩町空家活用・管理システムを構築しました。

平成28年4月の空家等数は444戸で空家率16.4%、以降、空家等の数及び空家率は年々増加し、令和4年5月時点では空家等数484件で空家率18.1%となっています。この調査を基礎データとして、空家等の所在地、所有者などを記載したデータベースを整備し、必要に応じて加除、修正を加え空き家の状況について実態把握を行っています。

3) 空家等対策の課題

【住宅所有者及び相続上の問題】

- 空家等の管理、除却に要する経済的な負担
- 空家等を放置することに対する所有者の問題意識の低さ
- 所有者の高齢化
- 独居高齢世帯の施設入居に伴う不在化
- 所有者や相続人の遠方居住による管理不行届き
- 相続に関する権利関係の不整理
- 相続人による利用意識の低さ
- 家屋や土地の権利問題の未解決
- 空家等の除却による固定資産税の軽減措置解除

第3章 空家等への対策方針

1. 基本的な方針

1) 空家等の適切な管理の促進

町民の安全・安心で快適な生活環境の維持及び確保を図るため、町内の空家等の適切な管理を促進します。特に倒壊の危険性や著しく保安上危険の恐れのある「特定空家等」への取組みについては、国が定めた「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。）により対応します。

2) 空家等の定住対策への活用

第5期奥多摩町長期総合計画奥多摩創造プロジェクトにおいて、「少子化対策」と「定住対策」が位置づけられており、町民皆さんと協働しながら町政のあらゆる分野で「少子化対策」、「定住化対策」を展開することにより、町民一人ひとりが、奥多摩に住んでよかったと思える町を目指し「住みたい 住み続けたい みんなが支える癒しの町 奥多摩」の実現のため定住環境対策に空き家の活用を推進します。

【空き家活用の方向性】

①空家等の利活用

○空家等活用促進事業の推進

- ・空家等所有者に、空家を利活用するための費用を支援します。（相続に係る諸費用・ゴミ処理等の費用・リフォームに係る費用・除却に係る費用などの一部）

○空き家バンク制度への物件登録の推進

- ・空家所有者に対し「空き家バンク」制度への登録を促し空家等の活用を図ります。

○若者定住応援住宅としての空家等活用

- ・利便性のよい若者定住促進ゾーンに位置する空家等を若者定住応援住宅として活用します。

○いなか暮らし支援住宅としての空家等活用

- ・若者定住促進ゾーン以外に位置する空家等物件をいなか暮らし支援住宅として活用します。

○空家等をリノベーションし町営住宅としての活用

- ・若者定住促進ゾーンに位置する空家等物件をリノベーションし町営住宅・災害対策住宅として活用します。

○空家等を除却し、定住対策用地等として活用

- ・町営住宅の建設地や若者定住用分譲地や公共用地等として活用します。

○その他空家等を定住対策用地等として活用

- ・公共用地等として活用します。

②空家等を購入する方への支援

- ・空家等を定住対策の資源として活用できるように、空き家バンク制度を利用し、定住した方に補助金を交付します。（リフォーム費用など）

3) 空家等対策の体制を構築

空家等の適切な管理及び活用、相談体制の充実、情報発信、各種支援等の施策において庁内関係部局や民間事業者等や奥多摩町特定空家等認定審査会との連携した体制を構築します。

2. 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、特措法第2条第1項で規定する『空家等』（特措法第2条第2項で規定する『特定空家等』を含む）とします。

3. 空家等の調査

町では、空家等の状況や所在地等についての調査を実施し、町で確認している空家等や今後発生する空家等について、継続的に状況把握を行います。また、空家等を管理するため、空家等台帳の管理・更新を継続的に行いデータ活用体制を整備します。

4. 特定空家等に対する措置

特定空家等は町民の生活環境に悪影響を及ぼすものであるため、「ガイドライン」に則して、必要な措置を講じます。

○措置の実施

町が関与すべきと判断した場合、対象となる空家等の状況より、特措法のみならず「建築基準法」、「道路法」、「消防法」更に「奥多摩町空家等対策基本条例」に基づき対象となる空家等に適した手段で対応をおこないます。

○特定空家の調査

町内18自治会に対する地区担当職員の調査の結果、特定空家等として報告された物件については、「特措法」及び「空家等対策基本条例」に基づき調査員が必要最小限の範囲において敷地への立入調査を実施します。所有者等に対しては立入調査の5日前までに通知を行い調査を実施します。特定空家等の所有者に通知が困難な場合は、通知を要しないものとします。

○特定空家等の判断

特定空家等の判断については、ガイドラインに基づき、奥多摩町特定空家等認定審査会の意見を聴取し町長が決定します。

○助言又は指導

「特定空家等」と判断された場合の措置として、所有者自らによる改善を促します。助言又は指導の内容について所有者等にわかりやく書面又は口頭で示します。助言又は指導後も所有者又は管理者が改善する意思を示さなければ勧告が行われます。

○勧告

助言又は指導を受けた後も、特定空家等の状態に改善が見られない場合は、相当の猶予期限を付して必要な措置をとるよう勧告します。

○命令

勧告を受けた後も正当な理由がなく、勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期間を付けて勧告に係る措置を所有者に命じます。

措置を命じられた所有者は、意見書や自己に有利な証拠の提出が可能となります。また、意見書の提出に代えて、交付を受けた日から5日以内であれば公開による意見の聴取を請求することができます。意見の聴取を行う場合は、命令の対象となる人又は代理人に、3日前までに命じようとする措置と意見の聴取の期日及び場所を、書面により通知します。

意見書の提出、意見の聴取の請求がなかった場合や、意見書の提出、意見の聴取を経ても命令措置が不当でない認められた場合は、措置の命令が実施されます。命令の内容は書面にて通知されます。

○代執行

命令を履行しない場合や、命令の履行が十分でない場合、期限までに履行が完了する見込みがない場合は、代執行が可能となります。代執行できる措置は、「他人が代わってすることの

できない義務(代替的作為義務)に限られること」、「当該特定空家等による周辺環境の保全を図るといふ規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと」の2つの要件を満たす必要があります。

代執行の手続きについては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を予め文書で戒告します。その上で措置命令が履行期間までに履行されない場合、勧告を繰り返すか、どの時点で代執行を実行するか等を関係機関で協議を行い、判断した上で代執行の実行へと移ります。

代執行は、勧告が指定の期限までに履行されない場合に、代執行をなすべき時期、執行責任者の氏名、代執行に要する費用の見積額を、代執行令書をもって通知します。

○必要な措置が講じられた場合

特定空家等の所有者が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合、当該建物は「特定空家等」ではなくなります。勧告又は命令している場合には撤回するとともに、特定空家等が解消された日付や措置内容をデータベースに記録し、速やかに関係部局に情報提供します。

5. 空家等対策の実施体制

町民や空家等の所有者等から寄せられる空家等の適切な管理や活用の相談・要望・苦情について庁内において情報の共有に努めます。

○庁内の体制

【所 管】
若者定住推進課

【役 割】

- ・ 空家等の調査（委託）
- ・ 空家等の活用促進
- ・ 空家等のデータベースの管理
- ・ 空家等の適切な管理の促進
- ・ 措置及び対処の実施
- ・ 奥多摩町特定空家等認定審査会との連絡・調整
- ・ 特定空家等に係る調査