

大崎上島町空家等対策計画

平成30年1月

大崎上島町

■目次

第1章	計画の概要	1
1.	背景	
2.	計画の目的	
3.	計画期間	
4.	対象地区及び種類	
5.	空家等対策の基本的な指針	
第2章	空家等実態調査	2
1.	調査の目的	
2.	調査の時期	
3.	調査地域	
4.	調査の対象建築物	
5.	調査の方法	
6.	調査の結果	
第3章	空家及びその跡地（空地）の活用の促進	3
1.	趣旨	
2.	空き家バンク事業の実施	
3.	官民連携による空家及び跡地（空地）の利活用	
4.	地域交流、地域活性化の拠点としての利活用	
5.	町補助金による活用促進	
第4章	空家等の適切な管理の促進	4
1.	適切な管理の原則	
2.	所有者の意識の醸成	
3.	相談体制の整備	
4.	危険空家等の除却支援	
第5章	特定空家等に対する措置及びその他の対処	5
1.	趣旨	
2.	措置の対象	
3.	措置の内容	
4.	その他の対処	
第6章	空家等対策の実施体制	6
1.	町協議会	
2.	庁内の組織体制及び役割	

第1章 計画の概要

1. 背景

急激に進行する少子高齢化社会のなかで、空家等に関する問題は、全国的に表面化している。特に空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な解決が求められている。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として、平成27年5月26日に全部施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）により、危険な放置空家等について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や退去などの勧告、命令を行えるほか、最終的行政代執行による撤去もできることを定めた。

また広島県では、この法の施行に先行して「広島県空き家対策推進協議会」（以下、「県協議会」という。）が平成26年6月に設立され、県、市町及び民間事業者が一体となって空家等の適正管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進していくこととしている。

2. 計画の目的

この「大崎上島町空家等対策計画」（以下「計画」という。）は、法第6条の規定に基づき策定するもので、総合的な空家対策の方向性について示したものである。

本町では、人口減少に歯止めをかけるべく、定住施策を展開しており、大崎上島町長期総合計画においても重要な取組みとして位置づけている。

本計画により、空家等の有効活用を図り、定住施策をサポートするとともに、町民の安全で安心な生活環境の保全を推進する。

3. 計画の期間

空家等対策計画の計画期間は、平成30年から平成39年までの10年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直しを行うものとする。

4. 対象地区及び種類

空家等対策計画の対象地区は町内全域とし、対象とする空家の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とする。

○空家等

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

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。

5. 空家等対策の基本的な指針

空家等は、過疎地域においては定住化を促進するうえで、潜在的な地域資源としての可能性を秘めており、優先して有効活用を図る。また、適切な管理がされず放置されることによって、周辺への悪影響を及ぼすものについては、所有者等への自主的な対応を促すため、町として積極的な支援を行い、放置し続ける所有者に対しては、必要な措置を行う。

(1) 定住促進による活気のあるまちづくり

空家等が定住を推進する地域資源として捉え、空き家バンク情報等の施策を通じて有効活用を図ることにより地域へ移住者を呼び込み、活気あるまちづくりをめざす。

(2) 快適に暮らせるまちづくり

特定空家等の発生を防止するために、所有者等による適正管理を促すことで、良好な住環境を維持し、快適に暮らせるまちづくりをめざす。

(3) 安全・安心に暮らせるまちづくり

管理不全な空家等は、火災や倒壊等地域住民への危険性が懸念されるため、修繕、除却等を推進することにより、地域住民が安全・安心に暮らせるまちづくりをめざす。

第2章 空家等実態調査

1. 調査の目的

空家等が年々増加しており、近隣住民や歩行者に危害を与える恐れや、防犯上、衛生上、周辺の良い景観が損なわれることへの懸念などが全国的な社会問題となっている。問題解決に向けた取り組みに対し、町民から本町への期待が高まっており、今後の具体的な取り組みを検討していくうえでの基礎資料とするため、町内にある空家についての実態調査を実施した。

2. 調査の時期

平成27年10月21日～平成27年12月28日

3. 調査地域

大崎上島町全域

4. 調査の対象建築物

戸建て空家（別荘や賃貸用、売却用等の住宅を除く）

5. 調査の方法

空家とみなされる情報をもとに、空家の所在地、所有者情報を整理した。

- 水道の閉栓等情報
- 土地家屋課税台帳情報
- 空家の抽出
- 空家の聞き取り
- 現地調査
- データベースの作成

6. 調査の結果

空家総数	:	1, 242件
危険建物	:	142件
要補修	:	637件
利活用可能	:	385件
利活用不可能	:	78件

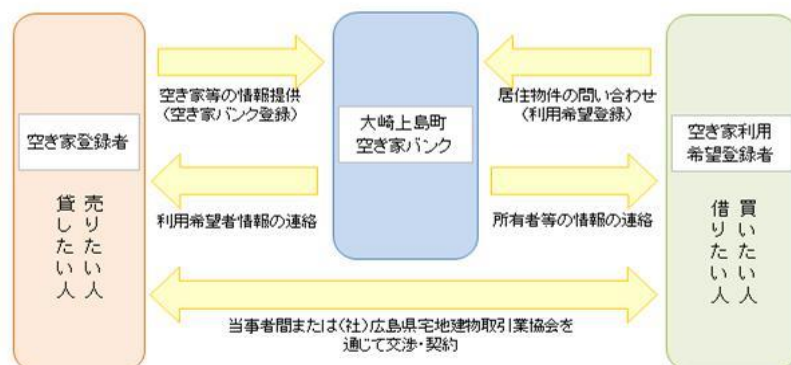
第3章 空家及び跡地（空地）の活用の促進

1. 趣旨

町は、町内の空家等の有効活用を図り、その跡地（空地）についても有効活用を促進していくための方策を検討する。

2. 空き家バンク事業の実施

町内の空家の有効活用及び定住促進による地域の活性化を図ることを目的として、賃貸及び売却を希望する空家所有者から物件の情報提供を求め、空き家バンクに登録された物件情報を、希望者へ情報提供する。



3. 官民連携による空家及び跡地（空地）の利活用

町は、民間企業や地域住民と協力し、空家及び跡地（空地）の利活用が、地域の活性化や若者定住においてより良い効果を得られるための体制づくりに努める。

4. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用

町は、空家等及びその跡地を地域交流及び活性化の拠点として利用する方策について、関係機関等と連携し、先進事例の研究や情報収集等を行うとともに、情報の共有化を図り、活用を推進する。

5. 町補助金等による活用促進

町は、現在実施中の補助金交付施策についての情報提供を積極的に行い、活用を促すとともに、今後必要とされる施策等の検討についても国や県の補助事業を活用しながら効果的な施策を展開し、空家等の解消に努める。

(1) 空き家活用助成金交付事業

○空家を改修しようとする空家所有者及び入居者に対し、改修等に係る必要経費の100分の50、上限100万円を補助する。

○改修等後は継続して3か年居住することを条件として付する。

(2) 空き家活用奨励金交付事業

○空家を改修しようとする所有者に対し、奨励金として10万円を交付する。

第4章 空家等の適切な管理の促進

1. 適切な管理の原則

町は、個人の財産である空家等の管理は、所有者等が自ら行うことが原則であることの意識の浸透に努めるとともに、空家等が管理不全な状態になることを未然に防ぐための対策を進めていく。

2. 所有者の意識の醸成

町は、現存する空家等の対策と新たな空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識の醸成に努める。

(1) 所有者等への意識啓発と情報提供

広報大崎上島及び町ホームページの活用を通じて、空家の管理等について、町内外への所有者等への意識啓発に努める。

あわせて、町が実施している施策等についての情報提供を積極的に行う。

(2) 町施策等による支援

町は、所有者が空家等の適切な管理、活用、除却等について、自主的な対応が図れるよう積極的な支援を行う。

3. 相談体制の整備

(1) 相談窓口の設置

空家等の適切な管理に関する相談窓口については、活用等が主となることは地域経営課内に設置し、除却等が主となることは建設課内に設置し、それぞれが互いに連携し情報交換を行う。

(2) 広島県空き家対策推進協議会及びその他関係機関との連携

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、広島県空き家対策推進協議会及びその他関係機関と連携し、対応を行う。

4. 危険空家等の除却支援

老朽化等により活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策であることから、自主的な除却を促すとともに、危険空き家の除却推進に関する取り組みを行う。

○危険建物除却促進事業

危険建物と認定された建物の所有者等に対し、補助対象工事に要する経費の100分の30、上限30万円を補助する。

第5章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

1. 趣旨

町は、特定空家等について、地域住民の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持を図るため、必要な措置を講じる。

2. 措置の対象

町は、町内の空家等のうち、地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から、町協議会で定めた判断基準に準じて事務局で調査した物件を特定空家等と認め、法に規定された措置を行うため、町協議会で必要な協議を行う。

3. 措置の内容

町長は、町協議会で定めた判断基準に基づき特定空家等と判断された空家等について、次のような措置を実施する。

(1) 助言・指導

町長は、法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行う。

(2) 勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、法第14条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

この勧告が行われた場合には、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき当該特定空家等にかかる敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

(3) 命令

- ① 町長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めたときは、法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定め必要な措置を講ずるよう命じる。
- ② 命令を実施する場合においては、法第14条第4項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

(4) 行政代執行、略式代執行

- ① 町長は、命令を行っても改善が見られない場合は、法第14条第9項の規定に基づき、過失がなくその措置を命ぜられるべきものを確知することができない場合等は、法第14条第10項の規定により、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり当該空家等の除却等必要な措置を講ずることができる。
- ② この措置に要した費用については、当該所有者等に請求する。

4. その他の対処

町は、前項に掲げる措置や他の必要な対処については、町協議会等と協議したうえで決定する。また、国県が示す「特定空家等に対する措置」に関するガイドラインに基づき実施する。

第6章 空家等対策の実施体制

1. 町協議会

(1) 趣旨

町は、法第7条第1項の規定に基づき、町協議会を設置する。

(2) 所掌事務

町協議会では、次の協議を行うものとする。

- ① 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- ② その他町長が必要と認めた事項

(3) 構成

町協議会は、町長のほか、地域住民、町議会の議員、法務、建築等の委員15人以内で構成する。

2. 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
建設課	<ul style="list-style-type: none">・空家等に係る相談（除却等）に関する事・特定空家等に係る相談に関する事・特定空家への措置及び対処の実施に関する事・町協議会の設置及びその他関係機関との連携、調整に関する事・道路交通安全確保等に関する事・その他施策全般
地域経営課	<ul style="list-style-type: none">・空家等に係る相談（活用等）に関する事・空家の活用促進（定住促進、地域交流）に関する事
住民課	<ul style="list-style-type: none">・法第10条第1項の規定に基づく固定資産課税台帳等の開示に関する事・税制度上の措置の実施に関する事・町が保有する当該空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等の開示に関する事
保健衛生課	<ul style="list-style-type: none">・公衆衛生に関する事
総務企画課	<ul style="list-style-type: none">・防災に関する事