

稲美町空き家等対策計画（素案）

平成28年 月

稲 美 町

～ 目 次 ～

1. 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類 その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針……………	1
2. 計画期間……………	2
3. 空き家等の調査に関する事項……………	2
4. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項……………	3
5. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項……………	3
6. 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項……………	4
7. 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項……………	6
8. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項……………	7
9. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項……………	8

1. 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針

(1) 空き家等対策の対象地区

平成27年度に実施した「空き家実態調査」において空き家とした525件が町内全域に広がっていること、またその空き家の老朽化調査及び周辺への影響調査によって危険度ランク2から危険度ランク4と判定された特定空家の候補となり得る空き家についても、町内全域で散見されたことから、町全域(34.92km²)を空き家等対策計画の区域とし対策を講じるものとする。

(2) 対象とする空き家等の種類

対象とする空き家等の種類は、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」とする。)第2条に規定する「空家等」のうち、戸建住宅及び長屋住宅を主な対象とする。ただし、賃貸用及び売却用として周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものは対策の対象から除くこととし、特に長屋住宅においては全室空き家状態で管理がなされていないものに限定することとする。

(3) 今後の空き家等に関する対策の取組方針

その他の基本的な方針は、次のとおりとする。

- 【基本原則】 空き家等は、私有財産であることに鑑み、所有者自らの責任において適切に管理する義務を負うとの基本原則に立ち、対策を講ずるものとする。
- 【啓発活動】 管理不全の空き家等の発生抑制のために、適切な管理を促進するための啓発活動を推進するものとする。
- 【早期対策】 「早期発見・状況把握」「所有者等への働きかけ」「地域と連携した取り組み」の仕組みを検討し、効果的な対策が講じられるよう調査・研究に努めるものとする。
- 【活用支援】 建物管理や除却及び除却後の活用について、助言及び斡旋に努めるとともに支援制度や補助制度について、調査・研究を行うものとする。
- 【措置対応】 地域や専門家に意見や協力をもとめ、活用方法も含めた適切な助言や指導を所有者等に対し行うよう努めるものとする。
「勧告」「命令」「代執行」は、所有者等の事情も含め、その客観性及び公平性並びに妥当性の観点から慎重に判断し、行うものとする。
- 【個人情報】 所有者等の個人情報は、取扱いにおいて慎重かつ最大限の配慮をするものとする。
- 【相談体制】 住民からの通報・相談などの対応について、具体的、総合的に体制を組み、迅速な対応を図るものとする。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、平成28年度から平成32年度までの5年間とする。

ただし、計画策定後は、計画の実施状況を稲美町空き家等対策協議会で調査・審議いただくこととする。

また、空き家等への取組みは、長期的な視点で実施していく必要があるため、今後の人口減少も含めた社会情勢の変化や計画に示された内容の進捗状況等を勘案・検証し、必要に応じて適切な見直しを行うこととする。

3. 空き家等の調査に関する事項

(1) 空き家等の実態調査

平成27年度に町内全域を対象とする実態調査を行い、一定の把握を行ったところであり、今後、必要に応じて再調査を実施していくものとする。

また、自治会や住民から、地域にある空き家等についての情報を収集するのに加え、必要に応じて、空き家等に関するアンケート調査等を実施する。

(2) 空き家等の外観等調査

空き家等の状況を把握するため、外観調査を行うとともに、空き家等に該当するか否かについて確認をするため、水道・電気・ガスなどの供給事業者に、使用状況や使用可能な状況かどうかについて情報提供を求めることとする。

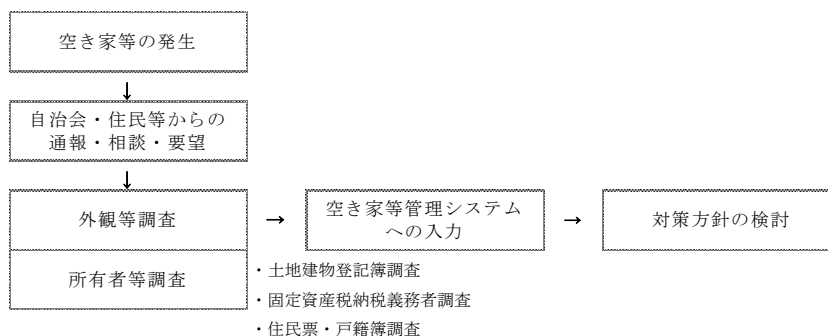
(3) 空き家等の所有者等調査

寄せられた空き家等の情報を基に、土地建物登記簿調査や固定資産税納税義務者調査、住民票・戸籍簿調査等により、所有者等の把握を行うこととする。

(4) 台帳等の作成

収集した情報については、GIS（地理情報システム）を活用した空き家等管理システムにより台帳管理を行うこととする。

空き家等所有者等把握するための事務の流れ



4. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

基本方針にある「空き家等は、私有財産であることに鑑み、所有者自らの責任において適切に管理する義務を負うとの基本原則に立ち、対策を講ずるものとする。」を、前提として、周辺地域等にもたらす悪影響を抑えるため、空き家等の発生抑制と管理不全の解消に向け、以下のことに取り組んでいくこととする。

【対策】

I. 所有者等と地域、行政との連携

空き家等の管理不全抑制のため、所有者等と地域、町が連携しながら、所有者等に適切な管理を促す。

II. 所有者等の意識の涵養、理解の促進のための情報提供

広報いなみ、ホームページ、チラシ、自治会回覧等を活用して、所有者等に空き家等の適切な管理の重要性や管理不全の空き家等が周辺地域にもたらす諸問題について啓発するとともに、空き家等に関連した取組み等について周知を図る。

III. 窓口体制の確立

様々な空き家等に関する情報提供及び相談を行い、住民サービスの向上に努める。

IV. 民間団体等のサービス情報提供

草木の伐採、管理代行、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記などに関する所有者等の相談に適切に対応するため、民間団体等（シルバー人材センター、NPO法人等）が行うサービスを情報提供する。

5. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(1) 空き家等の活用促進に関する情報提供

ホームページ、チラシ等を活用して、所有者等に空き家等の活用に関する情報提供に努める。

(2) 活用に適さない空き家等の活用・流通の促進

地域の環境悪化や活力の低下等を防ぐため、活用に適さない空き家等の除却により、跡地の活用や流通を促す。

(3) 空き家等の活用に関する調査研究

空き家等の活用に関して、地域ニーズ等の情報収集を行い、有効な手法について調査・研究を行う。

6. 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項

(1) 特定空き家等に対する措置の考え方

特定空き家等においても、私有財産であることに鑑み、適切な管理と同様に、所有者自らの責任において、改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、措置を講ずる必要がある場合は、空き家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、慎重に判断するものとする。

(2) 特定空き家等の判断

特定空き家等に該当するか否かの判断については、国土交通省が発表した「『特定空き家等に対する措置』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）」に準拠し、稲美町空き家等対策推進本部に諮り、慎重に行うものとする。

なお、特定空き家等に該当するか否かの判断が困難である場合は、さらに稲美町空き家等対策協議会の意見を聴取した上で、再度、稲美町空き家等対策推進本部に諮り、判断するものとする。

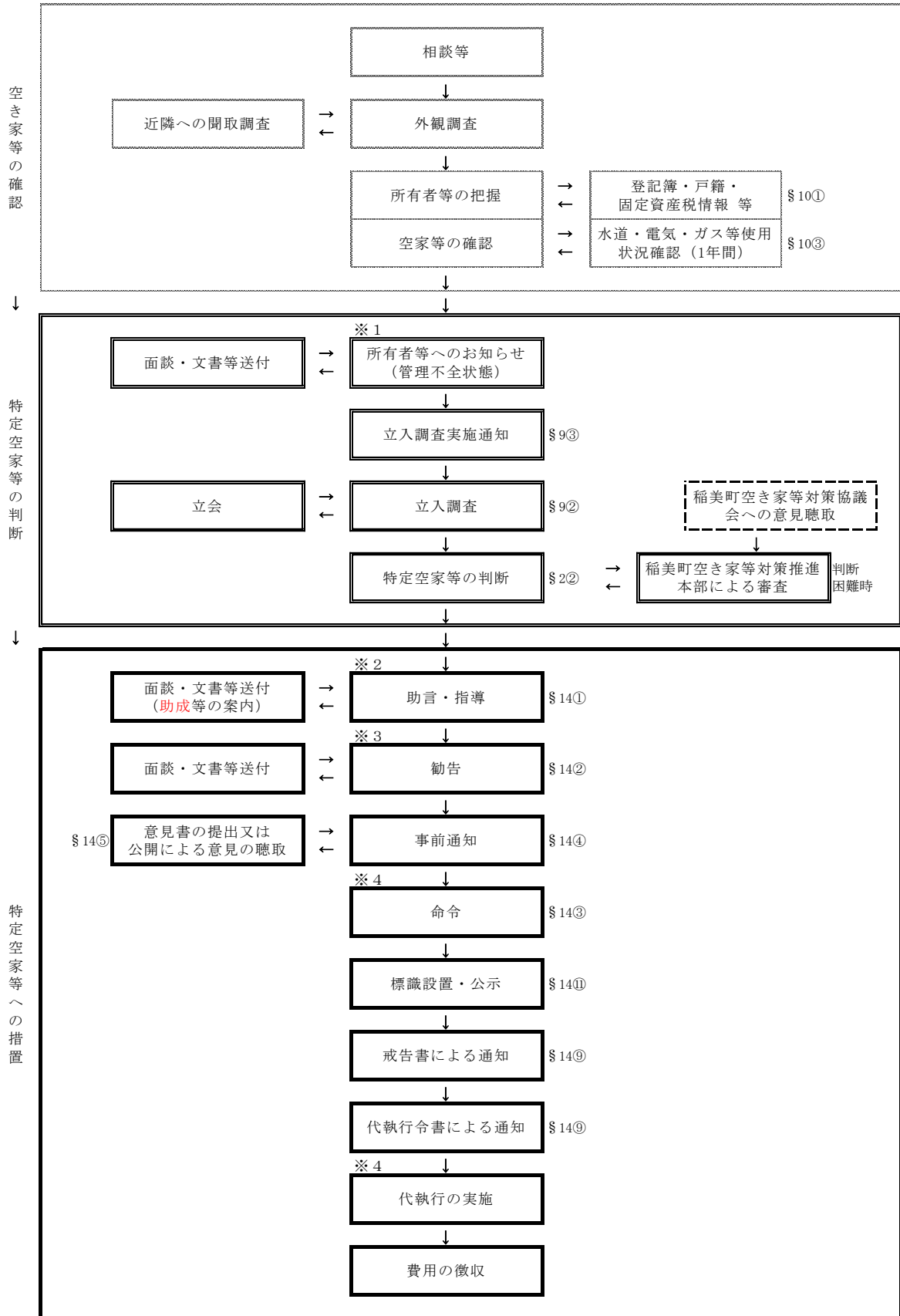
(3) 特定空き家等の行政代執行までの流れ

手続きについては、措置に関する業務の基本的な流れのとおり進めるものとする。

【注意点】

- ※1) 所有者等へのお知らせについては、(1)の特定空き家等に対する措置の考え方において示すように、自らの責任において改善等を行う必要がある。そのため、所有者等とコンタクトを取り、所有者等の現状や空き家等への考え方を把握し、必要に応じて相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図っていくこととする。
- ※2) 指導・助言については、周辺住民の思いや把握した所有者等の事情等を勘案し、行うものとする。
- ※3) 勧告を行うことにより、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項に規定されている住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外されることになることから、勧告前に十分に意見を聴取できる場を設け、慎重に判断するものとする。
- ※4) 命令・行政代執行については、不利益処分であるため、客観性、公平性及び妥当性があるかどうかを判断し、慎重に行うものとする。

措置に関する業務の基本的な流れ



7. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(1) 総合相談窓口

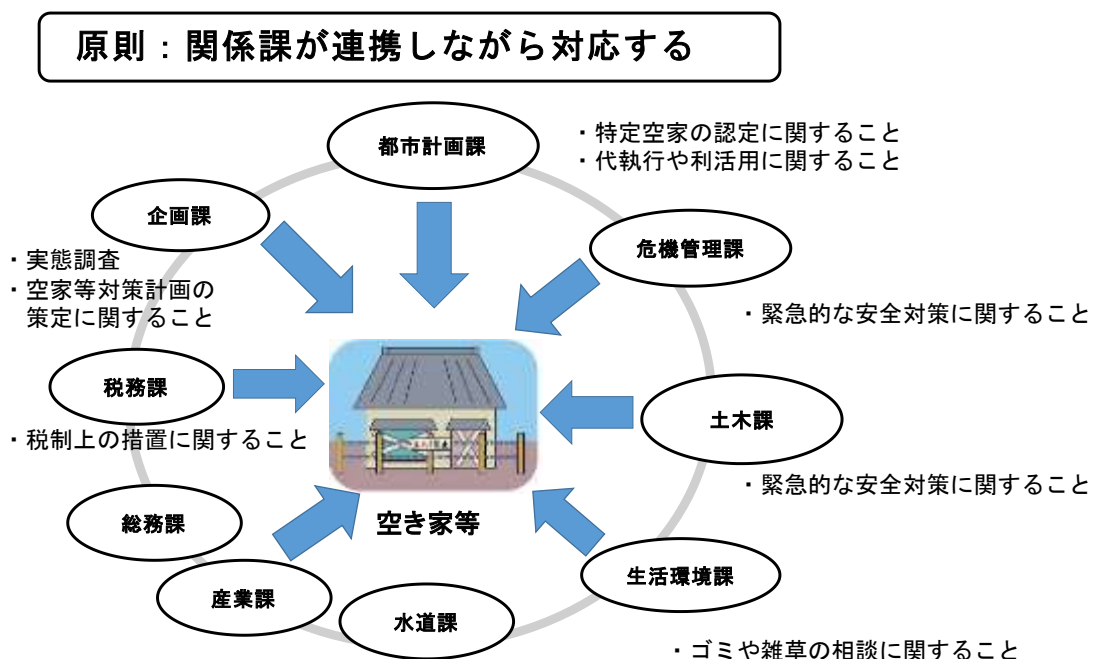
周辺に悪影響を及ぼしている空き家等に対する周辺住民からの苦情や所有者等からの相談などに迅速に対応するため、相談窓口を一元化し、以下のとおりとする。

〇〇部 〇〇課 (電話番号 079-492-)

(2) 相談体制

空き家等の所有者等から今後の利活用についての相談や周辺住民から空き家等により悪影響を受けている旨の相談など、多岐にわたる相談に適切に対応するため、関係部局間での連携を図り、対応することとする。

また、空き家等の利活用に関する専門業者への相談などについては、外部関係団体との連携により、空き家等の所有者等に必要な情報を提供できるよう努めることとする。



8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 稲美町空き家等対策協議会

法第7条第1項の規定に基づき、稲美町空き家等対策協議会を設置する。次に掲げる事務を協議会の所掌事務とする。

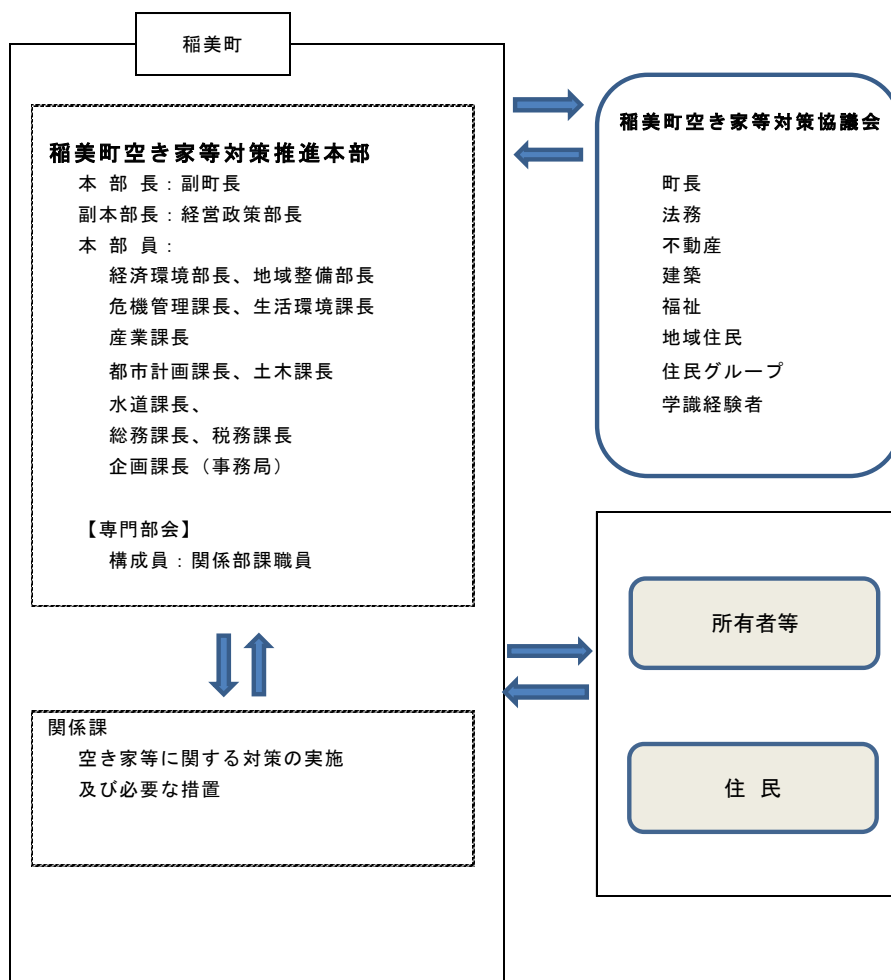
- ① 稲美町空き家等対策計画(以下「対策計画」という。)の作成及び変更に関すること。
- ② 対策計画の実施に関すること。
- ③ その他空き家対策の推進に必要な事項に関すること。

(2) 稲美町空き家等対策推進本部

法に基づき空き家等から地域住民の生命、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、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することで、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、稲美町空き家等対策推進本部を設置する。

推進本部は、地域住民の保護及び保全を図るとともに空き家等の活用を促進するため、次に掲げる施策を総合的に推進する。

- ① 稲美町空き家等対策計画の作成に関すること。
- ② 空き家等に関する対策の実施に関すること。
- ③ その他空き家等に関する必要な措置に関すること。



9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

その他、空き家等に関して、「予防」「活用」「措置対応」を基本とし、「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」及び「『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）」に基づき、より効果的な手法を検討し、対策を講じることとし、その結果を検証の上、見直すものとする。

また、対策を効率的かつ効果的に実施するための施策を検討し、実施していくものとする。