

坂城町空家等対策計画

平成29年3月

坂城町

目次

第1章 計画の方針

1 背景と目的	…	1
2 基本方針	…	1
3 対象地域	…	2
4 計画期間	…	2
5 対象とする空家等の種類	…	2
6 計画の公表	…	3

第2章 空家等の対策

1 空家等の調査・把握	…	4
2 所有者等による空家等の適切な管理の促進	…	5
3 空家等及び除去した空家等に係る跡地の利活用の促進	…	5
4 特定空家等に対する措置	…	7
5 その他特定空家等への対処に関する事	…	8

第3章 計画を進めるための体制

1 空家等に関する相談体制	…	10
2 空家等に関する対策の実施体制	…	10

参考資料

○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）

○「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）

※文中の用語の説明

「空家等」・・・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく標記

「空き家」・・・空家等対策の推進に関する特別措置法以外に用いる標記

第1章 計画の方針

1 背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅、建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、全国的に空家等が増加しており、環境、安全、防犯等の面で地域住民へ影響が出ていることが問題化されている。

そのため国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布（平成26年11月27日）し、各市町村が空家等対策に取り組むための法整備を行った。

町では、空家等対策として、平成27年度から空家等の情報を町ホームページへ掲載・紹介する空き家バンクの運営を開始し、また、平成28年度には空き家の利用促進を図るため、改修に係る費用の一部補助等町独自の施策を行ってきたが、法の施行に伴いあらためて法の内容を含めた取り組みを行っていく体制を整えた。

平成28年10月には法に基づき「坂城町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を設置し、今までそれぞれの担当課で行っていた空家等対策について、横断的な連絡体制として協議会内に幹事会を設置した。

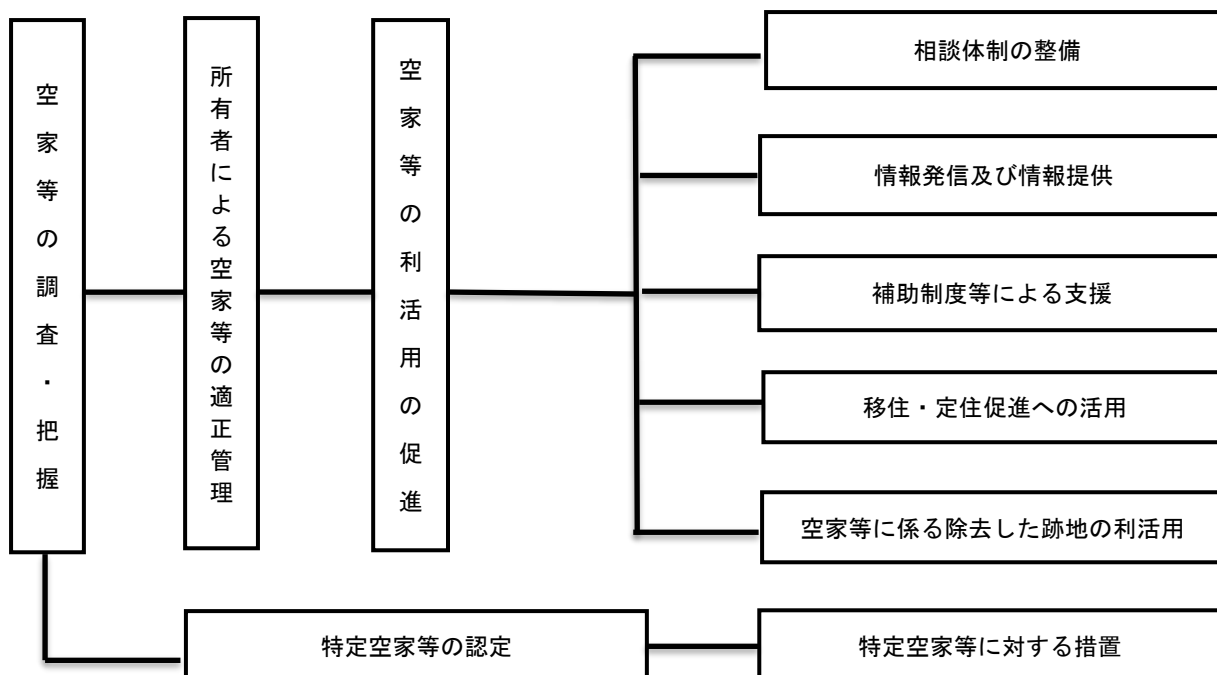
これらの実績をふまえ、地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進することを目的として、このたび、「坂城町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定した。

2 基本方針

利用されなくなった空家等は所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）により維持管理されるのが基本であるが、崩壊の危険性のある空家等は、地域住民の生活に影響を与える恐れがあるため、法に則った手続きにより解決を図る。

空家等の実態調査を基に、協議会において特定空家等に対する措置等について協議し、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、併せて空家等を地域資源としてその活用を促進する。

※空家等対策の体系



3 対象地域

本計画の対象とする地域は、町内全域とする。

4 計画期間

計画の期間は平成28年度から平成32年度までの5年間とする。ただし、社会環境や町内情勢の変化等により、見直しが必要になった場合は適宜見直しを行う。

5 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、法第2条第1項で規定する「空家等」、同条第2項で規定する「特定空家等」とする。

※「空家等」(法第2条第1項) 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(立木その他の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、又は管理するものを除く。

※「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。

6 計画の公表

計画策定時、又は計画を変更したときは、ホームページ等により公表をする。

第2章 空家等の対策

1 空家等の調査・把握

平成27年度に各区長から情報提供のあった162戸の空家等について、町関係各課の職員により外観目視による現地調査を実施した。平成28年3月には、この調査結果を基に所有者等が特定できた140戸に対して、空家等の状況確認及び今後の利活用に関するアンケート調査を実施した。

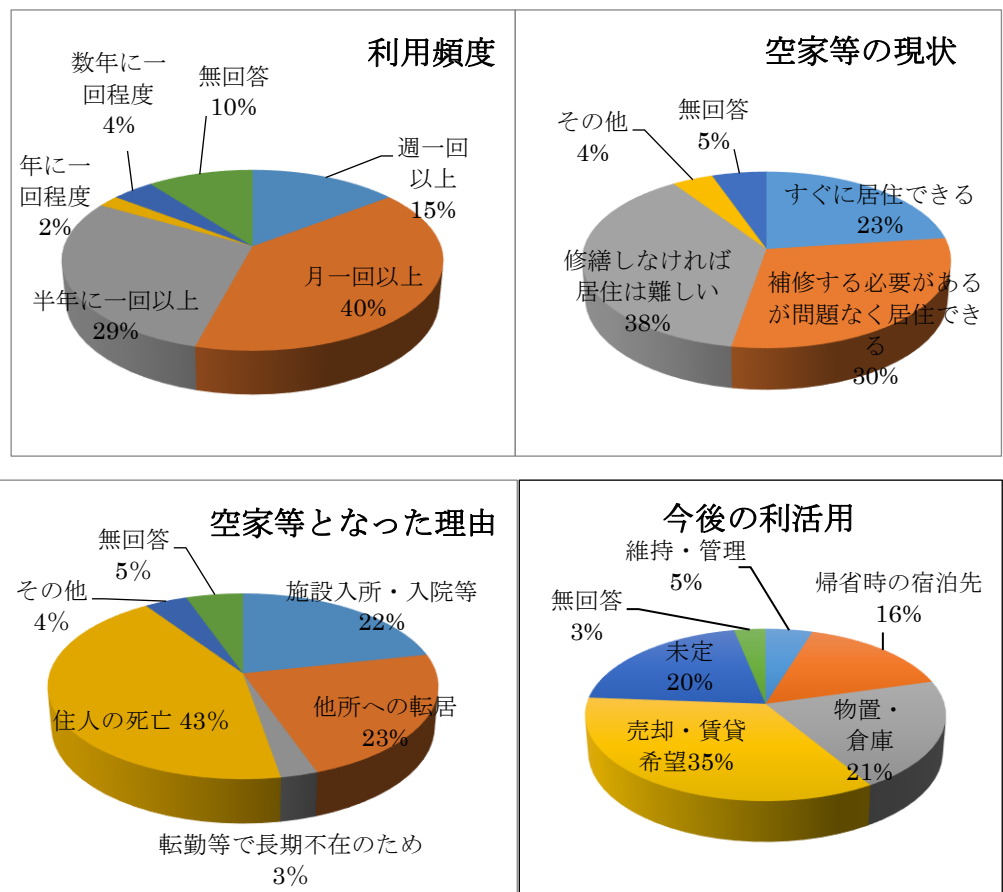
平成28年度には、前回のデータを基に再度各区長からの情報提供を受けるなど、その後の状態についても引き続き実態把握に努め、随時更新を図る。

調査の対象となる空家等については、「年間を通して居住その他使用がされていないもの」とし、調査の方法は、区からの情報提供、町民からの通報・相談及び町職員からの情報提供等を基に現地調査を行う。

また、空家等の所有者等については、法及び個人情報保護法の規定を遵守しながら、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報等を活用し調査を行う。

なお、知り得た情報については、情報漏えいのないよう適正な管理を行う。

※空家等に関するアンケート調査の結果



2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、法第3条において、「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、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されている。

また、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者等自らが適切に管理することが原則である。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法に基づき町において調査を尽くして、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど空家等の適正管理を促す。

3 空家等及び除去した空家等に係る跡地の利活用の促進

(1) 相談体制の整備

住民等からの空家等に関する相談に対して、住民環境課に総合相談窓口を設け、空き家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、相談内容に迅速かつ適切な対応を行う。

【具体的な取り組み】

- ・ワンストップ相談体制の確立
- ・町民からの苦情・相談に対する対応
- ・空き家の売買・賃貸に関する情報提供
- ・町で実施する各種助成事業の情報提供
- ・空き家バンクへの登録の促進

(2) 情報発信および情報提供

国の法整備を踏まえ、空家等の所有者等や町民が知るべき空家等の取扱い、空家等を放置することにより発生する危険性などをホームページ等を通じて周知を行う。

また、空家等の利活用を推進するため、移住・定住促進事業の周知や、空き家バンクなどによる空き家の売買・賃貸等の情報提供を行う。

【具体的な取り組み】

- ・ホームページ等での本計画や特別措置法などの周知
- ・空家等所有者などへの本計画や特別措置法、空家等の維持管理や活用方法に関する案内等の配布

(3) 補助制度等による支援

空き家への居住や商業施設への改修等、町の制度を活用し空家等の適切な維持・管理、利活用へとつなげていく。

【具体的な取り組み】

- ・ 空き家バンクでの空家等の情報掲載
- ・ 空き家バンク利用促進補助金制度
- ・ 坂城町商業店舗リフォーム（利活用）補助金制度
- ・ 新規就農者支援制度

(4) 移住・定住促進への活用

適切に管理された空家等は地域の資源としての一面も持っている。こうした空家等の情報を移住希望者や空家等への居住希望者に対し提供することにより、移住・定住の促進を図る。

【具体的な取り組み】

- ・ 空き家バンクのホームページ等への掲載
- ・ 空家等に対する補助制度の周知

(5) 空家等に係る除去した跡地の利活用の促進

管理不全状態が進行し活用が困難な空家等については、速やかな除去を促すことが有効な対策の一つであり、次の土地利用へとつながっていく。一方で、除去だけを進めると、空地が増加しそれらがそのまま放置されるなど、別の問題が生じることが懸念される。

このため、空家等対策として除去を進めるにあたり、良質な土地利用を促すための取り組みについて検討する。

【具体的な取り組み】

- ・ 空家等の所有者等の意向把握
- ・ 地域等における利活用の検討

4 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の認定基準

国から示されている「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。）（20～25ページ）に示された判定項目を用いて判定し、その判定結果を協議会に諮った上で、町が特定空家等の認定を行う。

また、危険度の判定基準については、長野県が定める「応急危険度判定マニュアル」を基に判定する。

(2) 立入調査

建築物等の現状把握と周辺的生活環境の保全に必要な措置を検討するために立入調査をする場合がある。立入調査をする際はガイドライン（6～7ページ）に基づき実施する。

(3) 特定空家等に認定された場合

「特定空家等」に認定された場合の措置について、以下の手続きを行い、所有者等による管理を促す。

- i) 「指導・助言」
- ii) 「勧告」
- iii) 「命令」
- iv) 「行政代執行」

それぞれの手続きについては、ガイドライン（8～19ページ）に基づき実施する。また、必要に応じて協議会に諮り進めていく。

※各措置の留意点

- i) 「指導・助言」

指導・助言は書面で行い、当該助言又は指導の内容及びその事由を明確に示す。また、次に示す事項をあらかじめ所有者等に提示し、所有者等自らの改善を促す。

- ・所有者等が助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該指導・助言の責任者に報告すること
- ・町長が助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること

- ・町長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

ii)「勧告」

勧告は書面で行い、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確に示す。また次に示す事項をあらかじめ所有者等に提示する。

- ・所有者等が勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すること
- ・所有者等が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、町長は命令を行う可能性があること
- ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

iii, iv)「命令」「行政代執行」

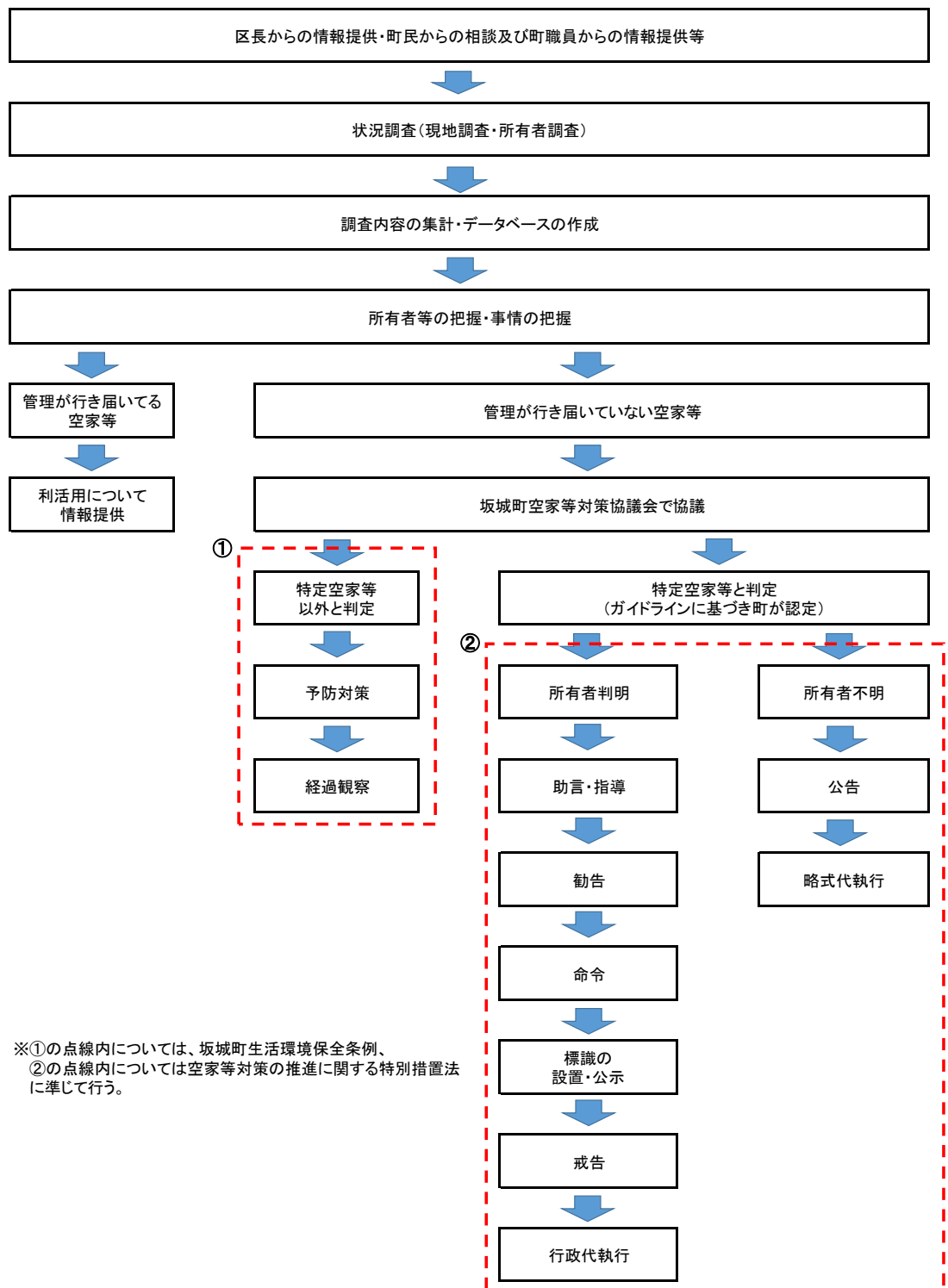
命令及び行政代執行については、ガイドライン（11～19ページ）に基づき、各種法令に則って手続きを進める。

5 その他空家等への対処に関すること

空家等の所有者等の中には、遠方に居住している方や、相続により取得したものを自らが所有者等と認識していない方がいると考えられる。そのような中で、まずは所有者等と連絡を取り、今後の改善方法に対する考えや、処分や活用等についての意向などを把握する必要がある。その上で、町の生活環境保全条例や建築基準法、道路法等のその他法令に照らして必要な措置をとるように所有者等と話し合いをしていき、その経過によって法に基づいた措置を検討する。

法に基づいた措置は個人の財産に対して不利益処分になる可能性があることから、その取り扱いについては慎重に検討を行う。

空家等に関する対策の実施手順



第3章 計画を進めるための体制

1 空家等に関する相談体制

空家等に関する総合相談窓口は住民環境課とする。相談を受けた場合は、相談内容を住民環境課で整理し、その内容によって担当する課へ連絡、対応を行う。

2 空家等に関する対策の実施体制

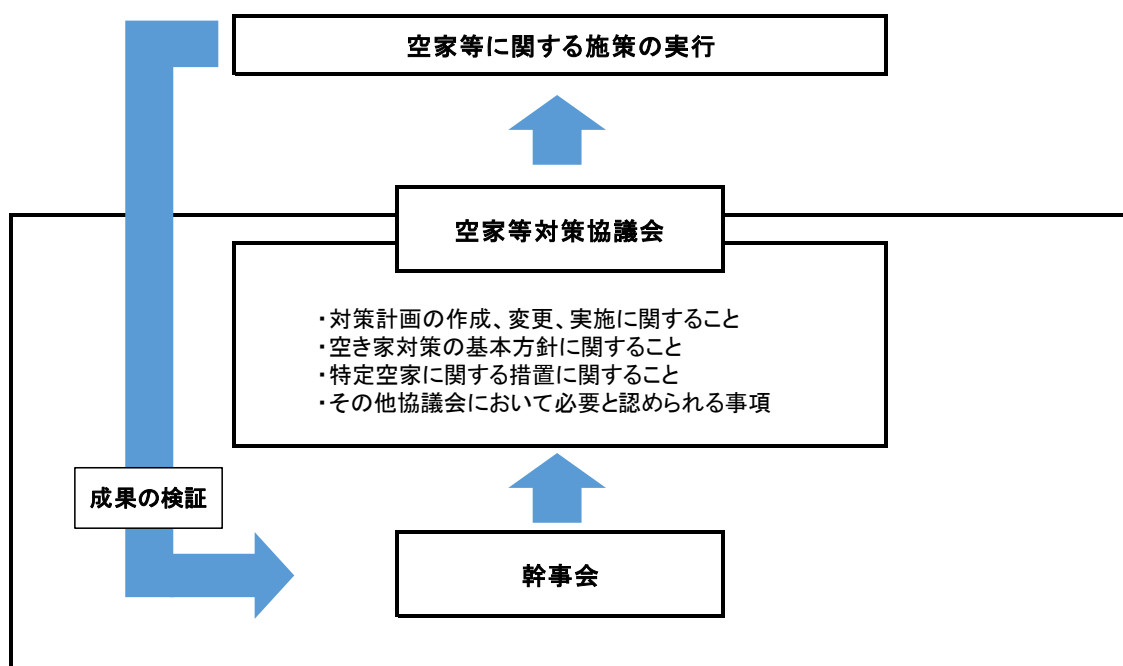
(1) 空家等対策協議会

町内関係団体の代表および有識者で構成し、計画の作成、変更、特定空家等、空家等施策にかかる方向性について協議をする。

(2) 幹事会

関係各課担当で構成し、空家等施策に対する横断的な連携及び懸案事項の検討を行う。

空家等対策協議会および幹事会フロー図



空家等の相談に対する町内体制



※上記以外の相談についても、各課連携を図り対応にあたる。