

江府町空家等対策計画(案)

江 府 町

目 次

第1章 計画の概要

- 1) 計画策定の目的
- 2) 計画の期間
- 3) 計画の位置付け
- 4) 計画の対象地域
- 5) 対象とする空家等の定義（種類）

第2章 空家の現状と課題

- 1) 空家等の状況
- 2) 空家等の所在
- 3) 空家等の問題・課題

第3章 空家等対策に関する政策の基本的な方針

- 1) 基本原則（所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項）
- 2) 基本的な方針
 - ①現状の把握（空家等の調査に関する事項）
 - ②適正管理の推進（管理不全な空家等の対策）
 - ③除却等が必要な空家等の整理の推進（倒壊等危険な状態の空家への対策）

第4章 空家等対策の推進体制

- 1) 体制の整備
- 2) 体系的な取り組み体制の整備
- 3) 関係機関等との連携強化
- 4) 民間事業者等との連携
- 5) 相談のしやすい体制づくり
- 6) 進捗管理と検証

第5章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ①措置内容等の透明性及び適正性の確保
- ②特定空家等の認定
- ③特定空家等に対する措置
- ④助言または指導及び勧告
- ⑤命令及び行政代執行
- ⑥略式代執行
- ⑦調査に関する事項
- ⑧空家等及び跡地の活用促進

第1章 計画の概要

1) 計画策定の目的

近年、少子高齢化が進み地域における住宅・建築物の老朽化に伴い、使用されていない住宅等が増加している傾向があります。本町においても133件（平成27・28年度本町独自調査）の空家があり、その後も空家が増加している傾向にあります。このような空家等の中には、適切な管理が行われず、防災・防犯・環境・景観の阻害等の問題を生じさせ、ひいては住民の生活環境に悪影響を及ぼしかねないものもあり、早急な対策の実施が求められています。

今後も空家等の増加が予測され、空家等に関する問題は一層深刻化することも懸念されることから、国においては基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他空家に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を交付し、「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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号、以下「基本指針」という。）」を策定しました。

これに基づき本町におきましても、適切な管理が行われていない空家等について法に基づく措置の運用、対策の実施を推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として本計画を策定するものです。

2) 計画の期間

計画の期間は、2019年度を初年度とし、2023年度を目標とする5年間とします。なお、計画の期間中であっても、税制改正や社会情勢の変化に柔軟に対応できるよう必要な見直しを行います。

3) 計画の位置付け

この「江府町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、空家等に関する諸問題について本町が取り組むべき対策等について基本的な考え方を示したものです。

4) 計画の対象地域

本計画の対象地域は江府町全体とします。

5) 対象とする空家等の定義（種類）

本計画の対象は、法第2条第1項に規定される「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とします。

(定義)

○空家等（法第2条第1項(抜粋)）

建築物又はこれに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。）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(抜粋)）

- ① そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の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

第2章 空家の現状と課題

1) 空家の状況

本町の空家の状況については、直近では平成27年度から平成28年度にかけて調査を実施しています。

2) 空家等の所在

本町の空家等の所在の分布は、以下のとおりとなっています。

集落ごとの空き家数

旧江尾小校区				旧米沢小校区		旧明倫小校区		旧俣野小校区	
集落名	件数	集落名	件数	集落名	件数	集落名	件数	集落名	件数
本町一丁目	12	美女石	1	宮市原	4	下安井	4	池の内	8
本町二丁目	3	佐川	3	助澤	0	洲河崎	3	尾之上原	2
本町三丁目	2	柿原	3	下蚊屋	1	荒田	0	日の詰	4
本町四丁目	3	吉原	6	笠良原	0	半の上	0	深山口	4
本町五丁目	6	西成	1	御机	13	宮の前	0		
新町一丁目	6	袋原	0	栗尾	1	武庫	4		
新町二丁目	8	大河原	6	美用	5	新道	2		
大万	0	宮市	4	小原	4	一旦	1		
小江尾	3	貝田	2	杉谷	2				
久連	2								
校区小計			71	校区小計	30	校区小計	14	校区小計	18
								合計	133

※平成27～28年度の調査結果

3) 空家等の問題・課題

空家の発生は状態によって様々な問題を引き起こし、また、時間の経過とともに状態によっては甚大な被害につながる恐れも考えられます。そのため、今後空家等への対策を行うにあたり、その要因や課題を整理しておく必要があります。

【所有者・管理者に関する課題】

- ・単身高齢世帯の場合などで、施設等への入所などにより不在になる。後見人がいない
- ・生活困窮など経済的理由や権利意識の欠如
- ・所有者や相続人等の遠隔居住による問題意識の低下
- ・相続人が複数におよび権利関係の整理が難しい

【形態等に関する課題】

- ・家財（仏壇）等があり、賃貸等ができない
- ・構造や設備の老朽化による改修費用の増大
- ・住宅密集地や前面道路が狭いなど、立地条件が悪い

【法や制度に関する課題】

- ・リサイクル法（分別解体など）の適用による除却費用や産業廃棄物処分費用の高騰化
- ・建築基準法における基準が満たされていない場合、建て替えが困難
- ・除却（更地化）をすると土地の固定資産税が上がる
(課税基準を満たさない土地、建物は課税されていないものもある。)

第3章 空家等に関する対策の基本的な方針

1) 基本原則（所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項）

空家等の管理は法第3条に明記されているとおり、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により行うことが前提となります。財産を所有する者の権利は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障されており、したがって空家等の管理は所有者等の責任により実施されることが原則となります。

しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情など様々な事情により所有する空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うされないことも考えられます。このような場合において、所有者等の責任を前提にしながらも、地域住民を危険から守り、良好な環境を保全するなど公共の福祉への影響を考慮し、所有者等に対し適正な管理を促すなど、適切な措置を講じることとします。

2) 基本的な方針

対策の視点、方向性、基本原則を踏まえ、対策の基本的な方針を次のとおりとします。

①現状の把握（空家等の調査に関する事項）

空家等の対策は、その状態により取るべき対策が異なることもあり、その状況については、定期的な調査により、その時ごとにおける空家の状態の変化を踏まえた詳細な状況を把握しておく必要があります。

こういったことから、法及び基本指針において定められる事項に基づき定期的な調査を行い、空家の現状把握に努めます。

②適正管理の推進（管理不全な空家等への対策）

空家の状態が長期化すると、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生などの様々な面において周辺環境へ悪影響を及ぼします。全国的にもこの悪影響が、空家等に関する問題の中心となっています。少子高齢化の進行や、ライフスタイルの多様化などから、今後もこうした傾向は続く予想されますので、管理不全な空家等に対し、法に基づく助言・指導・勧告や、必要に応じては措置、命令等を厳正に運用し、かつ再活用に向けた情報提供や経済的な支援を行い、管理不全な空家の縮減を図ります。

③除却等が必要な空家等の整理の推進（倒壊等危険な状態の空家への対策）

空家の管理不全な状態が一定以上進行し、その建物が再活用には困難な状態で、周辺環境に危険を及ぼす状況となっているものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策のひとつであり、除却されることにより、多くの問題が解決されます。このことから所有権等の整理に向けた情報提供や指導により速やかな危険回避を図ります。

第4章 空家等対策の推進体制

1) 体制の整備

対策の推進にあたっては、空家の状態に応じた対策を行うにあたり、その状況に応じた主体が異なることも予測されます。

このことから、多様な主体間の連携を可能とする包括的・体系的な体制を整備します。

2) 体系的な取り組み体制の整備

地域からの空家情報の提供、管理不全に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じ、対応する部署が異なります。様々な問題等に的確に対応できる体制を整備するとともに、関係部署の連携・統括が可能となる体系的な取り組み体制の整備を図ります。

3) 関係機関等との連携強化

空家は、関係法令が多岐にわたるとともに、対策も状況により異なるため、状況によっては国、県などの複数の関連する機関と連携して対応する必要があります。その連携を緊密かつ持続的に行えるよう連携体制の強化を図ります。

4) 民間事業者等との連携

空家等の問題解消については、民間事業者による再活用に向けた不動産の流通や、所有権等の問題解消に向けた専門家への相談などが、有効な取り組みとなるため、民間事業者、専門家の方々との連携を図っていきます。

5) 相談のしやすい体制づくり

空家等の問題は、時間の経過により悪化することから、予防的な取り組みなど早期の対応により、空家の発生を抑制していく必要があります。このため空家の発生や空家の状態などの情報提供について、地域が相談しやすい体制整備を図ります。

6) 進捗管理と検証

計画はその策定過程が重要であると同時に着実に進めていくことが重要です。計画の進捗管理と事業の検証を公正・中立な立場で検証を行い、計画の実現を図るため、学識経験者や関係団体、地域の代表者などで構成する協議会（以下「協議会」という。）の設立に向けた取組を行います。

第5章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等に関する対策を総合的に推進するために、法及び基本指針に基づき行う対策等についての必要な事項は次のとおりとします。

①措置内容等の透明性及び適正性の確保

法により、町長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずることができることとされています。

しかし、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使その他の町による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければなりません。

以上のことから、実施する措置については本計画において示す特定空家等に対する措置に関する基準を踏まえ、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容を検討し、協議会での協議等により、判断の透明性及び適正性の確保を図ります。

②特定空家等の認定

空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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、又はその他周辺の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ものを、特定空家等と認定します。その際の判断基準は一律のものではなく、当該空家等の立地環境等地域の特性や、気候条件等地域の実情に応じ、特に犯罪の温床となる可能性や、子どもの遊び場となる危険性などについて考慮し、個別に判断を行います。

特定空家等の認定にあたっては、「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）（平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号。以下「ガイドライン」という。）の別紙1から別紙4をもとにガイドライン第3章2.(1)の手続きにより法第9条第2項に基づく立ち入り調査を行い、この調査により特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、町長が認定します。

③特定空家等に対する措置

特定空家等に対する法第14条に規定する助言または指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等による空家等の管理状況を見定めながら個別に判断を行います。

措置を講ずるに当たっては、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性の現状を詳しく伝えるとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等の手による解決を最大限目指します。

また、措置の内容については、周辺の生活環境の保全を図るという目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定を行います。

④助言または指導及び勧告

町長は認定された特定空家等について、適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドライン第3章3.に記載する手続きにより、その所有者等に対し、法第14条第1項に基づく助言又は指導を速やかに行うものとします。

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第3章第4.に記載する手続きにより、その所有者等に対し法第14条第2項に基づく勧告を行います。

なお、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、老朽化住宅認定基準（平成26年3月1日付け立税第111号）の運用との整合を図りつつ、現地での調査等を含め、税務担当部署との情報共有を徹底します。

⑤命令及び行政代執行

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置を取らなかった場合においては、協議会の意見を踏まえ、その者に対し、ガイドライン第3章5. に記載する手続きにより、法第14条第3項に基づく命令を行うものとします。上記命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第3章6. に記載する手続きにより、法第14条第9項に基づく代執行を行うものとします。

なお、特定空家等の除却を行政代執行または略式代執行により実施した際に発生する動産に係る処置については、行政代執行法上の位置づけはありません。裁判例において、「行政庁は、事務管理者として要求される程度の注意義務をもって、保管・管理する義務がある」（さいたま地判平16.3.17）との判示があることを踏まえつつ、個々の案件における動産の取り扱いに関する所有者等への対応については、協議会の意見を踏まえ適切に行うこととします。

⑥略式代執行

法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、ガイドライン第3章7. に記載する手続きにより、法第14条第10項に基づく略式代執行を行うものとします。

⑦調査に関する事項

空家等対策にあたり、調査等を行う基礎として法第10条に定める情報を利用する場合、空家等対策に必要な最低限の情報を利用することとし、その利用については、「固定資産税課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号）に基づき利用を行います。

⑧空家及び跡地の活用促進

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、空家バンクに集約し、登録された情報を希望者へ提供します。

また、町は民間企業や地域住民と協力し、空家及び跡地の利活用が地域の活性化や若者定住に生かせるような体制づくりに努め、あるいは関係機関等と連携して情報の共有化を図り、活用を促進します。