

『安平町空家等対策計画(案)』の概要

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景

◇「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家対策特措法」という。）の趣旨を踏まえ、空家問題に対する町の基本的な考え方を明確にし、放置空家への対応や放置空家を増やさないための方策を体系化することにより、着実に施策を推進するためにこの計画を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

◇空家対策特措法第6条の規定に基づく「空家等対策計画」です。

3. 計画期間

◇平成30年度から平成34年度までの5年間

4. 対象地区

◇町内全域とします。

5. 対象とする空家の種類

◇空家対策特措法第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」とします。

第2章 空家等の現状と課題

1. 現状

◇住宅総数：2,637戸、空家数：107戸、空家率：4.1%

◇増加傾向にあるが、平成29年の解体または購入された空家が4件

◇空家数全体で107戸（平成30年1月時点）その内約9割は、利活用も可能な状態である。

2. 要因・背景

◇所有者側

- ・所有者が特定できない
- ・管理者としての意識が低い
- ・活用や除却の意向がない
- ・他人に貸すことへの抵抗
- ・情報・知識不足
- ・改修、除却費用を負担できない

◇地域側

- ・所有者に働きかけることが難しい
- ・情報・知識不足
- ・気候や地理的に不利

◇市場面

- ・需給マッチングのずれ

◇法制度面

- ・建築基準法上、再建築が困難

- ・固定資産税の住宅用地特例により、除却が進まない。

3. 問題・課題

- ◇防災・防犯上の不安
- ◇周辺環境の悪化
- ◇景観の悪化

4. 空家等対策の取組課題

- ◇空家等の発生を抑制する取組み
- ◇適正な管理を促す取組み
- ◇空家等を利活用する取組み
- ◇管理不十分な空家等を改善する取組み
- ◇特定空家等に対する取組み

第3章 基本的な方針

1. 空家等対策における基本的な考え方

◇所有者による管理責任

- ・空家等の管理は、その所有者が自らの責任において適切に行うことが原則です。
そこで本町では、所有者による管理責任を前提とした上で、空家等の問題に取り組んでいきます。

◇公共公益の観点からの町の取組み

- ・公共公益の観点から、町が積極的に空家等の問題に取り組むことが重要で、基本方針のもと空家等対策を推進します。

2. 空家等対策の基本方針

- I 予防・適正管理の推進
- II 利活用の推進
- III 特定空家等の問題解決

3. 空家等対策の基本方針に対応する施策体系

◇予防・適正管理の推進

- ・連携体制の整備
- ・空家等の予防・適正管理の推進

◇利活用の推進

- ・空家等の利活用に向けた支援

◇特定空家等の問題解決

- ・特定空家等の問題解決に向けた取組み

第4章 空家等対策を推進するための施策

1. 連携体制の整備

◇相談体制の充実

- ・空家等に関する問合せ窓口を一本化し、空家等の担当課で一括して受け付けていきます。

◇庁内組織における連携

- ・本町では、空家等対策を推進するため、「空家等対策庁内連絡会議」を設置し、連携を図っていきます。

◇関係団体との連携

◇空家等の調査

- ・町内全域を対象とした空家等実態調査を実施し、併せて、データベースの整備や所有者への意識調査などにも取り組みます。
 - ①自治会長・町内会長と連携した実態調査
 - ②問題のある空家等の現地調査
 - ③データベースの整備
 - ④所有者等への意識調査
 - ⑤空家等対策の重点対象地区の検討

2. 空家等の予防・適正管理の推進

◇空家等の発生予防

- ・空家等の発生をできるだけ抑制するため、建物が使用されている段階から予防の推進をします。
 - ①問題意識の啓発
 - ②土地・建物に関するノウハウの提供
 - ③新たな制度の創設
 - ④歴史的・文化的に価値のある建物の保全

◇適正管理の周知

- ・管理責任が所有者自身にあることを明確に認識してもらうとともに、空家等に関する理解を深め、適正な管理を促すために、施策を推進します。
 - ①町広報、ホームページ等による情報提供
 - ②適正管理を促す文書の送付
 - ③周知を行う効果的な方法の検討

◇町民への啓発

- ・広く町民に対して空家等の発生予防や適正管理の意義、空き家問題に関する情報などを積極的に提供し、空家等に対する意識の涵養と理解増進に向けて啓発を行います。

3. 空家等の利活用に向けた支援

◇空家等の利活用に対する支援

- ・空家等が再利用されることは、定住の促進や地域の活性化にもつながることから、所有者等に対して利活用の啓発や支援を行うための施策を推進します。
 - ①利活用を啓発するパンフレットの作成
 - ②関係団体等と連携した利活用の促進
 - ③利活用に係る補助制度の創設
 - ④利活用を支援する国の補助事業の活用

◇空き家バンクの充実

- ・空き家バンクによる空家等の利活用を促進するための施策を推進します。

- ①町広報、ホームページ等による制度の周知
- ②空き家バンクへの物件登録の促進
- ③UIJターン者への情報提供

◇空家等の転用に対する支援

・従来の用途にとどまらず、さまざまな用途への転用を促進するため、国の補助事業を有効に活用して施策を検討します。

- ①地域住民等の意向を踏まえた転用
- ②店舗等の商業施設への転用
- ③滞在体験施設への転用

◇空家等の跡地の利活用に対する支援

・空家等を除却した跡地は、建物の用途として再利用されるほか、駐車場などとして、地域の実情に合わせた利活用や転用についての施策を検討します。

- ①跡地の転用に対する支援
- ②空き家バンクによる情報提供

4. 特定空家等の問題解決に向けた取組み

◇管理不十分な空家等への指導

◇特定空家等への措置

- ・特定空家等は、倒壊のおそれがあるなどの保安上危険な状態に加え、衛生面、景観面、生活環境面などで周辺へ及ぼしている悪影響の程度を考慮して総合的に判断します。
- ・特定空家等の判断に際して参考となる基準については、国のガイドラインにおいて、示されています。

①空家対策特措法に基づく措置

- ・立入調査の実施
- ・ガイドラインに基づく特定空家等の判定
- ・空家等対策協議会において措置等を検討する
- ・措置内容やその履歴のデータベース化
- ・税制上の措置

②関係法令等に基づく措置

- ・空家等の規制に関する各法令の適用を総合的に検討し、各法令等の目的に沿って必要な措置を行い、庁内組織で広く空家等の情報を共有し、連携した取組みを推進します。

◇特定空家等の解消に向けた取組み

・特定空家等の状態が悪化し、利活用が困難な場合は、所有者に対して空家等の除却を促すことも取組みの一つであり、緊急性や公益性、跡地の利活用等を総合的に判断しながら施策を検討します。

- ①緊急の対応を要する場合の措置
- ②除却に関する情報提供
- ③所有者等がいない場合の措置
- ④除却を促す制度改正の要望