

川南町空家等対策計画

平成 31 年 1 月

川南町

少子高齢化に歯止めをかけ人口を維持し、家庭・職場・地域で誰もが活躍できる社会を目指すとともに、新たな時代に対応した福祉の提供や、空家等を活用した若年層の移住・定住促進につながる施策等の展開を更に推進していく必要があります。

目次

目次

序章 計画の概要	1
計画の背景と目的	1
計画の位置付け	2
計画の期間	3
計画の対象	4
第1章 空家等の現状と課題	6
1 全国の空家等の現状	6
2 宮崎県の空家等の現状	8
3 町の空家等の現状	9
4 町の現状と空家等発生要因との関連・考察	10
5 空家等を取り巻く課税の状況	11
6 町における苦情相談の状況	12
7 問題・課題のまとめ	13
第2章 空家等対策の基本理念と方針	14
1 基本理念	14
2 空家等対策を進める上での基本方針	15
1) 地域の安全と活性化を目指した空家等対策の推進	15
2) 官民協働による空家等対策の推進	15
3) 空家等対策を進める上での目標	16
第3章 目標達成のための施策展開	17
目標1 空家等の実態把握	17
視点1 早期発見	17
視点2 腐食・破損状況等の把握	20
目標2 特定空家等の適正管理	22
視点1 発生予防	22
視点2 安全対策と措置	25

目次

目標3 空家等の有効活用	28
視点1 移住・定住促進	28
視点2 再生・多用途活用の促進	29
第4章 計画推進に向けた役割分担と推進体制	30
1 町の体制	30
2 関係機関との連携	31
（関係法令）	32
空家・特定空家業務フローチャート	33

序章 計画の概要

序章 計画の概要

計画の背景と目的

近年の人口減少や高齢化社会、既存住宅・建築物老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、全国的に居住や使用がなされていない住宅、建築物(以下「空家等」と言います。)が年々増加してきています。

このような空家等の中には、適切に管理が行われないことで安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねないものがあります。

町においても同様の状況にあり、このまま空家等が増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されるため、これまでも適切な管理が行われていない空家等の所有者や管理者に対して適切な管理を促してきました。

また、空家等対策については、空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた施策を展開していくことも重要であると考えられます。

空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、これまでの対応において解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策を更に充実していかなければなりません。

あわせて、少子高齢化に歯止めをかけ、人口を維持し、家庭・職場・地域で誰もが活躍できる社会を目指すとともに、新たな時代に対応した福祉の提供や、空家等を活用した若年層の移住・定住促進につながる施策等の展開を更に推進していく必要があります。

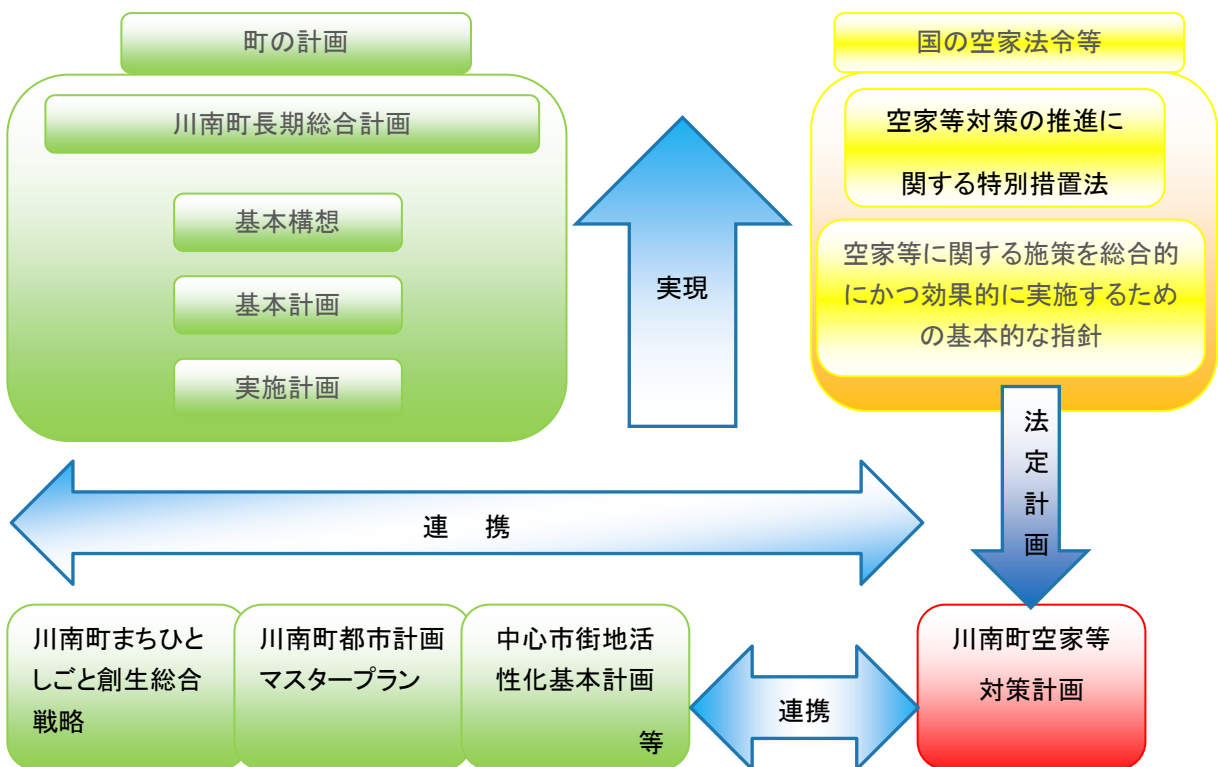
以上のことから、町の取り組むべき対策の方向性を示すため、本計画を策定します。

序章 計画の概要

計画の位置付け

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」といいます。)第6条の規定及び国の基本指針に基づいて、町の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

また、町における上位計画の川南町長期総合計画に即し、川南町まち・ひと・しごと創生総合戦略、川南町都市計画マスタープラン、中心市街地活性化基本計画等と連携したものととして本計画を位置付けます。



序章 計画の概要

計画の期間

町における空家等の対策実現には、個々の空家等への対策とともに地域コミュニティの将来計画との整合など総合的に対応していく必要があります。中長期の展望等を盛り込みつつ、迅速に取組を進める観点から、計画期間を2019年度から2024年度までの6年間とし、計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
空家等対策計画	計画期間 平成 31 年度から平成 36 年度まで					

序章 計画の概要

計画の対象

(1) 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」(法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。)とします。

ただし、空家等の活用や適切な維持管理などについては、空家等となってしまうことを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や、空家等となってしまう見込みのある住宅なども空家等対策の対象に加えるものとします。

なお、空家等(空家等に関する相談を含む。)の発生状況や町民からの通報などにより、各施策において対象とする空家等についてその位置や状況、危険度等を勘案し、仕分けていくことについても検討します。

【空家等】(法第2条第1項)

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】(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。

・「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことは1つの基準として考えられる。

・長屋や集合住宅については、当該住宅内のすべての住戸が空き室となった場合に、当該住宅は、「空家等」に含まれることとなる。

序章 計画の概要

(2) 対象とする区域

町においては、町内全域に空家等が見られ、空家等に関する通報や相談も町内全域から寄せられているため、計画の対象とする地区は、町全域とします。

ただし、特定空家等が集中的に発生しているなど良好な環境の保全を図る必要がある地域には、重点的に対応を進める地区を設けることも検討します。

また、今後策定が考えられる川南町都市計画マスタープランとの高度化版である「川南町立地適正化計画」において定められる居住誘導区域との整合性を図りながら、持続可能なコミュニティの形成や魅力ある住宅地の形成を目指すことを念頭において区域を設定します。

[対象とする区域]

対 象 区 域	町 全 域
---------	-------

空家等の現状と課題

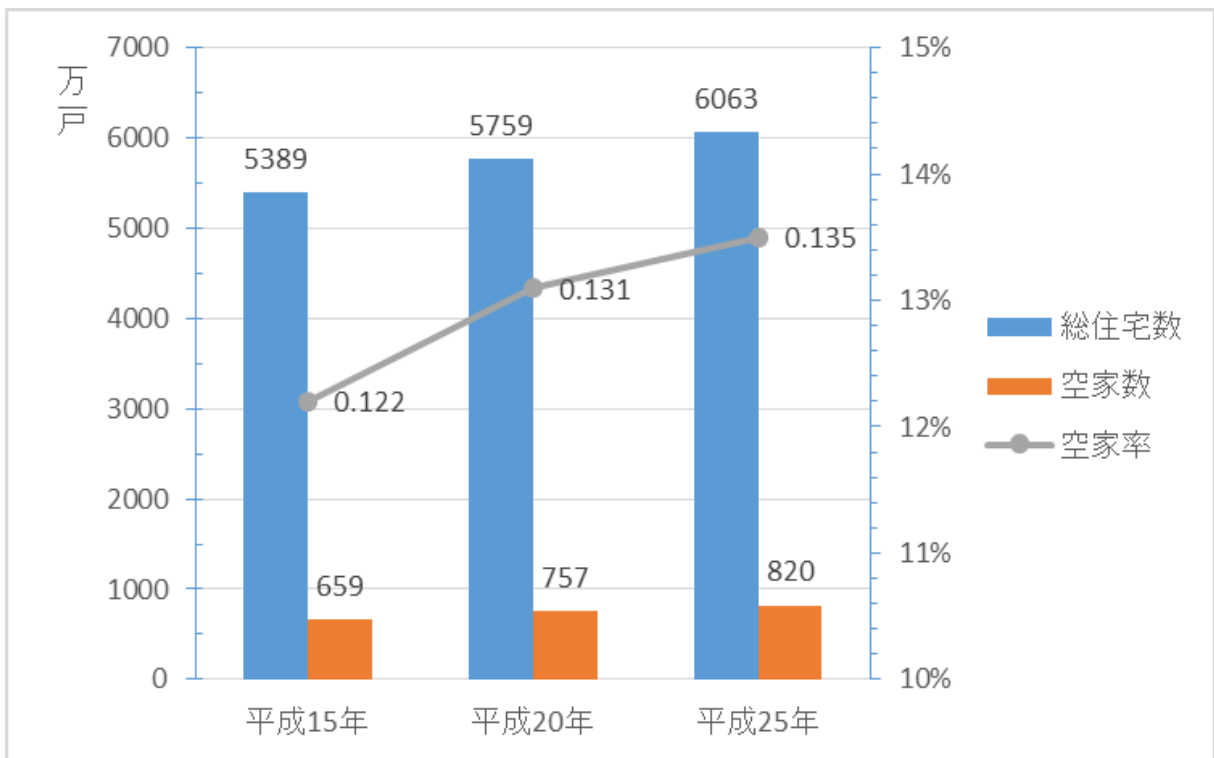
第1章 空家等の現状と課題

1 全国の空家等の現状

全国の空家等の推移を見ると、平成15年の659万戸から一貫して増加傾向が続いており、平成25年では820万戸となっています。

また、総住宅数に占める空家等の割合(空家等率)についても、平成15年の12.2%から上昇を続けており、平成25年では13.5%と過去最高となっています。

【グラフ1 総住宅数、空家等数及び空家等率の推移ー全国】

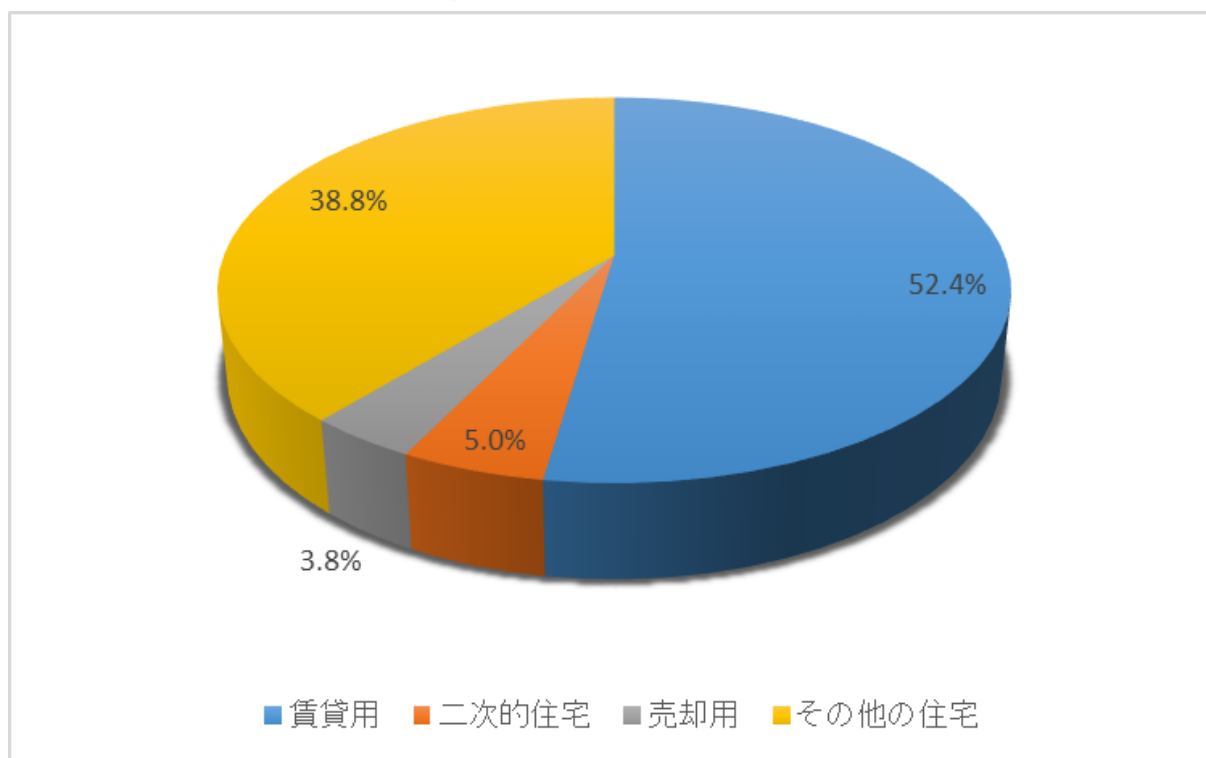


総務省 平成25年住宅・土地統計調査より

空家等の現状と課題

平成25年の空家等820万戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が空家等全体の52.4%を占め、別荘などの「二次的住宅」が5.0%、世帯が長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が38.8%となっています。

【グラフ2 平成25年 空家等の類型別割合—全国】



総務省 平成25年住宅・土地統計調査より

〈参考2〉「住宅・土地統計調査」

・総務省統計局が5年ごとに調査しており、調査員が抽出により調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しています。空家等の場合は、調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部について調査しています。

なお、表単位で一の位を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

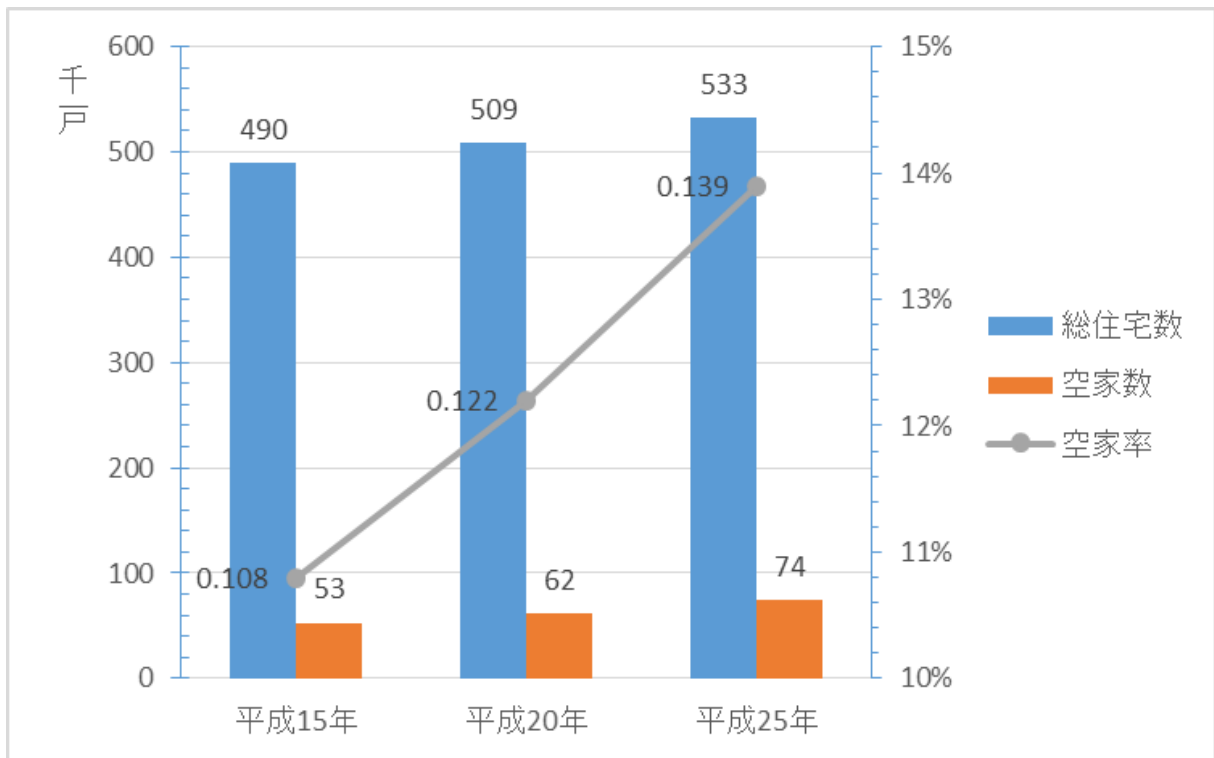
空家等の現状と課題

2 宮崎県の空家等の現状

宮崎県の空家等の推移も増加を続けており、平成25年では74,200戸、総住宅数に占める空家等の割合(空家等率)は13.9%となっています。

これは、全国の空家等率13.5%と比べ高い状況です。

【グラフ3 空家等数及び空家等率の推移－宮崎県】



総務省 平成25年住宅・土地統計調査より

空家等の現状と課題

3 町の空家等の現状

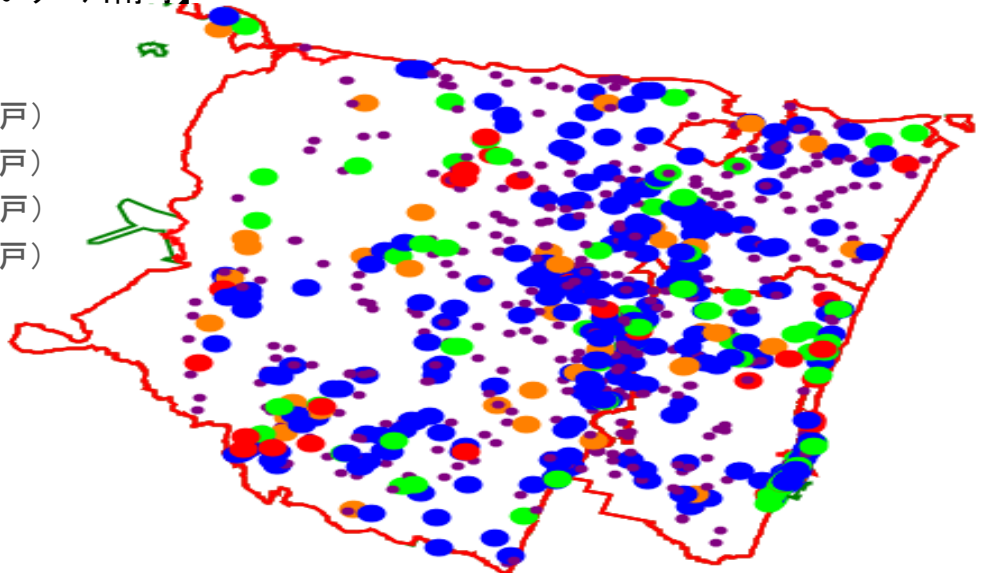
町で平成27年に実施した空家等調査では、評価の対象となった空家等が860戸、そのうち、調査を行ったところ居住が確認された家又は更地となっていた敷地が429戸、空家等の状態となっている家が431戸となっています。

この空家等の状態のうち、今後の利活用が見込まれるもの(A判定)が274戸、外壁や屋根、窓等に腐朽破損が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込めるもの(B判定)が85戸、建物等の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの(C判定)が38戸、前記の状態がかつ倒壊した場合、直接隣接建物に影響がある又は前面道路の交通等に影響があるもの(D判定)が34戸との評価結果でした。

地域的な広がりとしては、これらの家屋が町内全域に存在し、賃貸や売却、二次的住宅などと違い積極的に利用されていない空家が適正に管理されない可能性が高く、空家等のうちでもその様な住宅に焦点を当てた適正管理や活用促進などの対策が特に必要と考えられます。

【図1 空家等のひろがり—川南町】

- 居住者有
- A判定 (274戸)
- B判定 (85戸)
- C判定 (38戸)
- D判定 (34戸)



川南町 平成27年空家実態調査より

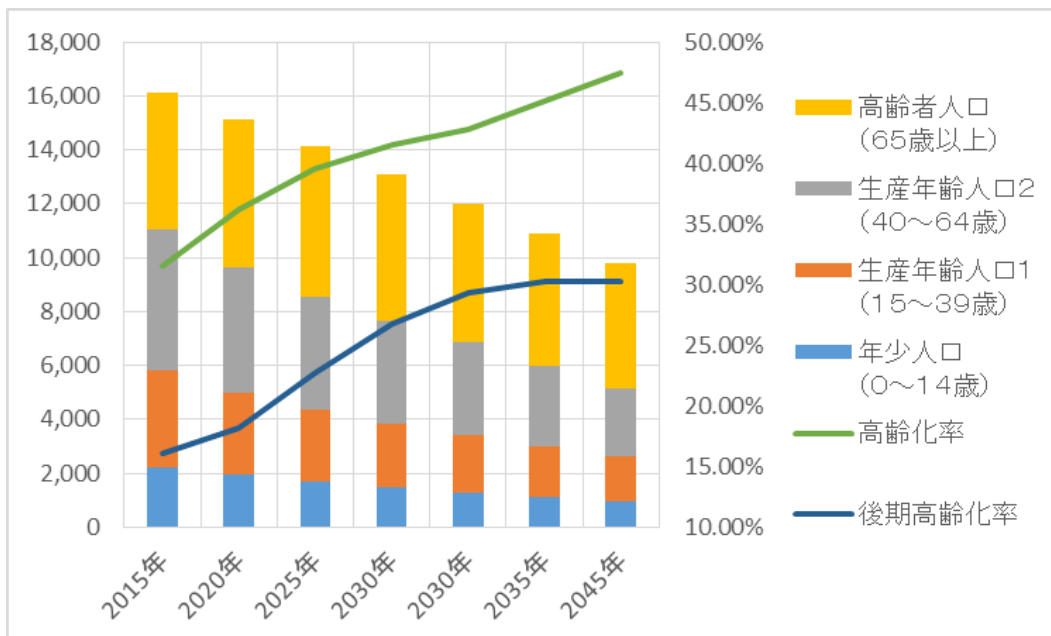
空家等の現状と課題

4 町の現状と空家等発生要因との関連・考察

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば町の人口と高齢化率は、国勢調査(2015年)において16,109人、31.5%となっており、30年後には人口は1万人を割り込み9,794人、高齢化率は45.1%とほぼ2人に1人は高齢者となると推計されています。人口減少、高齢化及び核家族化等の社会現象は、住戸の空洞化を促進し、空家等を生み出す大きな原因になると考えられています。

今後空家等対策を推進していくためには、町におけるこれら空家等の発生要因の動向を分析し、商店街、住宅街、集落などの周辺の地域の特性を十分に考慮しながら、空家等の発生の抑制、対処するために除去、リフォーム、地域活性化拠点の利活用など幅広く、かつ、総合的な施策の展開を図っていくことが必要であります。

【グラフ4 川南町における各世代の人口、高齢化率の推移】



国立社会保障・人口問題研究所(平成30年3月推計)より

空家等の現状と課題

5 空家等を取り巻く課税の状況

住宅供給を推進する政策上の観点から、住宅用地について「住宅用地に対する固定資産税の課税標準額特例(住宅用地)」が講じられています。これにより、現状全ての住宅用地に対し課税標準額特例が講じられており、空家等についても同様の措置がとられています。

そのため、更地にするより住宅用として残した方が課税額が安くなることから、空家等が増える原因と考えられていました。

しかし、平成27年度税制改正において、法に基づく必要な措置の勧告対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に対する課税標準額の特例措置の対象から除外することとされました。

【表1 固定資産税の課税標準特例表(専用住宅の場合)】

区 分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで)	価格×1/3

〈参考2〉「住宅用地」

- ・ 専用住宅(専ら人の居住の用に供する家屋)の敷地の用に供されている土地
※ 家屋の床面積10倍まで認められる。
- ・ 併用住宅(一部を人の居住の用に供する家屋)の敷地の用に供されている土地
※ 家屋の床面積10倍までに一定の率を乗じて得た面積に相当する土地が認められる。

空家等の現状と課題

6 町における苦情相談の状況

法が平成27年5月に全面施行となってから、空家に関する苦情や相談が度々寄せられ、今後、管理不十分な空家等が増え続ければ、ますます通報・相談件数は増加していくことが推測され、迅速かつ的確な対応が必要となります。

また、通報・相談の内訳は、「倒壊の危険、防災、害虫、景観、交通障害」など多岐にわたります。

通報・相談に関する対策として、所有者の中には現在の状況を把握されていない方もいる場合が考えられるため、現状写真と是正処理等の「指導・助言文書」を送付し、同時に管理状況と今後の意向を把握するため、意向調査等を同封しています。

空家等の管理は、第一に所有者等の責任であることから、自発的な是正に向けて取り組むための意識改善を図っていくことが重要です。

空家等の現状と課題

7 問題・課題のまとめ

空家等対策を進めるためには、以下のような空家等を取り巻く問題と対策を行う上での課題があります。

(1) 空家等を取り巻く問題

- (ア) 近隣への悪影響(倒壊危険・環境悪化など)
- (イ) 地域全体への悪影響(防災・防犯上危険・景観悪化など)
- (ウ) 空家等の増加に伴う地域活力低下
- (エ) 老朽空家等の放置を助長しかねない既存税制度の在り方
- (オ) 将来人口の減少に伴い、更なる空家等増加による問題の増大
- (カ) 私有財産に関する問題のため、行政としては対応が困難
- (キ) 地元対応の限界
- (ク) 地価下落による流通性の低下

(2) 空家等対策を行う上での課題

- (ア) 所有者等の意識啓発
- (イ) 早期発見・対応の仕組みづくり
- (ウ) 安全・安心の確立
- (エ) 権利関係や相続など空家等の管理流通を阻害する要因解消
- (オ) 使用可能な空家等の有効活用促進
- (カ) 管理不全状態の空家等改善、解消

空家等対策の基本理念と方針

第2章 空家等対策の基本理念と方針

1 基本理念

豊かな自然と共存する安心かつ安全で、

まとまりのある居住環境の実現

法の目的や町の総合計画をはじめ、関連する上位計画との基本構想を踏まえた上で、空家等対策を推進していくための理念と基本方針を定め、空家等を把握の上、破損腐食状況に応じた適正管理や活用の推進を図ることにより、地域の安全確保とまとまりのある生活環境の保全に努めます。

空家等対策の基本理念と方針

2 空家等対策を進める上での基本方針

1) 地域の安全と活性化を目指した空家等対策の推進

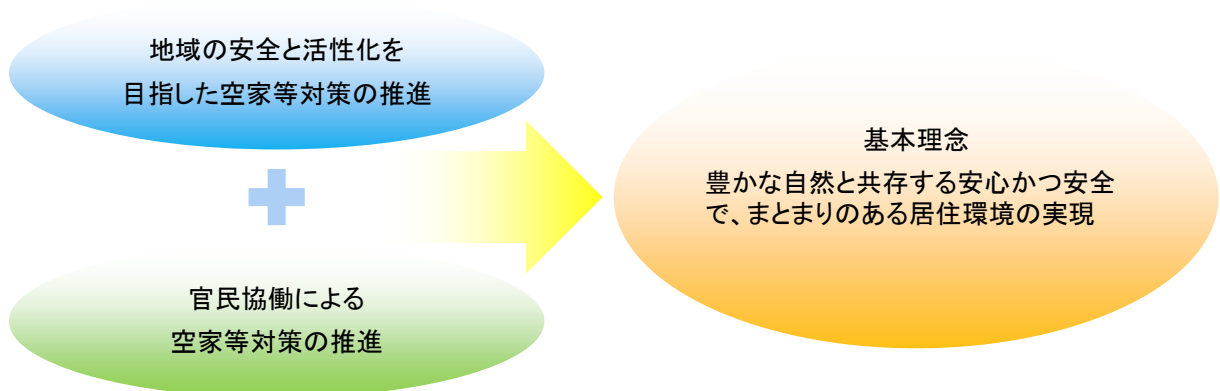
危険な空家等(以下「特定空家等」といいます。)の解消を推進し、町民の生命や財産の保護と生活環境の保全を図ります。

また、個別の空家等がもたらす問題解決の対策だけではなく、空家等を地域の資源としてとらえ、積極的な活用により、地域コミュニティの活性化を目指した総合的な空家等対策の推進を図ります。

2) 官民協働による空家等対策の推進

庁内の各関係部局が情報共有を図り、連携して対応するだけでなく、空家等の所有者等、町民そして専門知識や幅広いネットワークなどを有する民間事業者等と相互に連携しながら、空家等の流通や活用を含めた総合的な空家等対策の推進を図ります。

【図2 空家等対策についての理念と基本方針】

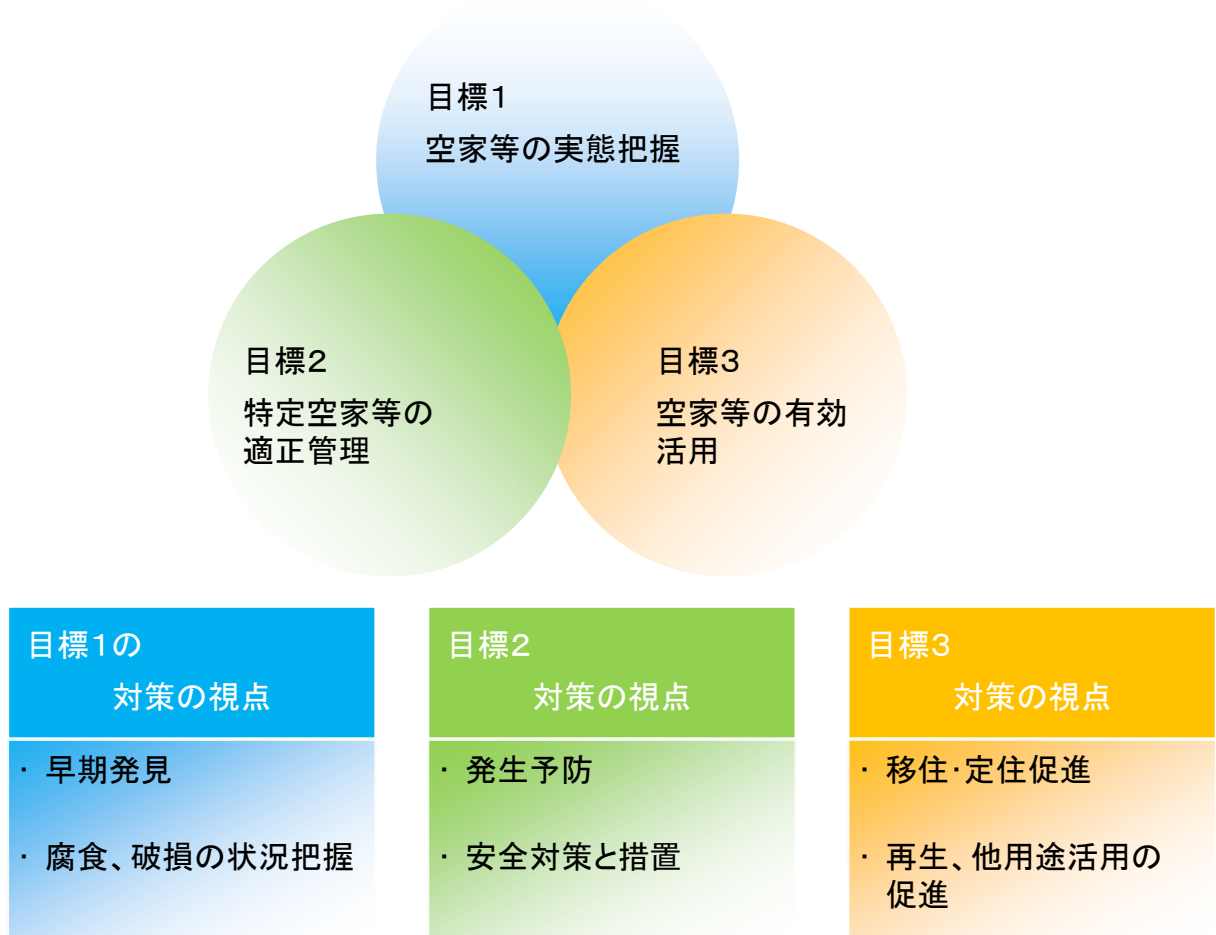


空家等対策の基本理念と方針

3) 空家等対策を進める上での目標

空家等は、人口減少、少子高齢化、地域の過疎化などの社会的な変化の状況により、今後ますます増加する傾向にあるといえます。空家等の発生や老朽化、危険化を防止するためには、空家等の実態把握、特定空家等の適正管理及び空家等の有効活用という3つのカテゴリーを目標として掲げ、総合的な施策展開を図っていく必要があります。

【図2 3つのカテゴリーイメージ】



第3章 目標達成のための施策展開

第3章 目標達成のための施策展開

各目標を実現するための具体的な施策を示し、空家等の所有者、事業者、町民等と連携し、横断的な空家等対策の取組を進めていきます。

目標1 空家等の実態把握

国立社会保障・人口問題研究所による町の人口は、2040年には10,896人と推計され、今後も減少するが予想されます。

また、平成27年国勢調査によると町では、5,913世帯のうち65歳以上の世帯員のいる核家族世帯数が1,639世帯で、全体の27.71%を占めており、このうち単身世帯が、784世帯となっています。なお、少子高齢化の影響で今後これらの数値は、ますます上昇することが考えられます。このことから、今後空家等は増加していくことが予想され、空家等対策を推進していくためには、空家等の実態(所在や分布状況及び腐食・破損状況等)を適切に把握する必要があります。そのため、町民や地域と連携した情報収集、空家等の診断を適切に行うための施策を進めます。

視点1 早期発見

施策1) 早期発見・早期対応の仕組みづくり

町内の空家等が放置され、老朽化した空家が増えるほど除去等に要するコストが増大していきます。また、年数の経過により所有者等の把握も困難になることから、問題が深刻化する前に早期に空家等を発見するための仕組みづくりを進めていきます。

取組①) 町民や地域との協働

町民、特に地元に通じた自治公民館の協力なしでは、空家等の問題は解決できません。町は、町民や自治公民館から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期発見、早期解決に努めます。

第3章 目標達成のための施策展開

また、特定空家等に該当していない空家等であっても、台風や地震など自然災害により急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態となることも考えられます。このように特定空家等に進展する可能性がある危険な空家等についても自治公民館からその情報が提供されることで、迅速な対応を図れるものとなります。具体的な活動としては、自治公民館長会等を利用し、特定空家等に該当する可能性がある空家等の情報の収集に努めます。

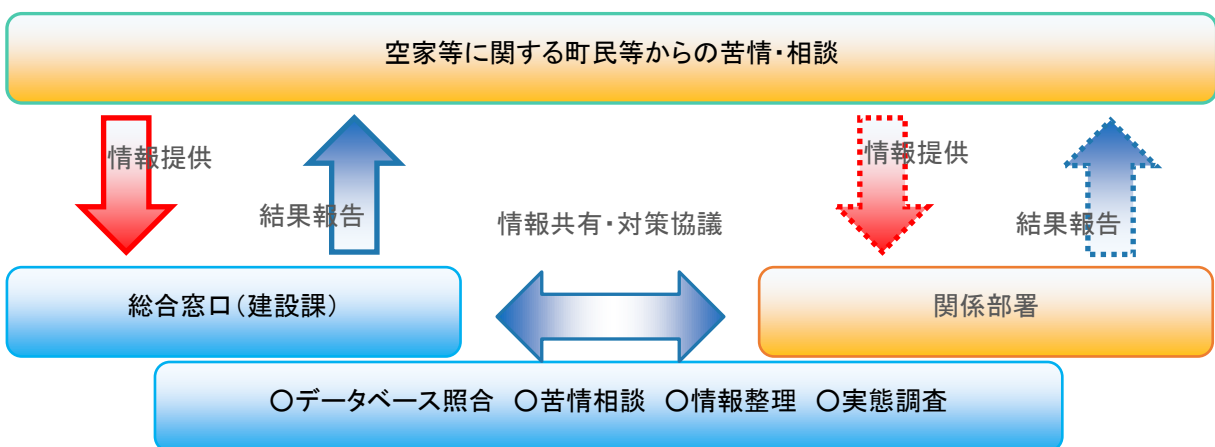
施策2)問題解決のための支援や相談先の周知

空家等の通報・相談内容については、管理、売却、賃貸、解体及び管理不十分な空家等、多岐横断的にわたっています。これら多岐にわたる空家等問題に係わる相談や通報に対して迅速かつ的確に対応するため庁内相談体制の一元化を図ってまいります。

また、空家等の売却や賃貸化などを行いたいと考えていても、どのように進めていけばよいのか分からないという場合などには、専門知識や幅広いネットワークを有する不動産関係事業者団体などと連携し、所有者等が気軽に相談できる体制の構築を進めていく中で、空家等の情報を効率的に収集するとともに空家等に関わる諸問題についての早期解決を推進していきます。

取組①)庁内相談体制の一元化

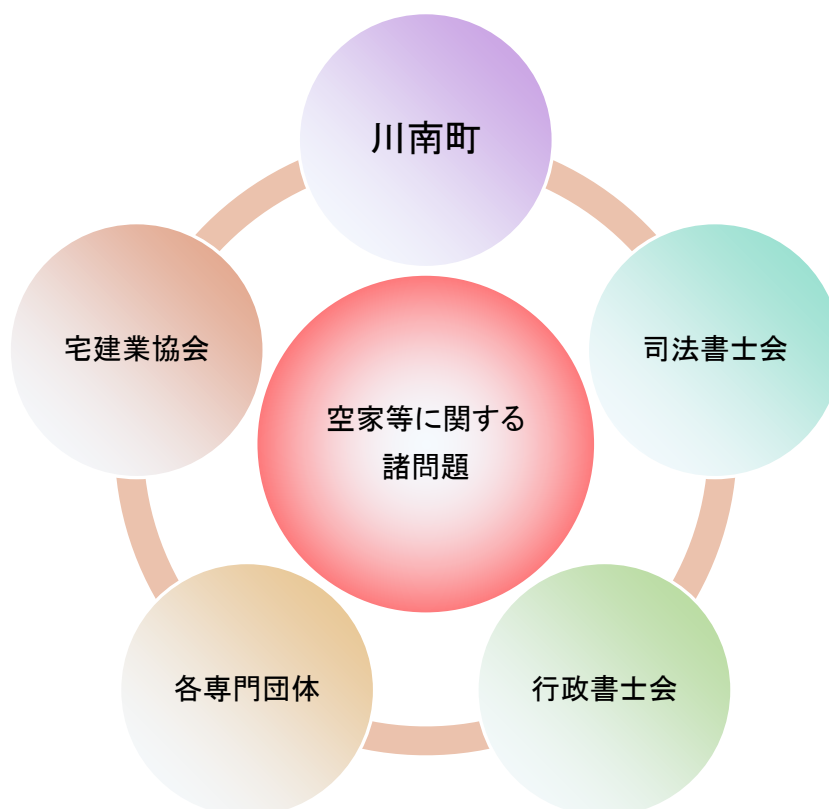
町民からの通報及び相談については、総合窓口を建設課とし、各課との連携を図りながら、可能な限りワンストップにて対応するための体系づくりを行ってまいります。



第3章 目標達成のための施策展開

取組②)官民協働による相談体制の充実化

一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会(以下「宅建業協会」といいます。)など民間事業者と連携し、空家等に関する諸問題(相続、登記、解体、売却)について気軽に相談できる体制の充実化を図るとともに空家等に関わる諸問題解決のための調査・研究を協働で進めてまいります。



取組③)空家等に対する現地相談の実施

空家等の所有者等から、利用する見込みのない空家等に関する相談に対しては、町職員による「空家等に対する現地相談」を随時実施します。これは、町職員が空家等の外観や内部などを簡易的に確認し、改修等の実施により、空家等を有価売却できる可能性があるかアドバイスするとともに、活用可能なものについては、宅建業協会との連携を図り、空き住宅情報バンク(P27 参照)への登録を促すものです。

第3章 目標達成のための施策展開

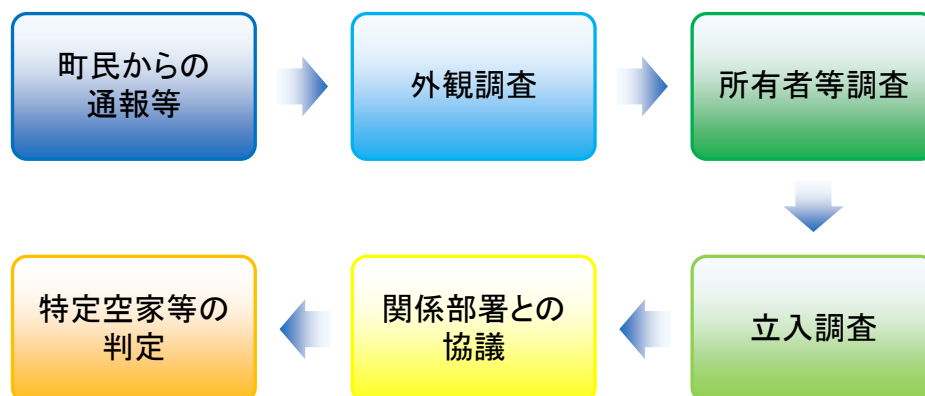
視点2 腐食・破損状況等の把握

施策1) 特定空家等に対する体制整備

町民からの空家等に関する多岐横断的な通報等については、迅速かつ的確な対応が求められるため、対応系統の画一化を図り、早期発見、早期解決に努めます。

取組①) 通報等に対する調査徹底と対応

現地調査の結果、空家等が特定空家等に該当すると判断された場合は、法に基づき措置を講じていくこととなりますが、慎重な手続を要するため、関係部署が情報交換を行い、関係人から情報を聴取するなど特定空家等の措置までに関する手続を進めていきます。



取組②) 実態調査のマニュアル化

空家等の実態調査は、平成27年度に行った川南町空家実態調査に準拠するものとします。平成27年度の調査結果は、実態調査を効率的かつ的確に進め、実態調査調書を作成しており、特定空家等の判断基準の基礎データとしています。

取組③) 特定空家等の判断基準のマニュアル化

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定するため「特定空家等判断基準」が定められています。

第3章 目標達成のための施策展開

それを参考にした上で、特定空家等に対しての調査調書を作成し、そのまま放置すれば倒壊等により著しく保安上危険となるおそれがある状態等に該当するか判断します。

特定空家等分類	基準
保安上危険となる状態の基準	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がある状態
衛生上有害となる状態の基準	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の判断
景観を損なっている状態の基準	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
生活環境保全のための基準	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

川南町特定空家等判断基準(平成28年川南町告示第11号)

取組④) 協議の場の設置

特定空家等に対する措置については、特定空家等の判定を行う上で関係する部署(建設課、総務課、環境水道課及びまちづくり課)が会し、外観調査、所有者に関する調査、立入調査等の調査結果報告に基づき、特定空家等についての判断を協議します。

取組⑤) 安全対策の緊急性判断

町内の空家等に関する手順としては、中心部や集落密集地域を重点的に調査し、周囲の隣接する家屋等の状況から安全対策の緊急度をレベル分けし、優先的に取り組むべき特定空家等を判断してその解決に取り組んでいきます。

施策2) データベースによる一元管理

空家等に関する実態調査の結果や情報及び特定空家等の措置経過などをデータベース化し、空家等管理システムを構築し、管理します。

第3章 目標達成のための施策展開

目標2 特定空家等の適正管理

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、それ自体が老朽化を進行させるだけでなく、地域の防災性・防犯性の低下やごみの不法投棄による衛生面の悪化、景観の悪化等、周辺の住環境に様々な悪影響を生じさせることとなります。

このため、新たな特定空家等の発生を予防していくための施策とともに、特定空家等については、早期解決のための施策展開を図っていきます。

視点1 発生予防

施策1) 町民意識の醸成と啓発

空家等について管理責任に対する意識を、広く町民の間に浸透させていく必要があります。とりわけ空家等の所有者等に対しては、防災や防犯等の観点から住環境に悪影響を及ぼすことや被害を与えた場合の損害賠償など空家等の諸問題について自己改善意識を高めていくことが空家等(特定空家等)の発生抑制において重要なことであると考えます。

取組①) 住まいの適切な引継ぎを推進

特に高齢者を対象に、住まいを引き継いでいくための必要性や意義とその方法、遺言や成年後見制度の活用等住まいを適切に引き継いでいくことの重要性について啓発します。

取組②) 相続登記の推進

相続登記が行われないことにより、所有者等が不明確となり、空家等の管理不全状態を招く要因の一つになっていることから、相続発生時に速やかに登記の名義変更がなされるよう啓発を進めてまいります。

第3章 目標達成のための施策展開

取組③) 広報誌、ホームページ、チラシ等による適正管理に関する積極的な発信

空家等に関する予防や適正管理の啓発や相談先などについて広報誌やホームページ、リーフレット等により、積極的な情報発信を行い、周知を行っていきます。

取組④) 固定資産税納税通知書へ適正管理文書の同封

税務課の固定資産税納税通知に空家等の適正管理と特定空家等となった場合の特例非適用等についての文書を同封し、空家等の適正管理の重要性を啓発することで適正管理を促します。

取組⑤) 空家等管理サービスを提供する団体との連携

所有者が空家等の解体や賃貸住宅等への流通を希望しない場合においては、特定空家等にならないよう適切な管理を行うことが必要となります。所有者が遠方に居住している場合など所有者に代わって空家等の管理を実施する民間事業者等も増えており管理方法の一つとして注目されています。今後、関係業界の力を借りながら連携して、空家管理ビジネスの周知や普及の促進に努めます。

施策2) 既存ストックの良質化

住宅としての性能が不十分であると、住み続けたり、住み継ぐことが難しくなり空家等発生の要因の一つになることから、国・県・町による既存住宅の質の向上を目的とする様々な支援制度について一元的に発信し、制度の普及を促し、住宅の良質化と長寿命化を図ることで空家等の発生抑制を推進します。

このことで、たとえ空家等に移行したとしても良質な状態を保持することが可能となり、利活用の道へ導くことができ、汎用性の高い良質な空家ストックの推進が図れます。

第3章 目標達成のための施策展開

取組①)木造住宅耐震診断・改修事業の促進

耐震診断や耐震改修に係わる費用負担の軽減の要望が高いことから、昭和56年5月31日以前に建築された木造戸建住宅について、町に存する木造住宅の耐震診断、耐震設計及び耐震改修の費用の一部を補助します。

取組②)長期優良住宅建築等認定制度の促進

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅(長期優良住宅)の普及を促進することで環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックが将来世代に継承され、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図ることができます。

施策3)特定空家等に関する解体補助制度の創設

空家等が放置され、周辺住民へ悪影響を及ぼすことを回避する方策として、特定空家等に判定された建築物に対して解体費の一部を助成する制度の創設に向け、取組を進めてまいります。

このことで、特定空家等を保有する所有者等が積極的に解体することを促し、現に存在する特定空家等の解消を促進していきます。

取組①)解体(除却)費の助成制度の創設

昭和56年5月31日以前に建築され、倒壊のおそれや地域周辺に著しく悪影響を及ぼしている特定空家等の解体工事に係わる費用に対して補助する制度の創設に向け、取組を進めてまいります。

第3章 目標達成のための施策展開

視点2 安全対策と措置

施策1) 固定資産税特例非適用への対応

平成27年度税制改正において、法に基づく必要な措置の勧告対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に対する課税標準の特例措置の対象から除外することとされました。空家等は、基本的に私人の所有する財産であり、勧告措置についての判断には、合理的かつ的確な根拠が必要となります。また、課税に係わる事象であることから、税務部局との連携が非常に重要となってきます。

取組①) 特定空家等判定への措置

特定空家等と判定され勧告措置がとられた場合には、特例措置が非適用となります。

このように放置された空家等に特例措置が適用されている状態を早期に解消するよう広報するとともに、正確な空家の状態について調査を進めます。

取組②) 特例の非適用措置

判定調書に基づき特定空家等相当に該当する空家等について、関係各課の協議の場にて助言をもらい、最終判定を行った物件が勧告措置の対象となります。この時点において税務部局に打診し、所有者等への周知を図るとともに特例の非適用措置を行います。

施策2) 緊急措置

極めて危険な状態にある特定空家等で緊急的な措置が必要な場合は、協議の場で連携を図り、注意喚起、侵入防止などの措置を行います。

取組①) 早期調査

寄せられた情報等を基に目視による空家の状態の調査や近隣の状況等を考慮し、緊急的な措置が必要かどうか、早期に調査、判断をします。

第3章 目標達成のための施策展開

取組②) 注意喚起や応急の措置

特定空家との判断に至った空家の周辺住民に注意喚起を図るとともに、立入禁止などの応急的措置を施します。

また、衛生的な観点からごみや動物の生息状況等も確認し、周辺への影響について考察します。

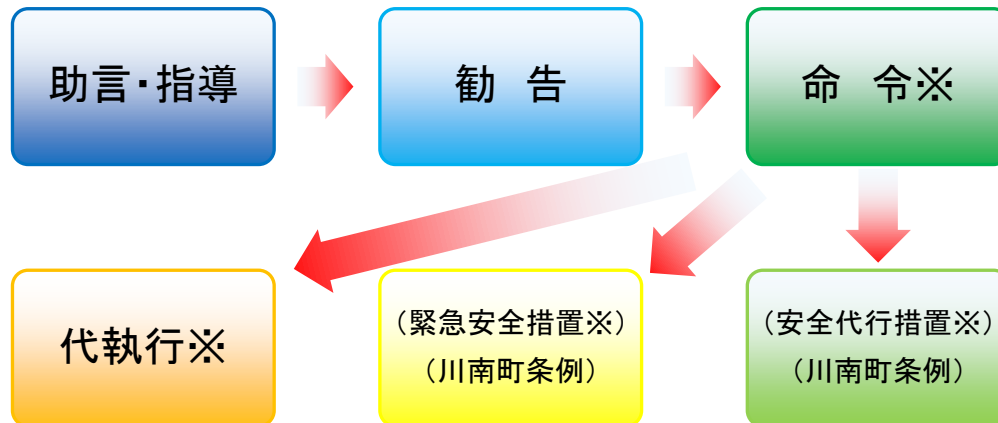


※写真の空家は、所有者に現況をお伝えしたところ、当該所有者がその責任において撤去してくれました。

第3章 目標達成のための施策展開

施策3) 特定空家等に判定した後の措置

特定空家等に判定された場合は、法令に基づき必要な措置を講じていきます。



※原則として、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が切迫している場合の手順として講じていくものです。なお、町が行う各措置、代執行は、所有者等に必要となる費用を請求します。

第3章 目標達成のための施策展開

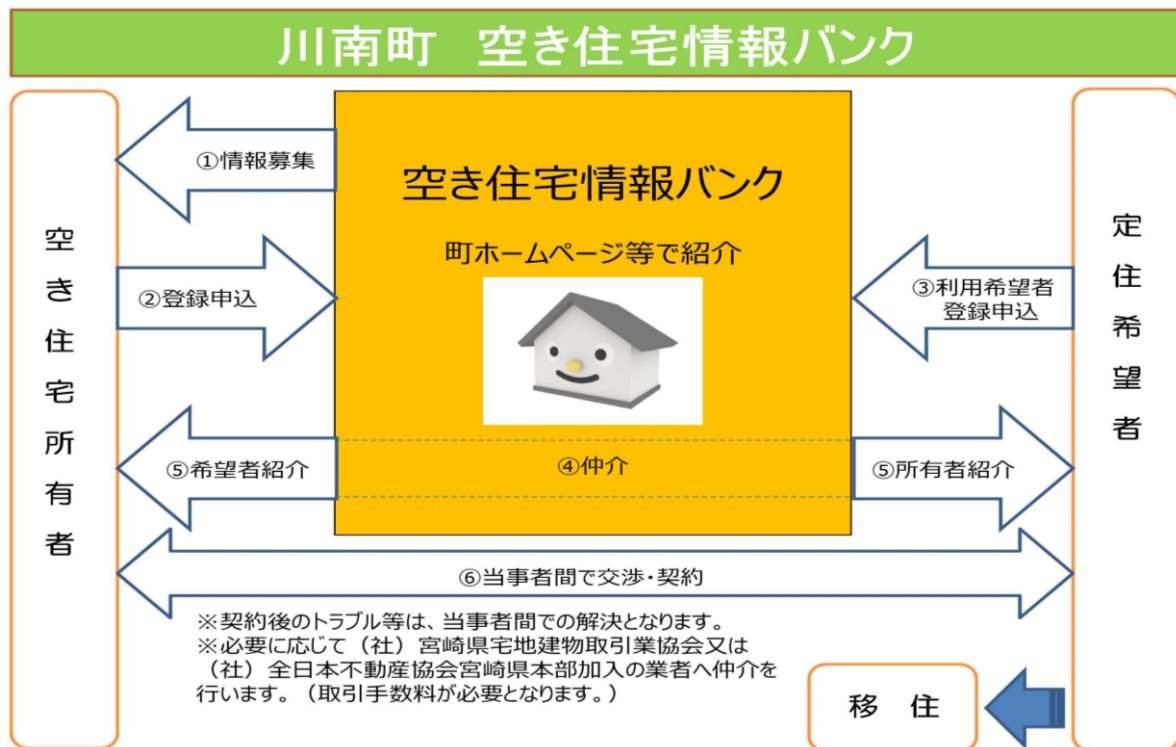
目標3 空家等の有効活用

所有者等に対し、空家等の有効活用や市場流通を促し、空家等及び除却した空家等に係わる跡地を地域の資源として捉え、再利用を推進することで、地域コミュニティの活性化と地域機能の向上を図ってまいります。

視点1 移住・定住促進

施策1) 空き住宅情報バンクの推進

町では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、町内全域を対象区域とし、空家等の情報と一緒に地域周辺の環境状況も併せて提供する「空き住宅情報バンク」を平成27年度から開設しています。



第3章 目標達成のための施策展開

取組①) 空き住宅情報バンクへの登録案内の推進

町民などからの相談や要望に応じて、売却したい空家等を「空き住宅情報バンク」へ登録することを案内し、移住・定住を考えている方で空家等を探されている方に対し「空き住宅情報バンク」を紹介しています。

施策2) 移住・定住促進に向けたリフォーム補助の創設

町では、移住者を対象に、空家等の有効活用による移住・定住促進を図るため、空家の改修及び不要物の撤去に係わる費用に対して補助する制度の創設に向け、取組を進めてまいります。

視点2 再生・多用途活用の促進

施策1) 地域による活用の支援

子供から高齢者まで多世代の交流及び地域の助け合い意識の醸成を促進し、町民が安心して安全な生活を送ることができるよう、支えあう地域づくりを推進することで、地域コミュニティの活性化を図ることを目的とした空家等の有効活用を支援します。

取組①) 空家等活用リフォーム補助の創設

空家等の有効活用を促進するため、「福祉活動」、「文化活動」など地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図ることを目的とした空家等のリフォーム費用及び除却費用の一部を補助する制度を創設します(空き家再生等推進事業:社会資本整備総合交付金等の基幹事業)。

取組②) 空家等の跡地の有効活用

所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施します。

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用の跡地は、所有者等の意向を踏まえた上で地域住民に情報を提供します。

第4章 計画推進に向けた役割分担と推進体制

第4章 計画推進に向けた役割分担と推進体制

1 町の体制

協議の場の設置

特定空家等に関する協議の場は、空家等対策計画の策定や特定空家等の判定及び措置を行う際に、意見や助言を行い、空家等対策を迅速かつ的確に遂行するために行うものです。

また、構成は、建設課、総務課、環境水道課、まちづくり課の職員により構成します。

町的意思決定は、関係各課により構成され、特定空家等を判定する際に、意見や助言を行い、判定業務を的確に遂行するために設置するものです。

空家等対策においては、防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に多岐横断的に答える必要があります。このことから、空家等対策について関係部署で広く意識の共有を図るとともに、連携体制を整備することとします。

【川南町の連携体制】

所管課・係	分担内容
建設課	特定空家等の判断、景観、道路全般
総務課	法務全般、予算措置
環境水道課	環境保全全般
まちづくり課	まちづくり全般、空き住宅情報バンク、危機管理全般、防犯、防災全般、住民自治
税務課	税情報
福祉課	地域福祉
産業推進課	中心市街地活性化

第4章 計画推進に向けた役割分担と推進体制

2 関係機関との連携

空家等対策を総合的に進めるために、空家等問題を地域コミュニティや事業者、専門家で組織する各種団体等と連携するとともに、関係団体が取組に参画しやすい環境を整備します。

【関係機関との連携体制】

団体等名	取組内容
弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士	相続に関する相談や調査、財産の所有権移転手続など
不動産業	所有者の空家等利活用相談、空き住宅情報バンクの充実
建設業	空家等の解体や改修の相談
自治公民館	自治公民館長など地域との連携
警察	危険回避のための措置、防犯
消防	防災(火災他)・危険回避

(関係法令)

(関係法令)

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日法律第127号)
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令(平成27年2月20日政令第50号)
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年4月22日総務省・国土交通省令第1号)
4. 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日総務省告示・国土交通省告示第1号)[平成28年4月1日改正]

空家等の所有者等に関する情報の利用等(第10条関係)

- 固定資産税の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について
- 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン
-

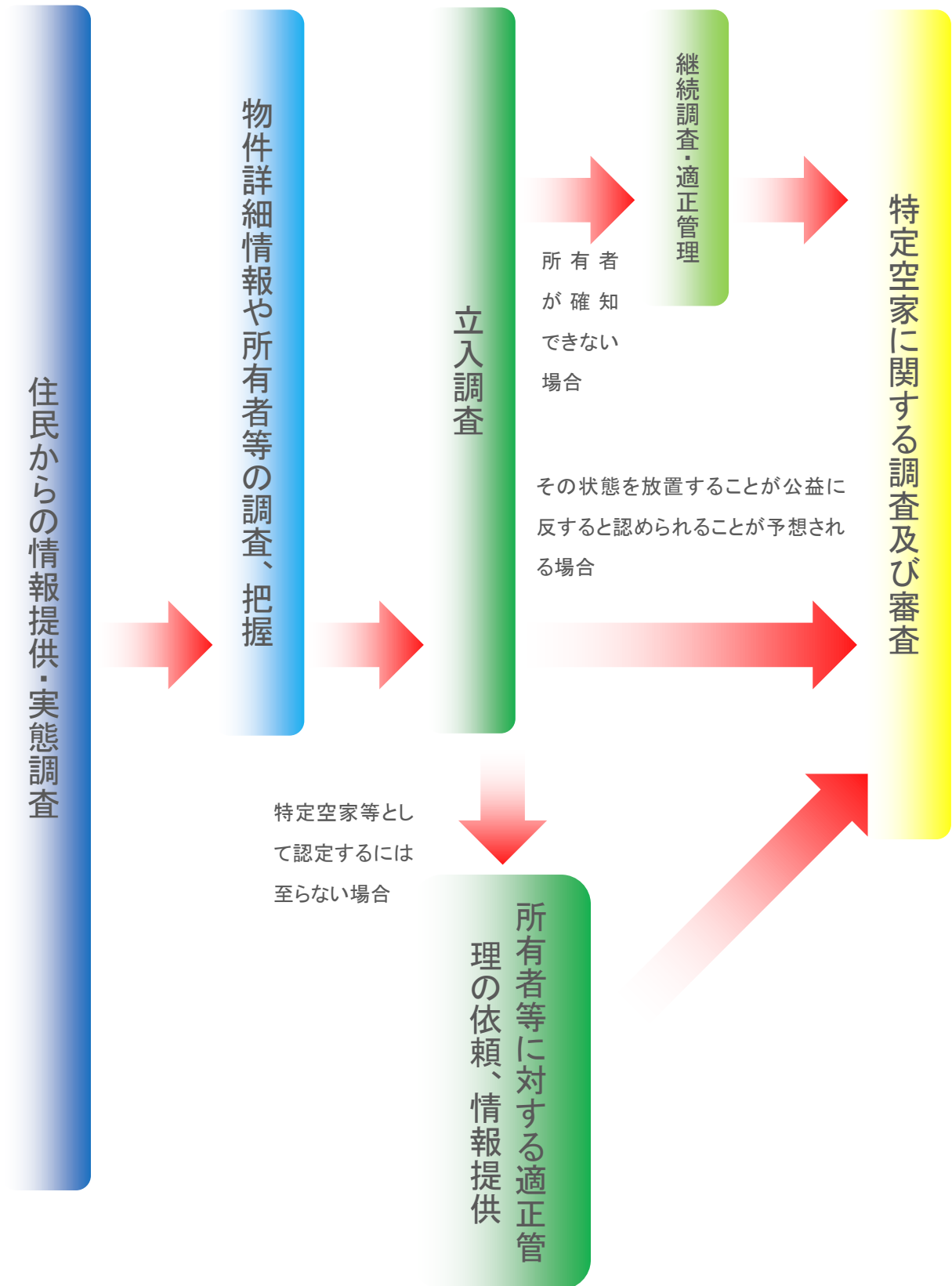
特定空家等に対する措置(第14条関係)

- 「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)

財政上の措置及び税制上の措置等(第15条関係)

- 空き家再生等推進事業(平成20年度～)
- 空き家対策総合支援事業(平成28年度～)
- 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業(平成30年度～)
- 先駆的空き家対策モデル事業(平成28～29年度)
- 空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業(平成29年度)
- 平成27年度税制改正
- 平成28年度税制改正

空家・特定空家業務フローチャート



空家・特定空家業務フローチャート

特定空家として認定された場合

所有者等に対する助言、指導

改善の意向が見られず、管理不全状態となった場合

所有者等に対する勧告

勧告に従わない場合

意見書提出、公開による意見聴取の機会

勧告に従わず、管理不全状態が進行した場合

命令

安全代行措置

川南町空家等対策の推進に関する条例

(平成 27 年川南町条例第 20 号)

第9条 特定空家等の所有者等(以下「所有者等」という。)は、やむを得ない事情により法第 14 条第 1 項の規定による助言、指導等に係る必要な措置を講じることができないときは、町長に対し自己の負担において当該必要な措置を依頼することができる。

2 町長は、前項の規定による依頼を受けた場合において必要があると認める場合は、同項の措置を代行することができる。

緊急安全措置

川南町空家等対策の推進に関する条例

(平成 27 年川南町条例第 20 号)

第 10 条 町長は、適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、広場その他の公共の場所において、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害(以下この項において「危害等」という。)を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置をとることができる。

2 町長は、前項の措置をとったときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3 前項の規定にかかわらず、町長は、第 1 項の措置をとった場合において、当該措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

4 町長は、第 1 項の措置をとったときは、当該措置に要した費用を所有者等に請求することができる。



この町の“気質”から生まれる“品質”

“川南気質”

MADE in JAPAN
MADE by KAWAMINAMI PERSONALITY

宮崎県川南町 謹製

川南町

〒889-1301 宮崎県児湯郡川南町大字川南 13680 番地 1

電話 0983-27-8001 Fax 0983-27-5879

<http://www.town.kawaminami.miyazaki.jp>