

おおい町空家等対策計画

2019年3月

おおい町

目次

第1章	計画策定の趣旨	1
	1. 計画策定の背景と目的	
	2. 計画の位置づけ	
	3. 計画期間	
第2章	空き家等対策に関する現状	4
	1. 本町の人口等の現状	
	2. 本町における空き家の状況	
	3. 空き家所有者へのアンケート結果	
	4. 本町における空き家対策の取組	
第3章	空き家等対策に関する基本的な方針	13
	1. 対象	
	2. 基本的事項	
	3. 基本方針	
第4章	推進する対策	18
	1. 予防への意識啓発	
	2. 継続的な実態把握	
	3. 主体的な適正管理	
	4. 多様な利活用の促進	
	5. 管理不全空き家への対策	
	6. 実施体制の強化	
第5章	対策の実施体制	21
	1. 町民等からの相談への対応	
	2. 特定空家等に対する措置等を審議 する実施体制	
	3. 関係機関との連携	
	4. 庁内各課の役割と連携	
	5. 計画の進行管理	

参考資料

第1章 計画策定の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

本町は福井県の南西部に位置し、西は高浜町、京都府綾部市、南は京都府南丹市、東は小浜市、滋賀県高島市に接しています。また、町の北部は、国定公園に指定されている若狭湾に面し、中南部の京都府や滋賀県との境には標高800メートル級の山地が連なっています。緑豊かな山々から流れ出した佐分利川や南川等の大小の河川沿いにのどかな里地や田園風景が広がり、若狭湾に突き出た大島半島とその付け根に位置する青戸入江が美しい自然景観を映し出しています。

立地場所から京阪神地方との交流は古く、かつては若狭湾で獲れた海産物が西の鯖街道と呼ばれるルートを経て京の都へ運ばれ、現在は舞鶴若狭自動車道等の整備により、多くの人が町を訪れています。

一方で、近年の人口減少と少子高齢化の進展は本町においても顕著であり、国立社会保障・人口問題研究所が行った人口推計では、本町の人口は2015年の8,325人から2040年には5,655人に減少すると推計され、「おおい町未来創生戦略」の推進により人口維持を図ることとしている「おおい町人口ビジョン」での本町独自推計においても6,816人に減少すると推計しています。また、65歳以上の高齢者だけの世帯割合は、2000年には約13%でしたが、2015年には約20%となっています。

また、2018年度に実施した空き家実態調査において、町内に245件の空き家が確認され、本町における人口推計を踏まえると、今後、空き家は更に増加するものと予想されます。

空き家の発生と増加は、所有者個人の問題にとどまらず、周辺地域の防災や防犯、衛生、景観等の生活環境にも悪影響を及ぼすことが懸念され、また豊かな自然やふるさとへの誇りと愛着、地域とのつながりや厚い人情といったこれまで受け継がれてきた町の良さや地域の活力の維持を阻害するといった地域の問題でもあります。

全国的にも、適切に維持管理がなされない建築物いわゆる空き家の問題が深刻化する中、国においては、2015年5月26日に「空家等の対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が全面施行され、空き家等に関する対策を適切に講じるよう努めることが、市町村の責務として位置づけられました。

このような状況を踏まえ、本町においては、恵まれた自然環境と調和した快適な住環境の整備と、I・J・Uターン者や若者の移住・定住の促進に向け、空き家の適切な管理や利活用の推進等、総合的な空き家対策を地域や関係団体等と連携しながら推進するため、「おおい町空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

【参考】法の目的・市町村の責務

・ 目的（第1条）

この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって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する。

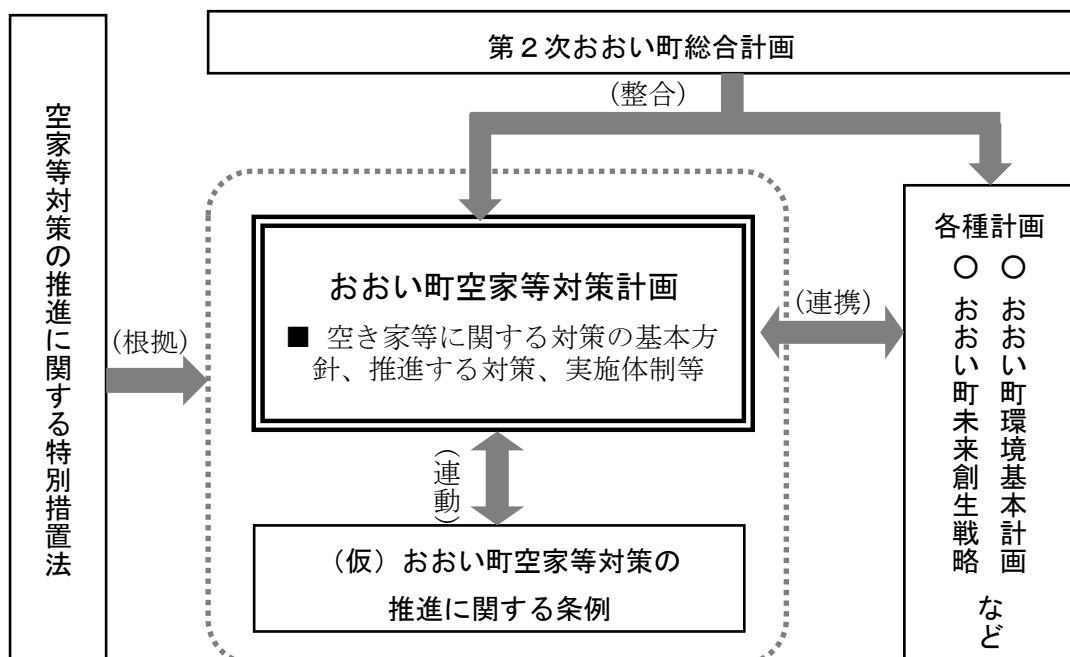
・ 市町村の責務（第4条）

市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定される空家等に関する対策についての計画（空家等対策計画）であり、本町の上位計画である「第2次おい町総合計画」との整合や各種計画との連携を図りつつ、本町の実情を踏まえ、今後の空き家等に関する対策の基本方針、推進する対策、実施体制等を定めたものです。

なお、本計画は、今後制定予定である「(仮) おおい町空家等対策の推進に関する条例」と連動し、空き家等に関する対策を総合的に推進するための計画として位置づけられます。



【参考】法に規定された「空家等対策計画」

- ・ 空家等対策計画（第6条第1項）

市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。

3. 計画期間

本計画の計画期間は、「第2次おおい町総合計画」との整合や各種計画との連携を図り、長期的な将来を展望しつつ、具体的な施策を実施していくために、計画期間は2019年度から2028年度までの10年間とします。



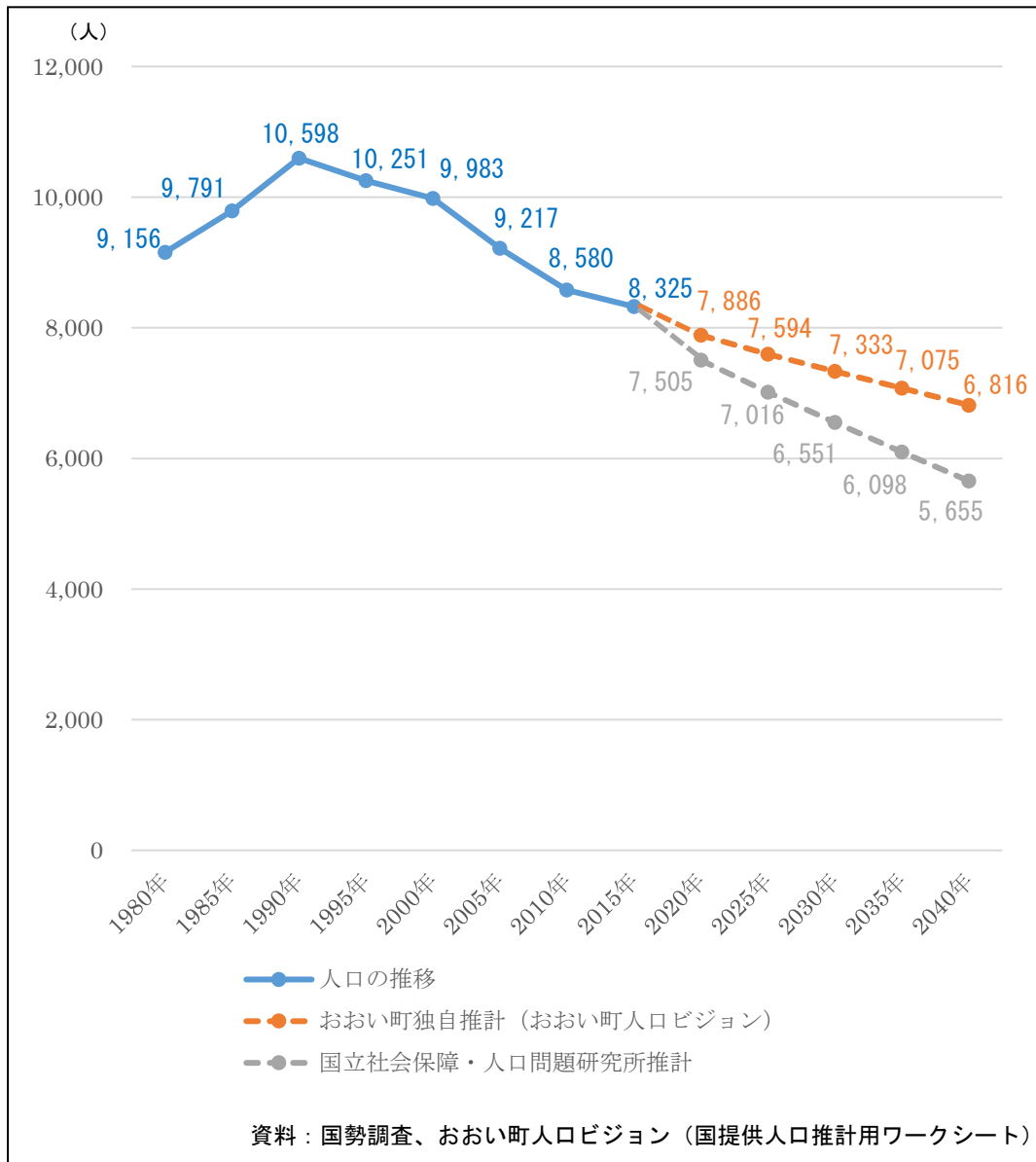
第2章 空き家等対策に関する現状

1. 本町の人口等の現状

(1) 人口の推移・推計

本町の人口は1990年から減少傾向が続いており、今後もその傾向が続くと見込まれ、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2015年の8,325人から2040年には5,655人に減少するとしています。

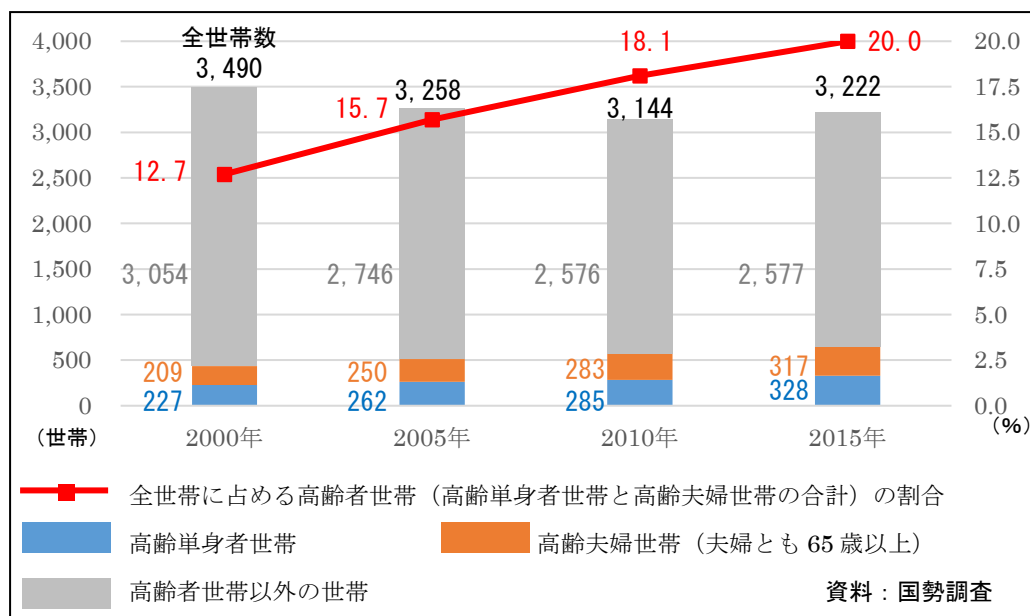
本町では、2015年度に策定した「おい町人口ビジョン」において、同年度に策定した「おい町未来創生戦略」に基づく人口維持のための各種施策を実施することにより、出生率の向上や転出入の改善を図ることとし、町独自の推計として2040年の目標人口を6,816人としています。



(2) 高齢者世帯の推移

本町の高齢単身世帯と高齢夫婦世帯は、ともに増加傾向にあります。

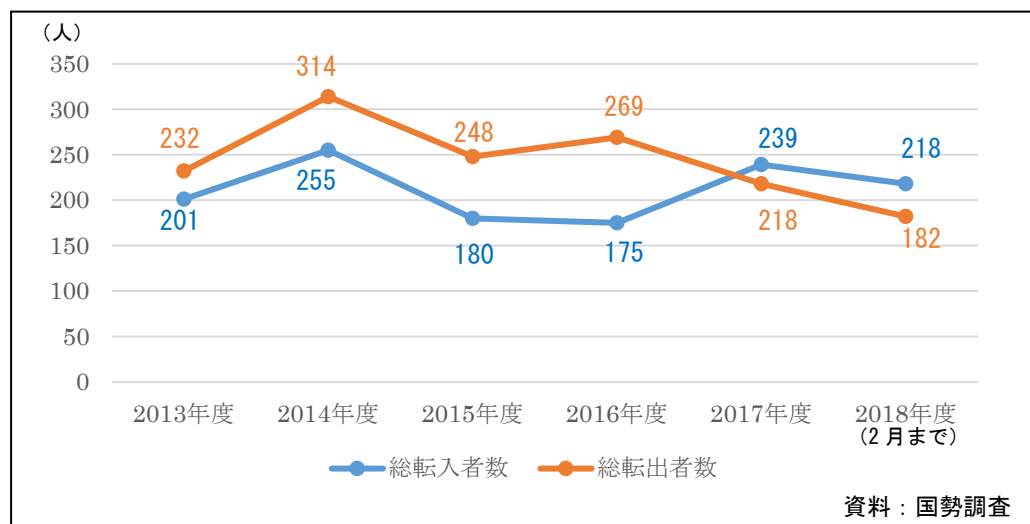
2000年では高齢単身世帯227世帯、高齢夫婦世帯209世帯で、その合計436世帯の全世帯に占める割合は12.7%でしたが、2015年は高齢単身世帯328世帯、高齢夫婦世帯317世帯、計645世帯で全世帯の20%となっています。



(3) 転入・転出者数の推移

本町の転入・転出者数は、2016年度までは総転出者数が総転入者数よりも多く転出超過となっていました。2017年度には総転入者数が総転出者数を21人上回り転入超過となりました。

その傾向は、2018年度も続いており、4月から2月までの総転入者数は218人で、総転出者数の182人を36人上回っています。

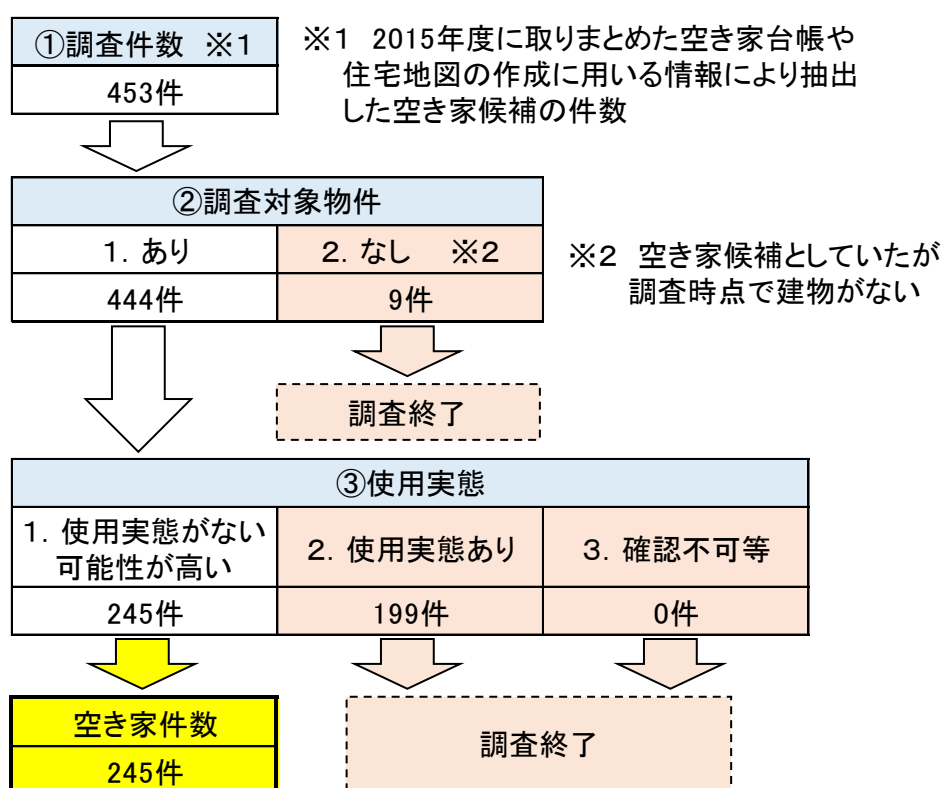


2. 本町における空き家の状況

(1) 空き家の件数

本町では、2015年度に各区の協力を得て取りまとめた空き家台帳や住宅地図の作成に用いる情報に基づき、2018年度に空き家実態調査を実施しました。調査の結果、245件が「空き家」と判定され、そのうち佐分利地区が56件、本郷地区が54件、大島地区が12件、名田庄地区が123件でした。

空き家実態調査における調査件数と空き家件数



地区別の空き家件数等

地区名	空き家件数(件)	うち一戸建て住宅(戸) A	一戸建て住宅数推計値(戸) B ※	Bに対するAの比率(%)	一戸建て専用住宅棟数(棟) C ※	Cに対するAの比率(%)
佐分利	56	54	427	12.6	861	6.3
本郷	54	52	1,154	4.5	1,411	3.7
大島	12	8	226	3.5	356	2.2
名田庄	123	120	703	17.1	1,277	9.4
合計	245	234	2,510	9.3	3,905	6.0

B※一戸建て住宅数推計値：住宅・土地統計調査と世帯数により一戸建て住宅数を推計したもの。

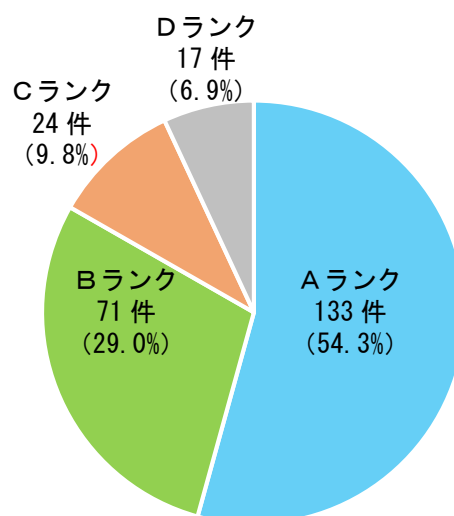
C※一戸建て専用住宅棟数：固定資産税における専用住宅(一般用)の棟数で、「離れ」等を含む。

(2) 建物の状態

空き家実態調査では、外観目視による建物の物理的な状況や維持管理の状態に基づき、各部位の損傷度合いに応じて、AランクからDランクまで4段階の「不良度判定」を行いました。

その結果、「管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能」に該当するAランクは133件で全体の54.3%を占め、「倒壊の可能性がある等、現況のままの利用は困難」に該当し特定空家等の可能性を有するDランクは17件で全体の6.9%でした。

ランク	判定内容	件数 (件)	割合 (%)
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	133	54.3
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	71	29.0
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は支障あり	24	9.8
D	倒壊の可能性がある等、現況のままの利用は困難	17	6.9

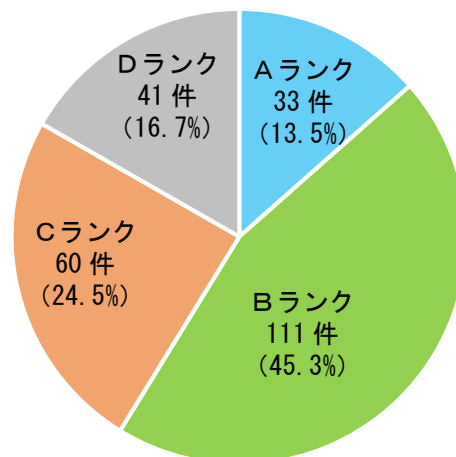


(3) 利活用の可能性

空き家実態調査では、不良度判定の結果に加え、敷地や間口の状況のほか駐車スペースや周囲の道路状況に応じて、AランクからDランクまで4段階の「利活用可能性判定」を行いました。

その結果、「売却・賃貸が容易」に該当し利活用の可能性が高いAランクは33件で全体の13.5%を占め、「売却・賃貸が困難」に該当するDランクは41件で全体の16.7%でした。

ランク	判定内容	件数 (件)	割合 (%)
A	売却・賃貸が容易	33	13.5
B	売却・賃貸の期待性あり	111	45.3
C	売却・賃貸の期待性が低い	60	24.5
D	売却・賃貸が困難	41	16.7



3. 空き家所有者へのアンケート結果

本町では、2015年度の各区からの報告と2018年度の実態調査により空き家と思われる建築物のうち、所有者または管理者が確認できたものについて、2017年度と2018年度において、それぞれ同じ設問内容のアンケートを郵送により実施しました。

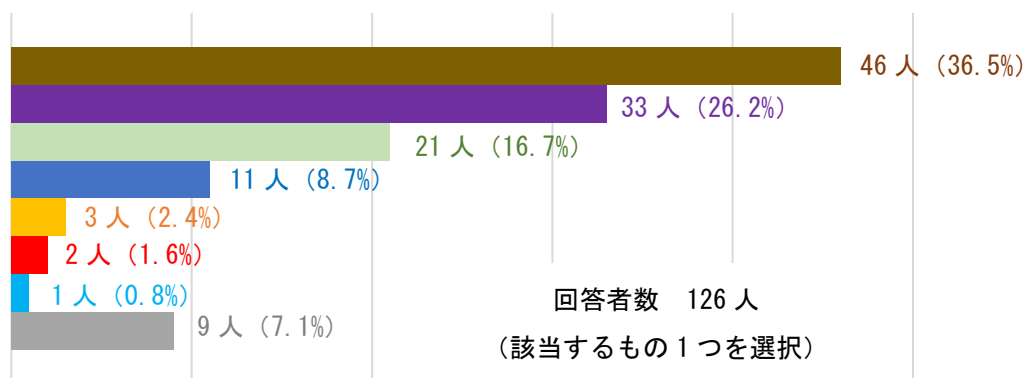
アンケート回答状況

空き家件数	245 件
所有者・管理者が確認できなかったもの	20 件
アンケート送付数	225 人
回答者数	129 人
回答率	57.3%

(1) 現在の利用状況

住居や物置等として日常的に利用していると答えた人は13.5%に留まりましたが、日常的には利用していないものの休暇や盆・正月等に利用していると答えた人と合わせると50%になります。一方、「空気の入替えや清掃等、管理行為のみを行っている」と答えた人は26.2%、「利用していない」と答えた人は16.7%で、その合計は42.9%でした。

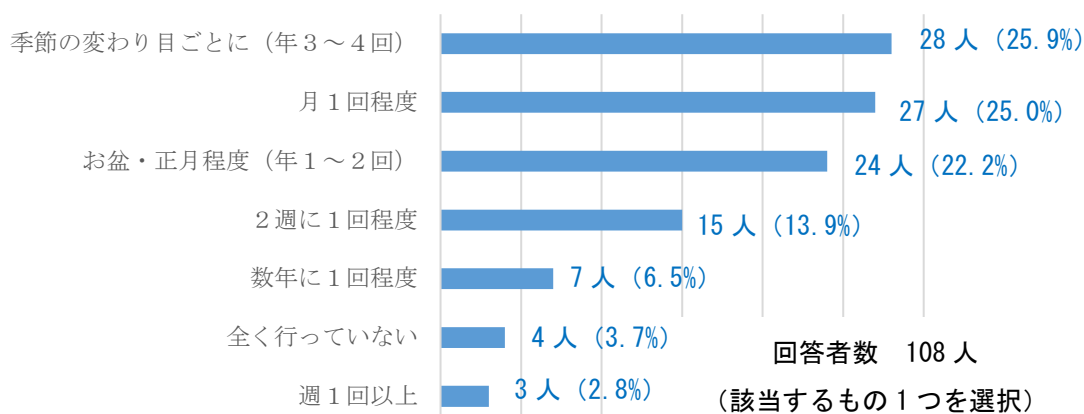
「その他」については、「非日常的な物置利用」「親族が管理」等の回答でした。



- 休暇、盆・正月等のみ利用している（日常的に利用していない）
- 空気の入替え・清掃等、管理行為のみを行っている
- 利用していない
- 物置、倉庫として日常的に利用している
- 自分または親族が居住している
- 自分・親族以外の居住用、店舗・作業場利用のため貸している
- 自分または親族が店舗・作業場として利用している
- その他

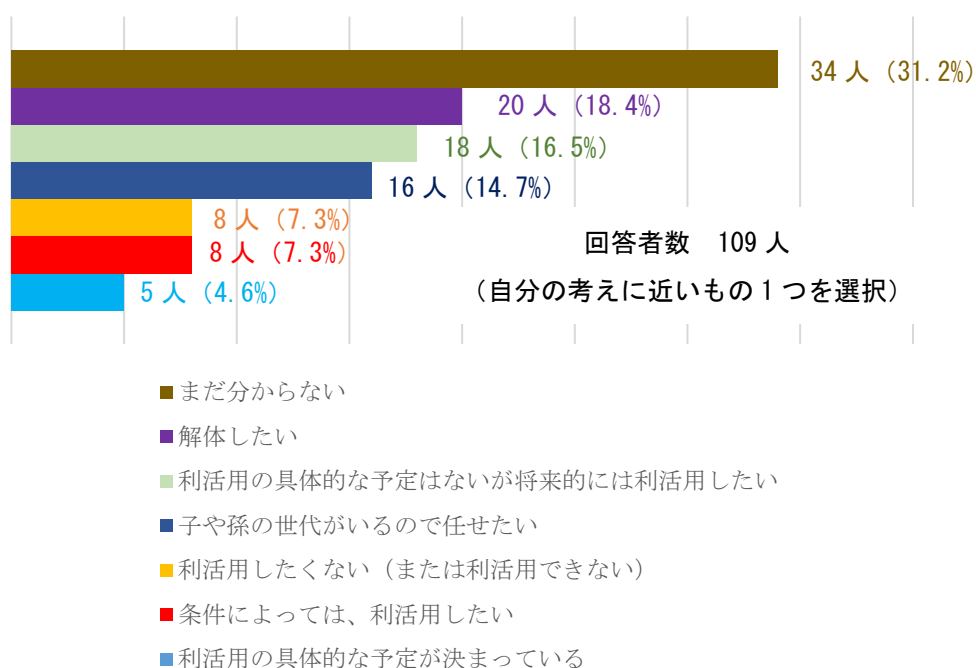
(2) 維持管理の頻度

「季節の変わり目ごとに (年3～4回)」と答えた人が最も多く全体の25.9%を占め、月1回以上の維持管理を行っているとした人は、週1回以上、2週に1回程度も含め41.7%でした。一方、「全く行っていない」「数年に1回程度」と答えた人の合計は10.2%でした。



(3) 今後の予定や利活用・解体等の意向

「まだ分からない」と答えた人が最も多く31.2%を占めました。次いで「解体したい」の18.4%、その次に多かったのが「利活用の予定はないが将来的には利活用したい (16.5%)」、「子や孫の世代がいるので任せたい (14.7%)」でした。「利活用の具体的な利用が決まっている」と答えた人は、4.6%でした。



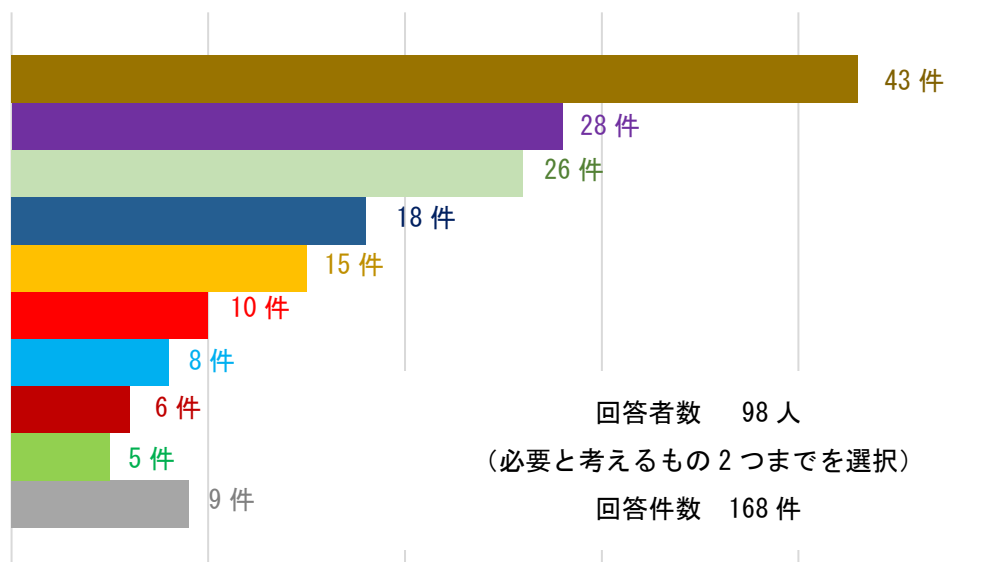
(4) 必要だと思う行政の支援策

最も多かったのが「空き家を解体する場合の補助金」の43件で、次いで「利活用を行う場合の修繕・リフォーム（改装）に対する補助金」28件、「公共的な目的で活用するため空き家及び敷地を町に無償で寄附できるしくみ」26件でした。

また「家財の処分に対する支援（補助金・サービス業者のあっせん）」（18件）や「賃借または購入の希望者に物件情報を提供できるサービス」（15件）についても、一定数の人が必要であると考えています。

空き家問題についての意識高揚にもつながる「法律・登記・相続・信託（生前の財産処分等）に関する専門家の相談会」や「空き家問題に関する啓発の取組」は、合わせて18件でした。

「その他」については、「遠距離の者が解体する場合の手続き支援・業者のあっせん」等の回答でした。



- 空き家を解体する場合の補助金
- 利活用を行う場合の修繕・リフォーム（改装）に対する補助金
- 公共的な目的で活用するため空き家及び敷地を町に無償で寄附できるしくみ
- 家財の処分に対する支援（補助金・サービス業者のあっせん）
- 賃借または購入の希望者に物件情報を提供できるサービス
- 法律・登記・相続・信託（生前の財産処分等）に関する専門家の相談会
- 空き家問題に関する啓発の取組
- 建物の耐震診断に対する支援（補助金・検査機関のあっせん）
- 短期の利用が可能な空き家情報を希望者に提供するサービス
- その他

4. 本町における空き家対策の取組

(1) 空き家情報バンク

市場に出ていない空き家の有効活用や定住促進を図るため、福井県と連携して、売却や賃貸が可能な空き家の情報を、町のホームページにおいて「空き家情報バンク」として紹介しています。

空き家情報バンクの登録・契約成立の状況

項目 \ 年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	累計
登録件数	1件	1件	6件	3件	2件	13件
売買契約成立件数		1件	2件	1件		4件
うち、U・Iターン者 住まい支援事業			1件			1件
賃貸契約成立件数				3件		3件
契約成立件数 計		1件	2件	4件		7件
登録取り下げ件数					2件	2件
年度末現在 登録件数 (2018年度は2月末現在)	1件	1件	5件	4件	4件	

(2) U・Iターン者住まい支援事業

町内に自ら居住する目的で住宅を新築・購入・改修するU・Iターン者に、その費用の一部を助成しています。購入と改修については、「空き家」に係るものを含みます。

(3) 空き家診断促進事業

空き家診断士が行う空き家診断に要する費用の一部を助成しています。空き家診断とは、空き家の基礎や外壁等に生じているひび割れや雨漏り等の劣化や不具合の状況を把握するための調査で、空き家情報バンクに登録されている空き家が助成の対象です。

(4) 空き家見学ツアー

空き家の利活用と本町への移住促進を図るため、県内外の移住検討者等に町内の空き家を現地で紹介する空き家見学ツアーを実施しています。

空き家見学ツアーの実施状況

年度	実施日	参加者数	見学箇所数	契約成立
2016年度	2016年11月8日	12人	6箇所	賃貸契約 2件
2017年度	2017年7月27日	11人	4箇所	賃貸契約 1件
	2017年11月19日	6人	4箇所	
	2018年3月18日	4人	4箇所	
	計	21人	12箇所	
2018年度	2019年3月10日	10人	5箇所	
合 計		43人	23箇所	賃貸契約 3件

(5) 空き家利活用推進事業

所有者の意向や建物の状況等から、利活用の可能性が高い空き家を抽出し、空き家を探している人等の相談に対し迅速に対応するため、立地条件や建物の概要等の情報整理を行っています。

(6) 空き家無料相談会

空き家の所有者等を対象に、知りたいことや心配ごとについて、司法書士、宅地建物取引士、建築士等による無料相談会を実施しています。

(7) ふるさと納税を利用した空き家見回りサービス

ふるさと納税の寄附者の希望に応じて、寄附者が所有する空き家について、サービス提供事業者による空き家の見回りと結果報告を行っています。

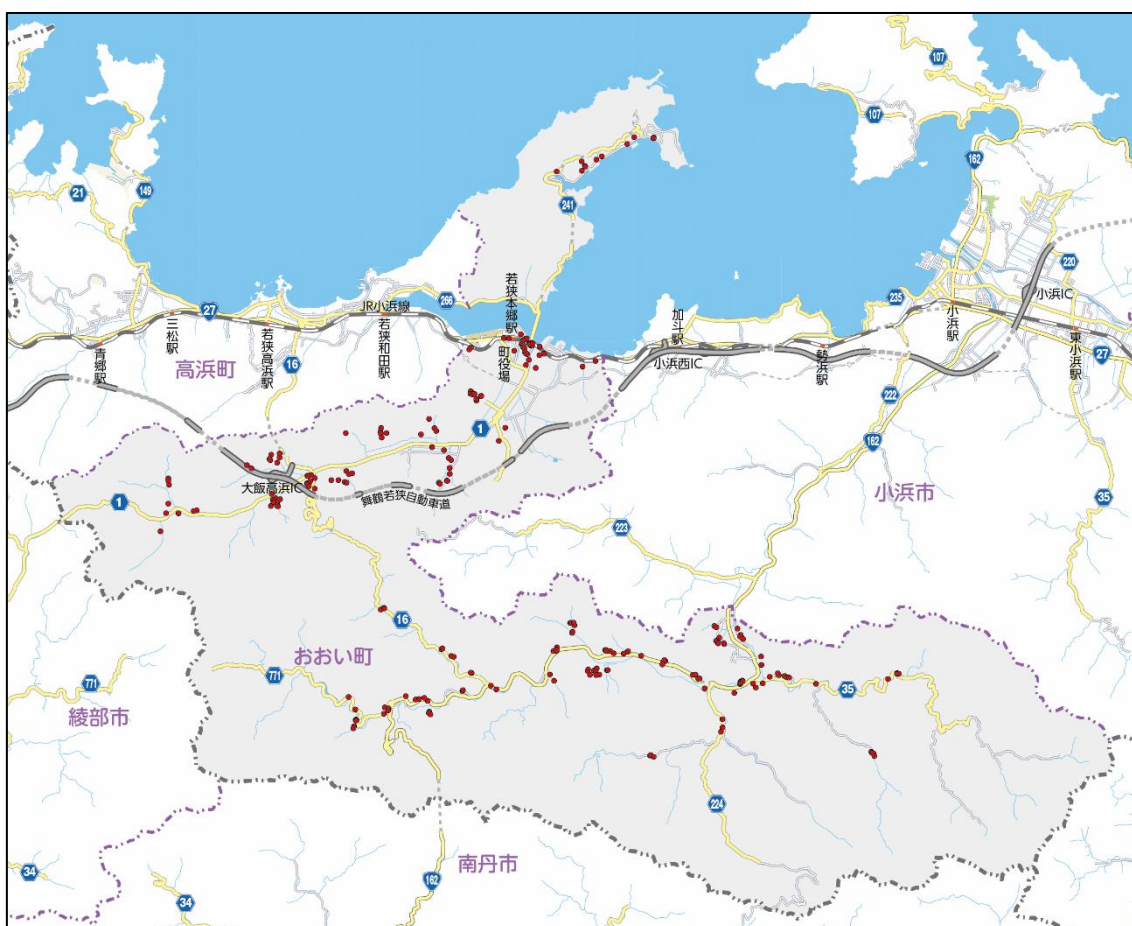
第3章 空き家等対策に関する基本的な方針

1. 対象

(1) 対象となる地区

2018年度の空き家実態調査の結果、本町の空き家は町全域に分布していることから、本計画の対象地区は町内全域とします。また、住宅密集地域、農村地域、山村地域、漁村地域等、それぞれの地域特性に応じた対策を講じることとします。

空き家分布図



● 2018年度の空き家実態調査で空き家と判定したもの

(2) 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」とします。ただし、空家等となることを予防する対策等、必要に応じて法で規定された「空家等」以外の建築物も対象に加えることとします。

【参考】法に規定された「空家等」

・「空家等」の定義（第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、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。

※「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」

人の居住や店舗として使用するほか、所有者等が時々出入りして物置や休憩所として利用する等、建築物として現に意図をもって使用していないことが長期間にわたって（概ね年間を通じて）継続している状態であるもの

2. 基本的事項

(1) 所有者等による自主的な空き家等の管理の促進

私有財産である空き家等の適切な管理は、第一義的には空き家等の所有者及び管理者等の責任において行われるべきものであることから、所有者等による自主的な空き家等の管理を促進します。

(2) 空き家等と除却後の跡地の利活用の促進

空き家等対策を、町の活力創出や地域コミュニティの活性化等に向けたまちづくりと位置づけ、移住者への提供のほか、地域住民の集いの場や新たな活動の拠点等、空き家等や建物を除却した跡地の利活用を促進します。

(3) 関係団体・機関等との連携による空き家等対策の推進

空き家等対策は、本町の特性や立地する地域(区)と所有者等の事情を考慮しつつ、法令や建築、不動産取引等の専門的な知識が必要である等、その対応が多岐にわたることから、地域(区)、NPO法人、民間事業者のほか、関係機関や各分野の専門家等との連携により推進します。

3. 基本方針

(1) 空き家問題を早期に解決するための意識の醸成とサポート

■ 町民や所有者等の意識高揚

空き家の問題は、所有者個人の問題にとどまらず、周辺地域の防災、衛生、景観等への影響のほか、これまで受け継がれてきた、ふるさとへの誇りと愛着、厚い人情や人と人とのつながり等の維持を阻害するという、地域の問題であることを、関係者全てが理解する必要があります。

また、突発的な事情や相続のほか、身体や経済状況の変化等により、誰もが思いがけないタイミングで空き家の所有者等となる可能性があるため、将来の空き家問題を意識した住宅資産の維持や活用、処分の検討が必要です。

■ 空き家所有者へのサポートと情報提供

空き家は私有財産であるため、適正管理の義務は第一義的には所有者にあります。所有者にはさまざまな事情があるので、所有者が主体的に空き家の適正管理や解消に取り組めるよう、町の支援や地域の手助けが必要となります。

また、空き家の状態が長く続くほど適切な管理が困難となり、資産価値の低下や周辺地域への悪影響が生じやすくなるので、なるべく早く空き家の状態から脱却することの必要性や、その対処方法や相談先を周知する必要があります。

(2) 地域に新たな活気と可能性を呼び込む空き家の利活用の推進

■ 空き家を活用した移住・定住促進

人口減少の状況下においては、新築住宅だけでなく、既存の住宅を改修・リフォームにより長寿命化し、住み続けることが社会的・経済的にも合理的です。

また、本町では、若い世代が求める賃貸住宅・集合住宅が不足しており、居住希望者の町外流出を招いており、空き家を活用した移住・定住の促進が求められます。

■ 利用者のニーズに適応した空き家利活用の促進

空き家の利活用を促進するためには、町内各地域の事情や所有者等の住宅への思い入れに十分配慮しつつ、田園回帰の流れによる地方移住や二地域居住等の新たな住まい方・ライフスタイルへの適応や、町内での起業者への対応を積極的に行う必要があります。

■ 空き家の利活用や適正管理への支援

空き家の所有者が安心して空き家の取引を行うには、空き家の瑕疵への不安の解消するため、法令等が求める義務を確実に実行する必要があるとあり、建物の状態によっては、契約の形態に応じて、所有者または居住者において空き家の改修やリフォームが必要となります。

また、空き家の中には、所有者の事情等により空き家の状態を維持せざるを得ないものや、建物の状況等により不動産市場での流通が難しいものがあることから、その対策についても検討する必要があります。

管理不全の空き家が除却された跡地については、それまでの経緯から、引き続き適正な管理が行われず放置される可能性があるため、管理体制や利活用の手法の検討が必要となります。

(3) 地域の住環境に深刻な影響を及ぼす空き家の解消

■ 法に基づく措置を行うための体制づくり

法第2条第2項に規定された「特定空家等」については、地域(区)における必要性に応じて、その解消が必要となり、法に基づく措置を行う体制と手続きの整備が求められます。

【参考】法に規定された「特定空家等」

・「特定空家等」の定義（第2条第2項）

この法律において「特定空家等」とは、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。

■ 所有者等の意志による解消の促進

特定空家等は私有財産であり、その適正管理の責任は第一義的には所有者等にあることから、所有者等の意思による解消が求められます。

除却等への財政的支援については、関係法令や建築技術等、専門的見地による客観的な判断に基づき、地域情勢や地域(区)における必要性や緊急性を総合的に考慮して行う必要があります。

特定空家等には、それぞれ異なる事情や背景があることから、個別の事例に応じて、より経済的かつ合理的な手法の検討が必要となります。

(4) 空き家に対する町の体制、地域全体の連携の充実

■ 継続的な空き家の実態把握

2018年度に実施した町内全域の空き家の把握、所有者調査、意向調査等の実態調査の結果は、空き家台帳に確実に反映させ、法第11条に規定された「空家等のデータベース」として機能させる必要があります。

【参考】法に規定された「空家等のデータベース」

・ 空家等のデータベースの整備（第2条第2項）

市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の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に限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

■ 関係者が連携して取り組むための体制づくり

町の業務増大が予想される空き家対策のための庁内体制の強化が求められるほか、新たに発生した空き家の存在や利用状況の把握については、地域(区)からの情報提供等、協働のしくみが必要となります。

また、多岐にわたる空き家対策を総合的かつ適正に推進するには、庁内各課はもとより、町内の関係団体のほか町外の関係機関や専門家と連携して取り組むための体制づくりが必要不可欠です。

第4章 推進する対策

1. 予防への意識啓発

■ 所有者等の管理責任の意識啓発

町民や建築物の所有者等の誰もが、空き家問題を自らの問題として認識するよう意識の高揚や啓発に取り組みます。

■ 空き家化の予防の必要性の周知

将来を見通した空き家発生抑制に対する意識の醸成に取り組みます。

2. 継続的な実態把握

■ 空き家情報の整理とデータベース化

2018年度に実施した空き家実態調査の結果を、空き家データベースとして構築します。

■ 地域(区)との連携による継続的な空き家情報の把握

地域(区)と連携し、新たに把握した空き家情報の追加や状況の変化に合わせた情報修正のほか、解消された空き家の削除等を継続的に実施します。

3. 主体的な適正管理

■ 適正管理や問題解消に向けた相談対応と情報提供

空き家の所有者等が、それぞれの事情に応じて、主体的に空き家の適正管理や問題解消に取り組むための、相談対応やノウハウ等の情報提供を行います。

■ 空き家の継続的な管理手法についての検討

空き家の状態を維持せざるを得ないものについて、継続的な適正管理に向けた手法を検討します。

4. 多様な利活用の促進

■ 空き家情報バンクの利用促進

空き家情報バンクを通じて、町内の空き家を移住希望者等に広く提供することにより、空き家の利活用と移住・定住の促進を図ります。

■ **民間事業者等との連携による流通促進体制の整備**

民間事業者と連携し、空き家所有者と空き家利用希望者を結びつけるためのマッチング等、空き家の流通促進につながる取組を推進します。

■ **空き家を活用した移住・定住につながる支援**

空き家の利活用を促進するため、一定の要件のもとで、空き家の所有者や利用者に対する支援を行います。

■ **多様な利活用につながる支援制度の検討**

不動産市場での流通が難しい空き家について、多様な利活用に向けた支援制度を検討します。

■ **空き家等の実情に応じた利活用の促進**

空き家が除却された跡地について、所有者や地域(区)の意向のほか、立地条件や土地の形状等を踏まえ、その利活用を促進します。

■ **空き家利用希望者への情報発信の充実と支援**

起業目的での利活用や地域(区)の課題解決のために、住民が空き家の利活用や適正管理に取り組む活動について、地域の担い手育成の観点から支援していきます。

5. 管理不全空き家への対策

■ **特定空家等の認定基準や認定後の対応方法の明確化**

特定空家等の認定基準や認定後の対応方法等の明確化を図り、法に基づく措置を適切に行うための体制と手続きを整備します。

■ **管理不全空き家の所有者等による主体的な問題解消の促進**

管理不全空き家の所有者等に対し、個別の事情や背景に応じた問題解消の手法を提案し、主体的な対応への働きかけを行います。

■ **管理不全空き家の除却対策に関する制度の検討**

管理不全の空き家の除却対策は、対象が私有財産であることを踏まえ、必要性や緊急性等について客観的な判断に基づく制度となるよう手続きや実施方法の検討を行います。

6. 実施体制の強化

■ 庁内各課間の情報共有と連携強化

町の空き家対策業務に係る人員等の体制強化や、相談窓口の一元化の検討のほか、空き家に関する庁内各課間の情報共有と連携強化を図ります。

■ 地域(区)、NPO法人、民間事業者等との連携強化

空き家の適正管理や利活用の促進を図るため、地域(区)、NPO法人、民間事業者等と問題意識を共有し連携して取り組みます。

■ 各分野の専門家や関係機関との協力関係の構築

法令上等高度な判断や建築等技術的な知識を要する事例への対処のほか、防犯や防災といった観点から、各分野の専門家や関係機関との協力関係を構築します。

第5章 対策の実施体制

1. 町民等からの相談への対応

現在、町民や地域(区)や所有者等からの空き家等に関する相談については、空き家等対策全般を所管する総合政策課と、U・Iターン者住まい支援事業、空き家診断促進事業、空き家情報バンクを所管する建設課が連携して対応しています。

今後、町民への行政サービスの向上や効率的な行政運営の観点から、相談窓口の一元化のほか、庁内各課の情報共有や一元管理についての検討を行います。

また、相談への対応に当たっては、必要に応じて、法律、土地境界、建築、不動産取引等の専門家からの助言を得るほか、専門家による相談窓口の紹介についても関係機関と連携して進めていきます。

2. 特定空家等に対する措置等を審議する実施体制

法第7条第1項の規定に基づき設置した「おおい町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」において、特定空家等の認定基準や認定後の対応方法等を明確にするとともに、具体的な対策を検討します。

【特定空家等に対する措置等の審議】

■ 協議会における審議事項

- ・ 特定空家等の認定基準
- ・ 特定空家等に対する措置やその妥当性
- ・ その他、特定空家等に対する措置に関して必要な事項

■ 特定空家等の認定・審議

- ・ 協議会の中に、特定空家等の認定・審議を行うための専門委員会（以下「委員会」という。）を設置します。
- ・ 委員会は、各分野の専門家や学識経験者による委員構成を基本とします。

【参考】法に規定された「空家等対策協議会」

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

3. 関係機関との連携

地域(区)、事業者、専門的な知識やノウハウを有する専門家等の協力を得ながら、様々な課題が伴う空き家等対策に取り組みます。

■ 地域(区)

- ・ 空き家等の情報の提供
- ・ 空き家等や跡地の利活用についての検討

■ 地域(区)、NPO法人、民間事業者等

- ・ 空き家等の利活用

■ 建設業者、建築業者(解体業者)

- ・ 空き家等の解体や改修に関する相談への対応

■ 法律、土地境界、建築、不動産取引等の専門家

- ・ 空き家等に関する相談への対応や町への助言
- ・ 法令等高度な判断や建築等技術的な知識を要する事例への協力や助言

■ 社会福祉協議会

- ・ 空き家となる可能性が高い世帯(高齢者単身世帯)についての情報提供

■ 警察署、消防署

- ・ 空き家等における防犯や火災予防

4. 庁内各課の役割と連携

庁内各課の役割を明確にし、相互に連携を図ることにより、空き家等対策を円滑に推進します。

課名	具体的な役割
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の防災や防犯に関する取組 ・ 消防署や警察署との連携
総合政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ おおい町空き家等対策協議会の運営 ・ (仮)おおい町空き家等対策の推進に関する条例の制定・運用 ・ おおい町空き家等対策計画の策定・変更・進行管理 ・ 空き家等データベースの構築 ・ 空き家等調査の実施と調査に係る地域(区)との連携 ・ 町民や所有者等からの相談への対応 ・ 町民や所有者等への意識啓発や情報提供 ・ 空き家利活用に係る地域(区)・NPO法人・民間事業者等との連携 ・ 空き家を活用した移住・定住促進の取組 ・ 空き家等への不法投棄の解消に向けた取組 ・ 特定空き家等に対する行政措置に関する取組
住民福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の特定・把握のための情報提供
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家所有者等の把握のための情報提供 ・ 特定空き家等への固定資産税の特例措置に関する取組 ・ 空き家所有者等への意識啓発のための固定資産税納税通知書送付時における連携
介護福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家となる可能性が高い世帯(高齢者単身世帯)の把握 ・ 空き家となる可能性が高い世帯(高齢者単身世帯)への意識啓発のための連携
商工観光振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗や空き民宿の把握 ・ 空き店舗や空き民宿の利活用に向けた取組 ・ 起業者や二次創業者による空き家等の利活用に向けた取組
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家情報バンクの運用 ・ U・Iターン者住まい支援事業の推進 ・ 空き家診断促進事業の推進
生活環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の把握のための上下水道使用状況に関する情報提供
電子情報課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の把握のための通信施設等使用状況に関する情報提供
管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の特定・把握のための情報提供
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理不全の空き家等による通学路危険箇所に関する情報提供

5. 計画の進行管理

人口減少や少子高齢化の進展、社会経済の動向等、本町の空き家等を取り巻く環境が今後も変化していく中、空き家等に関する対策もその変化に対応していくことが求められます。

そのため、本町における空き家等対策の実施状況を協議会に報告し、協議会においてその効果を検証する中で、本計画において定めた個別の対策の充実や見直しを図ることとします。

なお、本計画は、計画期間である10年ごとに定期的な見直しを行います。また、空き家等を取り巻く環境の変化や、本計画に基づく空き家等対策の効果を踏まえ、必要に応じて計画全体の中間検証を行うこととします。

参考資料

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- ・ 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【概要】
- ・ おおい町空家等対策協議会設置要綱

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「空家等」とは、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。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

空家等に関する施策を総合的に実施するための基本的な指針【概要】

「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）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 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
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
- (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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

おおい町空家等対策協議会設置要綱

平成30年9月21日
告示第 201 号

(設置)

第1条 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」という。)第7条第1項の規定に基づき、おおい町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (3) 特定空家等に対する認定及び措置に関すること。
- (4) その他空家等の対策に関し、協議会において必要と認めること。

(組織)

第4条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 法第7条第2項に規定する者
- (2) その他町長が必要と認める者

(委員の任期)

第5条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。

2 委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長は、町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

3 会長は、協議会を代表し、協議会を総括する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は委員以外の者に対し、必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 協議会の委員及び会議に出席を求められた者は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、総合政策課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成30年10月1日から施行する。

(会議の招集)

2 協議会の最初の会議は、第7条第1項の規定にかかわらず、町長が招集する。

(委員の任期)

3 この告示の施行日以後、最初に第4条第2項の規定により委嘱される委員の任期は、第5条第1項の規定にかかわらず、平成32年3月31日までとする。