

## 第4章 空き家等対策計画の取組内容

### 1 空き家の実態把握に関する事項

空き家等対策を進めるうえでは、町内の空き家の状況を的確に把握する必要があります。そこで町では、平成27(2015)年度に実施した空き家実態調査の情報を基本のデータベースとし、空き家の状況確認や情報の更新及び必要な対策を講じていきます。

#### (1) 空き家データベース

空き家実態調査によって把握した空き家情報を基に空き家データベースを作成し、位置・所有者・現況記録・写真等の情報のほか、所有者等との連絡内容、空き家の管理に関する経過等を、データベース化しています。これらの情報を、庁内関係部署で共有し、適正管理の促進及び利活用等の資料として活用していきます。

また、特定空き家等については、措置の内容及びその履歴についても併せてデータベース化していきます。

空き家データベースは、空き家に関する地区住民からの情報提供により、適宜更新を行っていきます。

#### (2) 調査結果の活用

近隣住民に迷惑を及ぼす空き家について町民相談があった際には、空き家データベースをもとに、庁内関係部署による現地確認を実施し、情報の収集及び蓄積を行うとともに、適正な管理に向けて、所有者等への文書依頼や意向確認等に取り組んでいきます。

なお、利活用の意向が確認できた物件については、空き家バンクへの登録を促し、利活用へとつなげていきます。

## 2 具体的な取組方針

平成 27（2015）年度に実施した空き家実態調査により、町内の各地区に空き家が分布し、また、適正な管理がされず、利活用や処分等が行われていない空き家が存在することを把握しました。このような空き家は、今後ますます増加していくおそれがあります。

空き家が増加していけば、防災や衛生、景観等の地域の生活環境に悪影響を及ぼすため、所有者等による住宅の健全化や、相続時等の権利所在の明確化、空き家所有者への意識啓発等の対策が必要となってきます。

そのため、空き家が放置されることを未然に防ぐための機能を確保することや、空き家の所有者に対して適正な管理の必要性を周知することを、重要な施策として位置づけます。

また、所有者等の合意があり流通が可能な物件に関しては、中古住宅の市場への流通を図り、利活用の促進を行うことを位置づけます。

### 本計画における空き家に関する取組方針

#### （1）空き家化の予防

空き家の増加を抑制し、空き家化の予防に必要な措置を講じます。

#### （2）空き家の適正管理の促進

空き家が周囲の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理がされるために必要な措置を講じます。

#### （3）空き家の流通・利活用の促進

空き家を住宅ストックとして捉え、中古住宅の市場への流通を図り継続的な利活用を促進します。

#### （1）空き家化の予防

空家等対策では問題が深刻化する前に、早期に対応をとることが重要となります。所有者等への意識啓発等を行い、管理不全な空き家の増加を抑制するための対策を推進します。

##### ア 所有者等への啓発

空き家化の予防の必要性を広報紙やセミナー等を用いて広く周知し、空き家に対する問題意識を高めます。

イ 高齢者への意識啓発

相続の問題により空き家になってしまう例が多く発生しているため、高齢者やその家族に対し、持ち家の贈与の検討や相続等について広報紙やセミナー等を用いて意識啓発を行い、権利所在の明確化を促進します。

ウ 納税通知書を利用した啓発

固定資産税の納税者や納税管理人に通知される納税通知書に、空き家の適正管理や相続に関する啓発のお知らせ等を同封し、町内に土地建物を所有する方に対して啓発を行います。

エ 助成制度の周知

既存住宅の良質化や長寿命化を行うことで、流通や利活用を容易に行うことができるため、居住用木造建築物耐震診断や改修工事、住宅リフォーム助成等の補助事業等について周知します。

(2) 空き家の適正管理の促進

空き家の適正管理を促進するために、所有者等に対して助言や指導による支援を行います。

ア 関係団体等との協力体制による空き家相談窓口の設置

庁内関係部署・専門家団体等との連携により、空き家の問題に対応する相談窓口を設置し、所有者等や地区住民からの相談に応じられる体制整備を進めます。

イ 空家法の活用による実態把握

空家法第10条では、固定資産税の課税情報を用いて所有者等を把握することができるかと規定しています。これにより、固定資産税情報より空き家の所有者等を把握し、空き家の管理状況・地区住民への影響等の確認を行い、その適正管理の促進に努めます。

ウ 地区による見守り体制

地区住民からの情報提供により、空き家を早期発見し所有者等に管理を促せるよう、見守り体制を構築します。

### (3) 空き家の流通・利活用の促進

未利用の空き家の市場への流通を図り、継続的な利活用を促進するとともに、定住促進を図ります。

#### ア 空き家バンク制度の活用

空き家バンク制度の活用により、未利用のままになっている空き家を、売却・賃貸を希望する所有者等に登録してもらい、購入・賃借したい利用希望者のニーズに応じて情報提供を行うことで、中古住宅の流通を図り、移住・定住及び地域活性化を促進します。

#### イ 地域コミュニティ施設等としての活用

地区に存在する空き家を、地区集会施設や地域福祉の拠点として活用することについて、地区と連携しながら検討します。

#### ウ 空き家相談会及びセミナーの開催

専門家団体と連携した空き家相談会及びセミナーを開催し、流通・利活用を検討している所有者等が必要な情報を得ることができる機会を提供します。

## 3 補助金・交付金制度等の活用検討

国では、空き家住宅又は空き建築物を改修・活用して地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図る「空き家再生等推進事業」や、空き家の活用や除却等を実施する市町村に対して重点的・効率的な支援を行う「空き家対策総合支援事業」等を実施しています。町では、これらの補助金制度の活用を検討していきます。

## 4 空き家の除却

管理不全による状態が進行し活用が困難な空き家については、除却を促すことも有効な対策の一つとなります。

その際、除却だけ進めると空き地の増加につながり、草木の繁茂やごみ等の不法投棄を誘発するなど、別の問題が生じるおそれがあるため、跡地を未利用のままにせず、売却することや駐車場としての活用等を所有者等に促す方法を検討します。