

第4章 空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、令和 2(2020)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

実態調査により、空き家が町内の各地区に分布し、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ています。

空き家が増加すれば、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です。

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、リフォーム補助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での相談受付

庁内関係部署・専門家団体等との連携により開設した空き家の相談窓口で所有者等や地区住民からの相談に応じます。

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」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 周辺地域の住環境の保全

空き家の適正な管理は、隣接する住宅をはじめ周辺地域の住環境に多くの影響を与える場合が考えられます。このため、空き家を早期に発見し、所有者等に管理を促せるよう、上記アに示す相談窓口において情報収集に努めます。また、地区住民からの情報提供は早期発見の有用な情報であり、情報が提供しやすい場の構築、周知及び地区との連携等を図ります。

(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 空き家相談会の開催

専門家団体と連携した空き家相談会を開催し、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。また、一過性の相談で終わることがないように、その後のフォローアップについても、関係団体等との協力のもと推進することで流通・利活用の促進を図ります。

3 補助金・交付金制度等の活用

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」における補助金制度を活用することを検討する。なお、自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金「社会資本整備総合交付金」等の補助金制度は引き続き活用していきます。

4 空き家の除却

管理不全による状態が進行する等により、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすような状態になった空き家は、除却を促すことも有効な対策の一つとなります。その場合には「空き家等解体工事補助」の活用を案内し、除去を促していきます。

5 空き家対策月間の実施

国では、毎年10月に「住生活月間」を設け、関係機関・団体等が「住生活(空き家を含む)」に関する幅広い分野を対象に広報活動や各種イベントを行っている。これに併せて、町でも空き家対策を集中して実施する「空き家対策月間」を設ける。