

# 新富町空家等対策計画

平成30年3月

宮崎県新富町

# 目 次

<b>序章 計画の概要</b>	
1	町勢 . . . . . 1
2	人口 . . . . . 1
3	計画の背景 . . . . . 2
4	全国の空家等の現状 . . . . . 3
5	宮崎県の空家等の現状 . . . . . 4
6	新富町の空家等の現状 . . . . . 4
7	空家等を取り巻く課税の現状 . . . . . 1 3
8	空家等の現状における課題まとめ . . . . . 1 4
<b>第 1 章 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</b>	
1	基本的な方針 . . . . . 1 5
2	基本的な考え方 . . . . . 1 5
3	計画の位置付け . . . . . 1 6
4	計画の対象 . . . . . 1 6
5	対象とする空家等の種類 . . . . . 1 7
6	空家等の発生予防 . . . . . 1 9
<b>第 2 章 計画期間</b>	
1	計画の期間 . . . . . 2 0
<b>第 3 章 空家等の調査に関する事項</b>	
1	立入調査 . . . . . 2 1
2	所有者等の確認 . . . . . 2 1
3	所有者等が確認できない場合 . . . . . 2 1
4	空家等に関するデータベースの整備等 . . . . . 2 2
<b>第 4 章 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</b>	
1	相談体制の整備 . . . . . 2 3
2	所有者等への意識啓発 . . . . . 2 3

## 第5章 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

- 1 利活用可能な空家等及びその跡地の情報提供 . . . . . 24
- 2 本町補助金の活用促進 . . . . . 24
- 3 生活環境保全との整合 . . . . . 24

## 第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

- 1 実施方針 . . . . . 25
- 2 特定空家等の認定 . . . . . 25
- 3 特定空家等に対する措置 . . . . . 26

## 第7章 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項

- 1 空家等相談の窓口 . . . . . 28

## 第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- 1 対策の実施体制 . . . . . 29

## 第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 1 計画の見直し . . . . . 30

## 序章 計画の概要

### 1 町勢

新富町は宮崎県のほぼ中央部の沿岸地帯にあり、北は高鍋町、西は西都市、南は宮崎市と接しています。

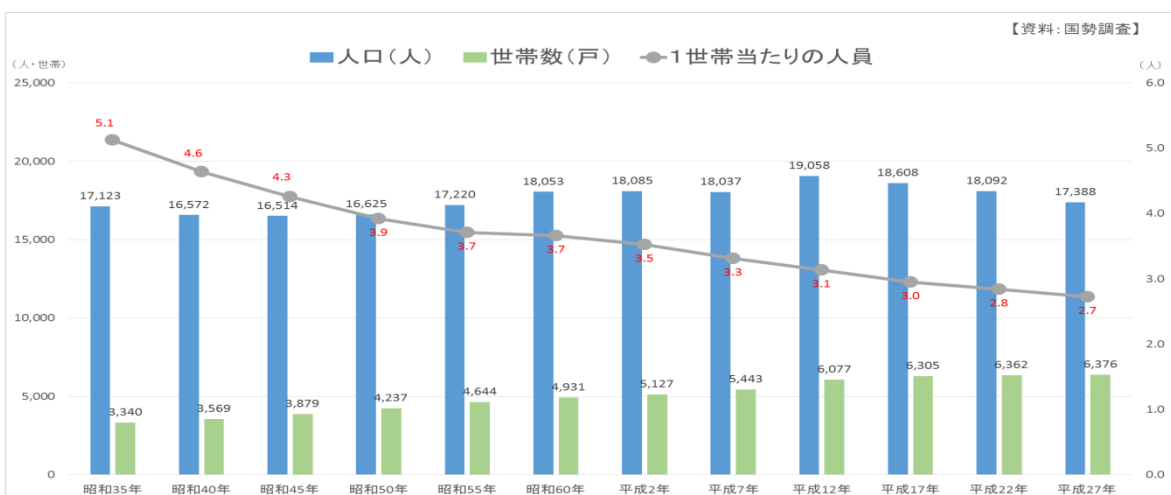
総面積61.53平方キロメートル、東西約9km、南北約7kmのほぼ四角形で、北西部は高台の畑地帯、東南部一帯は一ツ瀬川ぞいにひらける平坦な水田地帯を有しています。



### 2 人口

#### (1) 人口推移

新富町の人口は、昭和35年の町制施行当時の国勢調査によると、人口17,123人、世帯数3,340世帯、1世帯あたりの人員5.1人であったが、平成27年の国勢調査(速報値)では、人口17,388人、世帯数6,376世帯、1世帯あたりの人員2.7人となっています。

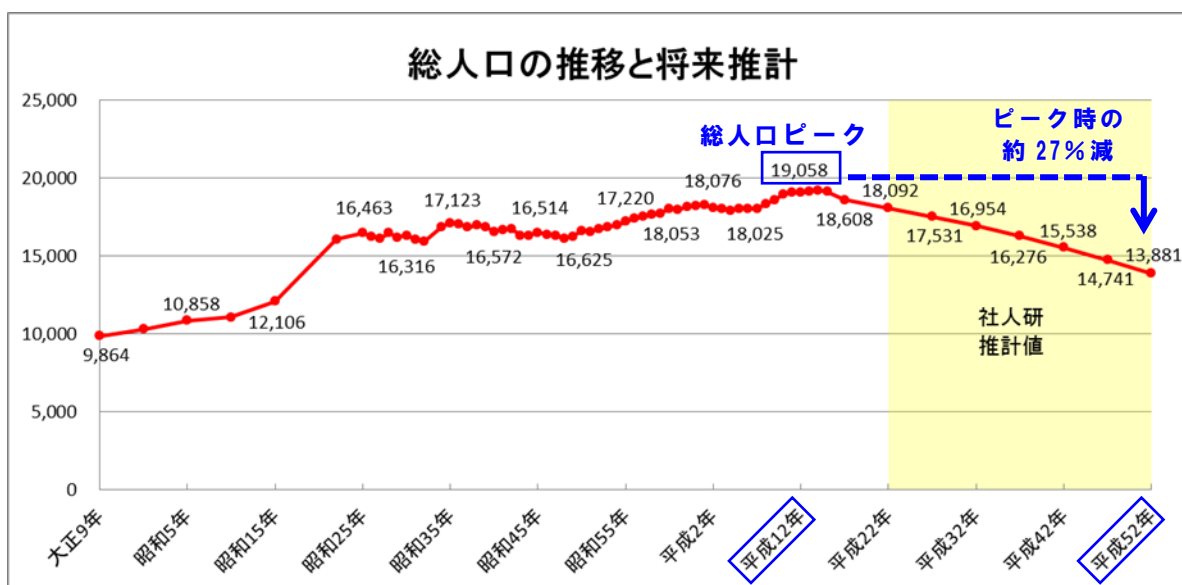


なお、平成28年12月の住民基本台帳では、人口17,077人、世帯数6,334世帯、1世帯あたりの人員2.7人となっています。

(2) 人口将来推計（新富町まち・ひと・しごと創生 総合戦略：資料より）

本町の人口は、戦後の人口急増後、ゆるやかに微増減を繰り返しながら推移しており、平成12年（2000年）の19,058人をピークに現在は減少状態となっています。

国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研という）においても同様に減少傾向が続くと推計されており、平成52年（2040年）には、ピーク時の73%にまで減少すると予想されています。



出典：国勢調査（大正9年～平成22年）、宮崎県統計年鑑（昭和62年～平成15年）  
国立社会保障・人口問題研究所（平成27年～平成52年）

### 3 計画の背景

近年の人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、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や建築物が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な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、新富町においても同様の状況です。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ます。

現状を踏まえ、国はこの空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月26日に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を完全施行しました。

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

管理を促すとともに、地域活性化等の観点から、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必要があるため、空家等を取り巻く問題を解決するには、総合的に対応する施策を充実していかなければなりません。

これらを踏まえ、「新富町空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）を平成28年9月16日施行しました。

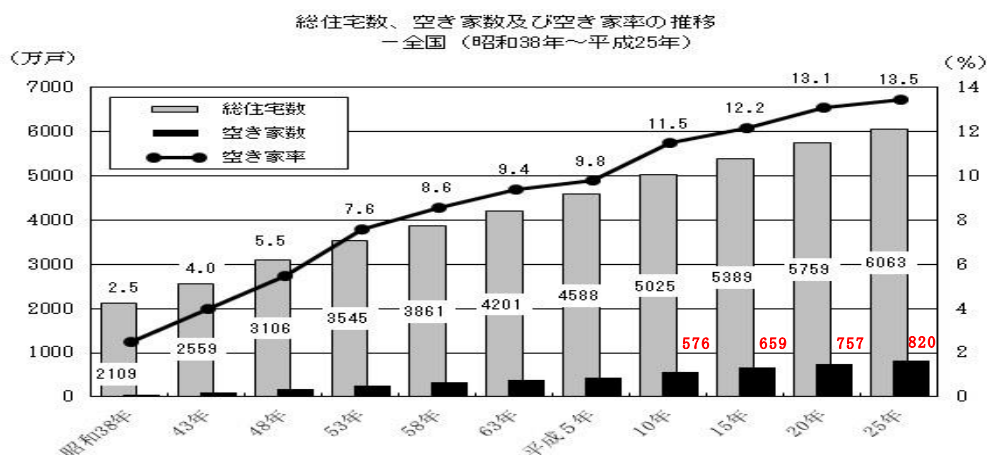
本町においても、少子高齢化に歯止めをかけ、人口を維持し、家庭・職場・地域で誰もが活躍できる社会を目指すとともに、新たな時代に対応した福祉の提供や、空家等を活用した若年層の移住・定住促進につながる施策等の展開を更に推進していく必要があります。

以上のことから、本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。

#### 4 全国の空家等の現状

5年に一度実施される総務省住宅・土地統計調査（以下「住宅土地統計調査」といいます。）によると、平成25年調査による全国の総住宅数は6,063万戸と、5年前に比べ、305万戸（5.3%）増加し、空き家数は820万戸と、5年前に比べ、63万戸（8.3%）増加、空き家率（総住宅数に占める割合）は、13.5%と0.4ポイント上昇し、過去最高となっています。

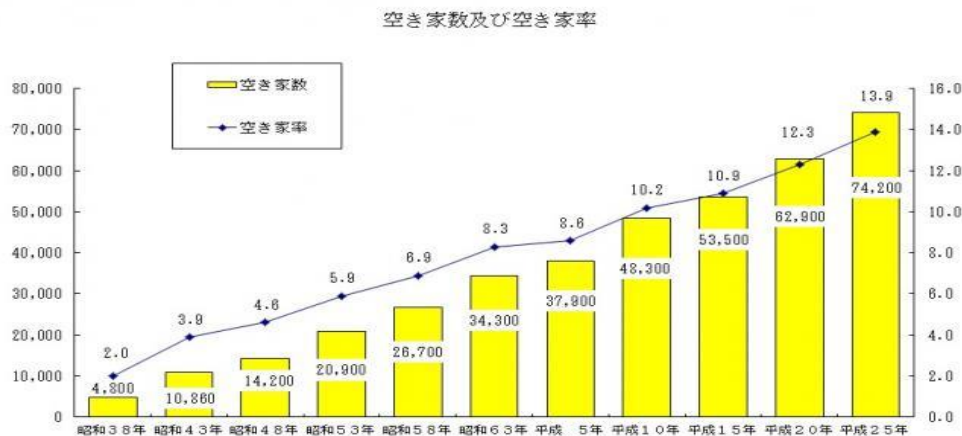
【総務省 平成25年住宅・土地統計調査（速報集計）結果の要約より】



## 5 宮崎県の空家等の現状

宮崎県の総住宅数のうち居住世帯のある住宅は、45万8,200戸となっており、空き家は7万4,200戸で、5年前に比べ、1万1,300戸（18.0%）増加し、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.9%（全国平均13.5%）で、全国より高い割合となっています。

【宮崎県 平成25年住宅・土地統計調査結果より】



## 6 新富町の空家等の現状

法第9条及び条例第10条に基づき、空家等の実態調査が可能になったことに伴い、空家等の所在及び状態の実態把握を行い、今後の有効活用、地域活性化等の空き家対策につなげるための基礎資料として実態調査（外観調査）を実施しました。

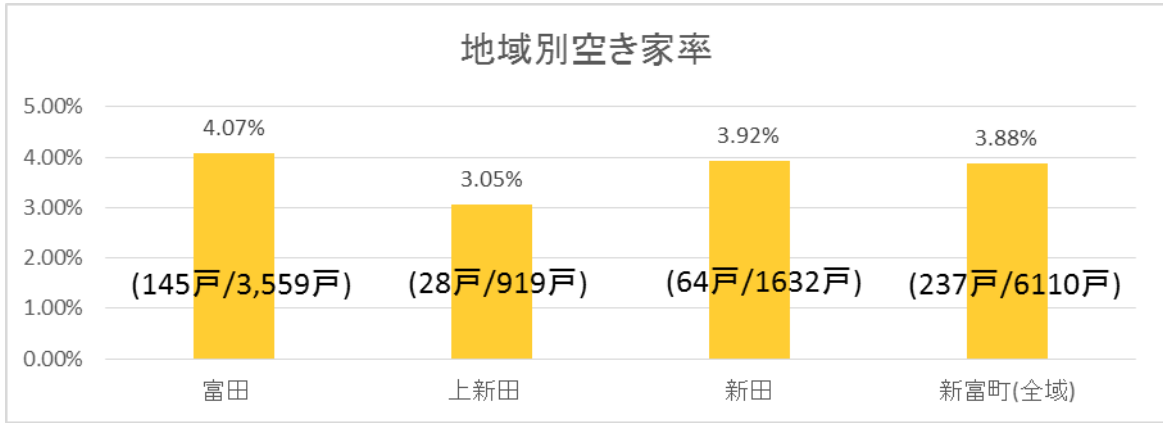
また、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するために、水道の利用状況等とゼンリン住宅地図の空家情報を照合した資料をもとに、住居の状況を調査員が現地で外観調査（平成28年10月下旬から12月下旬）を行いました。

空き家と思われる所有者へ空き家の利活用等に関する意向調査アンケートを行い結果として、空家ではないとのご意見を反映し、実態調査からの空き家件数を237件と把握しております。

空家等実態調査結果 【世帯数 H28.12.1時点】

【新富町全域】

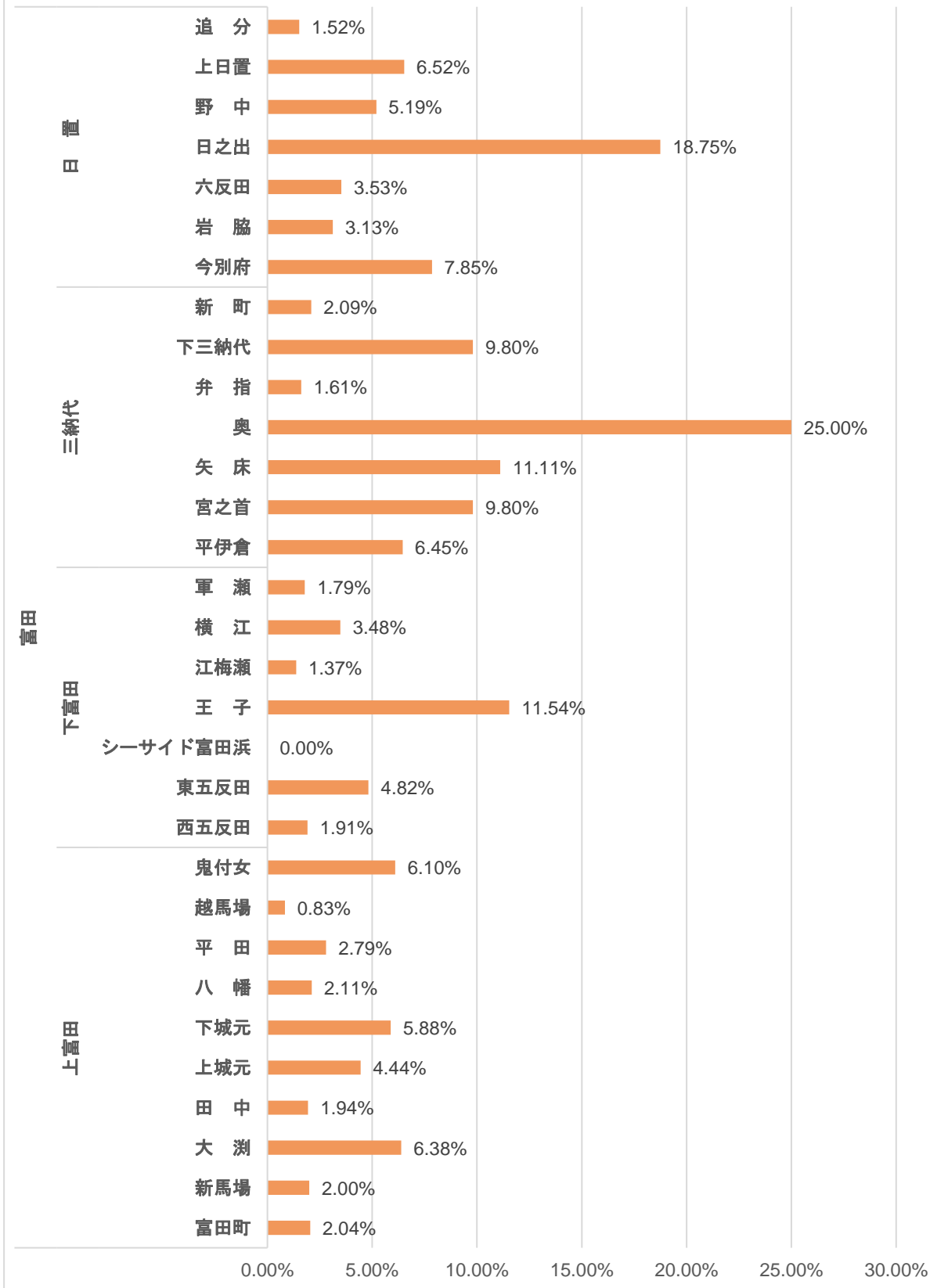
各地域	各区域	対象地区名	全実戸数	実態調査 空家戸数	空き家率
			(A) ①	(B) ②	②/①
<b>新富町（総計）</b>			<b>6,110</b>	<b>237</b>	<b>3.88%</b>



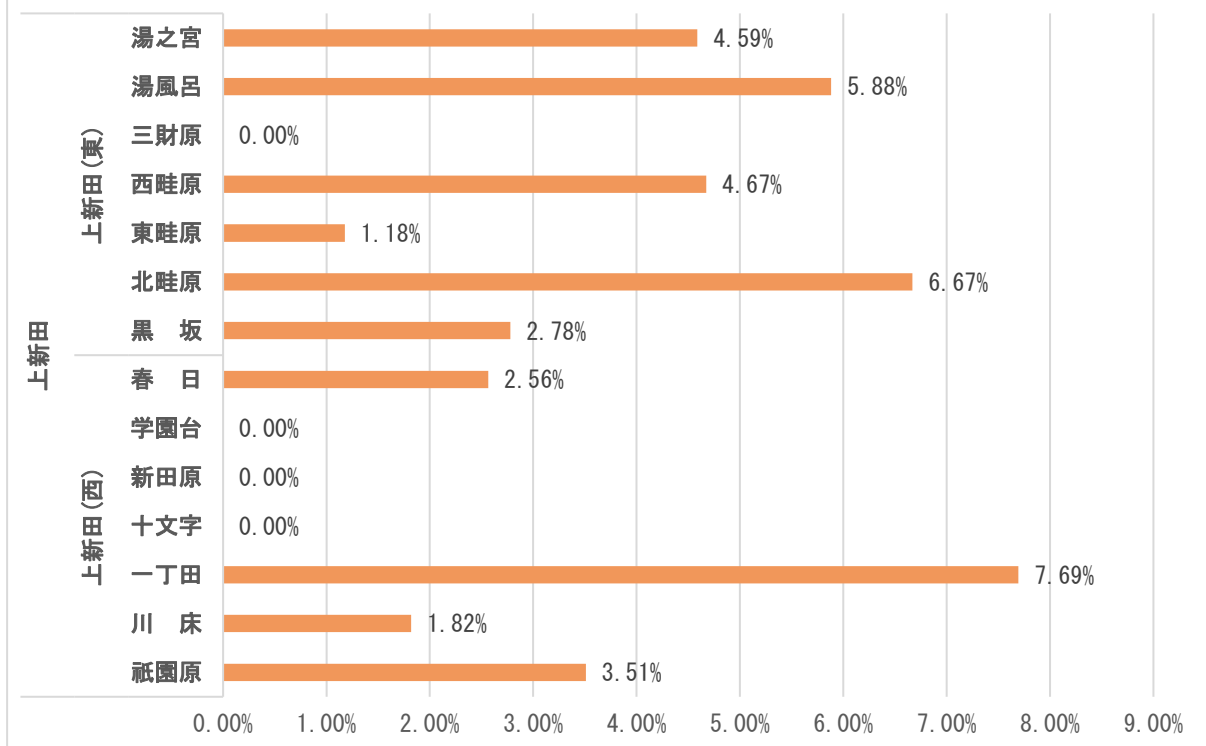




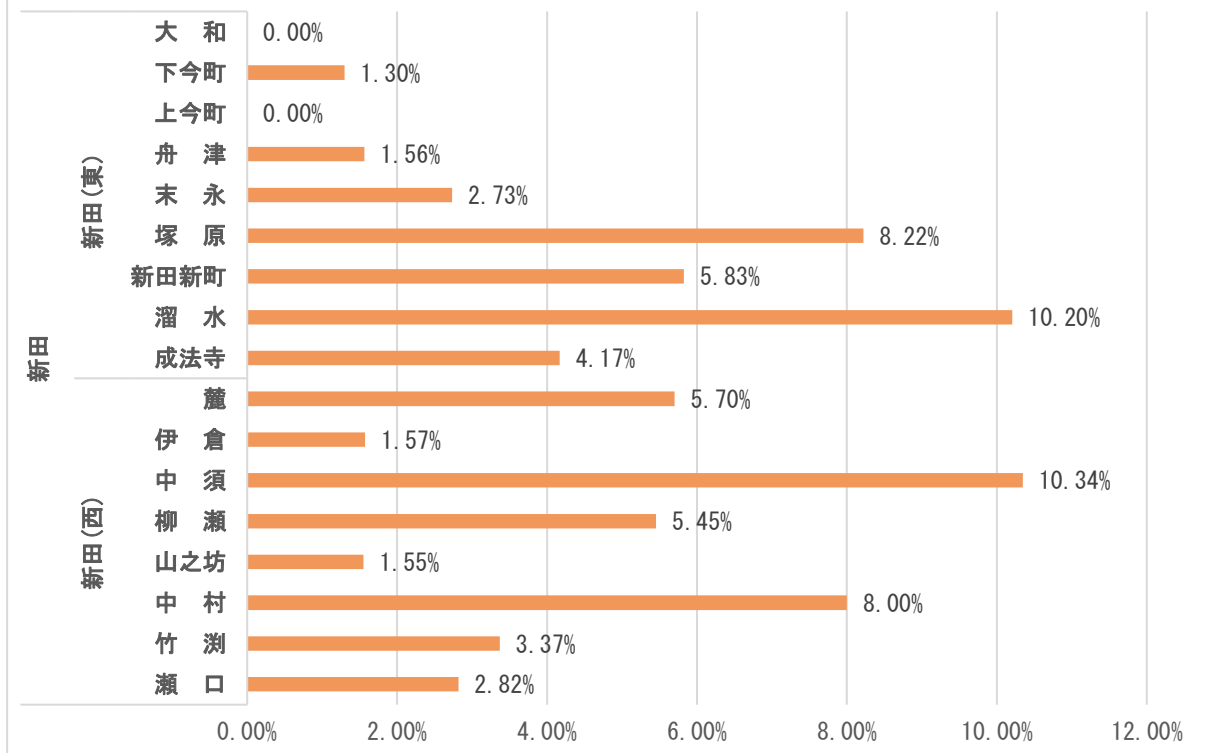
### 富田地区別空き家率



### 上新田地区別空き家率



### 新田地区別空き家率



## 空き家の利活用等に関する意向調査アンケート概要

対 象：新富町内全域

実施期間：平成28年12月下旬～平成29年1月下旬

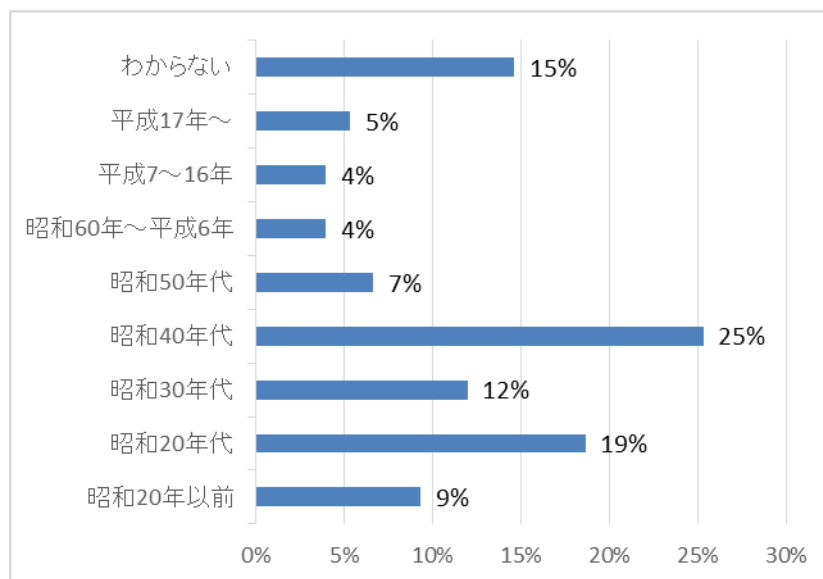
回 答 率：47.2% 回答件数100件

(264件のうち所有者等不明件数52件) アンケート送付212件

今回、実態調査で把握した264件の空き家と思われる所有者へ空き家の利活用等に関する意向調査アンケートを行い結果として、空家ではないとのご意見が27件あり、実態調査から237件が空き家と把握しております。

また、今後の利活用等に対するご意向、ご要望をお伺いし本町の空き家の利活用等に向けた施策検討の基礎資料とさせていただくため実施した意向調査アンケート結果から空き家を取り巻く問題と、対策を進める上での課題を抽出しました。

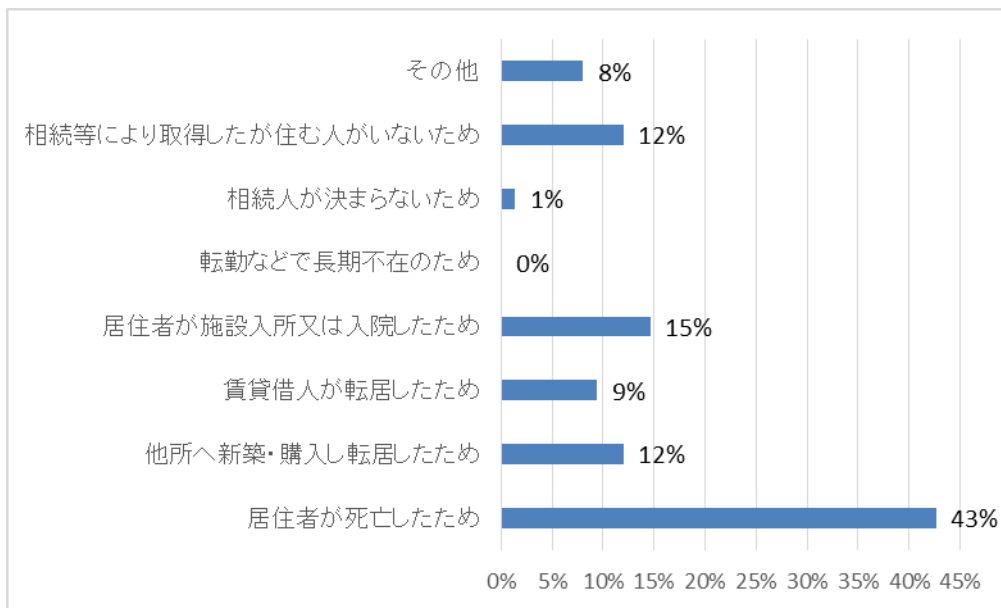
### 【課題 1】 「対象空き家の建築時期について」



【新耐震】昭和56年以降の空き家（13%） ➤ 流通しやすい  
条件※昭和60からの判断とする。

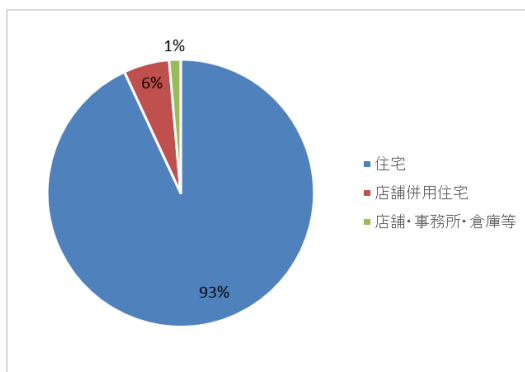
【旧耐震】昭和56年以前の空き家（87%） ➤ 効果的な施策が必要  
条件※集計ではわからない及び昭和50年代までの判断とする。

【課題 2】 「対象空き家が空き家になった理由について」

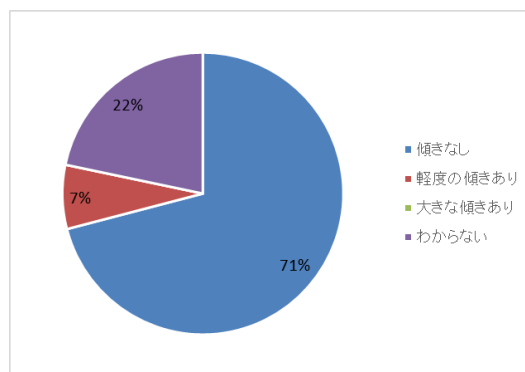


□将来人口の減少に伴い、更なる空家等増加による問題の増大化

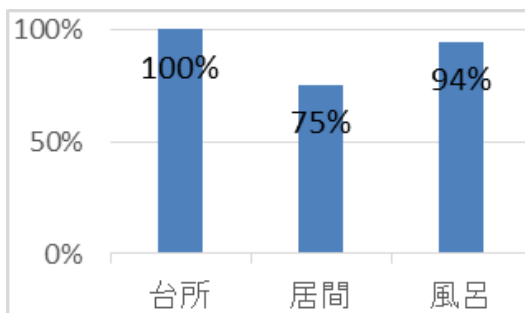
【課題 3】 「対象空き家の現在の状態について」



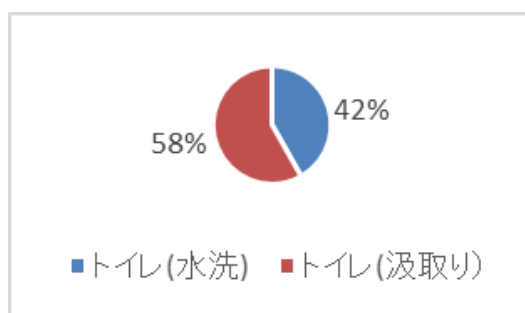
① 用途



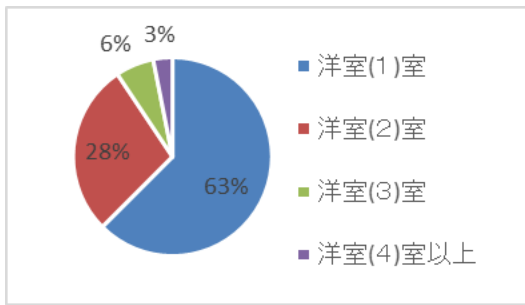
② 建物の傾き



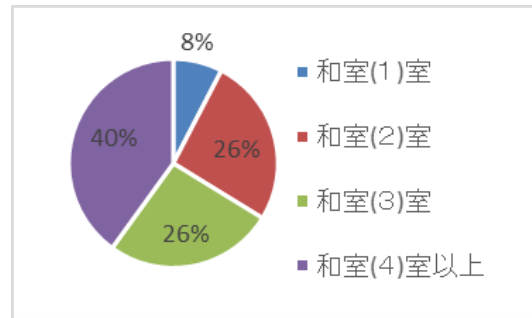
③ 水廻りの環境



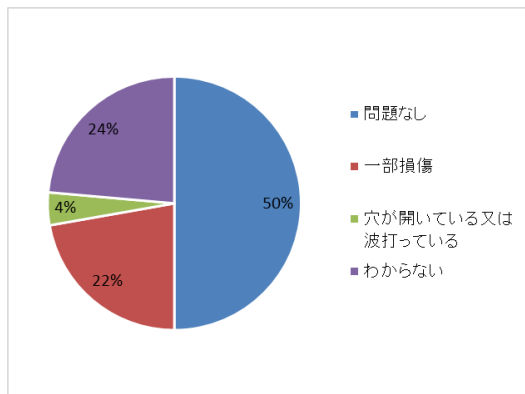
④ トイレ



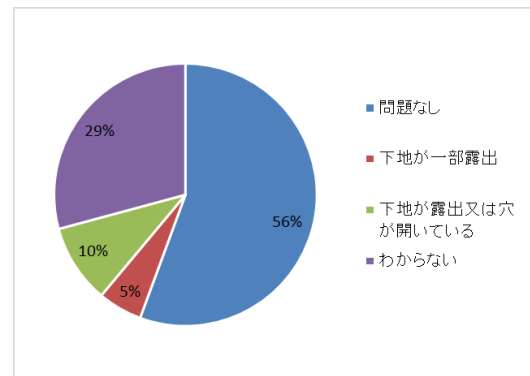
⑤ 部屋数(洋室)



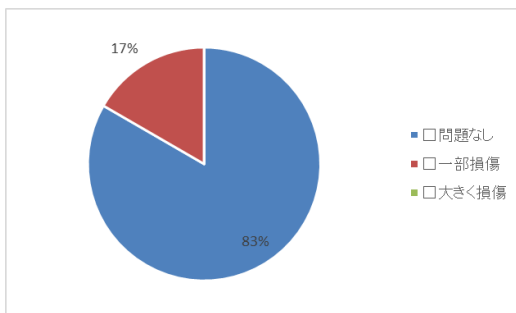
⑥ 部屋数(和室)



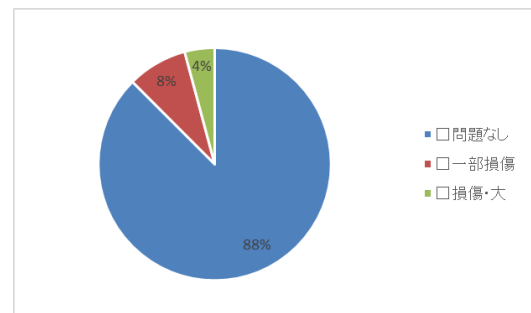
⑦ 屋根



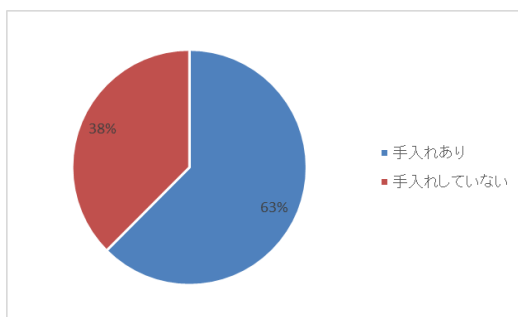
⑧ 外壁



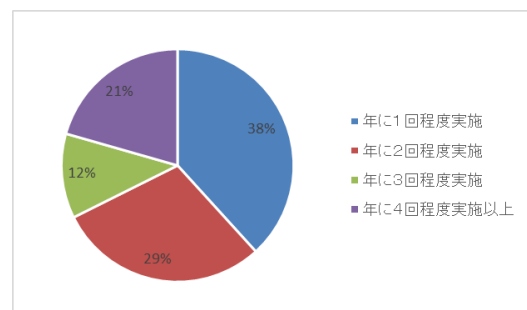
⑨ 門



⑩ 塀・柵



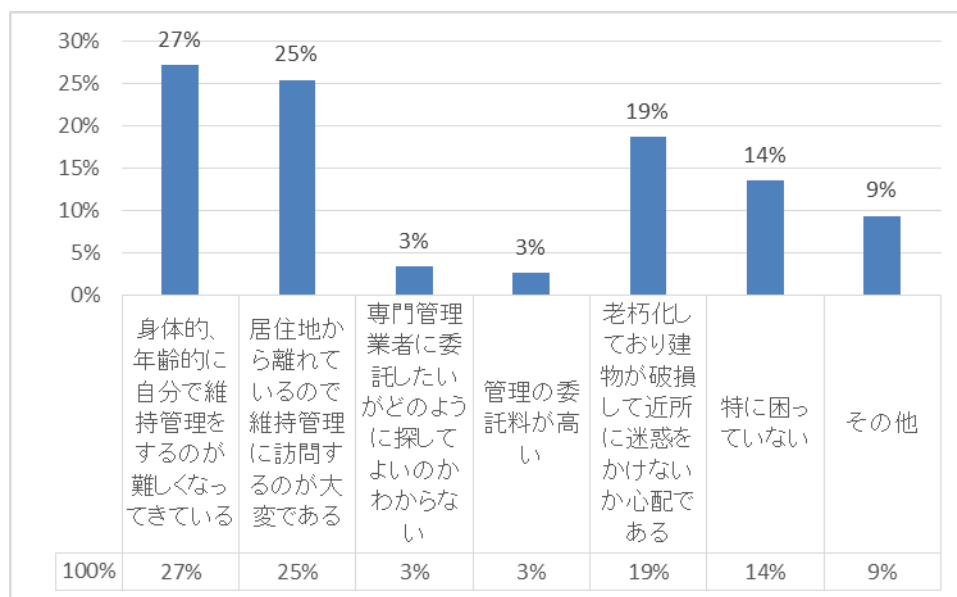
⑪ 庭木



⑫ 庭木手入れ状況

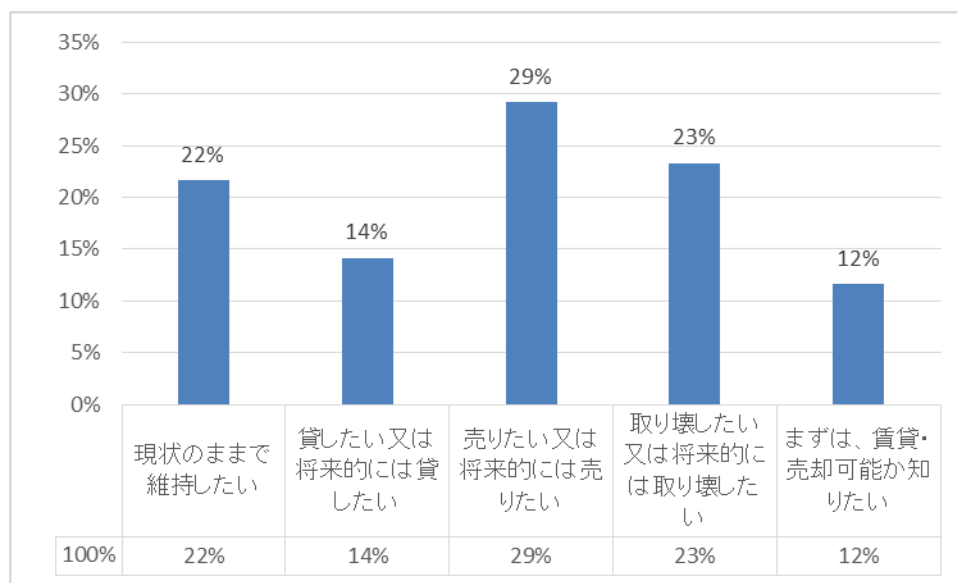
□利活用する場合の修繕や模様替えなどの必要性、流通促進の課題

【課題 4】 「対象空き家の維持・管理について」



□ 空き家の適正管理としての相談やフォローの必要性

【課題 5】 「対象空き家の利活用等について」



「貸したい14%、売りたい29%、取り壊したい23%」 66%

「賃貸・売却可能か知りたい」 12%

空き家の利活用を希望または、考えている方が78%

「現状のままで維持したい」と答えた方の理由について

1位：空き家を取り壊したら固定資産税が上がる（26%）

2位：空き家の利活用についての方針が決まっていない（24%）

3位：将来的には、住む予定がある（18%）

「貸したい又は将来的には貸したい」と答えた方の理由について

- 1位：貸す際にリフォームが必要である（20%）
- 2位：町にリフォーム費用の助成制度があれば活用したい（14%）
- 3位：入居者の募集方法がわからない（13%）
- 借受人がリフォーム費用を負担するなら貸してもよい（13%）

「売りたい又は将来的には売りたい」と答えた方の理由について

- 1位：売却したいが、どこに相談したらよいかわからない（42%）
- 2位：町に売却支援制度（買受者紹介等）があれば活用したい（26%）
- 3位：家財（仏壇、タンス等）の保管、処分方法に困っている（13%）

「取り壊したい又は将来的には取り壊したい」と答えた方の理由について

- 1位：取り壊し費用の捻出が難しい（50%）
- 2位：家財（仏壇、タンス等）の保管、処分方法に困っている（21%）
- 3位：取り壊し費用を知りたいが、どこに相談したらよいかわからない（10%）

## 7 空家等を取り巻く課税の現状

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の特例（住宅用地の特例）」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の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地として残す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の特例措置の対象から除外することとされました。

### 【固定資産税の課標準特例表（専用住宅場合）】

区分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で住宅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



## 8 空家等の現状における課題まとめ

空家等対策を進めるにあたり、以下のような空家等を取り巻く問題と、対策を進める上での課題があります。

### (1) 空家等を取り巻く問題

- ①近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）
- ②地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）
- ③空家等の増加に伴う地域活力の低下
- ④老朽空家等の放置を助長しかねない税制等の既存制度の在り方
- ⑤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
- ⑥私有財産に関する問題のため、行政としては対応が困難
- ⑦地元対応の限界
- ⑧地価下落による流通性の低下

### (2) 空家等対策の課題

- ①所有者等の意識の啓発
- ②早期発見・早期対応の仕組みづくり
- ③安全・安心の確立
- ④権利関係や相続関係など空家等の管理や流通を阻害する要因の解消
- ⑤使用可能な空家等の有効活用の促進
- ⑥管理不全状態の空家等の改善、解消

## 第1章 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

### 1 基本的な方針

空家等の活用促進に向けて必要な施策を講じるとともに危険な空家等の除却等を推進し、あわせて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、既存ストックである空家等の積極的な活用を促進するため、行政だけでなく、空家等の所有者等、事業者、町民等が相互に連携を図り、若者等が安心して住み、子育てがしやすい住環境を創出するとともに、地域コミュニティの活性化とまちづくり活動の促進を図ります。

### 2 基本的な考え方

法第3条には、「空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されています。

また、「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年総務省・国土交通省告示第1号)」を踏まえ、空家等対策の基本的な考え方を次のとおりとします。

第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提とします。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられ、そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある本町が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用の促進を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することを空家等対策の基本的な考え方とします。

### 3 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本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の計画として策定するものです。

また、本町における上位計画である「第5次新富町長期総合計画」及び「新富町まち・ひと・しごと創生 総合戦略」に基づいた計画として本計画を位置付けます。

### 4 計画の対象

町内全域に空家等が見られ、様々な問題が発生していることから、本計画の対象地区は本町全域とします。

なお、空家等の調査結果を踏まえ、今後見直しの際には、対策を重点的に推進すべき重点対象地区の指定を検討します。

<対象地区> 新富町全域



## 5 対象とする空家等の種類

### (1) 空き家の種類

#### ①法第2条第1項に規定する空家等

(定義)

第2条 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。

空家等には、空家等に移行する前の建築物の用途が、住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所等様々なものがあります。

#### ②空家等の跡地(空地)

跡地は適切な管理が行われにくい環境にあることより、跡地も含めた空家等を地域資源として活用促進に係る観点から、今後見直しの際には活用方策を検討していきます。

#### ③建築物の空き室

法に規定する空家等は、建築物(全体)の使用がなされていないこと(全室空き室であること)が常態であるものとされているため、マンションやアパート、長屋住宅における空き室は、空家等対策特措法に規定する空家等に該当しませんが、一般的には空き家とされています。

### (2) 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は次の空き家とします。

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対象とする理由は次のとおりです。

①法第2条第1項に規定する空家等には、空家等に移行する前の用途が、住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所等様々なものがありますが、管理不適切空家等や特定空家等に移行した場合には、いずれも周辺に悪影響を与えることから、空家等に移行する前の用途に関係なく、法に規定する空家等はすべて本計画の対象とします。

次に、②空家等の跡地(空地)については、生活環境を守るための事項を定め施策推進を図り、良好な環境を確保する目的で「新富町の環境をまもる条例」が現行で施行されていますので、跡地(空地)の情報の提供

により利活用の対策を講じるよう本町関係各課と連携に努めてまいります。

また、③建築物の空き室については、マンションにあつては管理組合が、アパートにあつては賃貸人等が存在し、適切な管理が行われやすい環境ですが、長屋住宅の空き室では所有者等が当該場所に存在しないことが多く、適切な管理が行われにくい環境にあります。

建築物の空き室の適切な管理が行われない場合は、建築基準法等により対応することとなりますが、周辺的生活環境に悪影響を与えること、法の対象空家等（全室空き室）になる前に活用や除却等の対応をすることが望ましいことから、建築物の空き室についても、情報の提供や支援、活用の促進に努めてまいります。

<対象となる空家等>

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等

## 6 空家等の発生予防

今後も空家等の増加が予想される中、現に存在する空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要であることから、空家等になる前から所有者等としての管理責任意識を高めるとともに、理解の増進に向けた啓発活動に取り組みます。

### (1) 町民意識の醸成と啓発

空家等の発生を予防するためには、第一に所有者等に住宅等を管理することの責務と重要性、空家等になった場合の周辺環境に与える影響に対し問題意識をもってもらうことが重要です。

このため、広報や町ホームページ等を通じて、居住している段階から空家等にならないように促すとともに、将来にわたる適正管理の意識啓発を図ります。

### (2) 空き家化の早期発見のための情報ルートの確立

空家等になってしまった後では、その対応が容易ではないため、空き家化を早期に発見できる情報の入手ルートの確立が必要です。そのために、住民等との連携を密にすることにより、早期に居住者不在の情報が得られる体制の構築を図ります。

### (3) 空家等予備軍への相談体制の構築

所有者等の死後、住宅等の相続登記がなされずに相続人や管理者が不在、不明となり、そのことが管理不全な状態になる空家等を発生させる要因のひとつになっています。今後、このような状態を防ぐため、所有者等が存命中のうちから、住宅等の管理・処分の方法などを相談できる窓口の開設や、広報や町ホームページ等を利用した意識の醸成に努めます。

## 第2章 計画期間

### 1 計画の期間

本町の空家等対策実現には、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整合など総合的に対応していく必要があるため、中長期的展望等を盛り込むとともに、迅速に取り組を進める観点から、計画期間2018年度（平成30年度）から2027年度（平成39年度）までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化等を勘案し、必要に応じて見直しを行うものとします。

<計画期間>

2018年度（平成30年度）～2027年度（平成39年度）

## 第3章 空家等の調査に関する事項

空家等対策の展開にあたっては、町内における空家等の実態と所有者等の意向を把握することが必要不可欠であるため、平成28年度に実施した空家等実態調査の結果について、定期的に確認を行います。

また、住民、区長会、民生委員・児童委員等からの情報による新たな空家等については、随時、外観調査を行うとともに、助言・指導等による適正管理を促すため、所有者等を確認するための調査を行います。

なお、空家等実態調査の結果は、空家等に関する正確な情報を把握するためにデータベースの整備を行い管理します。

### 1 立入調査

- ・適切な管理が行われていない空家等の敷地内及び建物内に立ち入り、必要な調査を行います。なお、建物内へ立ち入る場合は、当該空家等の所有者等への立ち入り許可を得て実施します。
- ・所有者等関係者に対し、必要な事項について問い合わせを行います。

### 2 所有者等の確認

- ・当該空家等の近隣住民や関係者から情報収集を行います。
- ・登記簿謄本・固定資産台帳等により、所有者等の確認を行います。
- ・所有者が死亡し、相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行います。
- ・調査結果に基づき、該当者に通知し所有者等を確定します。

### 3 所有者等が確認できない場合

- ・未登記の空家等
  - ① 所有者等確認のため、法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、開示された情報をもとにして、所有者等の確認を行います。
  - ② 固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断します。



・所有者不存在の確認

- ① 法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。
- ② 固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会します。
- ③ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空家等とします。
- ④ これらの方法で確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断します。

・所有者行方不明の確認

所有者確認のため該当者に送付した郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断します。

#### 4 空家等に関するデータベースの整備等

各調査の結果のほか、法第12条の助言又は法第14条の措置の実施状況をデータベース化するとともに、各調査結果が連結、連動できるよう努めることとします。

なお、空家等の所有者等は売買、相続等により常に異動するほか、相続手続きがなされていない空家等の所有者等の特定は困難であること、空家等の状態は常に変化するものであることから、データベースの整備及び活用にあたっては、これらに留意します。

## 第4章 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

個人の財産である空家等の管理に関して、所有者等が自ら行うことが原則であることの理解を改めて促し、空家等が管理不全状態になることを未然に防ぐための対策を進めていくものとします。

### 1 相談体制の整備

空家等の適切な管理に関する相談窓口を空家等対策担当課とし、相談には空家等対策係職員が適切に対応します。

- ・職員のスキルアップ

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより、担当職員のスキルアップを図ります。

- ・新富町空家等対策協議会及びその他関係機関との連携

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、対応が困難な事例等については、新富町空家等対策協議会及びその他関係機関と連携し対応していきます。

### 2 所有者等への意識啓発

特定空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等への意識啓発に努めます。

空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす影響等について、所有者等へ文書により理解を求めるとともに、広報及び町ホームページ等を通じて、空家等の管理について、所有者等への意識啓発に努めます。

## 第5章 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

特定空家等の解体により危険空家等の解消に努めるとともにその他の空家等及びその跡地(空地)の有効活用を促進していくための方策を検討します。

### 1 利活用可能な空家等及びその跡地(空地)の情報提供

～利活用空家等の情報発信の実施～

空き家バンク制度等を実施するとともに宅地建物取引業者等との連携により、空家等の利活用による移住・定住に努めます。

(第9章を参照)

### 2 本町補助金の活用促進

「木造住宅耐震改修事業補助金」及び「新富町定住促進補助金」について、情報提供等を積極的に行うことで既存住宅の改善・向上を推進し、定住の促進と地域の活性化を図り、空家等の活用を促すことにより、空家等の解消に努めます。

(第9章を参照)

### 3 生活環境保全との整合

跡地(空地)について、生活環境を守るための事項を定め施策推進を図り、良好な環境を確保する目的で「新富町の環境をまもる条例」が現行で施行していますので、跡地の情報の提供により利活用の対策を講じるよう本町関係各課と連携に努めます。

## 第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。このため、本町は町民の生命、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る必要な措置を講ずるものとします。

### 1 実施方針

平成28年度に実施した空家等実態調査により、空家等の分布が本町全域にわたることが確認され、特定空家等について、法第9条第2項に基づく立入調査を行ったうえで、法第14条に基づく措置を検討します。

なお、措置の検討にあたっては、法第14条第14項の規定により、国が定めた「特定空家等の措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下、「ガイドライン」という。）を参考にします。

これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要があると、特に、行政代執行又は略式代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長する恐れがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段が無く、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。

なお、特定空家等の認定及び措置については、新富町空家等対策協議会の判断を踏まえて対応します。

### 2 特定空家等の認定

空家等の内、次にあると認められるものを、特定空家等と認定します。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ その他周辺の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

その際の判断は、新富町特定空家等判断基準（以下、「判断基準」という。）に従い行います。

特定空家等の認定にあたっては、判断基準により、新富町空家等対策協議会の諮問に対する意見を受けて認定します。

### 3 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する法第14条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断します。

措置を講ずるにあたっては、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性等の現状を詳しく伝えるとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等の手による解決を最大限目指します。

また、措置の内容については、周辺の生活環境の保全を図るという目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定するものとします。

#### ①助言又は指導及び勧告

町長は、認定された特定空家等について、適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドライン第3章3.に記載する手続により、その所有者等に対し法第14条第1項に基づく助言又は指導を速やかに行います。

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第3章4.に記載する手続により、その所有者等に対し法第14条第2項に基づく勧告を行います。

なお、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、現地での調査等を含め、税務課との情報共有を徹底します。

#### ②命令及び行政代執行

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合においては、その者に対し、ガイドライン第3章5.に記載する手続により、法第14条第3項に基づく命令を行います。

上記命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないと

きは、ガイドライン第3章6.に記載する手続により、法第14条第9項に基づく代執行を行います。

なお、特定空家等の除却を行政代執行又は略式代執行により実施した際に発生する動産に係る処置については、行政代執行法上の位置づけはないことから、裁判例において、「行政庁は、事務管理者として要求される程度の注意義務をもって、保管・管理する義務がある」（さいたま地判平16.3.17）との判示があること等を踏まえつつ、個々の案件における動産の取扱いに関する所有者等への対応について、新富町空家等対策協議会の意見を踏まえ、適切に行います。

### ③略式代執行

法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、ガイドライン第3章7.に記載する手続により、法第14条第10項に基づく略式代執行を行います。

## 第7章 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項

### 1 空家等相談の窓口

空き家所有者等のみならず、地域・住民が相談し対応を申し入れする窓口を明確にするとともに、空家等対策を総合的に推進するための実施体制の整備を進めます。

#### (1) 住民等からの相談対応

空家等対策は、対応する部署が建築指導（適正管理）、景観、環境、防災、防犯、定住者確保（利活用）、地域づくり等多岐にわたるため、対外的な窓口の一本化（ワンストップ）が重要であることから、空家等相談窓口を空家等対策担当課とします。

< 窓口 >

都市建設課 建築・空家等対策グループ

電話：0983-33-6017（直通）

## 第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 1 対策の実施体制

空家等をもたらす問題は分野横断的で多岐にわたり、本町関係各課や関連機関が密接に連携して対処する必要があることから、空家等対策を総合的に推進していくため統括的・体系的な体制を整備するとともに、地域等との連携体制の強化を図ります。

#### ① 新富町空家等対策協議会

法第7条の規定に基づき、「新富町空家等対策協議会」を設置し、法第6条に規定する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とともに、実施に関し特定空家等の認定を行います。

#### ② 本町推進体制

空家等対策について横断的な連携及び施策の検討を行うことにより、安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に寄与し、効果的かつ総合的な支援施策を講ずるために、情報交換や対策検討のための本町の推進体制を整備します。

空家等対策に関する担当課は、次のとおりとします。

#### ■ 空家等の適正管理に関すること

都市建設課 電話：0983-33-6017

#### ■ 空家等の利活用に関すること

まちおこし政策課 電話：0983-33-6029

#### ■ 空家等周辺及び跡地(空地)の生活環境に関すること

環境水道課 電話：0983-33-6072



## 第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### 1 計画の見直し

第2章の計画期間に記載のとおり、計画期間2018年度（平成30年度）から2027年度（平成39年度）までの10年間とします。

なお、社会経済情勢や関連する制度の見直し等を勘案し、必要に応じて概ね5年後見直しを行うものとします。