

石井町空家等対策計画

平成29年3月 策定
令和 4年3月 改定
石 井 町

■目 次

第1章 計画の概要	
1. 計画策定の背景	…3
2. 計画の位置づけ	…4
3. 計画期間	…5
4. 計画の対象地区	…5
5. 対象とする空家の種類	…6
 第2章 石井町の人口と空家等の状況	
1. 石井町の人口について	…7
2. 石井町の空家等について	…9
 第3章 石井町の空家等対策の取り組みについて	
1. 空家等対策の課題	…12
2. 空家等対策の基本方針	…13
3. 空家等対策の取り組みについて	…14
 第4章 空家等の調査について	
1. 空家等の特定及び外観目視からの老朽度・危険度評価調査	…15
2. 空家等の所有者等の特定調査	…15
3. 空家等の所有者等に対する意向調査	…15
4. 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査(立入調査)	…16
5. 空家等データベースの整備	…16
 第5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	
1. 空家等の状態に応じた適切な対応と働きかけ	…17
2. 住民意識の醸成・啓発	…17
3. 所有者等による適切な管理が図られる制度の周知	…17
 第6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. 空家等の活用に関する意識の醸成と啓発	…18
2. 空家等の所有者等及び利用希望者等への支援	…18
 第7章 管理不全の空家等への対策に関する事項	
1. 管理不全の空家等に対する対応	…21

第8章 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項	
1. 特定空家等の判定基準	…22
2. 特定空家等か否かの判定(石井町空家等対策協議会への諮問)	…22
3. 特定空家等に対する措置等	…22
4. 必要な措置が講じられた場合の対応	…23
 第9章 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	
1. 空家等に関する相談体制等について	…25
 第10章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	
1. 組織体制	…27
2. 関係部署による連携	…27
3. 他の機関や関係団体との連携	…27
 【 資料 】	
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)	…30

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景

適切な管理が行われていない空家等(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「空家法」という。)第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。)が、地域における少子高齢化や人口減少、また既存の住宅等建物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化等に伴い現在も増加傾向にあり、火災や倒壊の危険性を内包するなど安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、住民の生活環境に深刻な影響を与えており、今後、このような空家等が増加すれば、これらの問題がますます深刻化することが懸念されます。

こういった状況において、国では平成27年5月26日の空家法施行より、管理不全の危険な空家等について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者等に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的には行政代執行による撤去もできることを決めました。

本町でも、平成29年3月に空家法第6条の規定に基づき、空家等対策の基本的な方向性等を石井町空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)において定め、町民の生命、身体及び財産を保護することで、安心かつ安全な生活環境を確保し、併せて空家等の適切な管理と活用を促進することにより、移住・定住の促進と、まちづくりの活性化を図ってきました。

本計画の改定では、空家等の課題について、制度等を活用した総合的な対策を継続的に取り組み、第五次石井町総合発展計画が目指す本町の将来像の実現のために本町が取り組むべき空家等対策の基本的な方向性等を定めます。

国

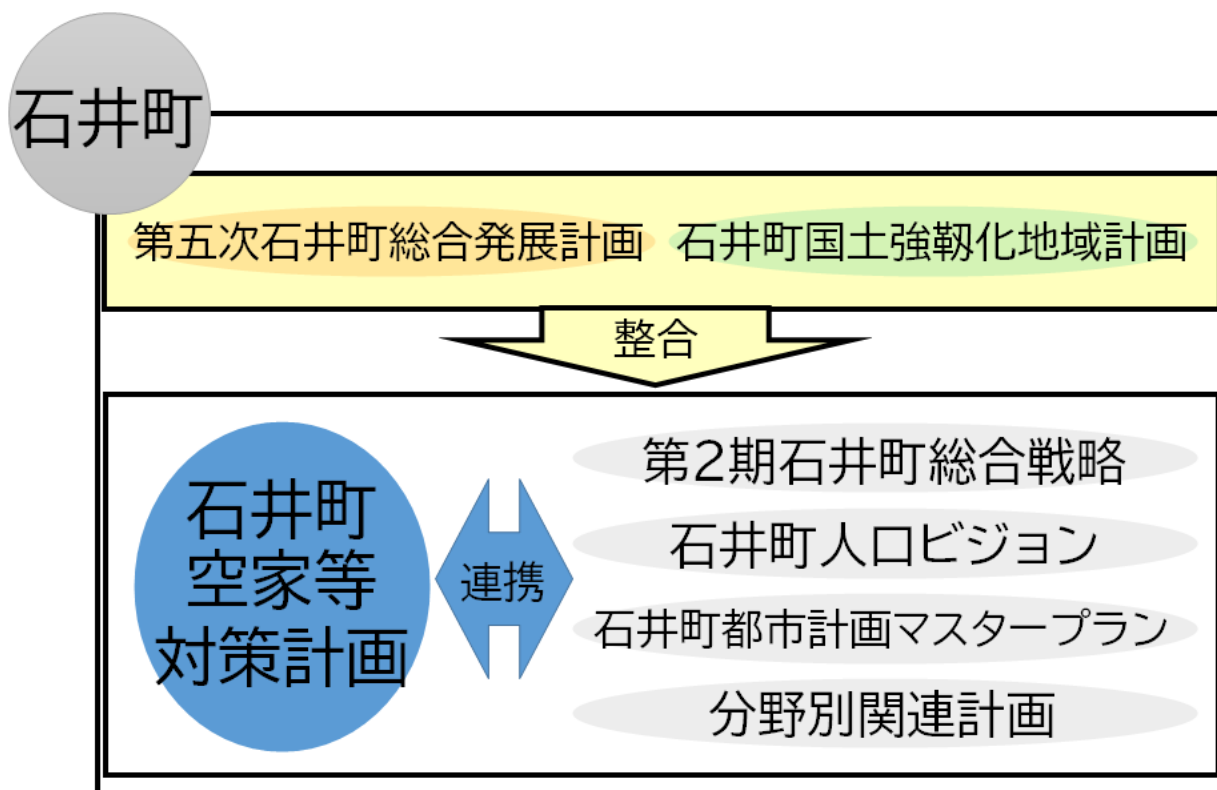
- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・ 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

町

石井町空家等対策計画

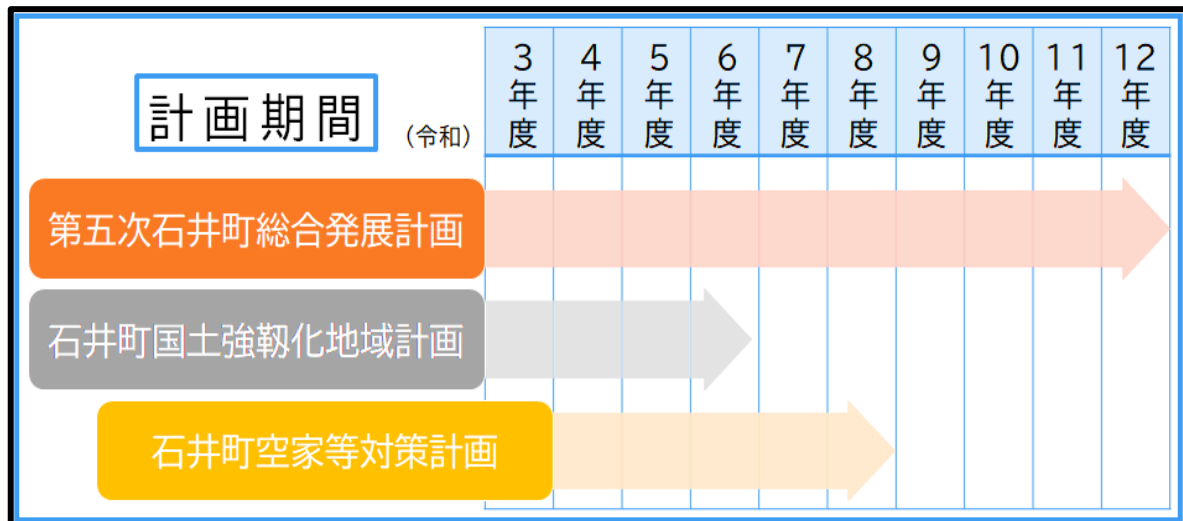
2. 計画の位置づけ

空家等対策計画は、空家法第 6 条第 1 項に規定する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ものであり、併せて空家等対策計画に基づき実施される施策は、石井町総合発展計画に定める目標の達成に寄与するものです。



3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和4年4月から令和9年3月までの5年間とし、社会情勢の変化等、必要に応じて見直しを行います。



4. 計画の対象地区

空家等対策計画の対象地区は、石井町内全域とします。



5. 対象とする空家の種類

空家等対策計画の対象とする空家の種類は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」及び第2項で規定する「特定空家等」とし、また、活用促進の観点から、空家等を除却した後の跡地についても対象とします。

【定義】

(1) 空家等(空家法第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ものを含む。)をいう。ただし、国又は地方公共公団体が所有し、又は管理するものを除く。

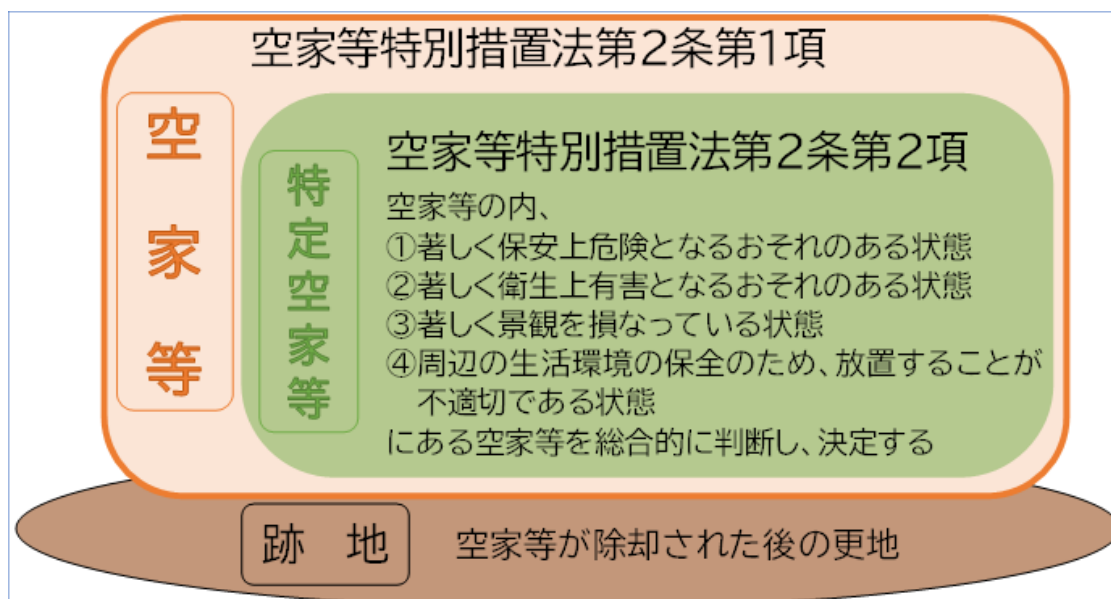
(2) 特定空家等(空家法第2条第2項)

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にあると認められる空家等をいう。

(3) 跡地

以前、建築物又はこれに附属する工作物が存在し、現在更地になっているものをいう。

【イメージ】



第2章 石井町の人口と空家等の状況

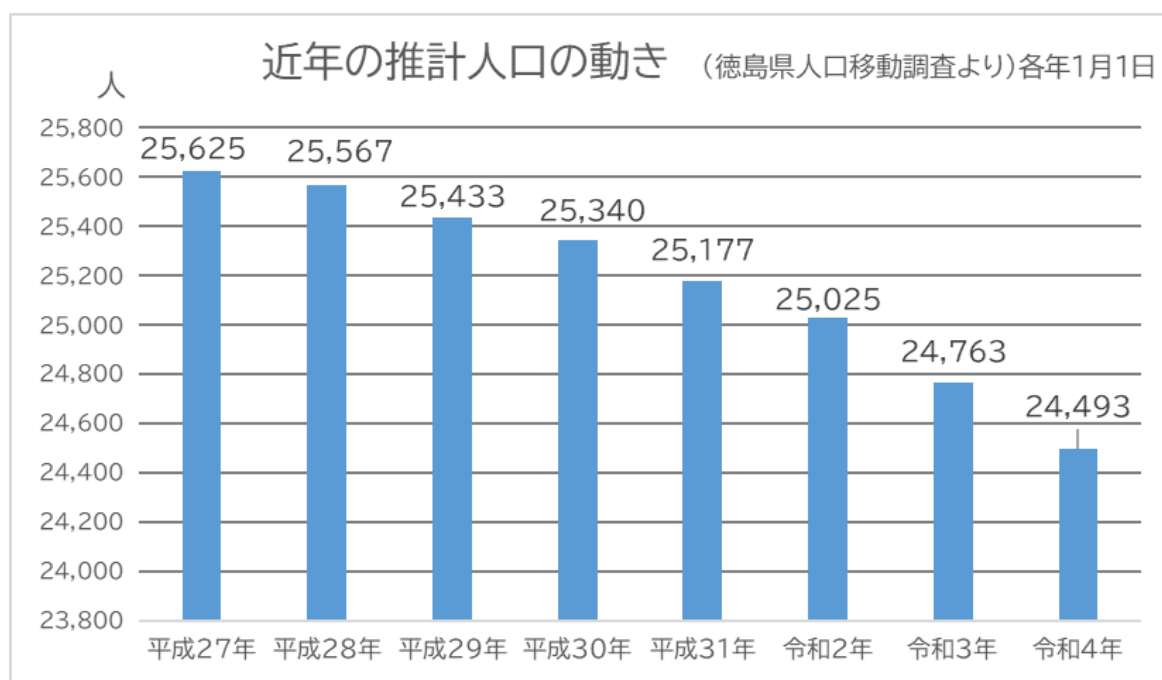
1.石井町の人口について

国勢調査による人口の動きをみると、平成17年の26,068人をピークにその後は減少傾向となり、令和2年では24,833人となっています。

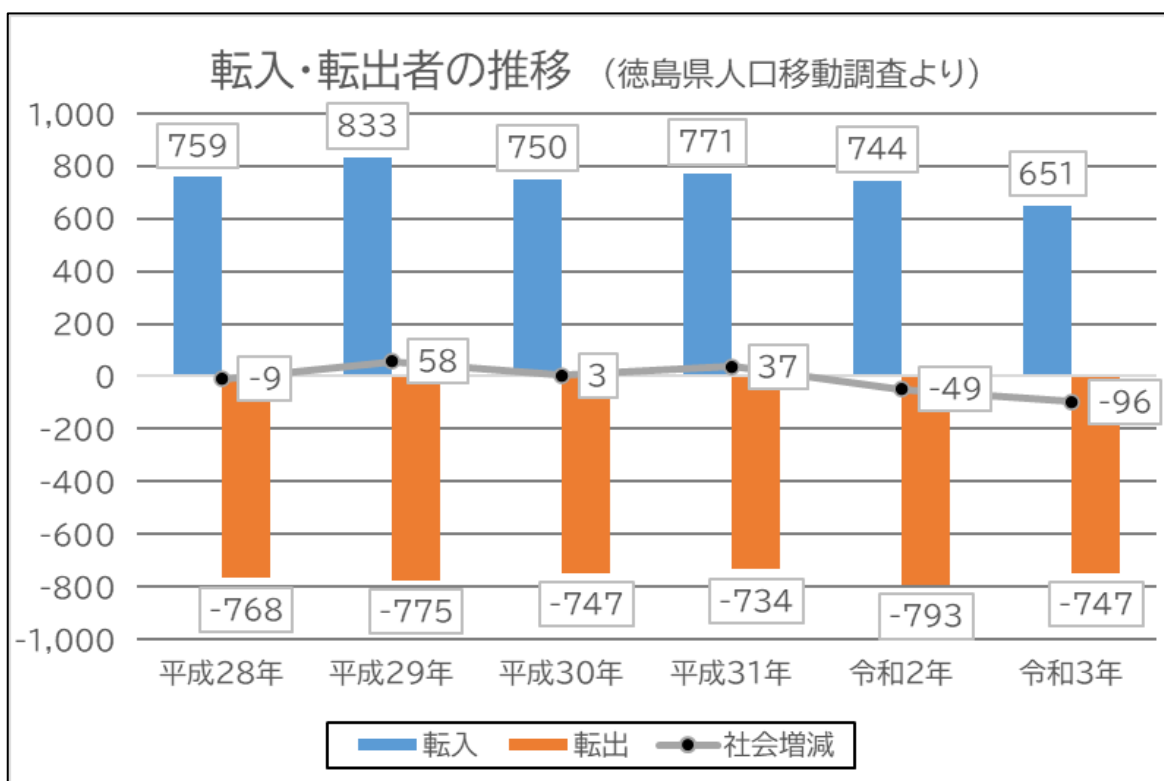
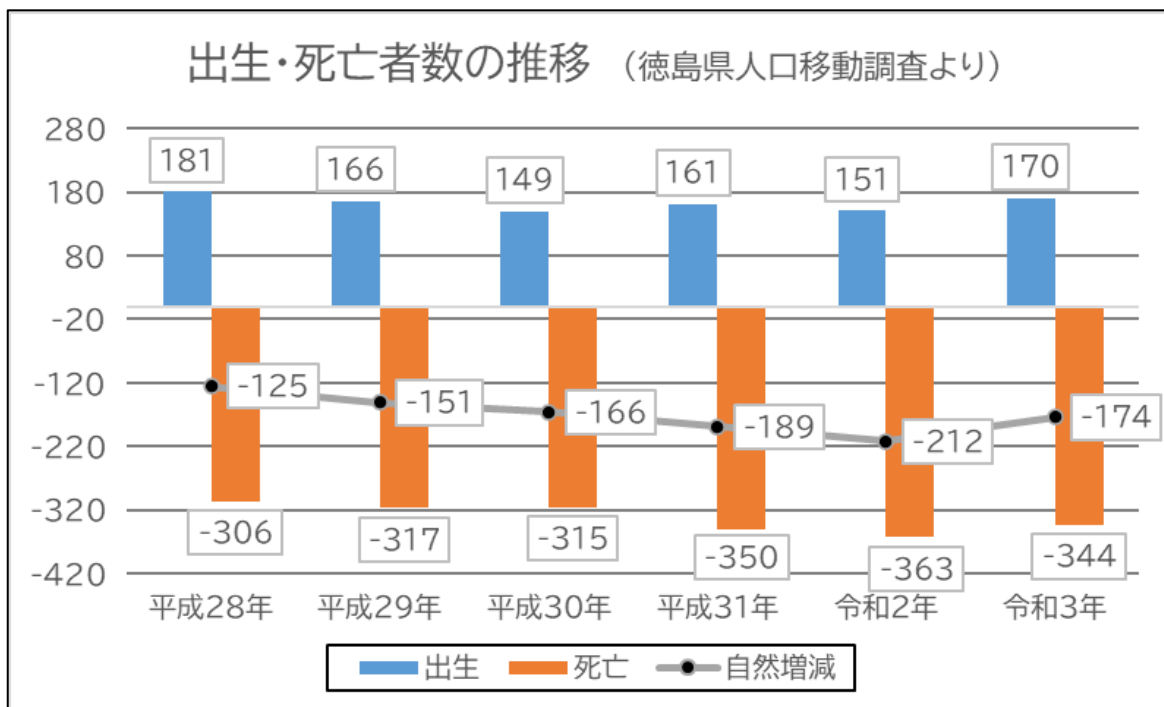
年齢区分別構成比をみると、0～14歳人口の減少が続いており、少子高齢化が確実に進んでいます。

年齢区分別の人口の動き（国勢調査により）							
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口(計)	25,207	24,684	26,023	26,068	25,947	25,590	24,833
0-14歳	4,497	4,001	3,653	3,493	3,416	3,232	3,045
15-64歳	16,761	16,734	16,786	16,455	15,826	14,688	13,589
65歳以上	3,949	3,949	5,584	6,120	6,705	7,670	8,199
構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-14歳	17.8%	15.7%	14.0%	13.4%	13.2%	12.6%	12.3%
15-64歳	66.5%	65.8%	64.5%	63.1%	61.0%	57.4%	54.7%
65歳以上	15.7%	18.5%	21.5%	23.5%	25.8%	30.0%	33.0%

また、最近の人口の動きを直近の国勢調査確定値を基に、住民基本台帳法の規定に基づく移動状況を加味して推計した人口で見ると、減少傾向に歯止めはかかっておらず、令和4年1月時点の推計人口は24,493人となっています。



近年の人口減少の要因をみると、自然動態(出生・死亡)では、出生数を死亡数が上回り、年間平均で100を超えるマイナスとなっています。また、社会動態(転入・転出)においては、転出超過の傾向となっています。



2. 石井町の空家等について

本町では、空家等対策計画の策定に先立ち、そのベースとなる空家等の実態を把握するため、町内全域の全ての家屋を対象に、空家等の特定と外観目視による老朽度・危険度評価調査を令和3年6月に行いました。平成28年度調査と同様の調査方法により、平成28年度調査において判明した空家等と思われる物件の現状調査とそれ以降の新規空家等の物件調査を行いました。

結果は以下のとおりです。

【用語説明】

空家等実態調査	石井町内すべての建物に対して、外観目視による現地調査を行う。（※調査の概要等は別紙「資料編」による。）
老朽度・危険度評価調査	不良度判定の基準と調査員の主観によりランク付けを行う。外観調査では、目視できない等により判定できないときは「不明」の評定となるため、実際よりランクが高くなることを考慮し、調査員の主観による判定も同時に行う。
新規空家等	令和3年度調査により新たに判明した空家等
居住系空家	空家等の判断のうえで、建物用途による分類上、「戸建住宅、長屋住宅、共同住宅、店舗兼住宅」に該当するもの
非居住系空家	空家等の判断のうえで、建物用途による分類上、「店舗・事務所、工場、その他」に該当するもの
その他	プレハブ等で使用用途の不明なもの

(1)石井町内の空家等の実態(調査結果)

調査終了時点(令和3年12月15日時点)の空家等の状況です。

- ① 調査対象家屋等総数 16,463件
- ② 空家等の総数 633件
(空家率:3.84%)
- ③ 空家等の総数のうち、立地条件等により評価不可能であったもの 3件

【空家等総数の内訳】

○評価済み空家等(630件)の老朽度・危険度ランク別内訳

- ・A ランク : 小規模の修繕により再利用が可能 197件
- ・B ランク : 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない 222件
- ・C ランク : 管理が行き届いておらず、損傷が激しい 143件
- ・D ランク : 倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高い 47件
- ・E ランク : 倒壊の危険性があり、解体などの緊急性が極めて高い 21件

	件数	空家等の老朽度・危険度ランク				
		A	B	C	D	E
石井町全体	630件 (100%)	197件 (31.3%)	222件 (35.2%)	143件 (22.7%)	47件 (7.5%)	21件 (3.3%)
石井地区	193件 (30.6%)	84件 (42.6%)	61件 (27.5%)	35件 (24.5%)	12件 (25.5%)	1件 (4.76%)
浦庄地区	114件 (18.1%)	21件 (10.7%)	46件 (20.7%)	32件 (22.4%)	8件 (17%)	7件 (33.3%)
高原地区	108件 (17.1%)	23件 (11.7%)	29件 (13.1%)	37件 (25.9%)	12件 (25.5%)	7件 (33.3%)
藍畑地区	93件 (14.8%)	27件 (13.7%)	32件 (14.4%)	18件 (12.6%)	11件 (23.4%)	5件 (23.8%)
高川原地区	122件 (19.4%)	42件 (21.3%)	54件 (24.3%)	21件 (14.7%)	4件 (8.51%)	1件 (4.76%)

老朽度・危険度評価結果の状況をみると、評価及びランク付けが完了した空家等630件のうち、管理が行き届いていない空家等(B・C ランク)が365件(57.9%)、老朽化等により倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急性が高い空家等(D・E ランク)が68件(10.8%)となっています。

○評価済み空家等(630件)の建物用途別内訳

判定ランク別	A	B	C	D	E	計
戸建住宅	159件	179件	113件	40件	19件	510件
長屋住宅	8件	4件	4件			16件
共同住宅		2件				2件
店舗兼住宅	4件	7件	7件			18件
店舗・事務所	22件	25件	14件	4件		65件
工場	1件	2件	1件		1件	5件
その他	3件	3件	4件	3件	1件	14件

建物用途別の空家等の状況では、評価済み空家等630件のうち、戸建住宅が510件(80.9%)を占めています。また戸建住宅510件のうち、338件(66.3%)は老朽度・危険度ランクで、A ランク・B ランクの評価となっています。居住系空家は546件(86.7%)、非居住系空家は84件(13.3%)となっています。

○H28年度調査との比較

H28年度調査		石井	浦庄	高原	藍畑	高川原
Aランク	88件	33件	15件	10件	7件	23件
Bランク	215件	94件	23件	15件	26件	57件
Cランク	146件	18件	42件	41件	24件	21件
Dランク	43件	8件	11件	15件	4件	5件
Eランク	26件	1件	11件	5件	7件	2件
計	518件	154件	102件	86件	68件	108件
R3年度調査		石井	浦庄	高原	藍畑	高川原
Aランク	197件	84件	21件	23件	27件	42件
Bランク	222件	61件	46件	29件	32件	54件
Cランク	143件	35件	32件	37件	18件	21件
Dランク	47件	12件	8件	12件	11件	4件
Eランク	21件	1件	7件	7件	5件	1件
計	630件	193件	114件	108件	93件	122件

R3年度調査によって判明した評価済み空家等の件数は、H28年度評価済み空家等と比較すると、112件の増加となっています。特に A ランクの新規空家等が比較的多く見られ、新規空家等260件のうち、104件(40.0%)を占めています。

第3章 石井町の空家等対策の取り組みについて

1. 空家等対策の課題

本町の人口の状況等は、国勢調査による平成17年の26,068人をピークに減少の一途をたどっており、老年人口の占める割合が増加し、生産年齢人口や年少人口の割合が減少している現状において、今後も人口減少は進むことが見込まれます。

徳島県下においても良好な立地にあり、かねてより徳島市のベッドタウンとして発展してきた本町においては、いかに空家等対策を移住・定住促進の有効なツールとして活用し、生産年齢人口と年少人口を増加させることにより人口全体の底上げを図り、人口減少抑制に繋げていくかが課題です。

空家等の状況からは、令和3年6月に実施した本町全域における実態調査結果において、平成28年度調査で空家等と判断された518件のうち、178件(32.5%)が空家等から解消されています。一方今回の調査で、260件の新しい空家等が判明しており、空家等の総数は5年間で100件程度増加し、630件となっています。このうち、居住系空家が546件(86.7%)、非居住系空家は84件(13.3%)であったことから、居住系空家については、移住・定住促進に向けた住宅ストックとしての活用を、非居住系空家については、商工業等への活用を促進するなど、用途に応じた効果的な対策実施が課題です。

ランク別では、小規模修繕等により再利用可能な空家等(A ランク)が空家等全体の31.3%に対し、管理が行き届いていない空家等(B・C ランク)は57.9%、老朽化等により倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急性が高い空家等(D・E ランク)は10.8%となっています。

全ての空家等の所有者等に対して、自己の所有する空家等の適正な維持管理を働きかけることを基本に、老朽度・危険度評価の結果を踏まえ、A ランクを中心とした再利用可能な空家等には活用の促進を、D または E ランクの周辺地域への危険性等のリスクが高い空家等に対しては特定空家等に対する措置も見据えた対応を講じ、良好な住環境の確保を図るなど、空家等の状況に応じた対策の実施が必要となります。

2. 空家等対策の基本方針

本町では、空家等対策の推進を、第五次石井町総合発展計画【重点目標】に関連付けて、安心・安全で良好な住環境の確保、移住・定住促進、商工業の活性化等に繋げ、活気あるまちづくりを目指すため、以下のことを空家等対策の基本方針と定めます。

■ 良好な住環境で快適に暮らせるまちづくり

空家等対策の推進によりもたらされる高い安心・安全性と、良好な住環境を石井町の「価値」として、住宅系空家等の活用による移住・定住希望者向け住宅市場の活性化を図ります。

■ 安心・安全が守られ、災害に強いまちづくり

管理不全の空家等が周辺の住環境へ及ぼす悪影響に対し、適正な管理と活用により改善と発生予防が図られるよう、住民意識の醸成と制度等の環境整備により暮らしやすい生活環境を形成します。

また、特定空家等をはじめとする老朽化した管理不全の空家等は、火災や倒壊など周辺地域への危険性が懸念されるため、所有者等による適切な維持管理と、危険な空家等の修繕、除却を推進し、住民が安心・安全に暮らせる災害に強いまちづくりを目指します。

■ 活用の促進による活気あるまちづくり

空家等に付随した農地が耕作放棄地となることへの懸念等も踏まえ、農業の振興等への空家等の活用と、空家等の商工業利用や、地域コミュニティの活性化に寄与する事業に活用するなど、多角的な活用方法を用いて活気あるまちづくりに繋がります。

◎達成目標

上記基本方針を進めていくにあたり、取り組みに対する効果をわかりやすくするため、定量的な指標を設定します。

- ① 新しく増加する空家等への対策により、新規空家等増加率を2%程度に抑える。
- ② 利活用への対策により、空家等解消率15%を目指す。
- ③ 老朽危険空家等(Dランク・Eランク)について、除却等による空家等解消率50%を目指す。

3. 空家等対策の取り組みについて

先に述べた基本方針に基づき、石井町における空家等対策の実施が円滑で効果的に図られるよう、以下の各章において取り組みに関して必要な事項を定めるものとします。

空き家等対策の取組について

良好な住環境で快適に暮らせるまちづくり

- ・第4章 空き家等の調査について
- ・第5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
- ・第6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

安心・安全が守られ、災害に強いまちづくり

- ・第7章 管理不全の空家等への対策に関する事項
- ・第8章 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項

活用の促進による活気あるまちづくり

- ・第6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

- ・第9章 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
- ・第10章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

第4章 空家等の調査について

本町の空家等対策を推進するにあたり、正確な空家等の実態把握と適正な対策、措置を講ずるため、空家等に対する各種調査を以下のとおり行います。

1. 空家等の特定及び外観目視からの老朽度・危険度評価調査

令和3年度における空家等実態調査で、町内全域の調査と平成28年度調査において判明した空家等の経過調査を行いました。実態調査によって収集したデータを空家等データベースの基礎データとし、新たな空家等の発生や、空家等であったものが新たな所有者、利用者等によって管理されはじめるなどの状況の変化に対応するため、地域住民からの情報提供等を基に、必要に応じて調査を行い、本町の空家等データベースの鮮度を保つよう努めます。

2. 空家等の所有者等の特定調査

空家等の特定及び外観目視による老朽度・危険度評価調査を実施した物件については、物件の状態に応じた適正な対応を働きかけるため、所有者等を特定する必要があります。

所有者等の特定については、地域の自治会等への照会を含む近隣への聞き込み、登記簿情報、住民票・戸籍謄本情報、空家法第10条第1項の規定により取得した固定資産税の課税台帳の情報等をもとに調査します。

所有者等の情報は、データベースにて空家等情報とともに管理します。

所有者等の情報についても、相続や譲渡等、所有権等に変更が生じるものであるため、定期的に確認と調査を行います。

3. 空家等の所有者等に対する意向調査

特定された空家等の所有者等に対し、空家法第12条及び13条の規定に基づく適正管理と活用の推進に必要な情報の提供、助言及び対策を行うため、現在の空家等の使用状況や、今後の利活用の意向等に関して書面による調査を行います。

4. 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査(立入調査)

外観目視による老朽度・危険度評価を経て、D・E ランクに分類された空家等のうち、外観上危険と認められる空家等について、特定空家等に該当するか否かを判断するため、敷地内に立ち入って状況を観察し、または建築物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある場合は、空家法第9条第2項の規定に基づく立入調査を実施します。

立入調査の実施にあたっては、『特定空家等に関する措置』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)」に沿って行います。

5. 空家等データベースの整備

上記1～4にて収集した空家等情報の結果を空家等データベース化することで、各空家等の状況及びその所有者に対する支援や対策の基盤とします。空家等データベースは地図情報システム(GIS)と連携させたデータベースとして、より効率的、効果的な基盤として、管理・運用を行います。

第5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

空家法第3条の規定により、空家等の所有者等は、周辺の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されています。

このことから、まず所有者等が自らの責任によりの確な対応がなされるよう、所有する空家等の状況に応じた適切な助言又は指導を行うよう取り組みます。

1. 空家等の状態に応じた適切な対応と働きかけ

先に実施した空家等の実態調査の結果からも、本町の空家等については利活用可能な程度の良いものから倒壊の危険性がある老朽化が進んだものまで存在します。

また、所有者等の経済的能力や、町外在住のため常に適切な管理をおこなうことが困難であるなど、所有者等の管理能力の問題が生じているのも事実です。

空家等に関する各種調査の結果を踏まえたうえで、状況に応じた適切な対応と働きかけにより、所有者等の意識啓発と適切な管理が保たれるよう努めます。

2. 住民意識の醸成・啓発

管理不全の空家等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼすリスクが高まることから、適切な管理の重要性、管理不全の空家等が地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための方法等について、所有者等のみならず住民全体が正しい知識と意識を共有できるよう広く情報発信することに努め、普及啓発を図ります。

また協議会で実施した協議内容について、ホームページで公開する等、空家等への関心を広く惹起し、全体でその対処方策を検討・共有できるようにします。

3. 所有者等による適切な管理が図られる制度の周知

所有者による空家等の適切な管理の支援策である石井町の定める各種制度(以下各章)の活用を促進するため、様々な方法を検討して情報提供を行っていくよう努めます。

第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進に関する事項

空家等対策の基本方針で定めるとおり、本町では空家等及びその跡地の活用を、移住・定住の促進、商工業利用の促進や地域コミュニティの活性化などに役立て、活気あるまちづくりに繋がります。

1. 空家等の活用に関する意識の醸成と啓発

日本では古くから「いえ」「とち」に対して「代々に渡って維持していかなければならない」といった考え方があり、自らの所有する資産を他者へ譲渡することなどへの抵抗意識が、資産活用を制限し、結果として所有者が負担を感じるようになる事例も少なくありません。

資産活用に関する情報や事例等、広く情報の発信や啓発等を行い、空家等の所有者等が、柔軟に効果的な活用を検討できるよう意識の醸成を図ります。

2. 空家等の所有者等及び利用希望者等への支援

本町における空家等の活用を促進するため、所有者等及び利用希望者等双方に向けた支援制度の構築と実施体制の整備・強化を図ります。

(1) 空き家バンクの設置及び運用

空家等の所有者等と利用希望者等とのマッチングを図るための取り組みとして、石井町空き家等情報登録制度(以下「空き家バンク」という。)を運用し、インターネットサイト「石井町空き家バンク」を設置しています。

とくしま地方創生空き家判定士(以下「空き家判定士」という。)が登録希望の空家等を詳細調査し、「空き家カルテ」を作成し、利用希望者等は一定の基準で評価されたカルテを参考に、条件の合う物件を選ぶこととなります。

所有者等と利用希望者等による内覧から契約締結までの一連のマッチング業務には空き家コーディネーターが仲介する仕組みとし、所有者等と利用者双方が安心して取引できる制度設計と運用をおこないます。

空き家バンクサイトの運営と空き家バンク物件の管理にあたっては、「全国版空き家バンクサイト」(「アットホーム株式会社」・「株式会社 LIFULL」)により行います。



石井町空き家バンクサイト(アットホーム)



(2)空家に付随した農地の取得条件の緩和

人口減少、高齢化等のため遊休農地が増加し、空家等に付随した農地の遊休農地化が進んでいることから、定住促進及び遊休農地の解消のために、空き家バンクに登録された空家等に付随した農地等に係る農地法(昭和27年法律第229号)第3条の規定に基づく農地の権利取得の取扱基準の緩和を行います。

(3)空家相談員の設置

空家等の所有者等または利用希望者等が相談を行うことができるよう、主に町内の不動産関係団体と協力し、空家相談員を設置します。

相談員の養成講座や講習会等を実施し、人材育成と体制強化に努めます。

(4)講演会やセミナー等の実施

今後の空家等の利活用のきっかけづくりや参考となるようなテーマについて、専門家による講演会やセミナー等を開催し、情報の共有や啓発活動に努めます。

移住相談会においても利用可能な空家等に関する PR に努めます。

(5)空家等の活用の促進を目的とした各種補助制度等の整備

本町の空き家等の活用を効果的に促進させ、活気あるまちづくりに繋げるため、国及び県等の補助制度を活用した各種補助制度を整備し、積極的な支援に取り組みます。

【各種補助制度について(概要)】

○石井町空き家等情報登録制度(空き家バンク)

石井町における空き家等の有効活用を通して、町民と町外住民の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図ります。空き家等の売却、賃貸等を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を、本町への定住を目的として空き家等の利用を希望する者に対し、紹介します。紹介には、役場窓口をはじめ「全国版空き家バンクサイト」により幅広く情報発信を行います。

○石井町空き家再生等促進事業(空き家スマート化リノベーション事業)

住環境の整備改善及び空き家の利活用による地域の活性化に資するために、空き家住宅の改修等を行う町民に、その経費に対して補助を行います。

○石井町空き家再生等促進事業(空き家判定業務支援事業)

空き家等を対象に「とくしま地方創生空き家判定マニュアル」に基づき、空き家判定士が実施する空き家判定を行います。

※空き家判定士：とくしま地方創生空き家判定士登録要綱に基づき、とくしま地方創生空き家判定士として徳島県に登録された者をいう。

○石井町空き家リフォーム助成事業

町内にある空き家の有効活用を図り、移住定住促進を目的として石井町内にある施工業者を利用した内外装の修理及び修繕やバリアフリー対応工事などの空き家リフォーム(改築・改装)工事の費用の一部を補助します。

○石井町木造住宅耐震化促進事業

町民の防災意識の向上を図るとともに、大地震における住宅の倒壊等による被害を軽減し、災害に強いまちづくりを推進するため、木造住宅耐震化促進事業の実施について必要な事項及び耐震改修等を実施する町民に対し、その経費の一部を補助します。

第7章 管理不全の空家等への対策に関する事項

空家は個人の財産であり、所有者等が自ら適切な管理に努めることが原則となります。しかし、管理不全な状態となった空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念され、早期の対応が必要となります。

本町では、空家法に定める規定に基づき、住民の安心・安全を守るために、町内における管理不全な空家等の状態や周辺への影響の度合い、危険の切迫性を総合的に判断し、必要な措置を実施します。

1. 管理不全の空家等に対する対応

(1) 空家等の状況把握

所有者等又は地域住民からの相談や情報提供、空家等実態調査等により、町が管理不全な空家等を把握した場合は、空家等の状態や周辺への影響の度合い等の状況把握を行います。

また、所有者等の特定については、地域の自治会等への照会を含む近隣への聞き込み、登記簿情報、住民票・戸籍謄本情報、空家法第10条第1項の規定により取得した固定資産税の課税台帳の情報等をもとに調査します。

管理不全の状態によっては、第8章にあげる「特定空家等」に認定することの検討を行います。

(2) 老朽危険空き家等除却支援制度

本町における管理不全な空家等のうち、老朽危険空き家等と判断される空家等に対する除却支援制度を創設しています。地域住民や周辺環境等に悪影響を及ぼす可能性を有する管理不全状態にある空家等に対し、家屋所有者等の自主的な除却を促進します。

○石井町空き家再生等促進事業(老朽危険空き家等除却支援事業)

住環境の整備改善及び空き家の利活用による地域の活性化に資するために、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅の改修等を行う町民に、その経費に対して補助を行います。

第8章 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項

1. 特定空家等の判定基準

空家等が空家法第2条第2項に定める特定空家等(以下「特定空家等」という。)に該当するか否かの判定基準は、『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)」を基本とします。

2. 特定空家等か否かの判定(石井町空家等対策協議会への諮問)

特定空家等か否かの判定にあたっては、上記1により実施した調査結果を基に、空家法第7条の法定協議会である石井町空家等対策協議会の審議に諮り意見を徴することとし、当該意見を参考にした上で、町長が決定します。

特定空家等の判定に際し、対象となる空家等の選定の協議や調査の実施等、町長による判定の補助を行う機関として、町の関係各課等の長で組織する「石井町特定空家等判定委員会」(以下「判定委員会」という。)を設置します。

3. 特定空家等に対する措置等

上記2において、町長が特定空家等と決定したものについて、空家法第14条各項に基づく措置を検討しますが、まずは同法の措置に先立ち、所有者等の自らの意思により必要な措置が講じられるよう努めます。

これらの空家等の状況に関する情報の提供(改善のためのアドバイス等を含む)を行ったにも関わらず、なお状態が改善されないと認められる場合は、以下の措置を検討し、実施します。

なお、特定空家等に対する措置の実施については、『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)」を基本とし、石井町空家等対策協議会で協議、検証し実施します。

(1)助言又は指導

町長は、空家法第14条第1項の規定に基づき、所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう、助言又は指導を行います。

(2)勧告

町長は、空家法第14条第1項の規定に基づく助言又は指導を行ったにも関わらず、なお、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、同条第2項の規定に基づき相当の猶予期間(特定空家等の規模や措置の内容により異なるが、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したもの)を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

なお、この勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

(3)命令

町長は、空家法第14条第2項の規定に基づき勧告を行ったにもかかわらず、勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置を取らなかった場合において、特に必要があると認めるときは同条第3項の規定に基づき相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置を命じます。

命令を実施する場合においては、同条第4項の規定に基づきあらかじめその措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書並びに自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

(4)特定空家等に係る代執行

町長は空家法第14条第3項の規定に基づき命令を行ったにもかかわらず、その措置を命ぜられ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または履行しても期限までに完了する見込みのない場合は、同条第9項の規定に基づき、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定に基づき所有者等に代わり当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

なお、その措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

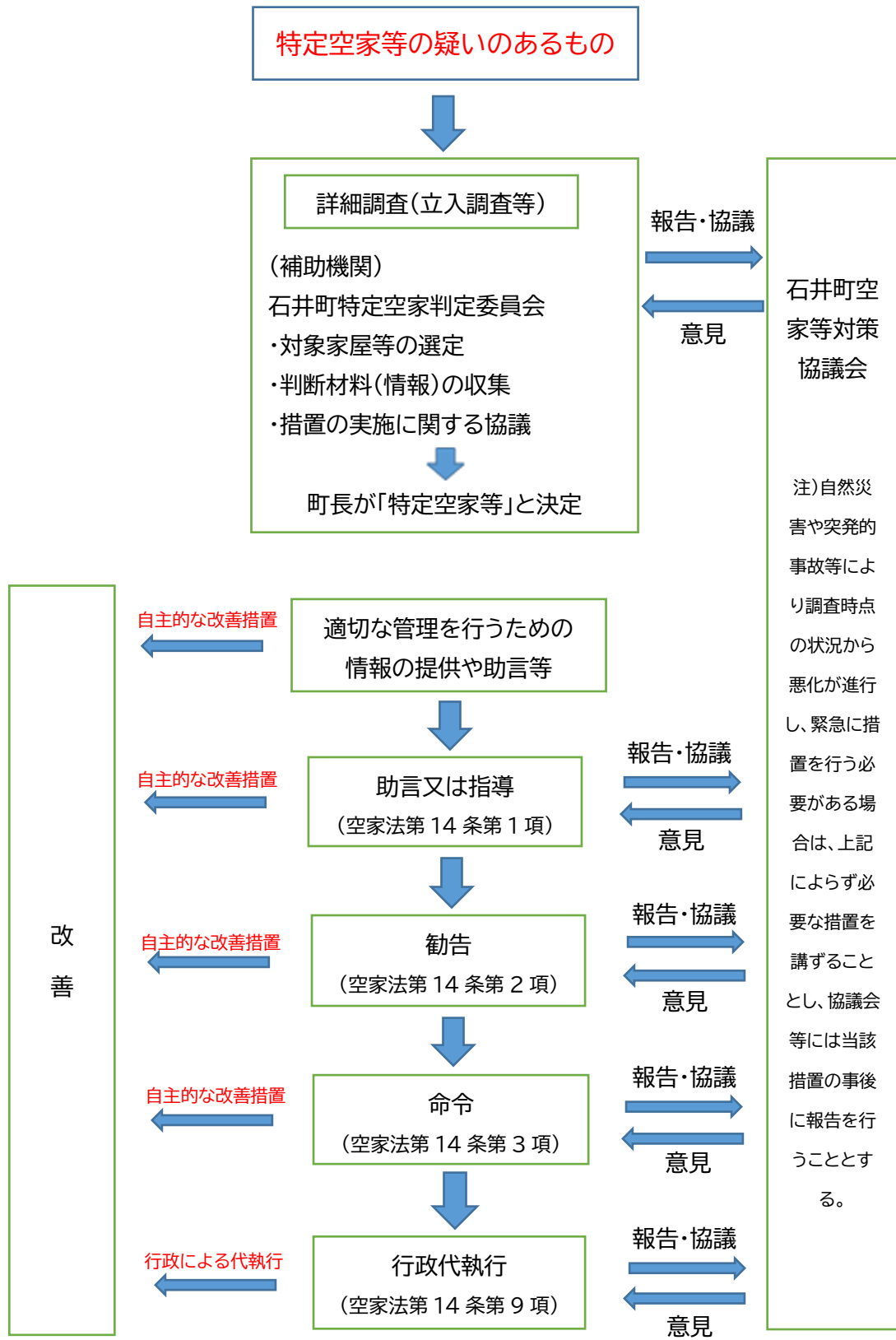
(5)過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合

一般的情報、住民基本台帳データ等の行政情報及び空家法第10条に基づく固定資産税課税情報を活用しても、なお、同法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確認することができない場合及び氏名は知り得ても所在を確認しえない場合(過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確認することができないため、命令を行うことができないときを含む)は、町長はその者の負担において、同条第10項の規定に基づく略式代執行を行うことができます。

4. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言もしくは指導、勧告または命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、特定空家等でなくなったことが確認できた日付等を石井町空家等管理システムにて管理するとともに、関係内部部局に情報提供します。

【特定空家等に対する措置等のフロー】



第9章 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

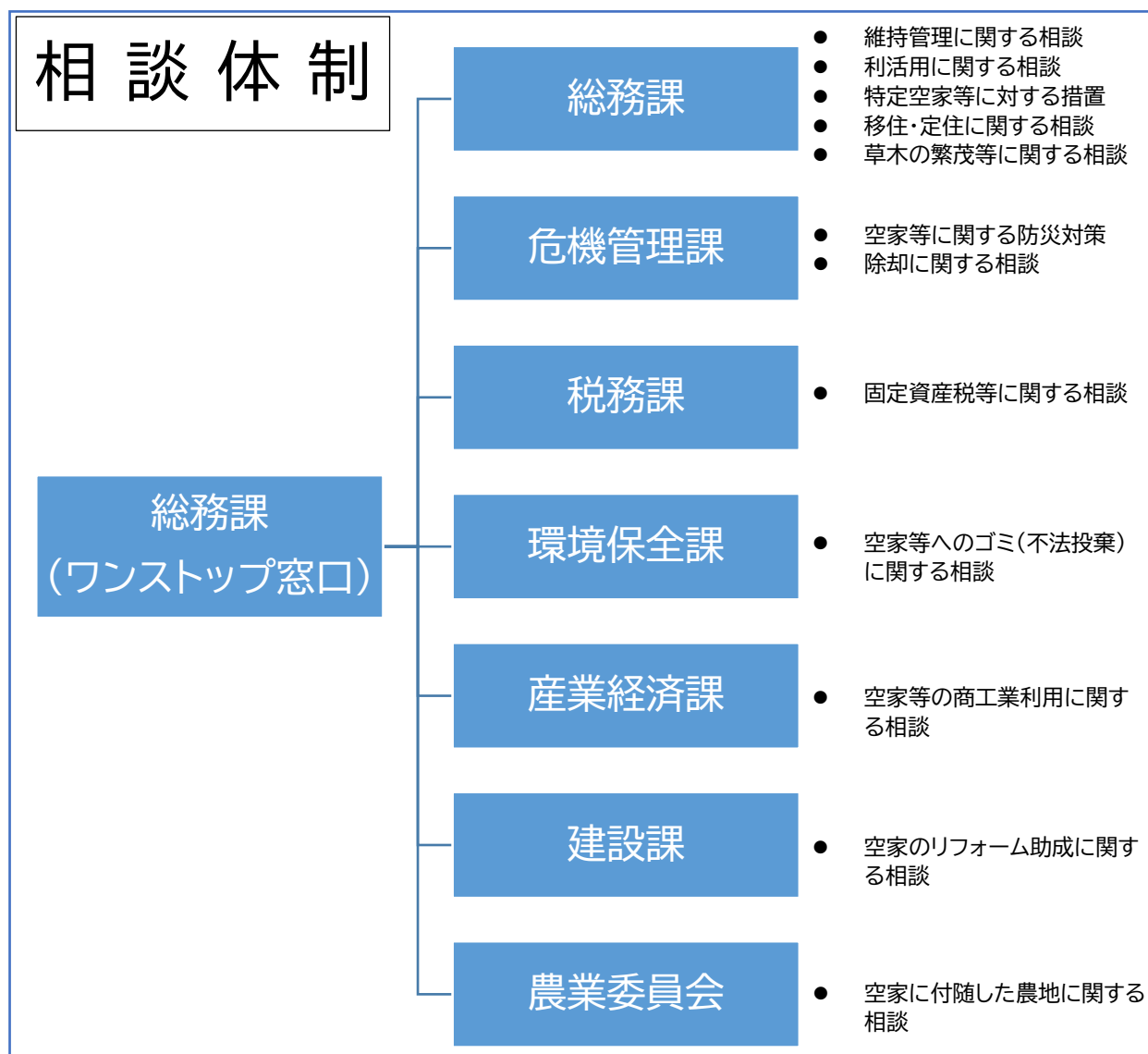
1. 空家等に関する相談体制等について

空家等の所有者等から、適切な管理をどのように行うべきかの相談や、空家等の除却又は利活用に関する各種相談に対しては、組織内にて体制を整備のうえ、情報の共有・連携をしながら対応することとします。

(1) 庁内の相談体制について

空家等に関する相談が寄せられた場合は、下表に示すとおりワンストップ窓口として、総務課で空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。

内容について整理した後、当該相談内容を所管する担当課に情報提供し、対応策を回答することとします。



(2)空家等に関する相談会の実施

空家等の問題は、多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、町単独では対応できない問題を含みます。

このため、法律、不動産、建築、金融等様々な分野の団体等と連携して、年に1回以上相談会を開催することとします。

(3)空家相談員の設置

空家等の所有者または利用希望者等が、管理や活用に関して身近な専門家にいつでも相談できるよう、主に町内の不動産関係団体に協力を得て、空家相談員を設置します。

第10章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1. 組織体制

(1) 主管部署

空家等に関する対策に係る事務の主管部署は、総務課とします。

(2) 庁内組織

特定空家等に関する調査の実施、判定及びこれに対する措置を決定するにあたり、町長の補助機関として、町の関係各課等の長で組織する「石井町特定空家等判定委員会」を設置し、調査及び協議をおこないます。

(3) 石井町空家等対策協議会

空家法第7条の規定に基づく法定協議会として、石井町空家等対策計画の作成及び変更並びに対策の実施に関する協議をおこなう石井町長を会長とした10名以下の委員で構成する石井町空家等対策協議会を設置します。(平成28年11月1日設置済み)

2. 関係部署による連携

空家等がもたらす問題を解決するには、多岐にわたる政策課題に横断的に対処する必要があるため、日頃から関係部署が連携して情報の収集に努め、空家等対策に取り組めます。

3. 他の機関や関係団体との連携

(1) 自治会・自主防災組織、民生委員等

- ① 町への新たな空家等の発生や、取り壊し等の情報提供に関すること
- ② 地域コミュニティによる空家等の利活用に関すること

(2) 国

- ① 空家等対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その他必要な財政上の措置等に関すること
- ② 空家等対策の実施に必要な税制上の措置等に関すること

(3)徳島県

- ①特定空家等の判断に係る技術的な助言の提供に関すること
- ②空家等対策の推進に寄与する制度の創設に関すること
- ③空家等対策の実施に要する費用に対する補助その他必要な財政上の措置等に関すること

(4)「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター

- ①空家等対策の実施に必要な技術的な助言の提供に関すること
- ②空き家判定士、空き家コーディネーター等の専門的知識・技術を有した人材の確保及び育成に関すること
- ③空き家判定士による空家等の詳細調査、空き家コーディネーターによる空家等マッチング補助等、町が実施する空家等の適正管理及び活用の推進のためのバックアップに関すること

(5)警察

- ①空家等が犯罪に悪用されないための対策に関すること

(6)名西消防組合及び石井町消防団

- ①災害発生時に空家等が及ぼすリスク(火災、倒壊等)への対策に関すること
- ②町への老朽危険空家等の発生や、取り壊し等の情報提供に関すること

(7)大学等の学術・研究機関

- ①空家等対策及び町づくりの推進に関する調査・研究等に関すること
- ②専門的知識が求められる事項に関しての意見又は見解に関すること

(8)法務関係者(弁護士、司法書士、行政書士等)

- ①相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続きに関すること
- ②専門的知識が求められる事項に関しての意見又は見解に関すること

(9)不動産関係者(宅地建物取引業者、土地家屋調査士、不動産鑑定士等)

- ①空家等所有者の利活用の相談に関すること
- ②空家等所有者と利用者とのマッチング及び取引に関すること
- ③専門的知識が求められる事項に関しての意見又は見解に関すること
- ④空家相談員に関すること

(10)建築関係者(建築士、建築施工業者等)

- ①空家等所有者の利活用の相談に関すること
- ②空家等の除却や改修に関すること
- ③専門的知識が求められる事項に関しての意見又は見解に関すること

(11)金融関係者(銀行等)

- ①空家等所有者の資産活用の相談に関すること
- ②空家等の管理や利活用に要する資金の相談等に関すること
- ③専門的知識が求められる事項に関しての意見又は見解に関すること

(12)NPO 団体等

- ①空家等を利用した公益性の高い事業の実施に関すること

【資料】

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)

(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(特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。)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。

(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つ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 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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の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。

(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。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1)空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2)次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3)その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 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(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (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
 - (2)計画期間
 - (3)空家等の調査に関する事項
 - (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(以下「空家等の跡地」という。)の活用促進に関する事項
 - (6)特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (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
 - (9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(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。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があると

きは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 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13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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、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、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその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(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。