

安芸太田町空家等対策計画

平成29年7月

安芸太田町

目 次

第1章	計画の概要	2
1.	背景	
2.	計画の目的	
3.	計画期間	
4.	対象地区及び種類	
5.	空家等対策の基本的な指針	
第2章	空家等の調査	4
1.	調査の方針	
第3章	空家及びその跡地（空地）の活用の促進	4
1.	趣旨	
2.	利活用可能な空家及びその跡地（空地）の情報提供 ～待ち家情報バンク事業等の実施～	
3.	官民連携による空家及び跡地（空地）の利活用	
4.	地域交流、地域活性化の拠点としての利活用	
5.	町補助金による活用促進	
第4章	空家等の適切な管理の促進	5
1.	適切な管理の原則	
2.	所有者の意識の醸成	
3.	相談体制の整備	
第5章	特定空家等に対する措置及びその他の対処	6
1.	趣旨	
2.	措置の対象	
3.	措置の内容	
4.	その他の対処	
第6章	空家等対策の実施体制	7
1.	町協議会	
2.	町内の組織体制及び役割	

第1章 計画の概要

1. 背景

急激に進行する少子高齢化社会のなかで、空家等に関する問題は、全国的に表面化している。特に空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な解決が求められている。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として、平成27年5月26日に全部施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「法」という。)により、危険な放置空家等について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や退去などの勧告、命令を行えるほか、最終的行政代執行による撤去もできることを定めた。

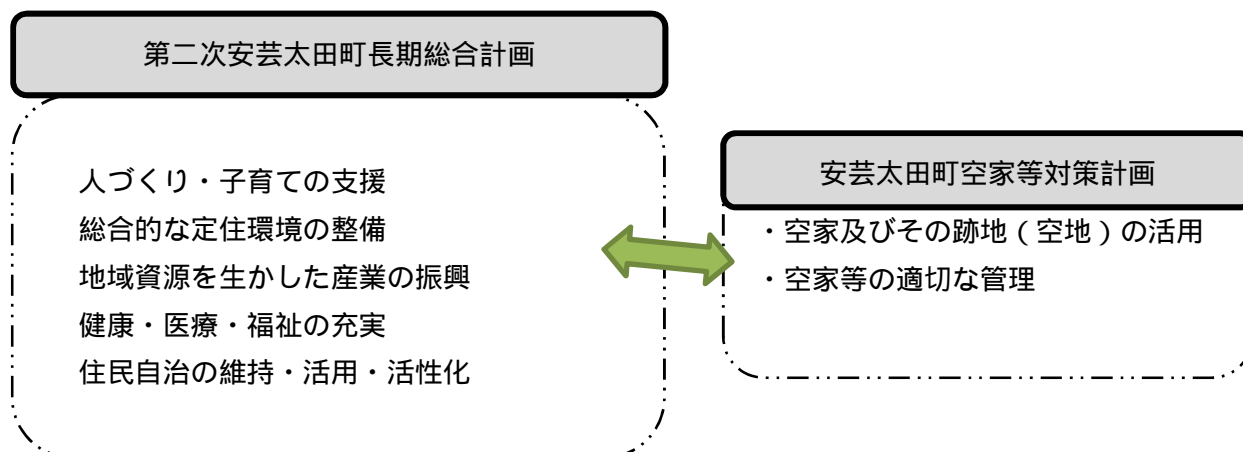
また広島県では、この法の施行に先行して「広島県空き家対策推進協議会」(以下、「県協議会」という。)が平成26年6月に設立され、県、市町及び民間事業者が一体となって空家等の適正管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進していくこととしている。

2. 計画の目的

この「安芸太田町空家等対策計画」(以下「計画」という。)は、法第6条の規定に基づき策定するもので、地域住民や専門家、民間事業者等と連携して取り組む総合的な空家対策の方向性について示したものである。

本町では、人口減少に歯止めをかけるべく、定住施策を展開しており、安芸太田町長期総合計画においても重要な取組みとして位置づけている。

本計画により、空家等の有効活用を図り、定住施策をサポートするとともに、町民の安全で安心な生活環境の保全を推進する。



3. 計画の期間

空家等対策計画の計画期間は、平成29年から平成38年までの10年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直しを行うものとする。

4. 対象地区及び種類

空家等対策計画の対象地区は町内全域とし、対象とする空家の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とする。

空家等

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。

特定空家等

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。

5. 空家等対策の基本的な指針

空家等は、過疎地域においては定住化を促進するうえで、潜在的な地域資源としての可能性を秘めており、優先して有効活用を図る。

また、適切な管理がされず放置されることによって、周辺への悪影響を及ぼすものについては、所有者等への自主的な対応を促すため、町として積極的な支援を行い、放置し続ける所有者に対しては、必要な措置を行う。

(1) 定住促進による活気のあるまちづくり

空家等を定住を推進する地域資源として捉え、待ち家バンク情報等の施策を通じて有効活用を図ることにより地域へ移住者を呼び込み、活気ある街づくりをめざす。

(2) 快適に暮らせるまちづくり

特定空家等の発生を防止するために、所有者等による適正管理を促すことで、良好な住環境を維持し、快適に暮らせるまちづくりをめざす。

(3) 安全・安心に暮らせるまちづくり

管理不全な空家等は、火災や倒壊など地域住民への危険性が懸念されるため、修繕、除却等を推進することにより、地域住民が安全・安心に暮らせるまちづくりをめざす。

第2章 空家等の調査

1. 調査の方針

(1) 情報の収集と所有者の把握

空家等の情報収集は、地域住民、自治会長、税務課その他の課等からの情報を有効活用する。

また、所有者の把握は近隣の情報及び法第10条に基づく固定資産税情報等を利用する。

(2) 情報のデータベース化

収集した情報は、データベース化することで、庁内関係部局が共有し、有効利用及び適正管理の促進につなげる。

また、データベース化された情報は、一般公開できるような仕組みづくりを行う。

第3章 空家及び跡地(空地)の活用の促進

1. 趣旨

町は、町内の空家等の有効活用を図り、その跡地(空地)についても有効活用を促進していくための方策を検討する。

2. 利活用可能な空家及びその跡地(空地)の情報提供

～待ち家バンク情報事業等の実施～

町では、「安芸太田町待ち家バンク制度」を行っているが、更なる利用促進を図り、空家等の解消だけでなく、定住促進や地域の活性化等に繋げていくものとする。単なる物件の情報提供だけでなく、移住後の生活に関連する情報なども提供できるよう工夫を行い、計画期間中の契約数増加をめざす。

また、その跡地(空地)についても有効活用を図るための事業を検討する。

待ち家バンク情報

空家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

3．官民連携による空家及び跡地（空地）の利活用

町は、民間企業や地域住民と協力し、空家及び跡地（空地）の利活用が、地域の活性化や若者定住においてより良い効果を得られるための体制づくりに努める。

4．地域交流、地域活性化の拠点としての利活用

町は、空家等及びその跡地を地域交流及び活性化の拠点として利用する方策について、関係機関等と連携し、先進事例の研究や情報収集等を行うとともに、情報の共有化を図り、活用を推進する。

5．町補助金等による活用促進

町は、現在実施中の補助金交付施策についての情報提供を積極的に行い、活用を促すとともに、今後必要とされる施策等の検討についても国や県の補助事業を活用しながら効果的な施策を展開し、空家等の解消に努める。

実施中の施策

「待ち家バンク制度」

今後の施策

「老朽危険空家等を解体するための補助金」等

第4章 空家等の適切な管理の促進

1．適切な管理の原則

町は、個人の財産である空家等の管理は、所有者等が自ら行うことが原則であることの意識の浸透に努めるとともに、空家等が管理不全な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する。

2．所有者の意識の醸成

町は、現存する空家等の対策と新たな空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識の醸成に努める。

(1) 所有者等への意識啓発と情報提供

広報安芸太田及び町ホームページ、SNSや納税通知書を活用したリーフレットの送付等を通じて、空家の管理等について、町内外への所有者等への意識啓発に努める。

あわせて、町が実施している施策等についての情報提供を積極的に行う。

(2) 町施策等による支援

町は、所有者が空家等の適切な管理、活用、除却等について、自主的な対応が図れるよう積極的な支援を行う。

実施中の施策

「待ち家バンク制度」

今後の施策

「老朽危険空家等を解体するための補助金」等

3. 相談体制の整備

(1) 相談窓口の設置

空家等の適切な管理に関する相談窓口については、活用等が主となることは地域づくり課内に設置し、除却等が主となることは建設課内に設置し、それぞれが互いに連携し情報交換を行う。

(2) 県協議会、町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、県協議会、安芸太田町空家等対策協議会（以下、「町協議会」という。）及びその他関係機関と連携し、対応を行うものとする。

第5章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

1. 趣旨

町は、特定空家等について、地域住民の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持を図るため、必要な措置を講じる。

2. 措置の対象

町は、町内の空家等のうち、地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から、協議会で定めた判断基準に準じて事務局で調査した物件を特定空家等と認め、法に規定された措置を行うため、町協議会で必要な協議を行うものとする。

3. 措置の内容

町長は、町協議会で定めた判断基準に基づき特定空家等と判断された空家等について、次のような措置を実施する。

(1) 助言・指導

町長は、法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行う。

(2) 勧告

町長は、助言・指導を行っても改善がみられない場合は、法第14条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

この勧告が行われた場合には、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき当該特定空家等にかかる敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

(3) 命令

町長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めるときは、法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定め必要な措置を講ずるよう命じる。

命令を実施する場合には、法第14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、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

(4) 行政代執行、略式代執行

町長は、命令を行っても改善が見られない場合は、法第14条第9項の規定に基づき、過失がなくその措置を命ぜられるべきものを確知することができない場合などは、法第14条第10項の規定により、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ずることができる。

この措置に要した費用については、当該所有者等に請求する。

4. その他の対処

町は、前項に掲げる措置やほかの必要な対処については、町協議会等と協議したうえで決定する。また、国県が示す「特定空家等に対する措置」に関するガイドラインに基づき実施するものとする。

第6章 空家等対策の実施体制

1. 町協議会

(1) 趣旨

町は、法第7条第1項の規定に基づき、町協議会を設置する。

(2) 所掌事務

町協議会では、町協議会設置要綱第3条の規定に基づき、次の協議を行うものとする。

- 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- その他町長が必要と認めた事項

(3) 構成

町協議会は、町協議会設置要綱第4条の規定に基づき、町長のほか、地域住民、町議会の議員、法務、建築などの委員15人以内で構成する。

2. 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
建設課	<ul style="list-style-type: none">空家等に係る相談窓口（除却等）特定空家等に係る相談窓口特定空家への措置及び対処の実施町協議会の設置及びその他関係機関との連携、調整道路交通安全確保等その他施策全般
地域づくり課	<ul style="list-style-type: none">空家等に係る相談窓口（活用等）空家の活用促進（定住促進、地域交流）
税務課	<ul style="list-style-type: none">法第10条第1項の規定に基づく固定資産課税台帳等の開示税制度上の措置の実施
住民生活課	<ul style="list-style-type: none">公衆衛生に関すること
総務課	<ul style="list-style-type: none">防災に関すること