

# 大衡村空家等対策計画



令和3年3月  
大衡村

## ■目次

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 第1章 空家等対策計画の趣旨          |   |
| 1. 背景                   | 1 |
| 2. 計画の位置づけ              | 1 |
| 第2章 空家等の現状              |   |
| 1. 大衡村の空家等の現状と課題        | 2 |
| 第3章 空家等対策における施策         |   |
| 1. 対策に関する基本的な方針         | 3 |
| 2. 計画期間                 | 3 |
| 3. 対象地区                 | 3 |
| 4. 対象とする空家等の種類          | 3 |
| 5. 空家等の調査               | 3 |
| (1) 空家等調査方法             |   |
| (2) 実態調査                |   |
| (3) 空家等情報のデータベース化       |   |
| (4) 所有者等が特定できない場合       |   |
| 6. 空家等の適切な管理の促進         | 4 |
| (1) 所有者等の意識の涵養          |   |
| (2) 相談体制の整備等            |   |
| 7. 空家等及び跡地の活用の促進        |   |
| (1) 地域住民からの要望による活用      | 5 |
| (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供   |   |
| (3) 補助金の活用促進            |   |
| (4) 地域に応じた柔軟な対応の検討      |   |
| (5) 関係法令等の遵守            |   |
| 8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処 | 6 |
| (1) 措置の方針               |   |
| (2) 措置の実施               |   |
| (3) 税制上の措置              |   |
| (4) その他の対処              |   |
| 9. 空家等対策の実施体制           | 7 |
| (1) 庁内の組織体制及び役割         |   |
| (2) 協議会の設置              |   |
| (3) 関係機関等との連携           |   |
| 10. 住民等からの空家等に関する相談への対応 | 8 |
| 11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項 | 8 |
| (1) 計画における目標値及び達成状況の評価  |   |
| (2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有  |   |
| (3) 他法令との連携             |   |
| (4) 計画の変更               |   |

## 第1章 空家等対策計画の趣旨

### 1. 背景

急激に進行する少子高齢化社会の中で、近年、空家に関する問題が表面化してきており、大衡村においても今後、空家数が増加すると考えられる。

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、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）を施行し、住民の生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、併せて空家の活用を促すこととしている。

これら空家等がもたらす問題に総合的に対応するため、「大衡村空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を定め対策を実施していくこととする。

### 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めるもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進し、大衡村の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。

なお、本計画の推進にあたっては大衡村空き家等の適正管理に関する条例や第六次大衡村総合計画、地方創生総合戦略に定めている空家関連施策との整合性を図るものとする。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 空家等の現状

本村の空家数は、本計画策定前において、独自に行った調査及び地域住民から管理不全な空家等として情報提供のあった19件となっている。

空家等は一般的に、使用中の状態から居住者の死亡等が原因で空家化し、そのまま長年放置されることにより、管理不全な状態となると考えられる。

### 2. 課題

| 分類                        | 課題  |
|---------------------------|---|
| 管理不全な空家等の解消に関する課題         | 所有者等の実態に応じた対策の充実<br>➡管理不全な空家等の所有者等の課題解決に資する助言や支援の充実                         |
|                           | 管理不全な空家等の速やかな改善<br>➡所有者特定の迅速化をはじめ、庁内における取り組みの充実                             |
| 空家等の利活用に関する課題             | 所有者の利活用に対する意識の涵養<br>➡空家の利活用に対する所有者の意識の涵養                                    |
|                           | 既存住宅の一定の質の確保による流通シェアの拡大<br>➡既存住宅の売買が安心して行われるために、新たな制度活用などによる既存住宅の品質の確保      |
|                           | 地域のさまざまな課題に対する取り組みへの支援の充実<br>➡庁内及び民間団体等との連携などにより、地域の取り組みに対する支援体制            |
| 空家等に関する啓発及び適切な管理の促進に関する課題 | 住居等として使用中の段階からの啓発の充実<br>➡住宅を所有する高齢者や家族の意識を向上するための啓発の充実や地域と連携した取り組み          |
|                           | 空家化した後、管理不全になる前の取り組みの充実<br>➡管理不全になる前の段階での空家等の所有者への直接的な呼び掛けなど、現状を的確に捉えた対策の充実 |

## 第3章 空家等対策における施策

### 1. 対策に関する基本的な方針

#### (1) 所有者等の意識の涵養

空家等をもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要である。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行う。

#### (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の課題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

#### (3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいく。

#### (4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除去等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

### 2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和3年3月から令和8年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

### 3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は大衡村内全域とする。

### 4. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び空家法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

### 5. 空家等の調査

#### (1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定する。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定し、通知を行い空家等として確定する。

## (2) 実態調査

- ① 空家等の所在及び(1)で特定した当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は村長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等(以下「職員等」という。)により実態調査を実施する。

調査は、おおむね1年毎に行い、地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。

- ② 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行う。

アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。

- ③ 職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行う。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。(通知が困難な場合は除く。)

## (3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、企画財政課において管理する。また、データベースの情報は関係課で共有する。

データベースの情報は以下のとおりとする。

- ① 空家基本情報(所在地、建物種類、階数、構造等)
- ② 現地調査情報(老朽度、周辺への影響、維持管理の状態)
- ③ 所有者特定情報(土地・建物所有者等の住所、連絡先等)
- ④ 所有者の意向調査情報
- ⑤ 情報提供等の履歴
- ⑥ 助言や指導等の履歴

## (4) 所有者等が特定できない場合

- ① 所有者等不明(相続放棄含む)の確認

i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。

ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、データベースに所有者不明の空家等として登録。

- ② 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない者」と判断し、データベースに登録。

## 6. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取り組みを実

施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

(1) 所有者等の意識の涵養

① 所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努める。

② 所有者等へ空家等対策に関する情報提供

広報誌、ホームページ、納税通知書など、村からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して以下の情報提供を行う。

- ・相談窓口
- ・大衡村空き家バンク
- ・村内の住宅解体業者等の情報                      など

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は多岐にわたることから、総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

7. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や地域との連携による活用などを実施する。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

また、村において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討する。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

空き家バンク事業等の活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に提供する。

また、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施する。

なお、空き地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取り組みを行う。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「木造住宅の耐震改修補助」等、その他国等の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進する。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場など柔軟な対応を検討する。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

市街化調整区域の場合は、同一用途であっても都市計画部局との情報共有、連携を図る。

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、村長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、「特定空家判定方法（基準）」に基づき、別に定める協議会で意見を求め村長が決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、大衡村空き家等の適正管理に関する条例により、指導等の措置を実施する。また、関係機関と連携した指導の実施を検討する。

(1) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

② 措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。
- ・措置の内容を決定するにあたり、協議会の意見を求めることとする。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて協議会の意見を求めるものとする。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

村長は、8(1)②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

② 勧告

村長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税務課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。



③ 命令

村長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

村長は、命令をする場合においては、空家法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施する。

④ 行政代執行

村長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

所有者等の確知ができない場合は、空家法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

(3) 税制上の措置

特定空家等において、村長が8(2)②の勧告を行うことで、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、助言・指導若しくは勧告の猶予期限までに除却を行った空家等に対して、一定期間固定資産税等の減額を検討する。

(4) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じる。

9. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

| 課名    | 役割   |
|-------|--|
| 企画財政課 | ・ 空家等の調査<br>・ 空家等の適切な管理の促進<br>・ 措置及び対処の実施<br>・ 空家等及び跡地の活用促進<br>・ 協議会及びその他関係機関との連絡、調整<br>・ その他の施策全般 |
| 住民生活課 | 大衡村環境美化の促進に関する条例に基づいた土地の占有者等に対する勧告等  |
| 総務課   | 災害対策及び災害時の応急措置等  |
| 都市建設課 | 道路交通安全確保等  |
| 学校教育課 | ・ 通学路の安全確保<br>・ その他児童及び生徒の危険防止   |
| 税務課   | ・ 空家法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を企画財政課へ提供<br>・ 固定資産税等の住宅地特例に対する対応                                  |

## (2) 協議会

### ① 趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係課及び有識者等による協議会を設置する。

### ② 所掌事務

- i 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
- ii 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- iii 特定空家等の措置に関する協議
- iv 村長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

## (3) 関係機関等の連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施する。

○弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

○不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

○建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

○建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

○大和警察署

危険回避のための対応等

○黒川消防本部

災害対策、災害時の応急措置等

○自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

## 10. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を企画財政課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係課及び関係団体と連携、相談し対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係課、機関で共有する。

## 11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

### (1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和7年度までの目標として、以下を定める。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

- ・管理不全な空家等の改善等を10戸行う。
- ・空家等及びその跡地の活用（空き家バンクによるマッチング）を5戸行う。

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く公開する。

(3) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、庁内関係課で共有し、密に連携を図る。

(4) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更する。