

川北町空家等対策計画

令和4年4月

川 北 町

1 趣 旨

少子高齢化や核家族化などにより、空き家は年々増加しており、今後も人口減少によってさらに増えると考えられます。空き家の6割が相続によるもので、経済上の理由や遠方により適正な管理がなされずに放置されているのが現状です。このような理由から長期間放置されている空き家は、老朽化による倒壊、ごみなどの不法投棄、火災や防犯、景観の悪化などの問題が発生し、地域住民の暮らしに弊害を及ぼす危険性があります。

また、全国的に空き家等が深刻な社会問題となっていることもあり、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家対策法」という。)」が平成27年5月26日に施行されました。

これに基づき、川北町では住民の安全・安心な暮らしを確保するため「川北町空家等対策計画」を策定しました。本計画は、本町における空き家対策の基本として、具体的な施策などの取組みを示すものです。

2 空き家の定義

(1)「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ものを含む。）をいいます。

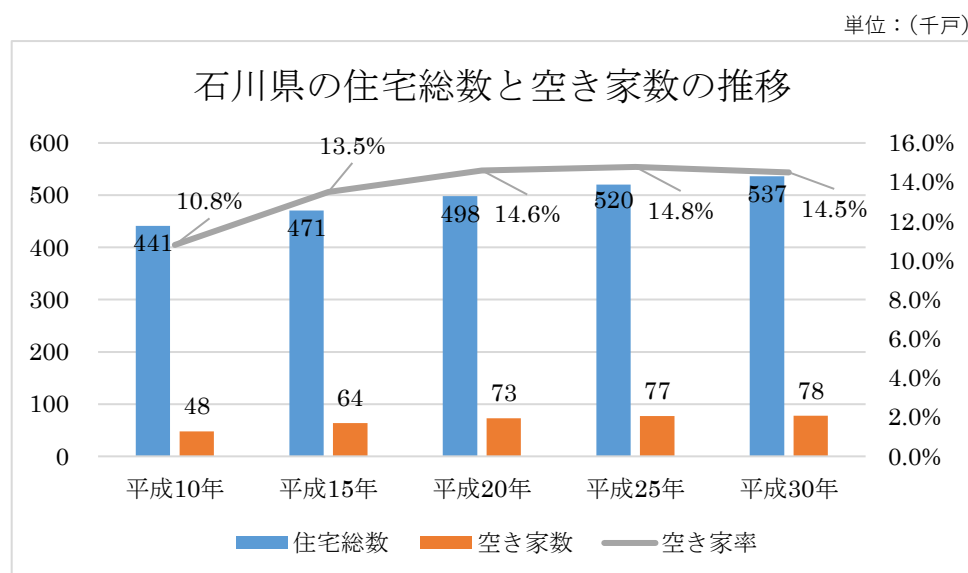
(2)「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。

3 空家等の現状

(1) 全国における空き家の状況

国が実施している住宅・土地統計調査（平成30年）によると、全国の住宅総数62,420千戸に対し、空き家の数は8,460.1千戸であり、空き家率は13.6%になっています。

また、石川県では、住宅総数536.5千戸に対し、空き家の数は77.8千戸であり、空き家率は14.5%と全国平均よりも高く、今後ますます高齢化が進むことで、空き家も増加すると考えられます。



(2) 川北町における空家の状況

本町では、令和2年に全地域を対象に、区長会の協力のもと空家等とみられる建築物などの実態調査を行いました。

この調査の結果、居住宅の空家が58戸あることが報告されました。今後はこの情報を基に、空家等の状態などを把握するため追跡調査を行います。

令和2年 各区からの情報			
校 区	居住宅	納屋、その他	計
中島小学校区	8	0	8
川北小学校区	27	15	42
橋小学校区	23	4	27
合 計	58	19	77

4 基本方針

（１）所有者等による管理の原則

空家等の管理は、「空家等の所有者又は管理者は、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」（法第３条）と規定されており、空家等の所有者が自らの責任により適切に行うことが前提です。したがって、空家等の所有者等が、所有する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において、不特定多数の町民を危険から守るために、空家等に対する問題に取り組みます。

（２）空家等の増加の抑制

適切な管理が行われていない空家等が、長期間にわたって放置されることにより、周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等の増加へとつながります。これを防ぐために、町民等に対して、空家等を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題等について、町広報紙や町ホームページ等による周知を図ります。さらに、町外からの移住希望者に対する効果的な空家等の情報提供を行うなど、空家等を地域資源として活用する取り組みを推進していきます。

5 対象地区及び種類

（１）対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は、本町全域とします。

（２）重点対象地区

今後行われる実態調査に基づき、空き家集積地区などを重点対象地区として検討していきます。

6 対象となる空家等の種類

本計画で対象となる空家等の種類は、空き住宅や納屋などを含む全てを空家等とします。

また、空家等が除却された跡地についても利活用として見込まれるため本計画の対象とします。

7 計画の期間

本計画の実施期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

本町では、空家法の改正や社会情勢の変化に基づき、本計画で実施した対策の見直しを行います。

8 空家等の調査に関する事項

町内全域を対象とした空家等の実態調査を定期的を実施し、これに基づいたデータベースを整備することで、本町における空家等の実態の把握に努めます。

（１）実態調査

自治会と連携し定期的な調査を継続して行います。

（２）現地調査

実態調査のデータを基に町が現地調査等を行い、状況を確認して今後の対策を検討します。

（３）データベースの整備

調査で得た情報（所在地、所有者など）は、関係課との情報を共有化し、空家等管理台帳として整備します。

なお、空家等管理台帳の運用にあたっては、個人情報の漏えいに注意し、慎重に取り扱います。

(4) 重点対象地区の検討

空家等が学校又は通学路周辺、特に多い地域など、重点対象地区としての対策を検討します。

9 空家等対策における基本方針

(1) 増加の抑制・適正管理の推進

地域と連携し、新たな空家等の発生を抑制するとともに、所有者やその家族等に対し、適正管理の基本的な考え方や管理不全による諸問題、相続等による不動産の円滑な承継等を周知していきます。

(2) 利活用の推進

空家等の活用や流通を促進するため、町の「空き家バンク制度」の設立をし、幅広く市場へ流通を促進します。また、使用可能な空家等の有効活用を促し、利活用に対する支援も検討していきます。

(3) 特定空家等の解消

所有者等における管理が十分にされていない空家等については、周辺環境に与える悪影響を解消するために、特別措置法に基づく助言、指導、勧告、命令など管理不全に対する必要な対策を講じます。

1 0 基本方針に対応する施策

(1) 増加の抑制・適正管理の推進

空家等の状況は日々変化しており、その状況を把握するため、区長会の協力のもと定期的な実態調査を行い状況の把握をします。

空家等の所有者等に対し、管理の重要性を認識してもらうため、町の広報紙やホームページなどで啓発を行います。

(2) 空き家バンク制度

町では空き家バンク制度（平成29年施行）を設立しました。この制度により、空き家を売りたい、または貸したい人が登録することで、空き家の利活用を促進し、地域コミュニティの活性化を図ります。

(3) 空き家等解体補助事業

所有者等による空き家等の管理が十分に行われず、このまま放置することで周辺に悪影響を及ぼす可能性の高い空き家等について、所有者等が対象の空き家等の除却を行うときはその費用の一部を補助する事により、老朽化による倒壊、景観の悪化などを未然に防止します。

1 1 特定空き家等に対する措置

特定空き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る。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ために、必要な措置を講ずるものとする。

（１）特定空家等の判定

特定空家等の判定において、町担当職員と町建築組合員（２級建築士以上の資格を有するもの）が、空家法第９条第２項に基づく立入調査を行います。その際の判定は、国のガイドラインに基づき、本町の地域の特性や、気候条件等の実情に応じ、特に犯罪の温床となる可能性や、子どもの遊び場となる危険性について考慮し総合的に判断します。

（２）特定空家等に対する措置

特定空家等に対する空家法第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り、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とともに、改善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すこととします。

また、措置の内容については、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定します。

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、その所有者等に対し、空家法第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、その所有者等に対し空家法第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 3 4 9 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、町長が必要と認める場合に限り、その所有者等に対し空家法第 1 4 条第 3 項に基づく命令を行います。

命令を受けた所有者等が、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、町長が必要と認める場合に限り、空家法第 1 4 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ものとします。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は適切に行います。

非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、当該手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行をすることができるものとします。

（行政代執行法第 3 条第 3 項）

1 2 住民等からの相談への対応

空家等の対策に係る相談窓口を、土木課に設置し、相談は随時受け付けします。今後、町組織における連携や関係団体との連携を強化し、相談体制を充実させるとともに、町広報紙やホームページなどで周知していきます。

1 3 空家等に関する対策の実施体制

空家等がもたらす問題は多岐にわたることから、区長会などの地域や建築、不動産などの関係機関、行政が連携した取組みを推進します。

◆空家等対策担当課の役割◆

- ・ 空家等に関する相談、苦情の受付
- ・ 空家等の適正管理に関する啓発
- ・ 空家等に関する情報の提供や管理
- ・ 関係機関との連絡調整 など

◆関係機関との連携◆

自治会：空家等の情報提供

建設業者：空家等の解体や改修の相談、空家等に係る利活用の相談

警察署：防犯等からの危険回避

消防署：放火等による火災からの危険回避

