

令和 4 年度空家等対策事業の方針について

- **空家等対策事業の究極的な目的は「地域の活力の向上」**であり、そのための手段として発生抑制策である「住宅総量のコントロール」、地域活力の維持のための「空家等の利活用」、環境(防災・防犯含)施策の「(特定)空家等の適正管理」が位置づけられている。
- 令和4年度に中間見直しを実施する予定の**「愛荘町空家等対策計画」は、上記目的を達成するための総合計画であり、事業戦略**である。そのため、意義付けや達成目標等の適切な設定が必要になる。(目標を達成したとき、ありがたい姿となっている(近づいている))

現状・課題

【住民にとって】

- ・空家等があり景観が悪い
- ・今後空き家が増えていくことで地域活力が低下することが不安
- ・空き家が近くにあると防犯、防災面で不安
(台風で吹き飛ばれそうな瓦)
(変な人が住み着くんじゃないか)
- ・空き家から木の枝や草が伸びてきていて迷惑
- ・人口が減ることで自治会活動など従来の活動が維持できない
- ・新しい人に入ってきてもらいたい気持ちはあるが、変な人だといや

【移住者・起業家にとって】

- ・町内のどこにどんな空家等があるかわからない
- ・使いたい空き家がない
- ・空家等の周辺環境が望むものなのかわからない
- ・空き家がちゃんと使えるか、瑕疵がないか不安
- ・地域住民に受け入れられるか不安
- ・空き家を活用した生活や事業がうまくいくか不安

【町にとって】

- ・空家等の現状や全体像が分からないので適切な施策が講じられない
- ・空家等の施策の達成目的がないので、その場その場の対応になっている
- ・ミニ開発が相次ぎ、住宅総量の人口動態によらない増加(望まない開発)

対応策

【適正管理】

- ・空家等の管理方法の提供周知や管理しないリスクの啓発
- ・緊急対応の必要性のある空家等の強制力を持った対応体制の整備、窓口の設置

【地域(商店街含)】

- ・空家等の利用に関する地域の受入態勢の構築
- ・空家等の利活用による地域メリット(デメリット保険を含)の啓発
- ・利用者との橋渡しの実施
- ・空家等の利活用を前向きに受け取る風土の形成

【利用者】

- ・「知りたい」空家等情報の提供
- ・改修補助、起業補助、移住補助などの金銭的な支援
- ・地域との橋渡しの実施
- ・地域情報の発信
- ・生活、事業サポート体制の整備

【所有者・物件】

- ・メリット(デメリット保険を含)を伴った空家等の提供依頼、掘り起こし
- ・インスペクション実施済を含めた「良質な」空家の増加
- ・昭和56年以前の旧耐震物件の段階的な減少・耐震補強誘導
- ・流通(売買、賃貸)等に関する相談窓口の設置

【全体】

- ・空家等の現状の把握(実態調査)
- ・立地適正化等による開発の抑制(誘導)
- ・達成目的の設定(空家等対策計画の見直し)

めざす姿

【住民にとって】

- ・快適な住環境が提供されている
- ・空家等の管理に関する心理的安全性が確保されている
- ・空家等が少ないことにより、地域の活力があり生活に魅力のある町となっている
- ・空家等を移住者等が活用することにより、地域活力が増加し、魅力ある街となっている。

【移住者・起業家にとって】

- ・良質な空家等がストックされており、自身の希望にあう物件が容易に見つけられる
- ・空家等を活用した新たな生活(移住、起業)がしやすい環境がある

【町にとって】

- ・空家等の全体像が把握できており、時流に沿った施策検討ができる素地がある
- ・人口動態に合わせた住宅総量のコントロールができ、大きな問題が生じづらい体制が構築されている

分野	事業方針	事業詳細(案)	担当課	
適正管理	空家等の管理方法の提供周知、 リスクの啓発 * P6 参考①参照	・シルバー人材センター等との協力(ふるさと納税を活用した事業を含む)、協業、協定 * 例: 空き家の管理業務	建設・下水道課	
	緊急対応の必要性のある 空家等の強制力を持った 対応体制の整備、窓口の設置 * P7 参考②参照	・所有者向け啓発チラシ等の作成、送付 ・建築士等による空家等の調査 ・条例による窓口の設置、対応体制の整備 ・特定空家等(おそれも含)に関する情報提供 ・苦情陳情等の対応方針、方策の運用、策定 ・相談窓口の周知 ・緊急対応に関する基準の周知、実施事業者の調整、予算等の確保		
	空家等の利用に関する地域の 受入態勢の構築	・利活用、受入に関する地域の困りごと、心配事、ニーズの把握 ・受入体制構築を目指した地域との話し合い、協議、課題の解決		みらい創生課
	空家等の利活用による地域メリット (デメリット保険を含)の啓発	・空家等の利活用が地域にもたらす好影響の事例広報物の作成、展開 ・空家等の利活用が地域課題の解決に資するコンサルティングの実施 ・デメリットの受け皿(不安解消)となる相談窓口の設置、事例集の作成、展開		
	利用者との橋渡しの実施	・利用者情報の提供等による地域不安の払しょく、 利用者への地域事情の提供による意識ギャップの抑制 ・地域と利用者の橋渡し役(機関)の整備(例: 空き家コンシェルジュ)		
	空家等の利活用を前向きに 受け取る風土の形成	・空家等の利活用が自分にとって「楽しい」「うれしい」「魅力」に 移るような広報物の作成、展開		
	・空家等が地域にあることによるデメリットを伝えらえる広報物の作成、展開			

分野	事業方針	事業詳細(案)	担当課
利用者	「知りたい」空家等情報の提供	・空家等情報のストーリー的な提供(例:米原市「恋する空き家プロジェクト」)	みらい創生課
		・瑕疵情報、改修必要性、想定改修費用等の提供	
		・空き家を使うことのメリット、デメリットのとりまとめ、広報物の作成、展開	
	改修補助、起業補助、移住補助などの金銭的な支援	・空家等の改修補助の継続、マイナーチェンジ(利用しやすい形・国庫補助との整合性の確保)	
		・商工部局と連携した起業支援事業の展開	
		・移住と連携した補助の上乗せや補助事業の連携活用等の情報提供(例:改修補助+移住支援金)	
	地域との橋渡しの実施	・地域と利用者の橋渡し役(機関)の整備検討(例:空き家コンシェルジュ)	
		・「わからない」ことによる不安点を解消する地域事情の提供による意識ギャップの抑制	
	地域情報の発信	・移住ポータル等での各自治会、地域情報の発信	
		・移住コンシェルジュによる移住相談、地域ツアーの実施	
	生活、事業サポート体制の整備	・移住コンシェルジュによる生活相談	
		・起業家支援制度による支援(例:事業インキュベーションアドバイス)(商工部局と連携)	

令和4年度空家等対策方針 個別事業(案)

【資料4】

分野	事業方針	事業詳細(案)	担当課
所有者・物件	メリット(デメリット保険を含)を伴った空家等の提供依頼・掘起こし	・固定資産税納税通知に空家等の利活用を推奨する啓発チラシを同封	みらい創生課
		・空家等実態調査により判明した空き家所有者へのダイレクトアプローチ(電話・郵送)	
		・空家等利活用事例集の作成、展開による興味喚起	
		・空家等を所有し続けるデメリットの啓発	
	「良質な」空家の増加	・改修箇所や改修費用の想定ができるような体制づくりを実施	みらい創生課
		・荷物等処分補助金を継続し、生活空間等がイメージしやすい空家管理を実施	
	昭和56年以前の旧耐震物件の段階的な減少・耐震補強誘導	・耐震補強無料診断、耐震補強補助金の効果的な広報	建設・下水道課
・空家等情報登録制度活用条件に昭和56年以前の物件における「耐震補強等」の義務化等検討			
・昭和56年以前の物件を対象とした除却費用を補助する制度の創設検討			
流通(売買、賃貸)等に関する相談窓口の設置	・商工会と連携し、「空き家活用相談窓口」の設置(機能拡大)	みらい創生課	
全体	空家等の現状の把握(実態調査)	・全町域を対象とした空家等実態調査の実施	みらい創生課
		・定点観測を可能とするデータ整備、管理体制の整備	
	立地適正化等による開発の抑制(誘導)	・都市計画マスタープラン、立地適正化計画等による居住区域の設定	ランドデザイン推進室
	達成目標の設定(空家等対策計画の見直し)	・空家等対策計画の中間見直しの実施	みらい創生課

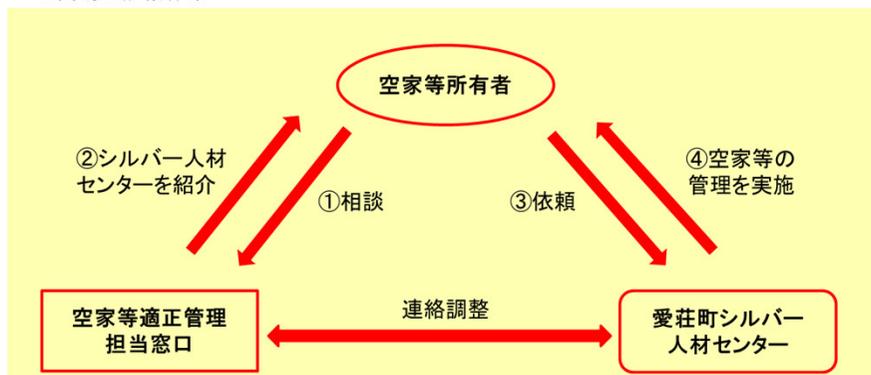
空家等の管理方法の提供周知やリスクの啓発

- ・ シルバー人材センターによる空家等の適正管理を周知・紹介
- ・ 愛荘町特定空家等認定基準に基づく実態調査の実施
- ・ 空家等の所有者等向け啓発チラシ等の作成・送付

●愛荘町シルバー人材センターとの連携

建物所有者等に愛荘町シルバー人材センターを紹介することで、空家等の適正管理を促します。

- 空家等の樹木管理
- 簡易な修繕作業



専門家を派遣し、専門的な目で調査します

建築士を派遣、愛荘町特定空家等認定基準に基づいた実態調査を実施

有資格者による、専門的な調査・診断



調査結果の活用

実態調査の結果を受け、町空家等対策協議会で審議

助言

(愛荘町特定空家に関する判定基準に基づいた審議結果の報告)



特定空家等の判定(町長)

令和4年1月1日から

「愛荘町空家等の適正管理に関する条例」

が施行されます!

空家等は、所有者自らによる管理が原則です。しかしながら、適正な管理が行われず、防災、衛生、景観等、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしている空家等が増えていることが、大きな問題となっています。

このため、町では空家等の所有者等の責務を明らかにするとともに、適正な管理を促すなどの必要な措置を行い、生活環境の保全および安全で安心な暮らしの確保に寄与するため、令和4年1月1日から「愛荘町空家等の適正管理に関する条例」に基づく運用を開始します。

空き家問題は、行政だけで解決できる問題ではありません。自治会、地域住民、行政が連携して進めていく必要があるため、今後もより一層のご協力をお願いします。

1 「所有者等の責務」とは?

⇒適正な管理は所有者等の義務です

「所有者等」とは、空家等の所有者以外に、相続人や占有者、管理人などが含まれます。

「所有者等」は、所有する空家等に関して、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適正な管理を行わなければなりません。



2 対象となる「空家等」とは?

⇒長期間にわたり使用されていない建物です

町内に所在し、常時無人の状態にある住宅などの建物(共同住宅や店舗等の建物も含む)のことを言います。

また、これらの建物に附属する門や塀、その敷地自体も「空家等」に含まれます。

3 「管理不全な状態」とは?

⇒空家等で周辺に悪影響を与えている状態です

●老朽化や台風等の自然災害により網壁や建築材の剥離・崩壊するおそれがある状態

●誰でも簡単に建物へ侵入することができ、侵入者による火災や犯罪等を誘発するおそれがある状態



☆所有者の皆様へ☆

空家等を適正に管理してください!

※空家等には樹木なども含まれますので、建物と併せて樹木なども適正に管理してください。
※空家等を相続した場合は、漏れなくとも空家等を適正に管理する責任があります。

空家等の適正管理に関する体制・対応の整備

- ・ 空家等で困っている所有者等からの相談窓口の周知
- ・ 庁内関係部署感間での情報共有、連携の強化
- ・ 条例、規則に基づく令和4年度の対応について

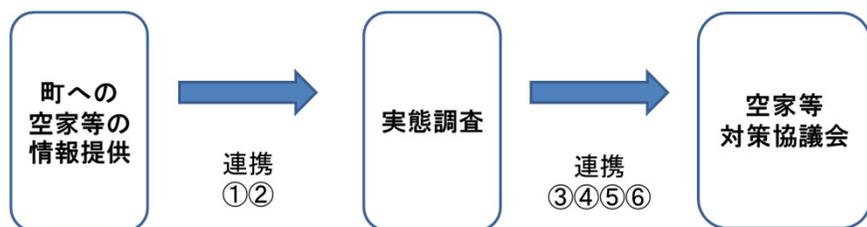
●空家等で困っている所有者等からの相談窓口の周知

現在の空家に対する相談は、空家を原因とする問題への苦情であり、空家所有者からの相談が無い状態です。空家所有者が相談しやすい窓口が必要となります。

- ・町ホームページでの適正管理相談窓口の案内
- ・「広報あいしょう」での適正管理相談窓口の案内
- ・固定資産納税通知書に啓発チラシを同封し相談窓口の案内

●町内関係部署との情報連携について

- 連携・情報共有イメージ(チラシの対応の流れを参照)



条例の施行に伴い、空家問題の解決を効率的かつ効果的に推進していくことを目的に関係部署間での連携や情報共有をします。ケースに応じて連携・情報共有のタイミングは変わります

- ①建設・下水道課：道路法、条例にもとづく適正管理指導
- ②税務課：固定資産税
- ③福祉課：生活困窮者支援
- ④くらし安全環境課：環境(ゴミや悪臭、動物)、防災、防犯
- ⑤みらい創生課：自治会との連携
- ⑥教育振興課：通学路対策

空家等の適正管理に関する体制・対応の整備

条例に基づいた対応

STEP1 空家等の情報収集

- ・地域の代表者(区長等)からの情報提供

STEP2 現地確認

- ・外観目視による現地調査

STEP3 所有者等調査

- ・登記簿や住民基本台帳による所有者等の確認
- ・固定資産税課税情報の利用(税務課)
- ・関係する地方公共団体の長等に対し情報提供の依頼

STEP4 情報提供・助言等

- ・所有者等へ管理責任がある等の情報提供や助言を行ない自主的な改善を促す
- ・所有者等を訪問し状況を伝え改善を促す

STEP5 実態調査等

- ・管理不全な状態にある空家等に対して委託した建築士による実態調査の実施
- ・特定空家等認定基準に基づき判定

STEP6 庁舎内での連携

- ・全庁的な部局連携に取組むため対策委員会等(関係課長会等)の設置の必要性

STEP7 特定空家等の認定の検討

- ・対策委員会等(関係課長会等)での協議や情報共有
- ・空家等対策協議会において、行政代執行の方向性や実現性を協議

STEP8 特定空家等の判定

- ・空家等対策協議会において、審議・認定(町長が認定)