

第4章 計画の基本事項

第1節 基本方針

本町では、第1期計画の取り組みの結果を踏まえ、今後の空家等の対策を推進するため、以下の3つを基本方針として定めます。

基本方針1 空家等の適切な管理の促進及び増加の抑制

空家等の所有者等に対して、適正な管理の意識涵養^{かんよう}を図るとともに、地域との協働により、管理不全な空家等の増加の抑制を図ります。

基本方針2 空家等の利活用促進

適正な管理が行われていない空家等の発生を予防するため、空家等（空家等跡地を含む）の情報提供を行い、空家等の利活用を促進します。

基本方針3 管理不全空家等及び特定空家等に対する適正な措置

管理不全空家等及び特定空家等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすだけでなく、倒壊等のおそれがあるため、所有者等に対して必要な措置を講じるとともに、豪雨災害等の際、地域住民の生命財産を守るため、災害対策基本法に基づく対処も念頭に置きつつ対応を図ります。

第2節 基本施策

基本施策は、基本方針に基づき、具体的な取り組みを定めます。

1 空家等の適正な管理の促進及び増加の抑制

(1) 空家等の実態調査

第2期計画の期間中においても、空家等の実態調査を行うとともに、新たな情報を得た場合には、追加調査を行います。

(2) 増加抑制の周知・啓発

空家等に関する予防及び管理等について、広報おおいずみ、町ホームページ等により情報提供し、空家等問題の重要性についての理解を促します。

(3) 相談体制の充実

住民からの通報窓口や所有者等に対する相談窓口を設け、空家等の適切な管理に向けた各種相談に応じます。

(4) 自主的な改善の促進

管理不全空家等及び特定空家等になるおそれのある空家等の所有者等に対し、助言その他必要な対応を行い、自主的な改善を促し、管理不全空家等及び特定空家等の発生の未然防止を図ります。

(5) 専門団体との連携

空家等の専門的知識を持つ団体と空家相談会の開催などで連携し、空家等の増加抑制に努めます。

2 空家等の利活用促進

(1) 除却費用の補助

特定空家等の所有者等に対し、当該空家の除却費用の補助を行い、空家の跡地の有効活用を促します。

(2) 中古住宅の流通促進

中古住宅の流通促進を図るため、住宅のインスペクション*など国の施策等と連携した取り組みについても検討します。

*住宅のインスペクション：購入希望者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に行う住宅の検査・調査。

(3) 空家等バンクの活用

本町に所在する売却・賃貸意向のある空家等の物件情報を「大泉町空家等バンク」を活用し、空家等の情報提供を行うことで、当該空家等の利活用の促進を図ります。

(4) 補助事業の充実

国の支援事業等を考慮し、利活用の促進に向けた各種補助事業を検討します。

3 管理不全空家等及び特定空家等に対する適正な措置

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

本町においては、国の定めた『「管理不全空家等及び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』の基準に準じ、かつ、当該空家等による周辺環境への影響度及び危険等の切迫度を総合的に勘案し、管理不全空家等及び特定空家等の判断*を行います。

*管理不全空家等及び特定空家等の判断：41ページの「■資料4 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」によります。

(2) 大泉町空家等対策協議会の関与

次に掲げる事項を行うに当たっては、大泉町空家等対策協議会での協議等を要します。

- ・ 管理不全空家等及び特定空家等の認定
- ・ 管理不全空家等の所有者等への勧告の実施
- ・ 特定空家等の所有者等への勧告・命令・行政代執行の実施

(3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

① 管理不全空家等及び特定空家等の認定を行った場合は、その所有者等に対して、空家特措法に基づき助言又は指導を行います。この助言又は指導に当たっては、次の事項を明確に示し、所有者等による自らの改善を促します。

- ・ 助言又は指導の内容及びその理由
- ・ 助言又は指導の責任者

助言又は指導後の対応として

- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該管理不全空家等及び特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること
- ・ 勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等及び特定空家等に係る敷地について、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

② 空家特措法に基づき助言又は指導をした場合において、なお、当該管理不全空家等及び特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置

をとることを勧告します。

この勧告を行うに当たっては、次の事項を明確に示します。

- ・ 勧告に係る措置の内容及びその理由
- ・ 勧告の責任者
- ・ 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管理不全空家等の場合、特定空家等に認定を行う手続を行うこと。特定空家等の場合、命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等及び特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

- ③ 空家特措法に基づき勧告を受けた特定空家等所有者等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は、勧告と同様、責任者、是正すべき内容等を明示したうえで、当該勧告に係る措置をとるよう命令を行います。

また、命令を行う際には、所有者等に事前に通知を行うこととし、命令を受ける者は、意見書及び自己に有利な証拠を提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求できる。

- ④ 空家特措法に基づき命令を行った後、その措置を命ぜられた者が措置を履行しないとき、履行しても不十分なとき又は履行しても猶予期限までに完了する見込みがないときは、所有者等に代わり行政代執行を行うことで特定空家等の排除等改善を行います。

(4) 所有者等が不明な特定空家等に対する措置

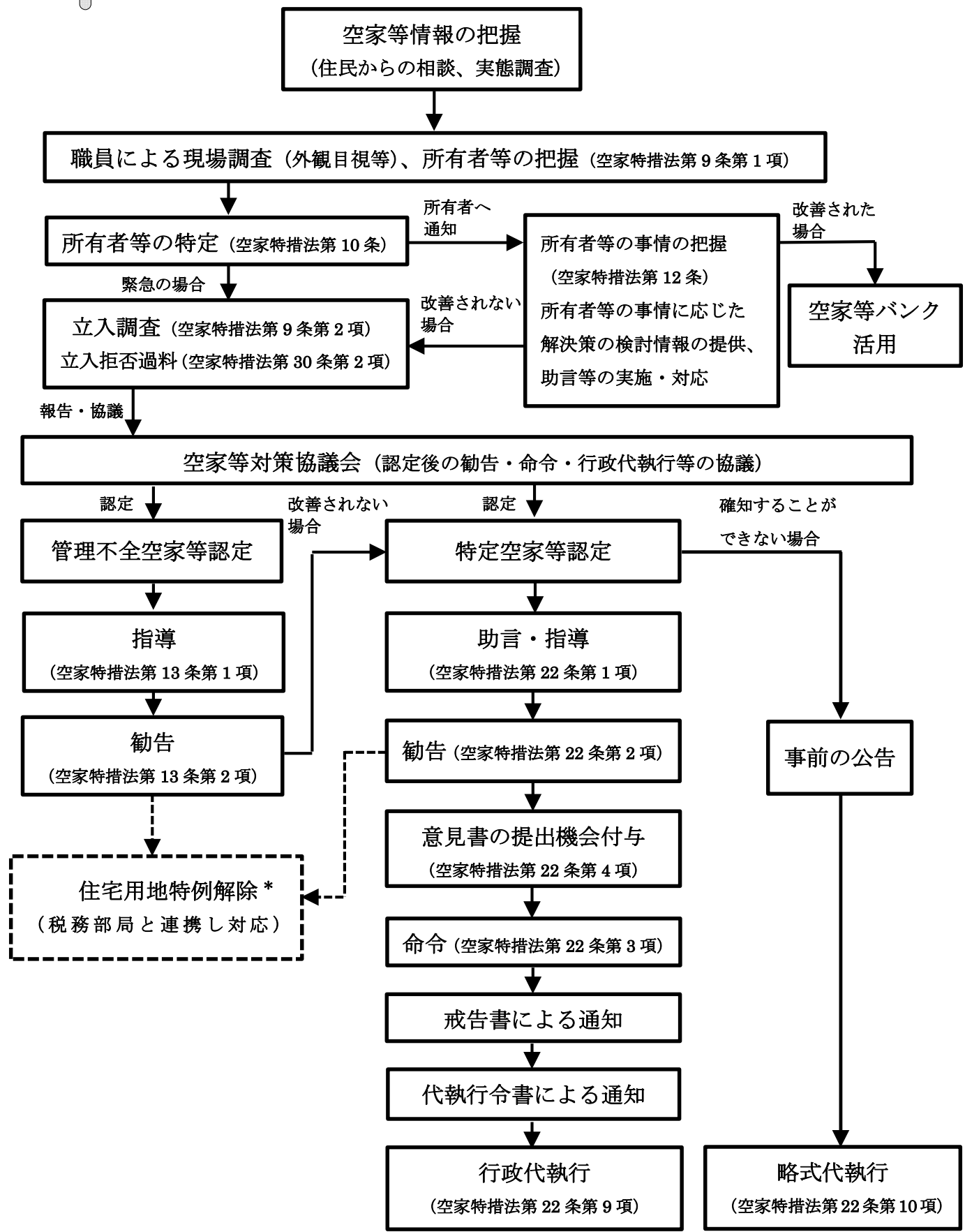
- ① 以下に掲げるケース等により所有者等が不明な特定空家等（空家特措法第22条第10項）には、町の負担において措置を行います。

- ・ 未登記建物など、所有者を特定できない場合
- ・ 死亡した所有者に相続人がいない場合
- ・ 法定相続人全員が相続放棄をした場合
- ・ 所有者等が行方不明の場合

このような状態の特定空家等が、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険があり、その状況が切迫している場合は、危険な状況を回避するため、町が最小限度で対応する緊急措置や除却などの略式代執行を行うことで特定空家等の排除等改善を行います。

上記の管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れについては、17ページの「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー図」にて記載しております

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー図



* 住宅用地特例解除：固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

第3節 空家等対策の実施体制

1 庁内連携体制の整備

空家等の問題は多岐に渡るため、都市整備課を中心に庁内関係部局の連携体制を構築し、空家等対策の推進に努めていきます。

また、住民からの相談については、下記のとおり、担当部署で対応することとし、下記によらない相談や緊急を要する相談は、都市整備課で対応します。

なお、空家等対策に係る施策については、それぞれ担当部署にてその進捗状況の把握及び検証に努めるとともに、庁内関係部局間で情報の共有を図ります。

【 担当部署一覧 】

相談内容	担当部署
建物に関する事（建物の老朽や腐朽など）	都市整備課
空家等の利活用に関する事（空家バンクなど）	都市整備課
火災に関する事（火災等の危険性など）	安全安心課
防犯に関する事	安全安心課
ごみに関する事（不法投棄など）	環境整備課
衛生害虫等に関する事（衛生害虫、ねずみなど）	環境整備課
隣地側への樹木の繁茂に関する事	環境整備課
道路側への樹木の繁茂に関する事	土木管理課
固定資産税に関する事	税務課

2 協議会の設置

本計画の策定及び空家等対策の推進を図るため、空家等対策条例第6条第1項に基づき大泉町空家等対策協議会が設置されています。

この協議会においては、専門的な視点等による多角的な議論を行う必要があるため、委員には次の学識経験者及び住民等を選出しました。

大泉町空家等対策協議会 委員	
町 長	建 築 士
弁 護 士	自 治 会 長
司 法 書 士	民 生 委 員
宅地建物取引士	法 務 局 職 員
土地家屋調査士	消 防 職 員

3 その他関係団体との連携

空家等の問題は、その内容が多岐に渡るため、警察、消防、地域、その他関係団体との連携を強化し、より効果的に空家等対策を実施します。