

第3章 空家等対策計画

01 基本理念

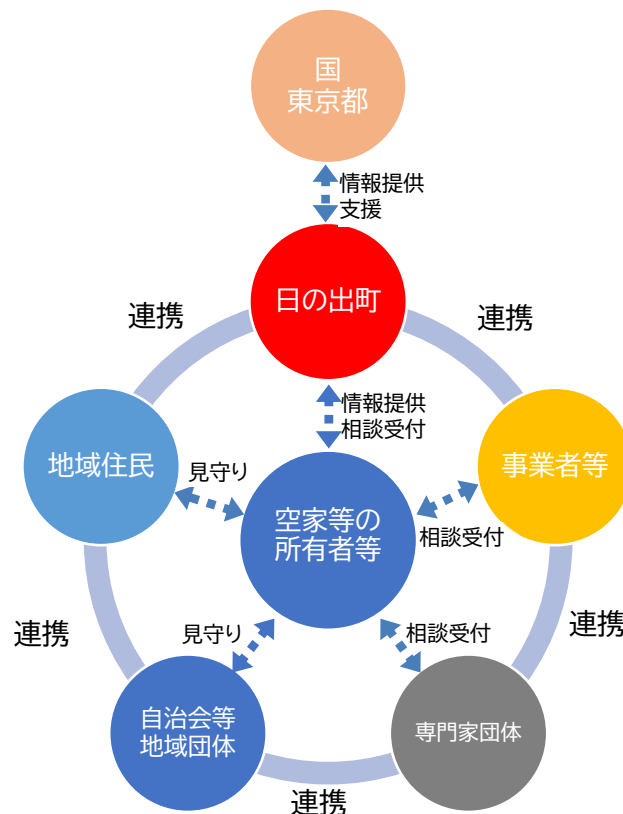
本町では、少子高齢化による人口減少や高齢者のみの世帯の増加を背景として、今後、空き家がさらに増加することが予測されています。空き家の増加は景観、衛生、防犯等住環境の悪化や地域におけるコミュニティ活動に支障をきたすおそれがあることから、適切な管理の促進とあわせて、既存住宅を空き家にしないための発生予防が大切です。

安全・安心で良好な住環境を未来に継承するためには、所有者等が個人でできることは各自が取り組む(自助)ことはもとより、個人ではできないことは地域コミュニティをはじめ、専門家・事業者等の関係団体等が協働により取り組み(互助・共助)、そして町は、それらが円滑に進むよう啓発、支援、環境づくりを行うとともに、法に基づく措置等、行政でなければ解決できないことに取り組む(公助)ことが求められています。

本計画では、国、東京都の支援の下、空き家所有者をはじめ地域住民や自治会等地域団体、専門家団体等それぞれが役割に応じて相互に連携・協力、協働して空き家対策に取り組んでいくことを「基本理念」として掲げ、総合的な空き家対策を推進していきます。

所有者等、自治会、専門家団体、事業者等と行政の連携による 良好な住環境の維持・継承

■多様な主体の連携イメージ



02 基本方針＝住宅の状態に応じた取組

空き家対策を効果的に進めていくためには、住宅の状態に応じて適切な施策をタイムリーに実施していくことが大切です。本町では、住宅の状態に応じて4つの基本方針を設定し、空き家対策に対して総合的・計画的に取り組めます。

■住宅の状態に応じた取組の基本方針

住宅の状況		基本方針
人が住んでいる住宅		<p>1. 空き家の発生予防と適正管理 ～空き家にしない～</p> <p>①空き家対策の取組を町民に情報発信・周知することにより、空き家に対する問題意識の醸成やリフォームに関する支援、住まいの終活などの空き家セミナーを実施し、意識啓発を行い、空き家の発生予防に取り組みます。また、適切な相続や相続登記を呼びかけます。</p> <p>②日の出町、東京都、関係団体等、地域団体(自治会等)の様々な主体が連携し、空き家の発生予防と適正管理を促進する体制づくりに取り組みます。</p>
空き家	<p>利活用可能な空き家※</p> <p>※:相続された空き家等で取り壊す予定はなく、所有者が利活用を希望する空き家</p>	<p>2. 空き家の流通と利活用 ～空き家が活用される～</p> <p>①空き家を利活用した移住定住促進策に取り組みます。</p> <p>②関係団体等との連携・協力による空き家の流通促進に取り組みます。</p> <p>③空き家を地域の資源として捉え、民間事業者等と連携しながらリノベーションや所有者と利用者のマッチングなどにより、利活用を促進するとともに、本町が空き家を積極的に活用することにより、地域のまちづくりやコミュニティの活性化につなげていきます。</p>
	<p>当分空き家として維持される住宅※</p> <p>※:今は住んでいないが、いずれは利用する予定の空き家や所有者が老人ホーム等へ入所している空き家</p>	<p>3. 空き家の管理 ～空き家が適切に管理されている～</p> <p>①空き家に関する情報を収集し、実態把握に取り組みます。</p> <p>②所有者等の管理者意識を向上させるため、空き家セミナーなどの啓発事業を行います。また、適切な管理を促すために維持管理に関する支援策を実施し、所有者等による適切な管理の促進に取り組みます。</p>
	<p>管理不全な空き家(特定空家等を含む)</p>	<p>4. 管理不全な空き家の解消 ～安全な住環境の確保～</p> <p>①防犯、衛生、景観面で周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空き家の所有者等に対して、指導・勧告を行います。</p> <p>②特に危険性が高いと判断される特定空家等については、行政代執行等を含めた措置の検討、相続財産管理人制度や不在者財産管理人制度の活用を検討します。</p>

03 具体的な施策

(1) 基本方針1＝空き家の発生予防と適正管理

① 空き家になる前からの空家等対策についての周知・啓発

空き家の発生予防のためには、住宅の所有者等が「空き家問題が他人事ではない」ことを認識し、所有者等自らが空き家対策に積極的に取り組むよう啓発していくことが望まれます。

具体的には、以下に示すような取組を通じて、所有者等の空き家問題への関心を高めて早めの対策を促します。

イ) 相談窓口の設置

所有者等が自宅を将来空き家にしないために想定しておくべきことや、公的支援のメニュー等、住宅に係る様々な相談等に対応するために、庁内に空き家相談に関する窓口を一元化し、わかりやすく、気軽に相談できる体制を整えます。

ロ) 広報誌やホームページ等による意識啓発

広報誌や町のホームページを通じて、空き家を放置することの問題や所有者等の責任について情報発信するとともに、空家法の周知や「管理不全空家等・特定空家等」がもたらす問題と不利益処分の内容や、令和5年4月の民法改正のうち、空き家の適正な管理につながる内容(越境した枝木の切り取りに関するルールなど[※])などについて、パンフレットやチラシ等を通じて、所有者等へ空き家の適正管理の重要性を普及啓発します。

また、税務部門と連携し、固定資産税納税通知書に管理不全空家等への措置や相続登記の義務化等の情報提供と併せて、空き家の適切な管理を依頼する文書を同封し、空き家所有者等への意識啓発を行います。

※空き家に関する民法改正について

令和5年4月1日に施行された民法の改正により、隣地の竹木の枝が越境してきて困っている住民は、空き家の所有者に対し、①越境した枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間切除しない場合、②所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合、③急迫の事情がある場合に限り、当該住民が自ら枝を切除できるようになりました。

ハ) 相談会の開催

空き家に関する問題は多岐にわたることから、本町では、協定を締結している東京都宅地建物取引業協会と共催で空き家に関する総合相談窓口を定期的で開催するとともに、東京都空き家利活用等普及啓発相談事業の活用や専門家団体との連携・協力により、無料相談会や合同相談会を実施します。

二) セミナー等を通じた意識啓発

空き家の増加を増やさない施策として「元気なうちから考えよう!自宅と実家のこと」を合言葉に、東京都空き家利活用等普及啓発相談事業等を活用して、空き家啓発セミナーを定期的で開催します。

② 適切な維持管理による住宅の長寿命化等

イ) 住宅リフォームや省エネリフォームに関する啓発

適切な維持管理により住宅を長寿命化するためには、老朽化した屋根や外壁等の修繕のほか、和から洋への生活スタイルの変化への対応や、高い省エネ性能を有する住宅への改修、若年層が好む室内空間にリフォームすることなどが挙げられます。

その際、所有者等が安心してリフォームができるよう、計画から契約、工事、引き渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項についてまとめた「住宅リフォームガイドブック(国土交通省住宅局)」や、合理的な断熱工法や省エネ改修など、環境負荷の小さい快適な住まいにリフォームするための設計手法や事例を集めた「住宅の省エネリフォームガイドブック(東京都都市整備局)」等を活用し、普及啓発に努めます。

ロ) 木造住宅の耐震診断及び耐震改修等助成金の活用促進

住宅の長寿命化には、リフォームと同時に耐震性能の向上も欠かせないことから、本町の「木造住宅耐震診断助成金^{※1}」や「木造住宅耐震改修費助成金^{※2}」の活用を促進します。

※1 参考資料1(P-44)「日の出町木造住宅耐震診断助成金の概要」参照

※2 参考資料2(P-44)「日の出町木造住宅耐震改修費助成金の概要」参照

ハ) 日の出町住環境整備事業補助金[※]の活用促進(日の出町商工会)

町民が、町商工会会員事業者によって、個人住宅本体の修繕・改築による長寿命化、外まわりの住環境機能向上等の工事を行った場合、その経費の一部を日の出町が補助する制度で、その活用を促進します。

※ 参考資料3(P-44)「日の出町住環境整備事業補助金の概要」参照

③ 「支援法人制度」の活用による空き家対策の推進

支援法人制度は、空家法の改正により新たに創設された制度で、空き家の管理や活用に取り組むNPO法人や社団法人などの団体を区市町村長が指定し、所有者等との相談対応や普及啓発活動を行うものです。本町においてもこの制度の活用を検討します。

④ シルバー人材センターとの連携による見守り(最新情報の把握)

協定を締結している日の出町シルバー人材センターの「空き家管理サービス」を空き家の適正管理依頼通知等に同封し、遠方に居住する方が、空き家等の状況把握やその結果草木の繁茂が著しい場合に対応するサービスを受けられるよう推進します。

⑤ 住まいの継承方針の早めの決定

自宅を空き家にしないためには、「自分が住まなくなったときに、自宅をどのようにするか」あらかじめ家族・親族とよく話し合い、「そのまま維持する」、「取り壊して更地にする」、「賃貸住宅として貸し出す」、「売却して現金にする」等、財産の円滑なバトンタッチに向けた方針を決定しておくことが望まれます。特に高齢の住宅所有者は、認知症などにより判断力が低下した場合、自分の意志で自宅を処分できなくなることがあることから、元気なうちから早めの対策が望まれます。

具体的には、継承するために必要な費用（登記や解体除却に係る費用など）を把握し、遺言書やエンディングノートの作成、民事信託、相続時精算課税制度^{※1}、空き家の譲渡に係る税負担の特例措置^{※2}や成年後見人制度の活用などについて、法務局や法律の専門家団体と連携して周知していきます。その際、高齢者世帯への普及啓発として、福祉関係部署や福祉事業者と連携して、空き家の予防や活用に関する情報を周知することが有効です。

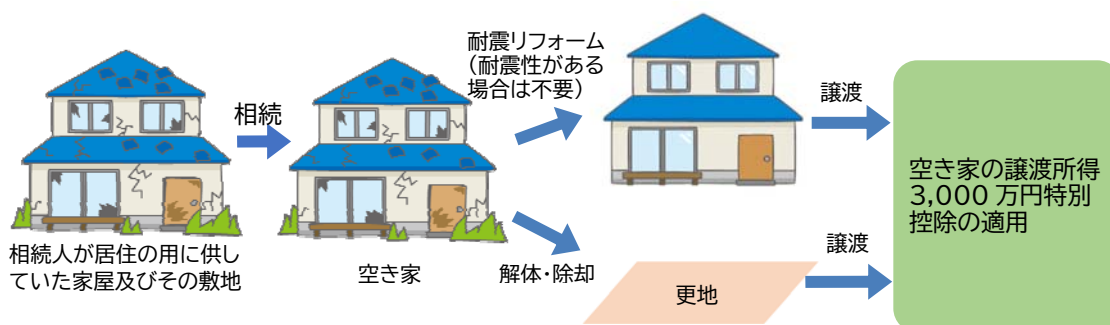
※1: 相続時精算課税制度

相続時精算課税制度とは、原則として60歳以上の父母または祖父母から、20歳以上の子または孫に財産を贈与した場合に選択できる贈与税の制度です。同一の贈与者からの非課税限度額は2,500万円、限度額を超えた部分については一律20%の贈与税率が適用されます。

※2: 空き家の譲渡に係る税負担の特例措置

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は、耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されるものです。

【制度のイメージ】



⑥ 「空家等活用促進区域」の指定検討

空家法の改正において、区市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空家等の所有者等にはたらきかけること、区市町村が都と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになりました。

本町においては、土地区画整理事業や宅地開発事業等により形成・分譲された地域が複数あり、当該地域においては、同世代の家屋所有者が多く、このまま経過すると同時期に空き家が多く発生し、地域コミュニティの維持が困難になるおそれがあることから、今後、この「空家等活用促進区域」の指定に向けて自治会長会議等を通じて周知意識啓発を図っていきます。

なお、「空家等活用促進区域」の指定が望まれる団地※としては以下が挙げられます。

【日の出団地、フレッシュタウン日の出、三吉野パークタウン、落合ユートピアタウン、グリーンタウン】

※参考資料4(P-45)「空家等活用促進区域指定が望まれる団地の位置図」参照

■空家等活用促進区域指定が考えられる地域の街づくりの課題と対応方針(例)

まちづくりの課題		空き家の活用を通じた対応方針例
中心市街地の活性化	商業中心地において、空家・空店舗が増加し、中心地としての活力・にぎわいが低下	空き家を活用し、業務や教育、文化、居住、飲食など多様な都市機能の集積を図り活性化
移住・定住促進	中山間地域などの地域において、移住・定住人口の増加を図りたいが、移住者の交流場所や就業機能、受け皿となる住宅が不足	空き家を活用し、移住者と旧住民の交流拠点の整備や就業機能の確保、移住者向けのお試し住宅、定住者向け住宅を整備
観光・交流促進	歴史的な市街地や滞在促進を図る地域等において観光振興・交流人口の増加を図りたいが、拠点となる滞在・交流場所が不足	空き家を活用し、観光客向けの飲食・土産物店、交流拠点や宿泊・滞在施設を整備
生活便利・サービス機能の拡充	用途純化された計画住宅地等において、高齢者の見守り・生活支援施設や福祉関連施設が不足	計画住宅地内の空き家を活用し、コンビニエンスストアやドラッグストア、住民が気軽に交流できるカフェ、ファミリー世帯向けの子育て支援施設やコワーキングスペースを整備
高齢者支援	郊外住宅地において、高齢者の見守り・生活支援施設や福祉関連施設が不足	住宅地内の空き家を活用し、身近な場所にカフェ等の高齢者が気軽に立ち寄れる居場所や福祉関連施設(グループホームや訪問介護・看護ステーション、デイサービスなど)を整備
子育て支援	地域に学童保育や学習機能、孤立する子どもの食事支援等の子育て支援機能が不足	空き家を活用し、放課後児童クラブや学習教室、子ども食堂など、子育て支援施設を整備

本町で「空家等活用促進区域」指定が考えられる課題と対応方針

■空家等活用促進区域の設定が想定される区域(法第7条第3項第1号～第4号)

中心市街地 (中心市街地活性化法第2条)	相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地
地域再生拠点 (地域再生法第5条第4項第8号)	集落生活圏(自然的社会的諸条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落及びその周辺の農用地等)を含む一定の地域
地域住宅団地再生区域 (地域再生法第5条第4項第11号)	自然的経済的社会的条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる、住宅の需要に応ずるため一体的に開発された相当数の住宅の存する一団の土地及びその周辺の区域であって、当該区域における人口の減少又は少子高齢化の進展に対応した都市機能の維持又は増進及び良好な居住環境の確保を図ることが適当と認められる区域
歴史的風致の重点区域 (歴史まちづくり法第2条第2項)	・重要文化財建造物等の用に供される土地又は重要伝統的建造物群保存地区内の土地の区域及びその周辺の土地の区域 ・当該区域において歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要であると認められる土地の区域
上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村が認める区域	

 本町で「空家等活用促進区域」指定が考えられる区域

■促進区域の地区イメージ

■地域再生拠点：中山間地域の拠点地区

中山間地域にある拠点地区で、人口減少・高齢化に伴い、空き店舗等が増加し活力や生活利便性の低下が著しい地区で、住民の持続的な暮らしを支えるため、生活利便機能が求められる地区。



■地域住宅団地再生区域：郊外地域の計画的な住宅団地

高度成長期に都市の郊外部を中心に大量に住宅が供給された計画的な団地。同時期に一齐に子育て世帯が入居した結果、現在では高齢化が進展。都市機能の維持や増進、良好な居住環境の確保が求められる区域。



(2) 基本方針2＝空き家の流通と利活用

空き家及び解体した空き家の跡地は、所有者等の財産であることはもちろんですが、地域においても活性化につながる有効な資源です。所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域の活性化や都市機能の向上につながります。このため、本町では次の取組により、空き家の利活用を推進していきます。

① 利活用に対する普及啓発

空き家を利活用して、若い世代・若い世帯の転入者を増やす政策を推進し、移住・定住を促進します。

また、空き家等の利活用事例を取りまとめた「東京空き家ガイドブック」[※]等を活用して、空き家の所有者等に対して、空き家の利活用について普及啓発します。これらのツールのほか、「空き家利活用セミナー」の開催や、広報誌を通じて情報提供を行ったり、空き家所有者等へのダイレクトメールを送付することなどを通じ、所有者の利活用意識を高めます。空き家を改修して地域交流拠点等として活用する者に対し、費用の一部を補助することにより、空き家を地域拠点や交流スペース等として活用することも検討していきます。

※参考資料5(P-46)「東京都空き家ガイドブックの概要」参照

② 移住・定住空き家バンクの設置

空き家を地域貢献活動などに取り組む町内のグループに斡旋したり、コロナを契機としてクローズアップされているワーケーションや2拠点居住等、ライフスタイルの多様化に対応した空き家の流通や活用を促す取組が注目されています^{※1}。こうした観点から、本町においても空き家・空き地バンクの立ち上げを検討するとともに、国が進める全国版空き家・空き地バンク^{※2}を活用して移住・定住を促進します。特に、若い世代・若い世帯を増やすことを目的として、リフォーム代の一部の助成及び空き家バンクに登録する方への家財道具の整理に要する費用の一部を助成する仕組みを検討します。

※1:参考資料10(P-49)栃木市における「あったか住まいるバンク」の仕組み

※2:参考資料11(P-49)「全国版空き家・空き地バンクについて」参照

③ 空き家の利活用の促進

イ) 空き家の利用希望者と所有者等のマッチング支援

空き家をまちの資源と捉え、地域の交流の場や、暮らしの利便性の向上など、地域の魅力向上に資する方向で利活用されるように、利活用を企画する事業者等への支援に努めます。

また、地域交流を促す福祉施設や子育て支援施設、地域活動拠点等への活用について、関係機関と空き家の所有者等とのマッチングの支援に努めます。

ロ) マイホーム借上げ制度※等の周知

一戸建て住宅が不要になった世帯と、一戸建て住宅を求めている世帯との需給のマッチングを図ることが、空き家化の抑止に効果的です。こうしたマッチングを担う(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施している「マイホーム借上げ制度」等の周知に努めます。

※参考資料6(P-46)「マイホーム借り上げ制度の概要」参照

ハ) 空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】の活用による空き家の活用の推進

国の社会資本整備総合交付金の基幹事業の一つである「空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】」を活用して、空き家を居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該空き家の取得(用地費を除く)、移転、増築、改築等の可能性について検討していきます。

④ 住宅セーフティネット制度※の活用

空き家・空き室等を活用し、高齢者や障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方への住まいの確保に向けた取組を検討します。

※参考資料7(P-46)「住宅セーフティネット制度の概要」参照

⑤ 中古住宅の流通促進

空き家に適切なリフォームを行うことや、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクション※の実施を民間事業者に働きかけることで、購入希望者に対する信頼性の向上に努めます。

※「インスペクション(住宅診断)」とは

住宅に精通したホームインスペクター(住宅診断士)が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。

2018年には、インスペクションの普及を目的とした法改正(改正宅地建物取引業法)が施行され、年々重要性を増しています。

【住宅を売る側のメリット】	【住宅を買う側のメリット】
<ul style="list-style-type: none"> ・物件をスムーズ・高値で売却できる確率が上がる ・引き渡し後にトラブル発生リスクを下げられる 	<ul style="list-style-type: none"> ・安心して取引を進められる ・購入後のコスト管理がしやすい

戸建住宅において共通的に検査対象とすることが考えられる項目

検査の観点	対象部位等	検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	小屋組、柱、梁、床、土台、床組等の構造耐力上主要な部分	<ul style="list-style-type: none"> ・構造方式に応じ、木造においては蟻害・腐朽が、鉄骨造においては腐食が、鉄筋コンクリート造においては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態 ・著しい欠損や接合不良等が生じている状態 	目視、触診 打診、計測
	床、壁、柱	<ul style="list-style-type: none"> ・G/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く) 	計測
	基礎	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態 ・鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出) 	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態 ・シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態 	目視
		<ul style="list-style-type: none"> ・建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 ・シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態 	
	内部	<ul style="list-style-type: none"> ・雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認) 	目視
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	<ul style="list-style-type: none"> ・給水管の弁鎖による赤水が生じている状態 ・水漏れが生じている状態 	目視、触診 (通水)
		<ul style="list-style-type: none"> ・排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認) ・水漏れが生じている状態 	
	換気	<ul style="list-style-type: none"> ・換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態 	目視

出典：国土交通省資料

⑥ 除却に対する支援制度の検討

利活用が困難な空き家については、国の「空き家対策総合支援事業」や「空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】」を活用するとともに、他自治体における事例[※]を参考にしつつ、除却費用の一部を助成する仕組み等、除却の促進を図る仕組みについて検討します。

※参考資料8(P-47)「福生市における空き家除却補助事業の概要」参照

⑦ 空き家除却後の跡地の活用

空き家除却後の跡地の活用策として、防災空地や町民農園などとしての利用が挙げられます。こうした一定の公益的な活用について、国の「空き家対策総合支援事業」の活用のほか、他市における取組を参考にしつつ[※]、本町においても跡地活用の促進策を検討します。

※参考資料9(P-48)「カシニワ制度の概要(千葉県柏市)」参照

(3) 基本方針3, 4 = 空き家の管理、管理不全空家等と特定空家等への対応

管理不全な空家等に対しては、所有者等の責任において改善・解消が図られるよう、自治会等地域コミュニティやシルバー人材センター等関係団体等と連携し、管理不全な状態の改善・解消に向けた効果的な対策を講じるとともに、必要に応じて担当課の職員が現地を確認し、所有者情報等について固定資産課税台帳や登記簿謄本、戸籍等の調査、近隣住民等への聞き取り調査により把握し、所有者等の特定に努めます。

管理不全空家等や特定空家等に対しては、必要に応じて国が定めた「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(ガイドライン)」を踏まえ、以下の手順に従って認定・措置を実施します。

① 管理不全空家等の認定・措置

◇認定

所有者等への働きかけを十分にしたにもかかわらず適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当する恐れがあると認められる空き家が確認された場合には、「管理不全空家等」と認定し、必要な措置を進めます。

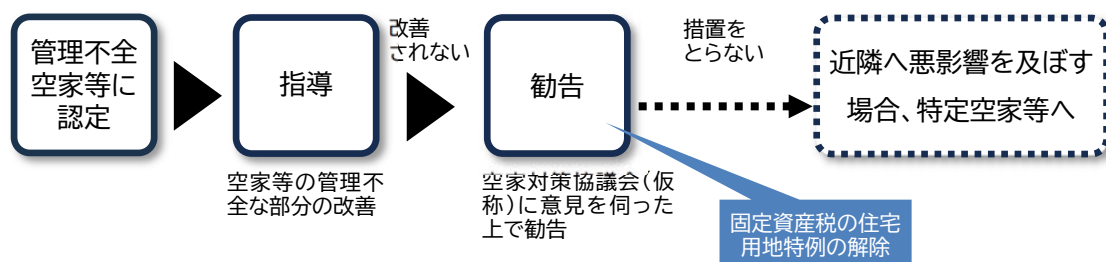
◇指導

管理不全空家等の所有者等に対して、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導を行います。

◇勧告

指導をしてもなお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することになる恐れが大きいと認めるときは、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとることについて、有識者等を含めた「空家等対策協議会(仮称)」に意見を伺った上で勧告します。なお、空家法の改正により、勧告をした場合、管理不全空家等に係る敷地を、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象から除外する措置を講ずることができるようになったため、課税担当課へ情報提供を行います。

■管理不全空家等に対する措置の流れ



② 特定空家等の認定・措置

◇認定

管理不全空家等として所有者等への働きかけを十分にしたにもかかわらず状況が改善されず近隣に悪影響を及ぼすおそれがある、又はすでに悪影響を及ぼしている空き家が確認された場合には、有識者等を含めた「空家等対策協議会(仮称)」に意見を伺ったうえで、「特定空家等」を認定し、必要な措置を進めます。

◇助言又は指導

特定空家等の所有者等に対して、解体・除却、修繕、樹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

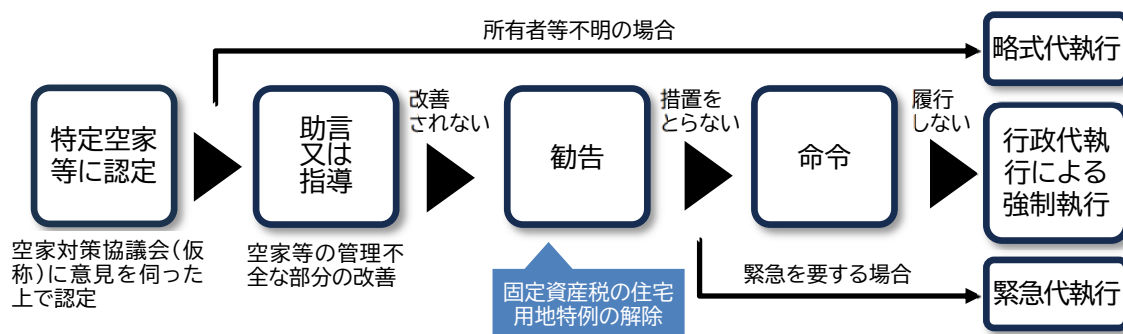
◇勧告・命令

助言・指導をしても特定空家等の状態が改善されない場合は、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を取ることを勧告します。さらに、勧告に係る措置を行わない場合は、その措置を取ることを命令します。なお、勧告をした場合、特定空家等に係る敷地を、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象から除外する措置を講ずることができるため、課税担当課へ情報提供を行います。ただし、既に管理不全空家等の措置による勧告を受けていた場合は、住宅用地特例の対象から除外された状態を継続します。

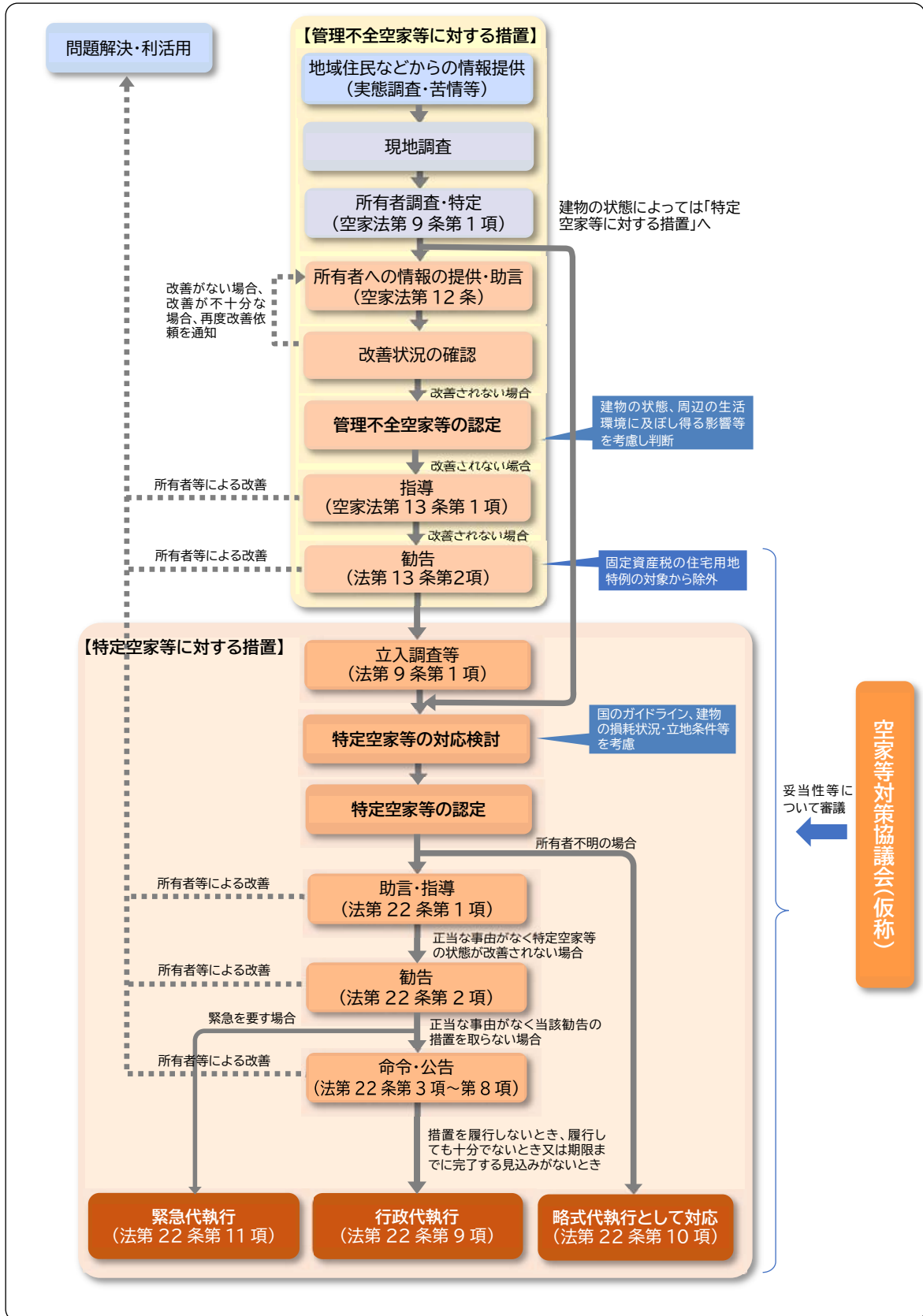
◇行政代執行

特定空家等の措置に関する指導・勧告・命令をしてもなお改善されない場合、又は改善が不十分な場合には、空家法に基づき、所有者等が行うべき措置を代執行します。所有者等不明の場合には、事前に公告した上で略式代執行します。なお、空き家が近隣に悪影響を及ぼす恐れがあるなど緊急を要する場合には、「緊急代執行制度」を活用します。

■ 特定空家等に対する措置の流れ



【参考】管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ



③ 所有者不存在・不明空家等への措置

相続放棄等により相続人がいない場合や所有者が不存在・不明で空き家の修繕や処分ができない場合は、令和5年12月に施行された改正空家法に則り、必要に応じて、空家等の適正管理に向けて町が親族等利害関係者に代わって相続財産管理人や不在者財産管理人等[※]の選任を裁判所に請求します。また、公共施設や公益性が確保される箇所などで緊急性がある場合には、必要最低限の対応を行います。

※相続財産管理人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

※参考資料 12(P50)「日野市における所有者不明土地・建物管理命令を活用した空き家解消例」参照

④ (仮)空き家条例の検討

空き家となっている期間が短いなど、空家法の対象とならない空き家についても迅速かつ円滑に必要な最低限の緊急措置などの対応を行えるよう、空家法の改正等の状況も踏まえつつ、空家法を補完する条例の制定について検討します。

