

## 第5章 空家等対策の推進

### 5.1 空家化の予防について

高齢化の進展に伴い、本町でも空家等の増加が予想されるなか、新たな空家等を発生させないための取組を行い、住宅の空家化を予防します。

#### 施策1 所有者等に対する啓発

所有者等に対する啓発として、町広報誌やホームページ、パンフレット等を活用するとともに、住宅関連イベント等で幅広く情報提供を行うことにより、所有者等自らの適切な維持・管理を促します。

空家等になるきっかけとして「高齢者の転居」や「親から子世代への相続」が多く挙げられています。住宅の所有者等に対して、これらの理由により将来空家等にならないように啓発を実施します。空家等がもたらす問題を示し、空家等とならないよう問題意識を高めていくことで発生抑制につなげていきます。

所有者等の死後、適切な相続が行われなかったことにより、住む（使う）人がいない場合や所有者意識の欠如等によって利活用が進まないこともあるため、適切な相続を行い住宅が次世代へ引き継がれるよう啓発していきます。

空家等対策に係る課題：(1) 相続・転居による空家化の予防

## 施策 2 良質な住宅の普及促進

住宅は個人の資産であることはもちろんのこと、社会的な資産でもあることから、継続的に使用していくことが大切です。住宅を次世代に引き継いでいくためには、住宅が良好な状態であることが必要です。新築時には長寿命な住宅の普及促進を図るとともに、既存住宅には維持・管理やリフォーム等によって安全性や利便性を高めることを促進し、安心して住み続けられることの周知等を行なうことで、空家化の予防を図ります。

空家等対策に係る課題：(4) 状態の良い空家等の利活用

## 5.2 発生した空家等の維持・管理について

空家等となった建物が周辺の住環境に悪影響を与えないよう、所有者等による適切な維持・管理を促します。

### 施策3 情報の収集、管理と活用

空家等は、その情報を収集し、管理しておくことで、具体的な対策を効率良く実施することが可能となります。空家等の所在地、所有者、建物の状態、管理状況、周辺への悪影響の有無、所有者との連絡記録等の情報を収集し、町内の空家等の状況を把握できるようにします。本町では、定期的の実態調査を行うとともに、地域住民等からの情報提供を受けることで、空家等に関する情報を収集します。

管理する情報は、地域住民等からの通報があった場合の確認や空家等の対策を実施する際に活用します。なお、管理する情報のなかには個人情報も含まれるため、「蟹江町個人情報保護条例」等に配慮をした上で活用していきます。また、地域住民等からの相談・情報提供があった場合や対策を検討する際には、関連する部署間で情報を共有し、効率的な対策を図ります。

空家等対策に係る課題：(6) 管理不全な空家等への対応

### 施策4 相談体制を整える

空家等に関するさまざまな相談がしやすい環境を整備し、助言等を行うことで空家化の予防につなげていきます。

空家等となった建物は、所有者等の空家問題に対する意識の希薄化、管理方法の情報不足、身体的・距離的・金銭的な障壁によって、適切な維持・管理がされていない状況が問題となっています。このため、所有者等の適切な維持・管理の促進を図ります。

空家等対策に係る課題：(2) 維持・管理意識の向上  
(3) 維持・管理上の障壁の解消

### 5.3 発生した空家等の利活用について

---

空家等の利活用や流動化を促し、使用されなくなった住宅を再利用することで、空家等を減らしていきます。

#### 施策 5 中古住宅の流通促進

本町では、使用可能な住宅が放置されている状況にあります。使用可能な空家等を住宅資源とし、空家等を中古住宅市場に流通させるための仕組みづくりに取り組みます。

「空家等を将来的に使う予定でいる」、「愛着があり売却したくない」といった所有者等に対しては、解体や売却をしなくても利活用できる取組の情報を発信することで、空家等の利活用を促進します。

空家等対策に係る課題：(4) 状態の良い空家等の利活用  
(5) 空家等の利活用に向けた対応

#### 施策 6 改修による空家等の再生、地域での利活用

空家等のなかには、そのままでは利活用できない状態のものも存在しています。これらの空家等は、リフォームすることで住宅性能を取り戻し、再生することが可能となります。また、耐震性能が低い場合には、耐震化を図ることで利活用しやすい建物へと再生できます。

空家等をまちづくりの資源として捉え、事業者等と本町が連携をしながら空家等の利活用による地域活性化を図ります。さらに、空家等を地域のサロンや学生向けのシェアハウス等の交流・活動拠点として転用する各種団体と連携することで、地域のにぎわいづくりにつなげることができます。

空家等対策に係る課題：(4) 状態の良い空家等の利活用  
(5) 空家等の利活用に向けた対応

## 5.4 除却・跡地利用の促進について

---

利活用が困難な空家等に対しては、空家等の除却を促すことで、空家問題の解消を図ります。また、空家等の除却後、跡地がそのまま放置されないことがないよう、跡地の利用を併せて促します。

### 施策7 利活用が望めない空家等の除却及び跡地利用の促進

老朽化した建物や、狭あい道路に面する等の立地条件の悪い建物で、空家等の利活用が困難な場合は、周辺へ与える悪影響を防ぐため、空家等の除却を促します。

所有者等の自発的な除却を促進するため、除却に関する情報提供を進めます。しかし、所有者等のなかには、除却費用が負担となり除却が進まないこともあるため、その除却費用の支援について課題があります。

前面道路の幅員により建替えが困難な建物を除却した場合、草木の繁茂といった新たな管理不全な空き地の問題を発生させる可能性があります。

跡地の放置を防止するため、土地所有者の理解を得た上で、地域が抱える課題を解消するために役立つ取組を除却と併せて検討します。地域の抱える課題は、住宅の密集地域における狭あい道路の問題、駐車場・防災空地不足等さまざまであり、地域の特性に合わせた跡地の利活用を促します。

空家等対策に係る課題：(6) 管理不全な空家等への対応

## 5.5 管理不全な空家等の解消について

管理不全となり、周辺の住環境に悪影響を与えている空家等に対しては、所有者等に適正管理するよう指導を行います。また、周辺への悪影響が著しい場合は、早急な解消を目的に必要な措置を実施します。

### 施策 8 周辺に悪影響を与えている空家等への指導

屋根瓦や外壁の落下の危険性、樹木の越境、害虫や悪臭の発生等、周辺の生活環境に悪影響を与えている管理不全な空家等に対しては、所有者等に対する任意の助言・指導を行い、適切な管理が行われるよう働きかけていきます。

管理不全な空家等については、周辺へ悪影響が拡大する前に情報が入手できるよう、地域住民等が相談しやすい環境を整備します。

空家等対策に係る課題：(6) 管理不全な空家等への対応

### 施策 9 特定空家等に対する措置

周辺へ著しい悪影響を及ぼしている空家等の所有者等に対して、任意の助言・指導を実施したにも関わらず改善されない場合は、立入調査を実施し、国のガイドラインに基づく「蟹江町特定空家等判断基準」に照らし合わせて特定空家等に該当するかの判定を行います。

特定空家等と認定した場合は、具体的な措置内容の決定、助言・指導、勧告、命令、代執行と段階に応じて適正な措置をとります。

空家等対策に係る課題：(6) 管理不全な空家等への対応

- 空家法第 2 条第 2 項で規定する「特定空家等」とは、以下のいずれかの状態にある空家等をいう。
- ①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
  - ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③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
  - ④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

#### (1) 立入調査

周辺へ著しく悪影響を及ぼしている空家等に対し、特定空家等に該当するかどうか、また、該当する場合はどのような措置をとる必要があるかを判断するために、必要な限度において立入調査を実施し、空家等の詳細な現状を把握します。また、立入調査を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に通知した上で実施します。

なお、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、20万円以下の過料に処せられます。

#### (2) 特定空家等の認定

管理不全な空家等については、「蟹江町特定空家等判断基準」に従い、特定空家等に該当するかどうかを判定します。また、必要に応じて蟹江町空家等対策協議会の助言・協力を受け、周辺環境への影響等を総合判定し、慎重に認定します。

なお、特定空家等と認定されない場合は、引き続き任意の助言・指導を行います。

#### (3) 措置内容の決定

空家等の状況や立入調査の結果に基づいて、周辺の生活環境の保全を図るため具体的に実施する措置の内容を決定します。また、必要に応じて再度立入調査を実施する場合もあります。

#### (4) 助言・指導

特定空家等の状態が改善されるように、所有者等に対して助言・指導を行います。

助言・指導により特定空家等の状態が改善された場合には、その履歴を記録しておきます。

#### (5) 勧告

助言・指導を行ったにもかかわらず、その状態が改善されない場合は、所有者等に対して、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。

勧告を受けている特定空家等については、固定資産税に係る住宅用地特例を解除します。

【住宅用地の課税標準の特例】

区 分	課税標準額
小規模住宅用地	価格×1/6
一般住宅用地	価格×1/3

#### (6) 命令

勧告を受けた所有者等が相当な理由がなくその勧告された措置をとらなかった場合には、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを命令します。

命令を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に通知するとともに意見を聴取する機会を与えた上で実施します。

命令した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に命令内容の標識を設置するとともに、町ホームページ等で命令内容を公示します。

また、命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処せられます。



(7) 代執行

措置を命じられた所有者等がその措置を履行しないとき、履行しても十分ではないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、本町が除却、修繕、立木竹の伐採等の周辺の生活環境の保全に必要な措置を強制執行（代執行）します。

代執行に要した一切の費用（作業員の賃金、資材費、その他経費等）は、本町が所有者等から徴収します。

