

第2次みやき町空家等対策計画

令和5年2月
みやき町

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

第2章 人口と空家等の状況

- 1 人口の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
 - (1) 人口の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
 - (2) 人口の推移と推計人口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- 2 住宅総数と空家数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
- 3 みやき町空家の実態・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
- 4 みやき町空家解体除去等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

- 1 目的・・・7
- 2 基本理念・・・7
- 3 基本的事項・・・8
 - (1) 対象地区および対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
 - (2) 計画期間・・・9
 - (3) 空家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項・・・・・・・・・・11
 - (5) 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項・・11
 - (6) 特定空家等に対する措置及びその他の措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
 - (7) 空家等に関する相談への対応に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13

第4章 空家等対策の取り組み

- 1 空家の発生予防・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
- 2 空家の管理・・・15
- 3 空家及び跡地の利活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
- 4 管理不全空家等の対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
- 5 特定空家等の対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
- 6 空家対策の体制・・・20

参考資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 みやき町空き家等の適正管理に関する条例
- 3 みやき町空き家等の適正管理に関する条例施行規則
- 4 みやき町空家等対策協議会条例
- 5 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針
- 6 「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)

(注) 空き家の表記について

本計画では、「空き家」の用語については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の法律の表記にならい、「空家」で表記しています。

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、空家が増加しており、そのうち適正な管理が行われていないものは安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を誘発し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことになりかねません。

そこで空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が公布され、平成27年5月26日には全面施行されました。

特措法では、空家等の所有者または管理者が空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつも、空家等に関する計画的な対策の実施については、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としています。

そこで、みやき町は、空家対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成30年2月にみやき町空家等対策計画（以下、前計画という。）を策定し、基本方針や対策の方向性に沿いながら空家等対策を講じました。

今後も人口減少、少子高齢化や既存建築物の老朽化の進行に伴い、空家等が増加していくものと予想される中、総合的な空家等対策をより一層推進するため、前計画の検証を踏まえ空家等対策に係る基本理念、基本方針を継承しつつ、今後5年間を見据えた「第2次みやき町空家等対策計画」（以下、現計画という。）を策定します。

2 計画の位置付け

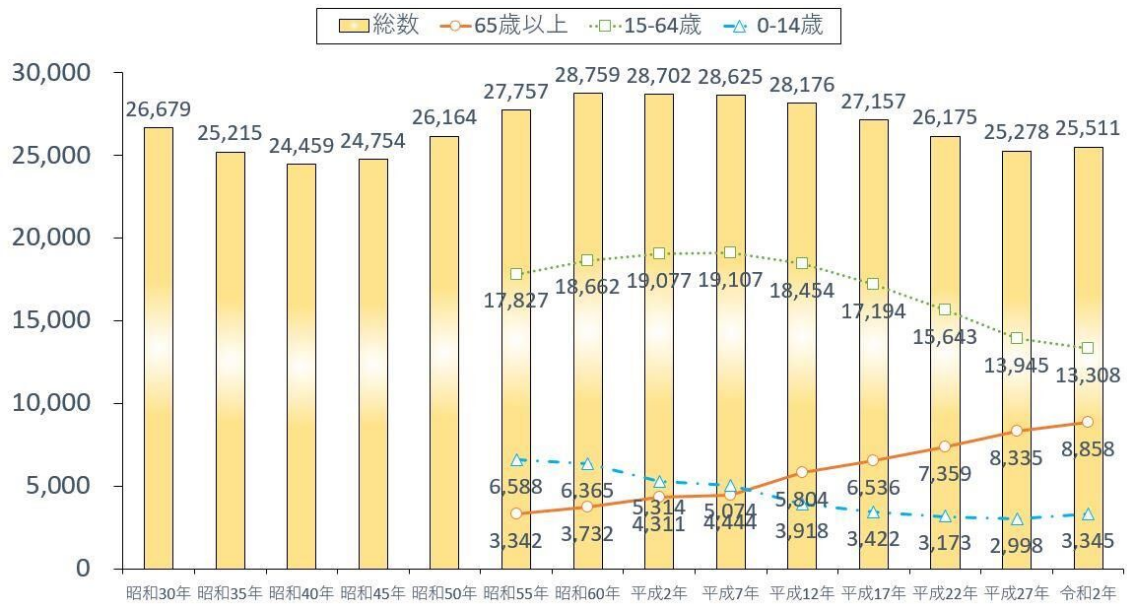
本計画は、特措法第7条第1項及びに基づき策定するもので、平成27年2月に国から示された「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「国指針」という。）に即した計画とします。

また、「第3次みやき町総合計画」など町の計画との整合性を図りながら計画を実施していきます。

第2章 人口と空家等の状況

1 人口の状況

(1) 人口の推移



資料：国勢調査推計人口

本町では、昭和40年ごろまで人口減少が続いていましたが、以降、昭和60年までの、高度経済成長期を含む約20年間は人口増加が続きました。しかし、平成に入って、現在に至るまで人口減少が続いています。

(2) 人口の推移と推計人口



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

本町の人口は、国立社会保障・人口問題研究所（平成30年3月推計）によると、令和2年の25,511人から10年後の令和12年には3,564人少ない、21,947人になると予測されています。

2 住宅総数と空家数

区分	平成 30 年			平成 25 年			空家率 増減 ③－⑥
	住宅総数 (戸) ①	空家数 (戸) ②	空家率 (%) ③＝②/①	住宅総数 (戸) ④	空家数 (戸) ⑤	空家率 (%) ⑥＝⑤/④	
全国	62,407,400	8,488,600	13.6	60,628,600	8,195,600	13.5	0.1
佐賀県	352,100	50,500	14.3	336,600	43,300	12.8	1.5
みやき町	10,260	1,180	11.5	9,480	900	9.5	2

資料：住宅・統計調査

平成 30 年住宅・土地統計調査による本町の住宅総数は、10,260 戸、空家数は 1,180 戸（11.5%）となっており、平成 25 年住宅・土地統計調査に比べ、戸数はいずれも増加傾向にあり、空家率では、全ての区分で上昇しており、今後も空き家の増加が見込まれます。

3 みやき町空家の実態

本町は、毎年、空家把握の実態調査を実施しております。令和4年3月末現在では、501件の空家を把握しています。調査した空家を4段階で評価し、危険家屋と評価されたDランクの所有者等に対し、空家の解体を促しています。

みやき町空家実態状況

令和4年3月末現在

		A	B	C	D	計
中原校区	山田	2	3	3	0	8
	香田	5	3	3	0	11
	簗原	15	3	0	0	18
	姫方	2	7	5	7	21
	北浦団地					
	中原	6	5	1	1	13
	石井	0	0	1	1	2
	東寒水	11	11	6	3	31
	西寒水	4	2	4	3	13
	原古賀	17	12	5	1	35
	上地	4	1	1	3	9
	高柳	1	2	1	0	4
	綾部	6	6	3		15
	計	73	55	33	19	180
北茂安校区	東尾	6	4	2	1	13
	西尾	0	2	2	0	4
	中津隈東	2	6	2	2	12
	板部	5	6	6	2	19
	中津隈西	6	4	0	0	10
	江口	4	3	3	2	12
	西大島	1	0	1	0	2
	中野	0	0	0	0	0
	東大島	10	4	0	0	14
	豆津	7	5	3	0	15
	笹野	3	5	0	0	8
	市原	3	0	1	1	5
	千栗	3	3	0	1	7
	石貝	0	3	1	0	4
	白壁	10	5	2	0	17
	座主野	2	0	0	0	2
	皿山	4	5	0	1	10
	白石	11	10	4	1	26
	石貝団地	2	3	1	0	6
	計	79	68	28	11	186

		A	B	C	D	計
三根校区	東分	3	5	0	1	9
	西分	2	4	1	0	7
	本分	6	5	2	0	13
	田島	1	6	0	0	7
	田中	0	1	0	0	1
	坂口	3	0	0	1	4
	浜田	3	0	0	0	3
	納江	2	1	1	1	5
	土井外	3	1	2	0	6
	土井内	0	4	0	0	4
	持丸	4	0	0	0	4
	南島	3	4	5	0	12
	江見	1	2	2	0	5
	新町	1	2	1	0	4
	市武	2	3	1	0	6
	六田	0	0	0	0	0
	大坂間	0	1	1	1	3
	和泉	1	2	0	0	3
	新村	5	7	0	0	12
	直代	0	1	0	1	2
	続命院	0	1	1	0	2
	南里ヶ里	0	0	0	0	0
	東津	4	2	3	0	9
	松枝	3	2	4	1	10
	向島	1	1	1	1	4
	計	48	55	25	7	135

	A	B	C	D	計
合計	200	178	86	37	501

A:改修不要

B:改修要

C:改修不能

D:要撤去

4 みやき町空き家解体除去等の現状

本町は、平成 25 年 4 月に「みやき町空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、所有者等に適正な管理をしていただくよう対応してまいりました。

また、老朽化住宅等が放置されることによる、周辺住民への悪影響を回避するため、補助制度を設けています。

不良住宅除去事業は、毎年平均 6 件程度の除去で推移しています。空き家解体等除去事業及び空き家リフォーム促進事業は、毎年数件で推移しています。

空き家解体除去等補助金一覧

単位：件

：千円

		不良住宅 除去事業	空き家解体 除去等事業	空き家リフォーム 促進事業	計
平成 25年度	件数	13	0	0	13
	金額	17,269	0	0	17,269
平成 26年度	件数	13	2	2	17
	金額	18,927	1,000	1,000	20,927
平成 27年度	件数	7	0	0	7
	金額	7,232	0	0	7,232
平成 28年度	件数	10	1	1	12
	金額	11,770	500	345	12,615
平成 29年度	件数	4	0	1	5
	金額	5,426	0	500	5,926
平成 30年度	件数	4	0	3	7
	金額	3,651	0	1,500	5,151
令和 元年度	件数	4	1	2	7
	金額	3,749	500	929	5,178
令和 2年度	件数	2	1	0	3
	金額	2,561	500	0	3,061
令和 3年度	件数	1	1	0	2
	金額	507	500	0	1,007
合計	件数	58	6	9	73
	金額	71,092	3,000	4,274	78,366

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的

人口減少や超高齢化の進行に伴い、空家となる可能性が高い住宅が、空家等や特定空家等とならないような抑制策が必要です。

空家を増やさないためには、空家になる前の居住中の段階から周知・啓発し、今後の利活用を相談できるような環境を整えることや、空家となった場合にも、そのときの状況に適した手段（相続による継続使用、売却・賃貸等）を選択できるような環境を整えることが重要です。

本町における空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を図ることにより、住民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくり活動の活性化に寄与することを目的とします。

2 基本理念

(1) 安全で安心なまちづくり

平成23年3月の東日本大震災など、近年、全国各地で地震や台風、局地的な豪雨による洪水・土砂災害など、さまざまな自然災害が発生しています。

平成28年4月の熊本地震では、本町でも震度5弱を記録したことを踏まえ、安全・安心に対する関心が高まってきています。

老朽化が進み発災時に倒壊する恐れのある空家は、空家の所有者及び管理者に啓発や注意喚起を行うことで、管理不全な空家等の防止・解消を促し、環境の悪化防止に努めます。

(2) 地域で支え合うコミュニティづくり

本町は、地域での世代間交流や一木一草の普及等により、コミュニティを活性化することで誰もが安心して住むことができる魅力あるまちづくりを目指していきます。

また、空家を交流サロン等、特性を生かして再生することで、町民の交流が促進できる地域の活性化につなげていきます。

(3) 空家を活かした住まいづくり

空家を公的賃貸住宅として再生することで、子育て世帯などの住宅の確保に特に配慮し、空家を再利用することで効率の良い住宅供給を目指します。

3 基本的事項

(1) 対象地区および対象とする空家等の種類

対象地区は、みやき町全域を空家等に関する対策の対象地区とします。ただし、今後、空家等の実態調査等で他の地区と比べ著しく空き家率が高いなど重点的に空家等対策を推進する必要がある場合は、重点地区を設定することができるものとします。

対象となる空家等は、特措法第2条第1項の「空家等」（特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）を対象とします。

ただし、空家等の利活用や適切な維持・管理などの対策は、空家化の予防対策という側面もあるため、特措法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空家等となる見込みのある住宅なども対象とする場合があります。

ア 空家の定義・基準について

(ア) 空家等：特措法第2条第1項

建築物※1 又はこれに附属する工作物※2 であって居住その他の使用がなされていない※3 ことが常態※4 であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※1 「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

マンション・アパート等の共同住宅は、1棟全体で1つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない建築物」とはいえないことから「空家等」に該当しない。したがって、共同住宅は全室が使用されていない場合に「空家等」という。

※2 「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3 「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。

※4 「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

(イ) 特定空家等：特措法第 2 条第 2 項

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う。

また、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含まれる。

(ロ) 管理不全空家等 特措法第 13 条第 1 項

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こととなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

(エ) 不良住宅

住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 4 項に規定する不良住宅をいい、災害により著しく損壊し建築物でなくなった住宅を含む。

ただし、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建築物をいう。

(オ) 特定空家等の判断基準

本町における特定空家等の判断基準は、特措法第 22 条第 16 項に基づく『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）」に記載のある『特定空家等』の判断の参考となる基準」を踏まえ判断する。

(2) 計画期間

計画の期間は、令和 5 年度から令和 9 年度までの 5 年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとしてします。

(3) 空家等の調査に関する事項

空家対策を効果的にかつ効率的に実施するためには、町内にある空家の所在や状態を把握することが重要です。町では、特措法第9条第1項に基づき、空家等対策計画における空家等の調査として次の調査を実施します。

ア 所在調査

町内全域を、事前に空家の情報を区長より提供を受け、町職員による調査を行い、空家台帳の基礎資料を作成します。また、調査時点において、空家の状態を4段階に整理します。

イ 所有者等の確認

- (ア) 当該空家等の近隣住民や関係者等からの情報収集を行います。
- (イ) 登記情報・建築確認申請情報で、事実確認を行います。
- (ロ) 所有者が死亡し、相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行います。
- (エ) 調査結果に基づき、所有者等を確定します。
- (オ) その他の方法として下記により、所有者等を確定します。
 - a 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認
 - b 固定資産課税台帳の記載事項の確認
 - c 水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認
 - d 警察・消防等の公的機関の保有情報の有無の確認
 - e 家庭裁判所への相続放棄の申述の有無の確認
 - f 特措法第10条第3項に基づく、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会

ウ 所有者等の所在を特定できない場合等の措置

イの調査手法によってもなお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）において、当該空家等が特定空家等に該当する場合には、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項又は第952条第1項に基づく財産管理制度の活用を検討します。

エ 特定空家等調査

前各号により特定空家等に該当する物件を、みやき町不良住宅測定審査員により審査をします。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理又は活用の促進に関する事項

管理不適切な空家等がもたらす様々な問題の解消には、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任より適切に管理することが原則です。

管理不適切な空家等の増加を抑制するためには、現に所在する空家等について、所在者による適切な管理を促すとともに、将来、空家になることが予想される世帯については、新たな空家等の発生を未然に防ぐ対策を講じることが必要となります。

本町では、NPO法人等と連携し、法律、不動産、建築等様々な分野から空家等の適正管理又は活用について、情報発信し、意識啓発を行っています。

ア 空家に関する補助制度

本町では、老朽化住宅等が放置されることにより、地域の安全性が確保できなくなったり、周辺住民への悪影響を回避するため、次の補助制度を設けています。

- (ア) みやき町不良住宅除去費補助金
- (イ) みやき町空き家解体除去事業補助金
- (ウ) みやき町空き家リフォーム促進事業補助金
- (エ) みやき町空き家利活用事業費補助金

(5) 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家の管理については、空家のまま適正に管理するのとは別に、ニーズに合わせてリフォームすることで利用可能な空家等とし、管理することも考えてまいります。

また、老朽化が進んでいない空家については、空き家バンク制度への登録を促すなど活用を推進します。跡地の活用といたしまして、子どもの遊び場や、近隣住民の駐車場等として有効活用します。

(6) 特定空家等に対する措置及びその他の措置

ア 管理不適切家屋に対する町の対応

適切な管理が行われていない空家等については、町民の安全安心の良好な景観の促進や周辺的生活環境の保全を図ることを目標とします。

特定空家等へは、空家等所有者への啓発や注意喚起を行うことで、管理不全な空家等の防止解消を促します。

イ 特定空家等に対する措置の内容

特措法により特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行が明記されており、国指針に基づいた措置を行います。

(ア) 助言又は指導

特定空家等の所有者に対する助言又は指導は、特措法第 22 条第 1 項により特定空家等の状態に改善が認められないときは、文書等で助言又は指導いたします。

(イ) 勧告

助言又は指導の履行期限後において、状態が改善されていない場合は、特措法第 22 条第 2 項に基づき、文書により勧告を行います。

勧告に係る措置を取らなかった場合は、命令を行う可能性を記載し、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを記載します。

勧告の内容を所有者等に正確に到達させるため、配達証明かつ内容証明郵便で行います。

(ウ) 命令

勧告の履行期限後、状態が改善されていない場合において、特に必要があると認めるときは、特措法第 22 条第 3 項に基づき、命令を実施します。

特措法に基づく事前手続きを行った上で、命令の内容を所有者等に正確に到達させるため、配達証明かつ内容証明郵便で行います。

(エ) 行政代執行

命令の履行期限後、状態が改善されていない場合、特措法第 22 条第 9 項および、行政代執行法の既定に基づき、所有者等に代わり除却等の必要な措置を実施します。

なお、行政代執行に要した費用は、当該所有者等から徴収します。

(オ) 略式代執行

調査において所有者等が確知できず、改善が見込めない場合は、特措法第 22 条第 10 項に基づき、町が代わって除却等の措置を実施します。

(カ) その他の対処

前各号に掲げる措置のほか必要な対処については、協議会等と協議したうえで決定し、実施します。

また、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第 62 条第 1 項及び第 64 条第 2 項の規定に基づく必要な措置を講じるなど、特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）、災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）等、各法律の目的に沿って適正な運用を図ります。

(7) 空家等に関する相談への対応

空家等の問題は、多岐に渡るとともに、専門的な知識も必要なことから、町単独では対応が困難な場合の対応も含みます。このため、法律、不動産、建築等様々な分野の団体と協力して、必要に応じて相談会を開催することを検討します。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

ア 町の担当部局

空家等対策は、課題が多岐に渡るため、「まちづくり課」とします。

また、空家等の課題に関連する各課等との連携を図り、空家対策に取り組みます。

イ みやき町空家等対策協議会

特措法第 8 条第 1 項に規定する空家対策協議会として、協議会を設置しています。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

ア 計画の見直し

計画期間後の見直しや、期間中であっても法令等の改正、社会情勢の変化等に合わせて、随時必要な見直しを行います。

イ 計画の公表

特措法第7条第3項に基づき、公表いたします。

第4章 空家等対策の取り組み

1 空家の発生予防

(1) 空家の発生予防に向けた周知徹底

空家を未然に防ぐため、空家化の予防に関する啓発活動の実施を検討します。

また、空家の管理や利活用の事例等をホームページ等により紹介します。

(2) 相続登記の推進

令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）によると、空家の発生の最大要因は、「相続して取得」で半数以上を占めています。

相続登記がされないと所有者不明の空家等となることも考えられます。こうした事態を防ぐため、相続登記の重要性に向けて、専門家等との協力体制を構築します。

(3) 良質な住宅を維持するための相談体制の創設

長く住み続けた住宅が空家になった際に、住宅市場へスムーズに流通させるため、関係団体等と連携し相談会等の開設を検討します。

また、リフォーム等についても相談できるよう、関係団体等と連携して相談窓口の開設を検討し、所有者の適切な維持管理について情報提供を行います。

(4) 町のまちづくりと連携する相談体制の創設

市場流通の条件を満たさないことにより、空家となるケースもあります。

そのような土地の有効活用に向け、専門家等との協力体制により相談できる仕組みの創設を検討します。

2 空家の管理

(1) 空家の早期発見に向けた情報収集

住民等から情報等を集め、適切な管理がされていない空家の把握に努めます。情報に対し、土地家屋の所有者等の連絡先が分からないものについては、所有者等の調査を早期に行い、適切な管理に向けた働きかけを行います。

(2) 適正管理に向けた情報提供

所有者等が気軽に相談できるよう、関係団体等と連携するなど、民間活力を利用し、問題解決に向けた仕組みを構築します。また、所有者等が町外に居住している等の理由により、空家等に対する情報が不足している場合等に対応するため、広報誌やホームページ、パンフレット等による情報提供を行います。

(3) 地域や関係団体等と連携する適正管理の取り組み

住環境の改善に向け積極的に空家の課題解決に取り組むNPO団体等と連携し、地域による空家の管理や活用事例を増やしていきます。また、町外に居住する所有者等への対応として、ふるさと納税制度を活用し、空家の維持管理ができる返礼の仕組みを検討します。

(4) 適正管理や利活用促進等のための補助制度の創設

空家となっている理由の一つは、家財道具等の処分をすることができないためとなっています。本町では、みやき町空き家バンク活用促進補助金事業を創設し、空家の適正管理や利活用等を促進しています。

3 空家及び跡地の利活用

(1) 所有者等の利活用の意向確認

空家等の所有者等の意向確認をした結果、地域での活用の意思が示された場合には、地域や関係団体等と連携し、積極的に対応します。

(2) 利活用を支援する国の補助事業の活用

利活用の際に要する改修費用については、国の各種補助事業等の活用による対応を検討します。

(3) 空家等を除去した跡地活用の支援

跡地があき地として放置されることにより、住環境に悪影響を及ぼすことのないよう啓発に努めます。また、跡地を公共的な場所として利用する場合には、国の補助事業の活用を含めて、所有者等と協議をします。

(4) 空き家バンク活用の推進

空き家バンクの仕組みを利用することで、所有者等と空家利用希望者とのマッチングを推進するとともに、空き家バンクの充実を図ります。また、空き家バンクの活用について、関係団体等との協力体制の構築に向け協議を行います。

(5) 地域を元気にする空家活用の支援

地域によっては、地域コミュニティ活動の場が不足しているという課題があります。地域やNPO等が、その課題を解決していく手段として、空家の利活用により、地域活性化や将来の地域づくりに寄与する自主的な取組を支援します。

(6) 空家を活用した居住支援

地域によっては、空家等の増加により、地域コミュニティがとれないという課題があります。空家を活用した居住支援を行うため、町が空家を一定期間借り上げ、公的住宅として供給し、空家の適正な維持管理を支援します。

4 管理不全空家等の対策

(1) 管理不全な空家等の防止・解消

適切な管理が行われていない空家等については、町民の安全安心の良好な景観の促進を図ることを目標とします。空家等所有者への啓発や注意喚起を行うことで、管理不全な空家等の防止・解消を促します。

(2) 指導・勧告

特措法では、管理不全空家等の所有者等に対し、修繕や除去などの必要な措置を行うよう指導、勧告を行うことができるとされています。

管理不全空家等の所有者等に対する指導・勧告により、所有者等自らの意思による改善を促します。

また、当該勧告に係る措置が実施されず、特定空家等に該当する状態に至った場合には、法第22条に基づき必要な措置を検討します。

5 特定空家等の対策

(1) 管理不全な空家等の防止・解消

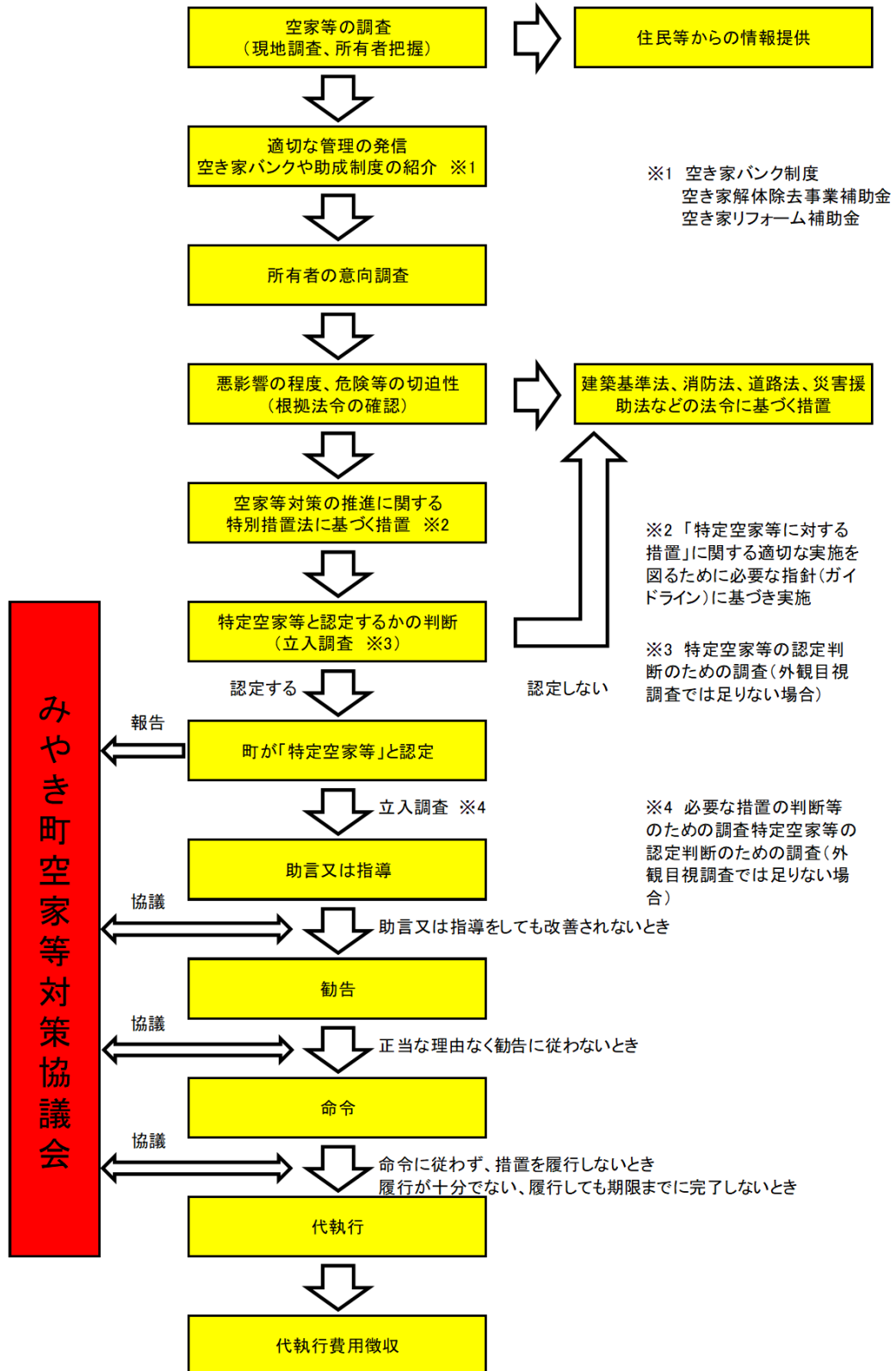
適切な管理が行われていない空家等については、町民の安全安心の良好な景観の促進を図ることを目標とします。まず、不良住宅除去費補助金での活用を行い、その後は、特定空家等として空家等所有者への啓発や注意喚起を行うことで、管理不全な空家等の防止・解消を促します。

(2) 行政代執行

特措法では、特定空家等の所有者等に対し、修繕や除去などの必要な措置を行うよう助言・指導、勧告、命令を行ったにもかかわらず、これに従わない場合には、行政代執行ができるとされています。町民に急迫した危険が迫っている場合や、道路が閉鎖されているなど、生活に多大な支障を生じている場合などについては、行政代執行の実施を検討します。

行政代執行に要した費用については、国税滞納処分の例によるとされている強制徴収について、関係団体等と連携し、費用の回収に努めます。

特定空家等の対策フローチャート



※管理不全空家等についても、本フローチャートを準用。

6 空家対策の体制

(1) 空家等対策に関する連携体制の整備

空家等に関する対策は多岐にわたるため、「まちづくり課」が主体となり、庁内関係各課等と連携して対応します。また、本計画の変更や実施に関する事項について調査審議するため、協議会を引き続き設置します。

(2) 空家に関する総合的な相談窓口の設置

空家に関する相談は、「まちづくり課」を窓口とします。町内関係各課に相談があった場合には連携して対応するとともに、情報を「まちづくり課」において一元化して管理することで、共有化を図ります。

専門的な知識を要する相談等については、関係団体と連携し、該当する専門家に照会した上で回答するなど適正な対応を実施します。

(3) 空家の把握

空家は建て替えられたり、除去されたりするなど、日々増減があることから、常に正確な情報を把握し続けることは困難です。町民や関係団体等から得られる情報や相談の内容を重ね合わせることで、実態に近い情報の把握に努めることとします。

将来的に各種統計調査の結果や町民等から得た情報の内容と本町が把握する状況との差異が顕著となる場合には、空家の実態調査の必要性も含めた検討を行います。

空き家等に対するみやき町の補助金

みやき町不良住宅除去費補助金

町内の老朽化した空き家について、不良住宅の除去に要する工事を行う場合に、その対象経費に5分の4を乗じた額以内を補助する。

(対象経費の上限 21,000 円/㎡)

みやき町空き家リフォーム促進事業補助金

3年以上居住していない空き家を対象とする町内事業者が施工する50万円以上のリフォーム工事に対し対象経費に4分の1を乗じた額以内を補助する(限度額50万円)

みやき町空き家解体除去事業補助金

3年以上居住していない空き家の解体及び同一敷地内に住居を新築又は改築する場合において、その解体除去対象経費に2分の1を乗じた額以内を補助する(限度額50万円)

みやき町空き家バンク活用促進補助金

空き家バンクに登録した一戸建ての空き家の家財道具等の処分及び移設(以下「家財処分等」という。)を行う者に対し、その家財処分(処分、移設)等に要する経費の2分の1以内の額を補助する。(限度額10万円)