

小国町空家等対策計画（案）概要

第1章 計画の目的

背景

少子高齢化・人口減少により空家が増加し、適切に管理されない空家(=管理不全空家)が周辺に悪影響を及ぼしている。今後さらに増える懸念がある。

倒壊等の危険に加え、防火・防犯・防災・衛生・景観など多方面で住民生活に深刻な影響が懸念される。

「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」(平成27年全面施行)を踏まえ、生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家活用の促進を目的に計画を策定する。空家法第6条に基づく計画で、国の指針に即し、「第6次小国町総合計画」と整合し各種計画と連携して進める。

計画期間

令和8年度～令和12年度の5年間(状況・法改正に応じて見直し)。

第2章 空家等の実態把握

町の実態調査結果

平成29年度 目視調査: 126戸調査のうち空家68戸、うち30戸が特定空家相当の管理不全と評価。

平成30年度 所有者意向調査: 78件配布・51件回答。半数が未使用、空家化は比較的最近。維持管理の負担・遠隔地等から、利活用より解体意向が多い。

これらを基に更新し、空家状態の家屋は114戸(令和5年3月31日現在)。

空家に起因する主な課題

- ・ 近隣への悪影響
倒壊・飛散、越境、獣害、不法投棄など。
- ・ 地域全体への悪影響
防犯・防災不安、印象悪化、景観阻害。
- ・ 地域活力の低下
コミュニティ希薄化→魅力低下→人口減少の悪循環。
- ・ 苦情・相談の増加
管理意識の差により問題が多様化。
- ・ 行政対応の限界
私有財産であるため、法令に基づく指導・勧告・命令等が行政の主な手段。

調査・把握の仕組み

- ・ 日常調査通報や職員パトロールで把握し、関係課連携で対応検討、台帳更新。

- ・定期調査(概ね2年に1回)
 - ・1次…机上・資料+地域協力で抽出
 - ・2次…外観目視で所在・管理状況確認。敷地内立入なし
 - ・所有者把握…(税台帳・登記・住民票/戸籍・聞き取り等。困難なら財産管理人制度も検討)
 - ・3次…所有者アンケートで意向把握、必要に応じ内部調査
 - ・データベース化…地図情報を用いた空家台帳で履歴管理し、施策検証に活用。公開範囲を明確化し個人情報に配慮。

第3章 対策の実施体制と方針

- ・庁内体制
所管課を定めて対応。
- ・庁内横断の検討組織
「小国町空家等対策検討委員会」(副町長・課長級等)を設置し、情報共有と対策検討を定期的に実施。
- ・協議会(空家法第8条)
「小国町空家等対策協議会」を設置し、計画策定/改訂、特定空家該当性、措置方針、施策検証等を協議(地域代表、法務・不動産・建築・福祉・環境・警察消防等が参画)。
- ・連携の考え方
地域住民、民生委員、建築・建設、不動産、法務、商工、教育福祉、警察消防などと連携して推進。
- ・対象区域
町内全域
- ・対象空家
住宅に限らず店舗・倉庫等も含む(原則、事業者が賃貸・販売目的で管理する物件は除外。ただし悪影響があれば対象)。

第4章 具体的な対策

相談体制

町民課に相談窓口を設置し、内容に応じて関係課と連携。

利活用・解体・相続等は県の「やまがた空き家利活用相談窓口」と連携し、周知(広報、HP、固定資産税通知等)と取り次ぎ、情報共有を行う。

適切な管理の促進

- ・基本原則
所有者責任(空家法第5条)。
- ・周知・啓発

管理責任、迷惑防止、空家化リスク、生前対策、相続登記義務化等を広報や通知で周知。

- ・支援

除草・雪下ろし等の事業者情報、管理委託サービスの紹介。町内会・民生委員等と情報共有し、遠隔所有者の管理を後押し。

管理不全空家・特定空家への対応

- ・初動

外観調査、所有者・周辺住民への聞き取り、必要に応じ立入調査を検討し、助言・依頼で自主改善を促す。危険が高い場合は応急措置も検討。

- ・応急措置: 危害が切迫する場合に最小限で実施し、費用は所有者負担(所有者不明時は公示手続等)。

- ・判断基準:

国のガイドラインや県の手引きを参考に、悪影響や切迫性等を総合判断し、協議会意見も踏まえ決定。

- ・措置

管理不全空家・・・指導→勧告(税特例除外)

特定空家・・・助言・指導→勧告(税特例除外)→命令→代執行/略式代執行/緊急代執行

利活用の推進

除却支援: 不良住宅・特定空家等の解体に対する補助制度創設(国の補助事業活用)を検討。

- ・行政による除却

所有者除却が困難で跡地活用が見込める場合、国補助や県住宅供給公社事業等の活用を検討。

- ・跡地活用

道路拡幅、公共空地、宅地整備等で居住環境改善と人口維持を図る。自主除却後の跡地提供に対する支援策も検討。

- ・マッチング(空家バンク検討)

不動産団体と連携し制度構築を検討。

中古住宅流通促進: 耐震改修・リフォーム補助、購入/賃借補助(移住・定住支援)を検討。

- ・事業者活用支援

住宅以外の用途で活用する事業者支援を検討。

- ・まちづくり活用

実態・意向に基づき民間流通促進と、町・地域での活用も協議会意見を踏まえて検討・決定。