

橋本市 空家等対策 プロモーション計画

令和5年12月13日施行

ページ数	内容
1～	0. 背景・目的・定義
6～	1. 対策の対象地区・対象の種類・基本的な指針
8～	2. 計画期間
9～	3. 空家等の調査
14～	4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進
17～	5. 空家等及び空家等の跡地の活用の促進
20～	6. 特定空家等に対する措置
26～	7. 住民等からの相談への対応
27～	8. 対策の実施体制
30～	9. その他対策の実施に関し必要な事項
別添	別表1～5 様式1～16

0. 背景・目的・定義

0-1. 背景について

適切に管理されていない空家等が増加し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、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、「法」という。)が公布され、平成27年5月26日に完全施行されたが、その後も空家等の更なる増加が見込まれることから、周辺に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の取組の円滑化、悪影響を及ぼす前の活用及び適切な管理の促進等総合的な対策強化を図るため、令和5年6月14日に法が改正され、令和5年12月13日に改正後の法が施行された。

本市においては、法の規定及び平成28年4月に施行した橋本市空家等対策計画に基づき、空家等の実態を把握するための市内全域実態調査、空家等の所有者等に対して適切な管理を促すための助言、空家等の活用を促進するための空家バンク制度の構築、空家等の発生を未然に防止するための空家発生予防プロジェクトの実施等、空家等対策を推進しているが、今後、増加する空家等がもたらす問題が更に深刻化することが懸念されることから、空家等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保、除却等の促進に係る取組を一層強力に推進する必要がある。

0-2. 目的について

空家等の対策については、単純に「行政」対「所有者等」の関係性のみで容易に推進できるものではなく、橋本市、和歌山県、所有者及び管理者、その家族及び相続人、近隣住民、区及び自治会等、事業者等の空家等対策に係る者(以下、「空家等対策関係者」という。)が互いに協力して推進する必要がある。

空家等対策関係者におけるそれぞれの役割の重要性の意識付け、使命感の涵養、空家等対策関係者間の最適な関係性の構築を進めることや、空家等の発生予防、活用、適切な管理、除却等の対策に関する制度等の認知度を向上させること等、空家等対策を総合的にプロモーションし、空家等対策を計画的に推進していくことを目的として、法第7条第2項の規定に基づき、橋本市空家等対策プロモーション計画(以下、「計画」という。)を定める。

0-3. 空家等の定義について

(1) 法第2条第1項抜粋

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態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。

(2) 建築物又はこれに附属する工作物

「建築物」とは建築基準法第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い、また「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ことが常態

「居住その他の使用がなされていないことが常態」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一年以上使用していないことをいう。

0-4. 特定空家等の定義について

(1) 法第2条第2項抜粋

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。

(2) 特定空家等の判断基準

特定空家等に該当するか否かの判断の基準は、別表01特定空家等及び管理不全空家等の判断基準のとおりとする。

0-5. 管理不全空家等の定義について

(1) 法第13条第1項抜粋

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。

(2) 管理不全空家等の判断基準

管理不全空家等に該当するか否かの判断の基準は、別表01特定空家等及び管理不全空家等の判断基準のとおりとする。

1. 対策の対象地区・対象の種類・基本的な指針

1-1. 計画の対象とする地区及び空家等の種類について

対象の地区は、市内全域とする。

対象の空家等の種類は、全ての空家等とする。また、居住その他の使用がなされている住宅についても、計画の対象とし、空家等の発生の抑制を図る。

1-2. 基本的な指針について

対策の基本的な方針として、次の四点を掲げる。

(1)空家等の発生の抑制

様式1号物件台帳の作成により所有する不動産の将来の処分意向について家族で相談するきっかけを提供する等発生予防の取組の啓発等に努める。

⇒(計画9-1.発生抑制)

(2)空家等の活用の拡大

空家バンク制度による空家等の売買又は賃貸を促す等空家等及びその跡地の活用の促進に努める。

⇒(5-1.活用の情報提供～5-3.空家等活用促進区域)

(3)空家等の適切な管理の確保

管理不全空家等の所有者等に適切に管理するよう指導する等適切な管理の促進及び管理者の連絡先の把握に努める。

⇒(4-1.適切な管理の情報提供又は助言～4-3.管理不全空家等の勧告)

(4)空家等の除却等の促進

特定空家等の所有者等に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する等空家等の除却等の促進に努める。

⇒(6-1.特定空家等の助言又は指導～6-6.立入検査)

2. 計画期間

2-1. 計画の期間について

(1) 施行期間

計画の施行期間は、令和5年12月13日から令和11年3月31日までとする。

ただし、令和5年12月13日から令和6年3月31日までを認知度向上及び取組準備期間とし、計画に定める取組の認知度向上のための広報活動や目標の達成に必要な取組の準備を進める。

また、令和6年4月1日から令和11年3月31日までを関係性構築及び目標達成期間とし、計画に定める関係者間の最適な関係性の構築や目標を達成するための取組を実行する。

(2) 更新等

施行期間満了時における橋本市の空家等対策の状況や法改正等の情勢を考慮し、必要に応じて計画の更新を行う。

また、別表02空家等活用促進区域により空家等活用促進区域及び指針を定める場合や、別表03協力事業者により空家等管理活用支援法人を指定する場合、別表04庁内関係部局一覧、別表05関係者一覧を更新する必要がある場合等、必要に応じて随時計画の改定を行う。

3. 空家等の調査

3-1. 現地調査(平成28年～令和5年)について

※当ページ記載の特定空家等は改正前の法の定義によるもの

(1)調査目的

空家等に関する対策を円滑に推進するため、本市の区域内に存在する空家等及び特定空家等の所在並びに当該空家等の所有者等を把握することを目的としている。

(2)調査対象

1年間(平成27年)の総使用水量が0立方メートルとなっている量水器が設置されている建築物等及びその敷地のほか、近隣住民等からの通報により市が把握した空家等に該当する可能性のあるものを調査対象としている。ただし、一部使用されている共同住宅等を除いている。

(3)調査期間

平成28年4月から平成29年2月までの間に調査を実施している。ただし、調査期間後も近隣住民等からの通報があった際は、随時調査を実施し、調査結果を更新している。

(4)調査方法

調査対象が空家等及び特定空家等(に該当するか否かを判断し、周辺的生活環境への悪影響の有無を確認するため、外観からの目視により調査している。

(5)調査結果 ※令和5年10月31日時点

現地調査により1,318件の空家等を把握した。特定空家等は570件あり、このうち周辺への悪影響を及ぼすものが231件となっているが、これは法に基づく助言や指導等の実施後に除却又は修繕等により周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう状態が改善されたこと等を確認できた109件を除いた件数としている。

また、特定空家等に該当すると判断した要因として、最も多いのが『外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している』状態のものであり、特定空家等の40%以上が該当している。次に多かったのが、35%の特定空家等が該当している『屋根ふき材が剥落している』状態であった。

3-2. 現地調査(令和5年～)について

空家等や管理不全空家等、特定空家等に該当するか否か、助言や指導等の必要性、除却した場合における跡地の活用の見込等を把握するため、次のとおり現地調査を実施する。

(1)調査対象

計画3-1.現地調査(平成28年～令和5年)により把握した空家等のほか、近隣住民等からの通報により市が把握した空家等に該当する可能性のあるものを調査対象とする。

(2)調査方法

外観からの目視等により使用状況、状態、周辺への悪影響の有無及び度合、接道の幅員等を確認するほか、道路種別等を調査し、様式2号物件調査報告書に記録する。

3-3. 所有者等調査について

計画3-2.現地調査(令和5年～)により把握した空家等について、次の方法により所有者及びその相続人を確認し、様式3号所有者等調査報告書に記録する。

(1)登記事項証明書等の交付請求(不動産登記法)

登記の名義人となっている者を把握する。

(2)住民票等の交付請求(住民基本台帳法)

所有者等の住所や相続人調査に必要な本籍地を把握する。

(3)戸籍謄本等の交付請求(戸籍法)

法定相続人の有無、実際に権利を有すると考えられる者を把握する。

(4)固定資産税課税情報の内部利用(法第10条第1項)

未登記の場合の建物所有者や所有者が死亡している場合に実際に管理していると考えられる者を把握する。

(5)家庭裁判所や郵便局等への照会(法第10条第3項)

相続放棄等の有無や住所地と異なる居住地等を把握する。

(6)近隣住民等への聴取

(1)～(5)では特定できない場合に所有者等に該当する可能性のある者の情報を把握する。

3-4. データベースの整備について

個別の空家等の対策の進捗状況の把握及び空家等対策庁内関係部局における情報共有の円滑化のため、次のとおり空家等の情報を整理する。

(1)空家等台帳

GISシステム上に空家等台帳を構築し、現地調査により把握した空家等の状態や所有者等による対策の進捗状況等の情報を掲載する。

(2)その他情報共有

空家等の写真については、共有ファイルサーバ上に保存する。空家等の所有者等の情報については、所管課において保管し、空家等対策庁内関係部局に共有する。

4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

4-1. 適切な管理の情報提供又は助言について

法第5条に規定されているとおり、空家等の所有者等には適切な管理に努める責務があることから、広報誌及びホームページにおいて、所有者等の責務を周知するとともに、適切に管理されていない空家等が周辺的生活環境に及ぼす影響や、空家等の管理や相続等に関する相談窓口等の情報発信を定期的に行う。

また、居住者の死亡又は転居、所有者等の死亡又は売買等により新たに空家等の所有者等に該当することとなる者に対し、適切な管理を促すためのチラシ等を配布するとともに、管理者の連絡先を把握する。

4-2. 管理不全空家等の指導について

現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にある管理不全空家等については、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措置をとるよう様式4号指導書により指導する。

4-3. 管理不全空家等の勧告について

指導した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となるおそれ大きいと判断した場合、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様式5号勧告書により勧告する。

5. 空家等及び空家等の跡地の活用の促進

5-1. 活用の情報提供について

広報誌及びホームページにおいて、空家バンク制度を周知するとともに、空家等及び空家等の跡地の活用に関する助成制度等の情報発信を定期的に行う。

5-2. 空家バンクの運用について

空家等の所有者等に空家バンクへの登録を促すとともに、空家等の活用希望者や移住希望者への登録物件紹介や現地案内を行い、空家等と活用希望者のマッチングを促進する。

登録件数の増加を図るため、物件の写真及び間取図の作成及び物件の周辺状況の調査等を市がサポートすることにより登録申請者の負担を軽減する。

また、成約件数の増加を図るため、所有者及び活用者間の契約締結等をサポートする事業者を必要に応じ紹介することにより、両者間における契約締結を円滑に進めるとともに、契約後のトラブルを未然に回避する。

5-3. 空家等活用促進区域について

空家等及び空家等の跡地の活用が必要と認められる中心市街地等の区域については、次のとおり区域等を定める。

(1)区域及び指針

対象区域の住民等の意見を反映させるために必要な措置を講じ、和歌山県と協議した上で、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を別表02 空家等活用促進区域のとおり定める。

(2)要請

空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要がある場合、様式6号要請書により必要な措置を講じるよう要請する。

6. 特定空家等に対する措置

6-1. 特定空家等の助言又は指導について

現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあり、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超え、もたらされる危険等について切迫性が高い特定空家等については、所有者等自らの意思による改善を促すため、次のとおり助言又は指導する。

(1)助言

特定空家等を放置した場合の周辺の生活環境に及ぼす影響や、管理及び相続等に関する相談窓口等の情報提供のため、文書等の送付、電話、訪問等により助言する。また、土地と建物の所有者が異なる場合や接道要件を満たさない場合等、特に解決が困難な状況の特定空家等については、空家等対策推進助成金制度を紹介する。

(2)指導

助言に対する応答が無く、改善が見られない場合、様式 7 号指導書により指導する。

6-2. 特定空家等の勧告について

指導した特定空家等の状態が改善されない場合、次のとおり勧告する。

(1) 勧告

様式8号勧告書の送付により勧告する。

(2) 猶予期限

猶予期限として、措置の内容を履行するのに通常要すると考えられる期間を定める。

6-3. 特定空家等の命令について

勧告に係る措置の猶予期限までに正当な理由がなく措置をとらなかった場合、次のとおり命令する。

(1)事前通知

様式9号事前通知書の送付により、命令する旨及び意見書等の提出ができる旨を事前に通知する。

(2)公聴会の開催

通知の日から5日以内に、公開による意見の聴取の請求があった場合、公聴会を開催する。また、開催日の3日前までに、様式10号開催通知書により請求者に対し通知し、様式11号公告書により公告する。

(3)命令の施行

正当と認められる理由が示されない場合、様式12号命令書の送付により命令する。

(4)猶予期限

猶予期限として、措置の内容を履行するのに通常要すると考えられる期間を定める。

(5)公示

命令の施行後、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、特定空家等の敷地内に様式13号標識を設置し、広報誌及びホームページ等において、命令した旨を掲載する。

6-4. 代執行の検討について

法に基づく代執行の対象となる特定空家等について、次のとおり代執行の実施等について検討する。

(1)行政代執行

措置を命令した特定空家等について、後に所有者等が命令した措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行しても措置の期限までに完了する見込みがない場合、法第22条第9項の規定に基づき代執行すべきであるか否か及び費用徴収の方法等を検討する。

(2)緊急代執行

措置を勧告した特定空家等について、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある特定空家等に関し緊急に措置をとる必要があり、特定空家等の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命令する時間がない場合、法第22条第11項の規定に基づき代執行すべきであるか否か及び費用徴収の方法等を検討する。

(3)略式代執行

所有者等調査を実施したにも関わらず所有者等を特定することができなかったことが原因で、特定空家等の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命令することができない場合、法第22条第10項の規定に基づき代執行すべきであるか否か及び費用徴収の方法等を検討する。

6-5. 報告徴収について

所有者等による改善の意思の確認等のため、助言又は指導、勧告、命令の施行に必要な限度において、次のとおり報告徴収を実施する。

(1)報告徴収

様式14号報告徴収書の送付により、報告を求める。

(2)報告

報告するのに通常要すると考えられる期間を報告期限とし、様式15号報告書による報告を求める。

6-6. 立入検査について

現地調査により特定空家等に該当するか否か、状態の改善を促す必要があるか否かを判断するため、所有者等に対する助言又は指導、勧告、命令の施行に必要な限度において、次のとおり立入調査を実施する。

(1)事前通知

所有者等を確知している場合、立入調査実施日の5日前までに事前通知する。

(2)立入調査

様式16号立入調査員証を携帯して立入調査を実施する。関係者から請求があった場合はこれを提示する。

7. 住民等からの相談への対応

7-1. 相談受付時の対応について

空家等に関する相談について、次のとおり対応する。

(1)所有者等からの相談

所有者等からの相談については、市と連携して空家等の相談に対応する別表03協力事業者への相談を促すほか、空家バンク制度、空家等対策推進助成金制度、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃助成金制度等の活用を促す。

(2)活用希望者等からの相談

空家等の活用希望者や移住希望者からの相談については、空家バンクの登録物件を紹介し、空家等と活用希望者等とのマッチングを促進する。また、空き家移住応援補助金制度や、お試し暮らし応援補助金制度の紹介を行う。

(3)近隣住民等からの情報提供

周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に関する情報提供があった場合、現地調査及び所有者等調査を行い、空家等の状態に応じて所有者等への情報提供、助言、指導等を行う。

8. 対策の実施体制

8-1. 庁内の連携体制について

空家等対策については、空家等周辺の生活環境の保全や、死亡又は転居及び水道閉栓の届出時等における情報提供、移住希望者とのマッチング等、様々な観点からの検討を必要とすることから、別表04 庁内関係部局一覧のとおり連携し、実施にあたる。

8-2. 空家等対策関係者について

空家等対策関係者におけるそれぞれの役割を別表05関係者一覧のとおり
の明確にし、それぞれの役割の重要性の意識付け、使命感の涵養、空家等
対策関係者間の最適な関係性の構築を進める。

8-3. 空家等管理活用支援法人について

別表03協力事業者のうち、市の空家等対策に関する市の基本的な方針及び取組内容を理解し、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を適正かつ確実に行うことができるものから申請があった場合には、空家等管理活用支援法人に指定し、空家等の活用、適切な管理を促進する。

9. その他対策の実施に関し必要な事項

9-1. 発生抑制について

空家等の発生を抑制することで、管理不全空家等及び特定空家等に起因する問題が将来増加することを未然に防止するため、次のとおり空家発生予防の対策を推進する。

(1)出前講座

区又は自治会等との共催でその地域内の住宅の所有者及び家族等を対象に出前講座を開催し、宅建業者や司法書士等の専門家によるセミナーや相談会を実施することで、家族や地域で発生予防に取り組むきっかけを提供する。

(2)物件台帳作成支援

家族が所有する土地及び建物を把握するための家系図の作成及び不動産登記情報等の調査並びに様式1号物件台帳の作成をサポートすることで、相続漏れが無いのか、将来誰が管理するか、誰がどのタイミングで処分するか等の確認や既に使用していない土地及び建物の抽出を促す。

9-2. 支援措置について

(1)空家移住・お試し暮らし応援補助金

空家バンクに登録された空家等を活用して、橋本市外からの移住又はお試し暮らしをする者に対し、購入費用又は家賃に係る補助金を交付することで、空家等の活用及び移住を促進する。

(2)空家等対策推進助成金

土地と建物の所有者が異なる場合や、接道が無い又は狭小等により跡地の活用が困難な場合など、所有者等による適切な管理又は活用が困難である特定空家等について、除却費用に係る助成金を交付することで、特定空家等の除却及び跡地の活用を促進する。

(3)住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃助成金

用途廃止する市営住宅からの移転先として、所有する空家等及び共同住宅の空き室において、通常の家賃額よりも低廉な家賃で受入を行う賃貸人に対し、その低廉化に係る助成金を交付することで、空家等及び空き室の活用並びに市営住宅の用途廃止を促進する。

9-3. 目標について

対策の目標として、次の四点を掲げる。

(1) 物件台帳作成支援世帯数

50世帯/年

(2) 橋本市空家バンクへの物件登録数

20件/年

(3) 管理者及びその連絡先を把握した管理不全空家等件数

20件/年

(4) 特定空家等の除却等状態改善数

15件/年