

西ノ島町空家等対策計画 概要版

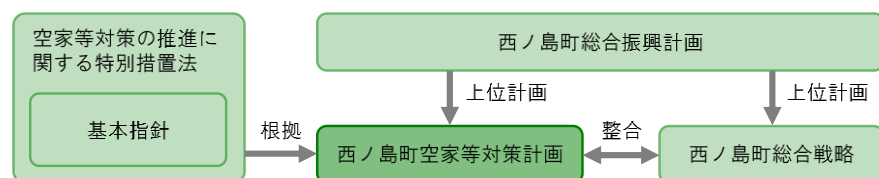
第1章 計画の概要

■計画策定の背景と目的

空家等に関する施策を総合的に実施し、町民の生命、身体又は財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進することにより、地域の活性化に資することを目的として「西ノ島町空家等対策計画」を策定するものです。

■計画の位置づけ

本計画の推進にあたっては「第5次西ノ島町総合振興計画」（平成25年3月）や「西ノ島町まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成27年12月）に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。



■計画の期間（法第6条第2項第2号）

◆計画期間 2019年（平成31年）4月から2024年（平成36年）3月までの5年間とします。

■計画の対象（法第6条第2項1号）

◆対象とする空家等の種類 本計画で対象とする空家等の種類は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」といいます。）第2条第1項に規定する「空家等」を対象とします。

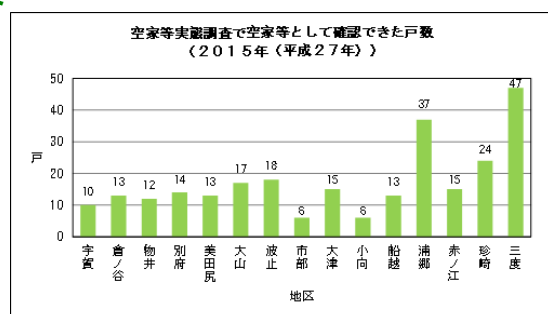
◆対象とする地区 空家等に関する対策の対象とする地区は、西ノ島町内全域とします。

第2章 空家等の現状と課題

■空家等実態調査結果

◆地区別の空家数

西ノ島町では260戸の空家等を確認できました。



◆建物危険度（老朽度等）

平成27年の空家等実態調査では、「倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある（大修理が必要）」の空家等（危険家屋）が22戸ありました。なお、危険家屋は、平成28年に再調査し、26戸の危険家屋を確認しています。そのうち、平成29年に3戸の危険家屋が解体され、平成30年での危険家屋は23戸となっています。

■西ノ島町の空家等に関する課題の整理

◆人口減少

西ノ島町の人口は、減少傾向にあり、今後も減少を続けると見込まれており、空家等増加の要因となっています。

◆少子・高齢化

高齢化に伴い、65歳以上単身世帯数は年々増加しており、空家等の増加が推測されます。また、高齢者世帯にあっては、日常の維持管理においても支障をきたすことも懸念されます。

◆危険家屋

現在23戸が危険家屋となっており、適正管理等がなされない場合、管理不全な空家等が増加する懸念があり、それらの危険建物に対する早急な対応が必要となっています。

◆維持管理に支障がある空家等

植栽、雑草の手入れがされていない空家等が43.5%、樹木の張り出しがある空家等が15.8%、ゴミの散乱がある空家等が16.2%となっており、地域景観の面で懸念されます。

◆防犯面に劣る空家等

窓ガラスが割れている空家等も存在（4.3%）しており、不審者の侵入等の防犯面が懸念され、適正な維持管理ができていない空家等は地域住民に不安感を与えていることが懸念されます。

◆利活用可能と思われる空家等

早い時期に利活用できる可能性がある「特に修理は必要ない」の空家等が124戸となっています。定住人口の受け入れ、地域の活性化の方策等のために、空家等を利活用することが課題となります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

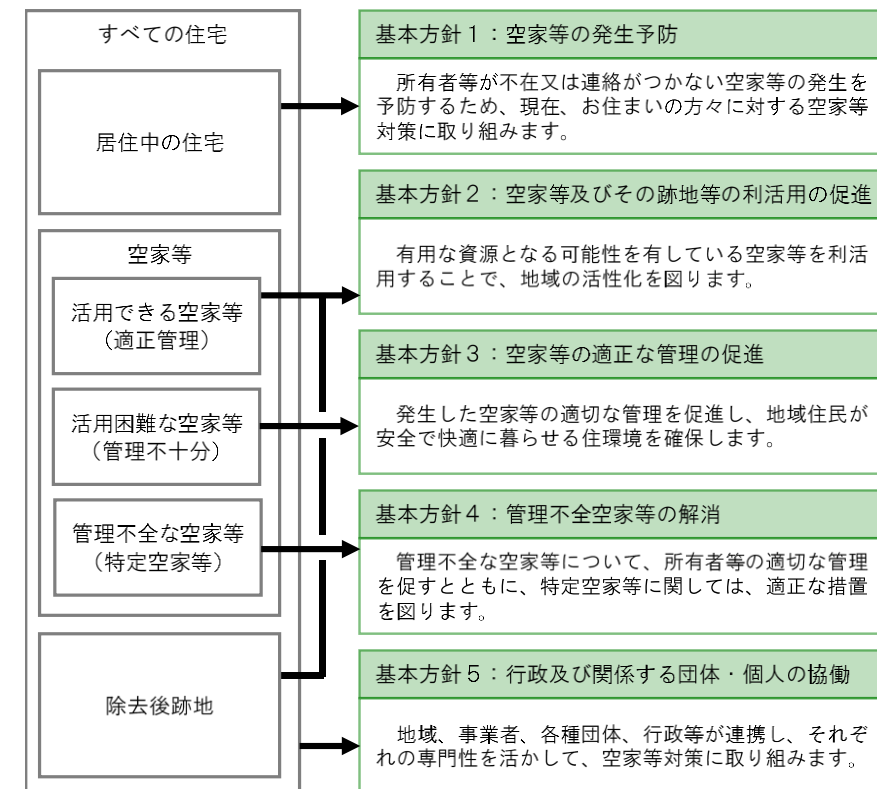
■基本的な考え方

適切な管理がされていない空家等は倒壊、火災発生等の防犯上の問題、ゴミの不法投棄などによる悪臭の発生等、生活環境へ様々な悪影響を及ぼします。

本計画は、適切に空家等を管理し、防災、衛生等、環境を保全するための対策を示します。

■基本的な方針

法第3条では、「空家等の所有者又は管理者（所有者等）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされており、**所有者等が空家等に責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理しなければならないことが前提**にあることを念頭に、空家等の状態にあった対応をとるために、住まいの各段階に応じた以下に示す方針にもとづき対策を実施します。



第4章 空家等対策の基本施策

1. 空家等の発生予防

(1) 発生予防のための情報提供・意識啓発

- ・広報にしのしま、西ノ島町ホームページ、西ノ島チャンネル、SNS等により、管理が不十分な空家等の増加により地域へ及ぼす問題、所有者等の責務など、空家等の発生予防のための啓発
- ・固定資産税の納税通知にあわせて、空家等の適正管理や利活用等に関する情報を記載した案内を同封することにより、適切な維持管理、利活用の意識啓発

(2) 空家等予備軍への情報提供・意識啓発

- ・高齢者やその家族を対象に、相続等に関するセミナー、講習会、各種相談会等を開催することにより情報提供・意識啓発

(3) 住宅の良質化と長寿命化の促進

- ・住宅の耐震診断・劣化相談等を実施し、耐震性能やバリアフリーをはじめとする住宅の適切な性能確保の促進

(4) リフォームや耐震改修等に関する支援

- ・住宅の耐震診断や改修工事を支援する仕組みを検討

2. 空家等及びその跡地等の利活用の促進(法第6条第2項第5号)

(1) 空家等の片付け支援

- ・空家等の片付けを支援する仕組みを検討

(2) 適正管理の継続推進

- ・固定資産税の納税通知等、町からの文書発送時や広報にしのしま、西ノ島町ホームページ、西ノ島チャンネル、SNS等を活用して、空家等の管理方法など、適正管理に関する情報提供を行うことにより、管理者意識の啓発

(3) 空き家・空き地バンクの利用促進

- ・空家所有者への空き家・空き地バンク登録の呼びかけなどを行い登録物件数を確保するとともに、空き家利用希望者への情報提供
- ・「全国版空き家・空き地バンク」への登録を促進し、全国の移住を希望する人や地域活性化に取り組む事業者等への情報提供
- ・移住フェアで空き家・空き地バンクに登録された物件に関する情報提供

(4) 住宅としての利活用

- ・既存の定住促進空き家活用事業と連携し、空家等を利活用
- ・若者世帯が空家等を購入する場合や賃貸する場合の負担軽減を支援する仕組みを検討

(5) 他用途への用途変更の促進

- ・福祉施設、地域交流施設、一時滞在体験施設、観光・宿泊施設等、公共性の高い利活用や企業創業等地域の問題解決・活性化に資する転用を検討

(6) 空家等跡地の有効活用

- ・他の敷地との一体的利用、防災広場、コミュニティ広場、駐車場、貸し菜園等、その跡地の有効活用に関する情報提供を行い、地域の活性化に向けた整備の検討

(7) 空家等及びその跡地等の利活用のための支援

- ・住宅の他用途への転用や空家等跡地の利活用を支援する仕組みを検討

3. 空家等の適正な管理の促進(法第6条第2項第4号)

(1) 空家等所有者等の把握

- ・「西ノ島町空家等データベース」を整備しており、庁内関係各課との空家等の情報の共有

(2) 空家等の適正管理に関する所有者意識の啓発

- ・空家等が管理不全となることで発生する弊害や空家等の適正管理のための手法等について、固定資産税の納税通知等、町からの文書発送時や広報にしのしま、西ノ島町ホームページ、西ノ島チャンネル、SNS、セミナー等を活用して情報提供・啓発

(3) 空家等の適正管理支援

- ・空家等の維持管理を支援する仕組みを検討

4. 管理不全空家等の解消(法第6条第2項第6号)

(1) 管理不全空家等に対する適正管理依頼

- ・管理不全とされた空家等については、法第10条の規定にもとづき所有者等の特定を行い、その所有者等に対し法第12条の規定にもとづき情報の提供、助言その他必要な援助

(2) 管理不全な空家等の調査

- ・適正管理依頼に対し、管理不全の状態が改善されない場合や、管理不全な空家等として地域住民等から相談等があった空家等について、必要な措置を講ずべき空家等に該当するか判断するため、立入り調査を行い、特定空家等として対応するか検討

(3) 管理不全空家等に対する応急措置

- ・空家等の倒壊などにより、地域住民の生命・身体又は財産が脅かされ、生活への支障が発生するなどのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応の必要が生じた場合、所有者等への連絡を行うと同時に、公益性の観点から、関係各課や関係機関との情報の連携を行いながら、危険性を取り除くための対応

(4) 特定空家等に対する措置

- ・適正管理依頼を行っても所有者等が改善を図らず、地域住民の生命・身体及び財産を脅かす深刻な影響がある場合や、早急に生活環境を保全する必要がある場合は、必要に応じて協議会で協議を行い、特定空家等として行政措置

(5) 固定資産税等の住宅用地特例の解除

- ・特定空家等に判定された家屋に係る敷地が、固定資産税等の住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項にもとづき、特定空家等の所有者等に対して勧告した場合は、地方税法第349条の3の2第1項等の規定にもとづき、特定空家等の用に供されている敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

(6) 空家等除去後の固定資産税減免措置について

- ・管理不全な状態により周辺への危険性が高い空家等について、空家等の除去後の土地の固定資産税を一定期間減額

第5章 空家等対策の推進体制

1. 行政及び関係する団体・個人の協働(法第6条第2項第8号)

総合的な空家等対策の推進に向けて、行政及び関係する団体、個人等の協働による体制を検討し、空家等対策に取り組みます。

なお、「西ノ島町空家等対策協議会」では、空家等対策計画の策定や特定空家等に対する措置の方針などに関することを協議します。

2. 空家等に関する相談窓口の体制(法第6条第2項第7号)

空家等に関する総合的な情報提供を行うことができる相談窓口を観光定住課に一本化し、ワンストップで相談に対応できる体制づくりを行い、その内容に応じて関係課が連携して対応します。また、必要に応じて専門の事業者・団体等とも連携し、問題の解消に努めます。

3. 継続的な調査の実施(法第6条第2項第3号)

平成27年に実態調査を行い、西ノ島町空家等データベースとして整備していますが、空家等の状況は変化していくことから、今後も継続的に空家等の調査および把握に努めます。

4. 計画の進捗管理

空家等対策計画の進捗については、社会情勢等の変化や取組状況等をもとにPDCAサイクルによる継続的な検証を行い、その結果を踏まえて、効果的な取り組みを継続するため、必要に応じて計画を見直します。