

大河原町空き家等対策計画

平成 30 年 3 月

大 河 原 町

目 次

第 1 章 計画の目的と位置づけ	2
1 背景と目的	2
2 計画の位置づけ	3
3 計画区域	3
4 計画期間	3
5 空き家等の定義	3
第 2 章 本町の現状と課題	4
1 人口の推移	4
2 高齢化率及び高齢者のみの世帯数	7
3 空き家の実態調査	8
4 空き家等対策に係る現状の課題	9
第 3 章 空き家等対策の基本的な考え方	10
1 基本理念	10
2 対策計画の基本方針	10
第 4 章 具体的な施策等について	11
1 空き家等に関する情報の整備等	11
2 空き家発生の抑制	11
3 適切な管理の促進	12
4 空き家の再利用	14
5 管理不完全な空き家等の防止・解消	14
第 5 章 空き家等対策の推進体制	15
1 相談体制の整備	15
2 役場庁内組織の連携	15
3 関係団体等の連携	15
第 6 章 資料編	16
1 特定空き家等の認定に関する基準	16
2 大河原町における特定空き家等に関する作業フロー	20
3 役場庁内組織の連携	21
4 大河原町空き家等対策庁内連絡調整会議設置要綱	22

第1章 計画の目的と位置づけ

1 背景と目的

近年、全国的に空き家問題が取り上げられ大きな社会問題となっています。空き家の中には適正に管理されないことから老朽化が進み、屋根の飛散や外壁の崩落など近隣住民に危害を及ぼすような危険と判断される空き家も少なくありません。また、放置された空き家に不審者等が侵入しての放火や犯罪なども懸念されます。

本町における空き家と思われる建物は200戸を超える状況にあります。空き家の中でも適正管理が不完全な建物は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあり、本町においてもその様な空き家が見受けられることが多くなりました。このため地域住民の生活環境の保全と空き家等の適正な管理を目指し、併せて空き家等の活用を促進するため平成27年10月に国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定内容に準じた「大河原町空き家等の適正管理に関する条例（以下「空き家等適正管理条例」と言います。）」を制定しました。この空き家等適正管理条例は、空き家等の所有者の責務や町の責務を明らかにするとともに、空き家等に関する総合的かつ計画的な対策を実施する取り組みを定めたものです。

また、平成28年3月に策定しました地方創生総合戦略の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」においても「新しいひとの流れをつくる」をビジョンに移住、定住を推進する「空き家バンク整備」等の活用もプランニングされています。

本町においても、人口減少や高齢化が進むことは避けて通れない状況であることから、更に、空き家が増加し空き家問題が深刻化する恐れがあります。このような状態を未然に防ぐためにも、空き家等適正管理条例の規定に基づき町長をはじめ学識者や有識者による「空き家等対策協議会」を設置し、本町における空き家等対策に関し基本的な取り組み姿勢や対策等を盛り込んだ空き家等の対策計画を策定し、町民のみなさんと力を合わせ本町の「暮らしやすいまち」の魅力を一層高めるため、「空き家」「空き地」等の対策を総合的かつ計画的に推進することで、防犯、防災、衛生、景観等の生活環境を保全し、安全安心なまちを目指すものであります。

2 計画の位置づけ

本計画は「空き家等適正管理条例」第7条に規定する「大河原町空き家等対策計画」とし、同条例第8条に規定する「大河原町空き家等対策協議会」での協議を踏まえ策定するものです。

また、本計画は「第5次大河原町長期総合計画」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づく行動計画であり、さらに今後策定する「大河原町第6次長期総合計画」と密接な関係を持つものです。

なお、「大河原町第6次長期総合計画」の計画策定に合わせ、適宜の見直しを図ることとします。

3 計画区域

本計画の計画区域は、本町全域とします。

4 計画期間

本計画の計画期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

	H29	H30	H31	H32	H33	H34
空き家等対策計画						
			計画期間：H30～H34			
第5次大河原町 長期総合計画		計画期間： H23～H30				
まち・ひと・しごと 創生総合戦略			計画期間：H27～H31			
第6次大河原町 長期総合計画				計画期間：H31～H41		

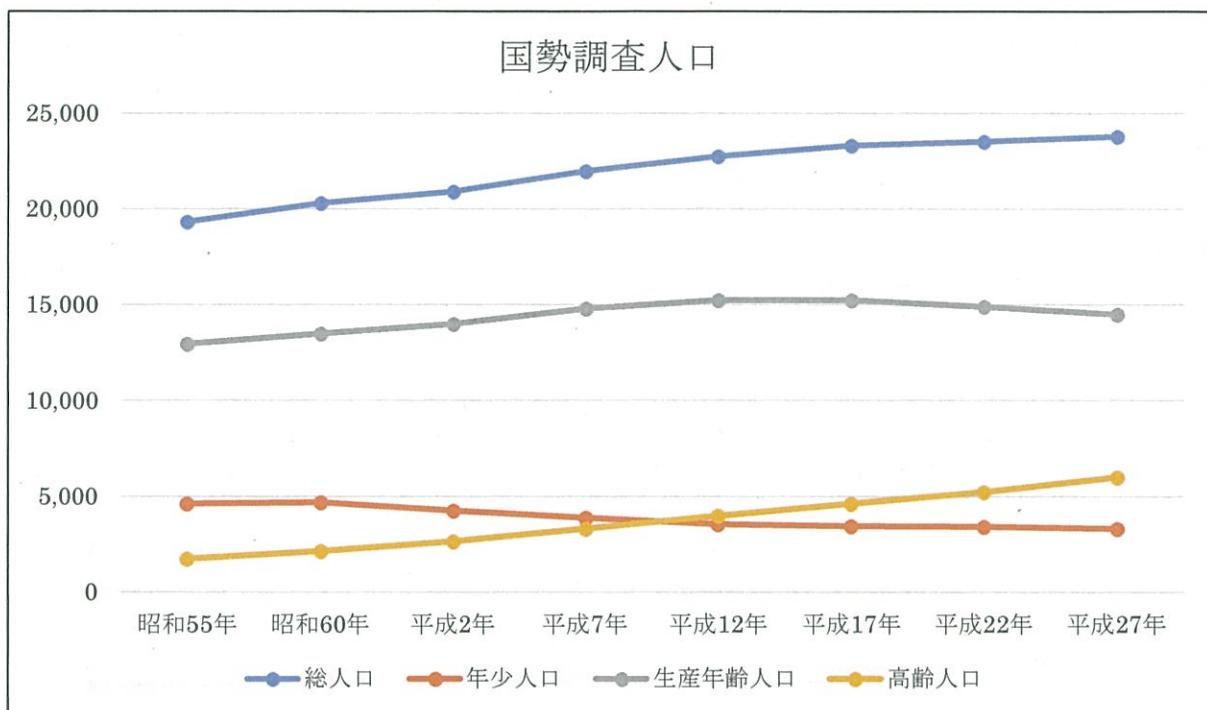
5 空き家等の定義

本計画で対象とする空き家等の定義は、空き家等適正管理条例第2条第1号で定めるとおり「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。」こととします。

第2章 本町の現状と課題

1 人口の推移

本町の人口は、平成29年12月末現在で23,669人です。平成27年10月の国勢調査では23,798人となっています。なお、これまでの国勢調査のデータは以下のとおりです。



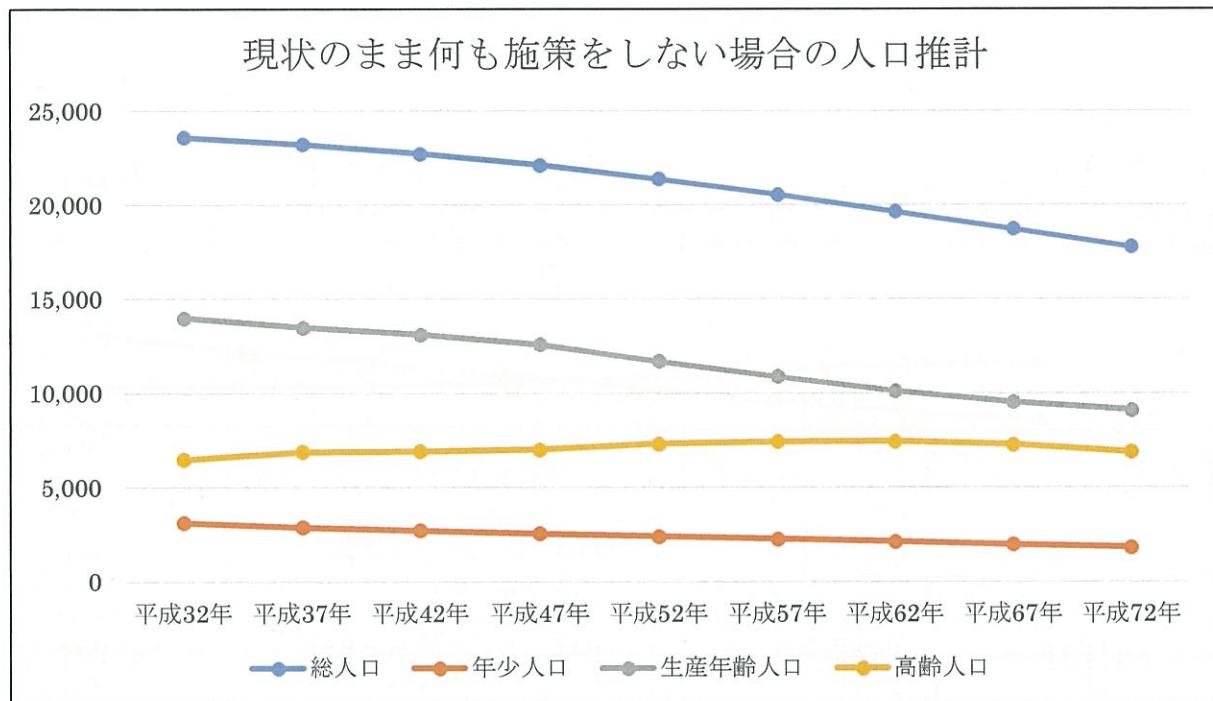
※年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）、高齢人口（65歳以上）

	人口（人）				構成比率（%）		
	総人口	年少人口	生産年齢人口	高齢人口	年少人口比率	生産年齢人口比率	高齢人口比率
昭和55年	19,332	4,620	12,970	1,742	23.9	67.1	9.0
昭和60年	20,305	4,676	13,504	2,125	23.0	66.5	10.5
平成2年	20,901	4,249	14,017	2,635	20.3	67.1	12.6
平成7年	21,995	3,896	14,799	3,300	17.7	67.3	15.0
平成12年	22,767	3,557	15,234	3,976	15.6	66.9	17.5
平成17年	23,335	3,446	15,255	4,634	14.8	65.4	19.8
平成22年	23,530	3,398	14,920	5,212	14.4	63.4	22.2
平成27年	23,798	3,301	14,496	6,001	13.9	60.9	25.2

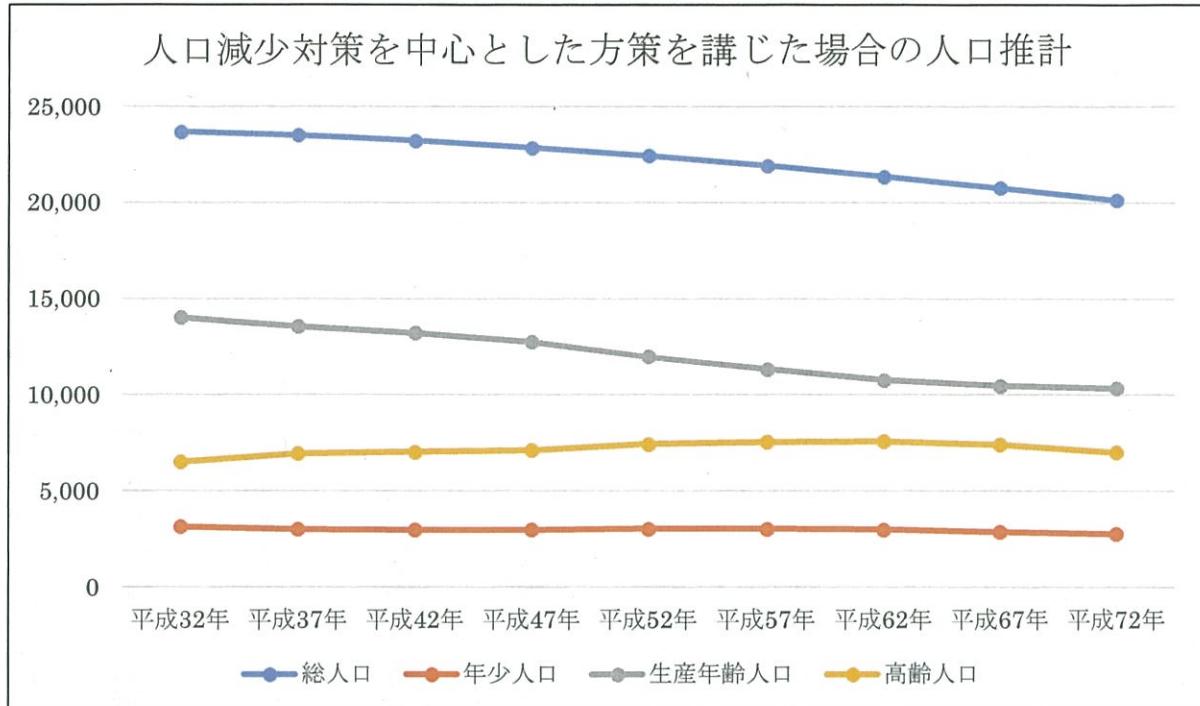
本町は、交通や気候の恵まれた条件や土地区画整理事業の整備等により5年ごとの国勢調査における総人口は増加しています。しかし、生産年齢人口と年少人口は減少し、高齢人口は調査年毎に右肩上がりの増加状況にあり、平成27年調査では6,001人、高齢化率は25%を超える状況です。

「まち・ひと・しごと創生総合戦略」における将来の人口推移についての試算結果によると、現状のまま何も施策をしない場合、平成72年の人口は17,768人（平成27年と比較して6,000人減少）に減少し、人口減少が加速します。人口減少対策を中心とした方策を講じた場合、平成72年の人口は20,000人を維持し、人口減少が緩和されます。

なお、それぞれの場合の人口推計は、以下のとおりです。



	推計人口(人)				構成比率(%)		
	総人口	年少人口	生産年齢人口	高齢人口	年少人口比率	生産年齢人口比率	高齢人口比率
平成32年	23,575	3,107	13,991	6,477	13.2	59.3	27.5
平成37年	23,213	2,865	13,478	6,870	12.3	58.1	29.6
平成42年	22,720	2,695	13,108	6,917	11.9	57.7	30.4
平成47年	22,108	2,529	12,585	6,994	11.5	56.9	31.6
平成52年	21,376	2,385	11,693	7,298	11.2	54.7	34.1
平成57年	20,539	2,242	10,882	7,415	10.9	53.0	36.1
平成62年	19,647	2,098	10,114	7,435	10.7	51.5	37.8
平成67年	18,733	1,946	9,517	7,270	10.4	50.8	38.8
平成72年	17,768	1,802	9,098	6,868	10.1	51.2	38.7

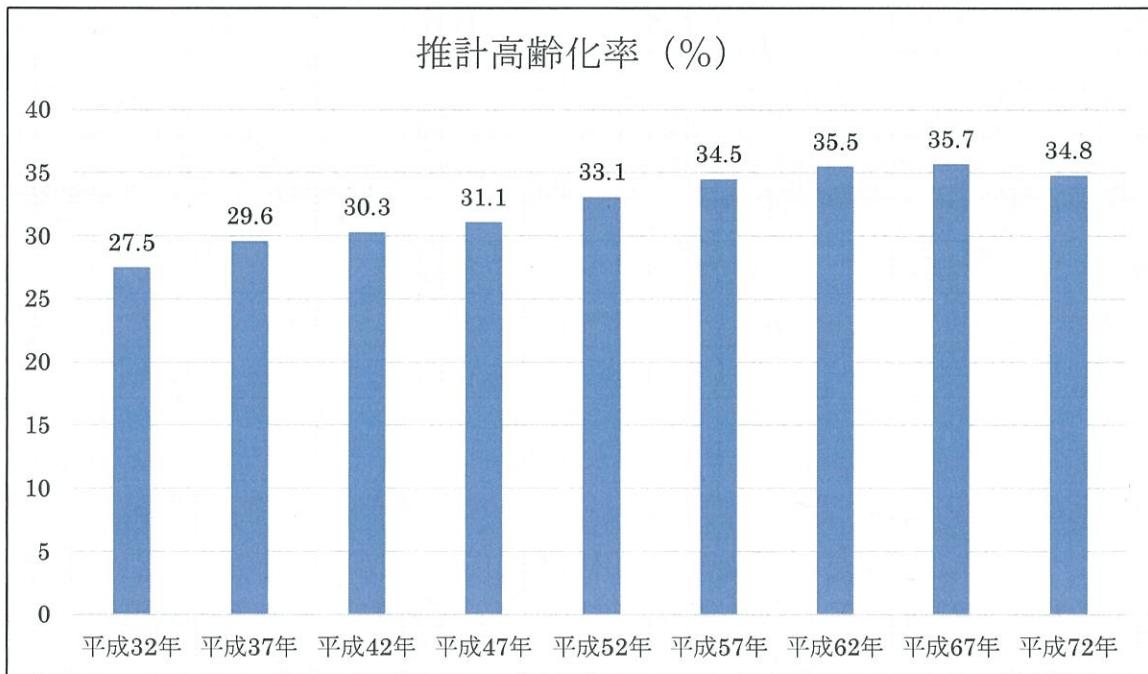
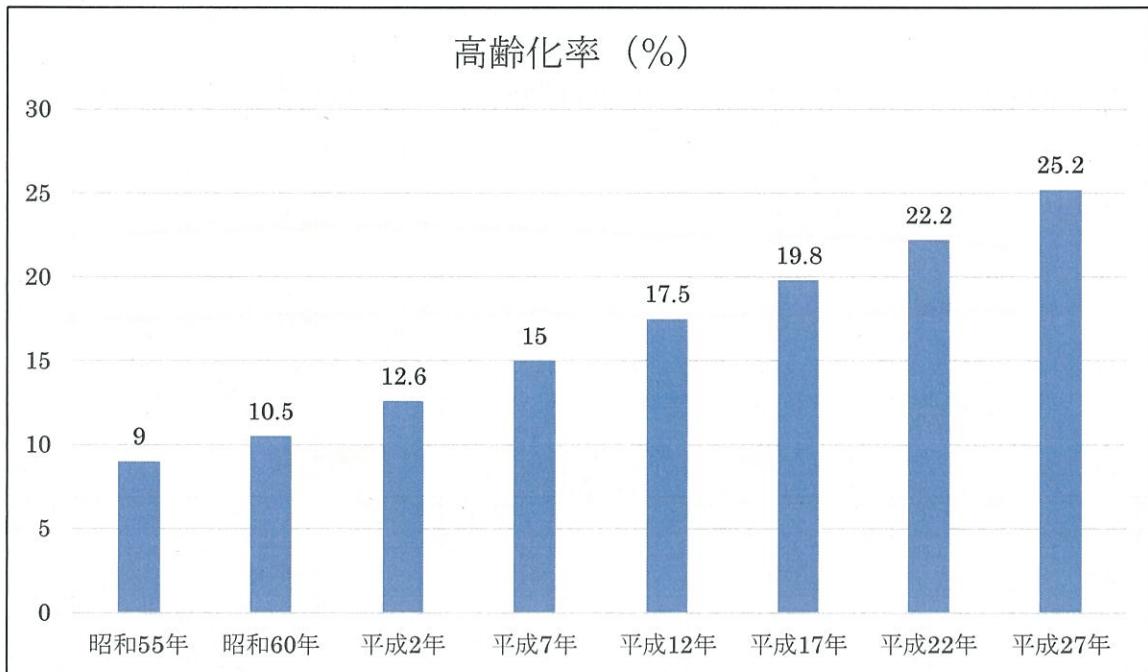


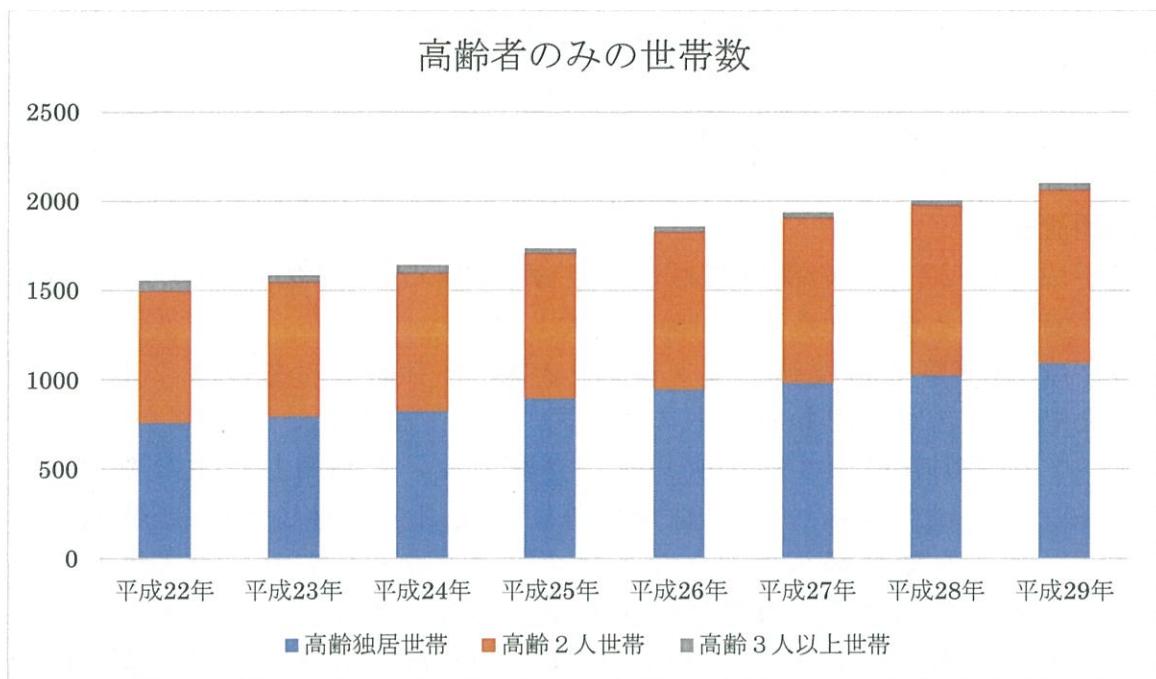
	推計人口 (人)				構成比率 (%)		
	総人口	年少人口	生産年齢人口	高齢人口	年少人口比率	生産年齢人口比率	高齢人口比率
平成 32 年	23,696	3,139	14,034	6,523	13.3	59.2	27.5
平成 37 年	23,513	3,002	13,557	6,954	12.8	57.6	29.6
平成 42 年	23,231	2,980	13,225	7,026	12.8	56.9	30.3
平成 47 年	22,851	2,978	12,758	7,115	13.1	55.8	31.1
平成 52 年	22,433	3,020	11,985	7,428	13.5	53.4	33.1
平成 57 年	21,919	3,020	11,341	7,558	13.8	51.7	34.5
平成 62 年	21,356	2,988	10,778	7,590	14.0	50.5	35.5
平成 67 年	20,768	2,868	10,477	7,423	13.8	50.5	35.7
平成 72 年	20,142	2,776	10,354	7,012	13.8	51.4	34.8

現状のまま何も施策をしない場合、あるいは人口減少対策を中心とした方策を講じた場合、どちらの場合においても、将来における本町の人口推計については、総人口が減少し、中でも 15 歳から 64 歳までの生産年齢人口が大きく減少すると見込まれており、行政運営にも大きな影響を及ぼすものと考えられます。

2 高齢化率及び高齢者のみの世帯数

高齢化率は、毎年度右肩上がりに増加しており、併せて高齢者のみの世帯も増加している状況にあります。





	毎年3月末現在							
	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
高齢独居世帯	761世帯	794世帯	825世帯	895世帯	945世帯	981世帯	1026世帯	1093世帯
高齢2人世帯	735世帯	751世帯	770世帯	812世帯	883世帯	923世帯	951世帯	971世帯
高齢3人世帯	61世帯	40世帯	49世帯	28世帯	32世帯	35世帯	31世帯	39世帯

3 空き家の実態調査

1) 調査地域 大河原町の全域

2) 調査時期、調査方法及び判断条件

○平成26年度 行政区長による目視調査

- ・普段、人が住んでいない住宅（借家・別荘等も含む）
- ・店舗、事務所、工場、倉庫等で使用されていない建物
- ・長屋やアパートの形態で、すべてが空き室の場合

○平成27年度 委託業者（ゼンリン）による目視調査

- ・郵便受けに大量の郵便物やチラシが溜まっている
- ・外観が廃屋風で人が住んでいる気配がない
- ・カーテンがない
- ・表札がない
- ・電気メーターが動いていないなど

○平成 28 年度 役場職員による現地確認調査

- ・平成 26~27 年度の調査について再調査
- ・近隣への聞き取り など

3) 調査結果

○平成 26~27 年度の調査では、空き家と思われる戸数 347 戸（うち特定空き家と思われるもの 18 戸）でした。

○平成 28 年度の再度調査により「空き家」と判断したものは 236 戸（うち特定空き家と思われるもの 17 戸）となりました。

- ・再度調査により約 100 戸を空き家でないと判断した主な要因は、「入居を確認した」「住居以外での使用を確認した」「建物（空き家）を取り壊し更地となった」などとなっており、管理された借家への入居や所有者等による適正管理も多く見られます。
- ・老朽化した空き家は依然そのままの状況であり、このままではいずれ特定空き家への移行も懸念されます。

4 空き家等対策に係る現状の課題

調査により 200 戸を超える空き家が存在する状況であり、これらの空き家が周辺に与える影響は多岐にわたります。問題解決にも、相当の時間を要するものと考えられます。高齢者の増加とともに、高齢者のみの世帯の増加も予測され、併せて空き家の件数も増加することが考えられます。

【所有者等の課題】

- ・高齢者独居世帯の増加
- ・高齢者の施設入所等による空き家
- ・相続関係で問題がある（多数の相続人等）
- ・所有者等が遠方におり、適正管理が出来ない
- ・解体等の経費が捻出できない

【住環境への悪影響】

- ・立木や雑草の繁茂による環境及び景観の悪化
- ・ネズミ、ハエ、野良ネコなどの発生や不法投棄等によるゴミ屋敷
- ・移住や定住事業推進の妨げ

【税制上の課題】

- ・固定資産税の住宅用地の特例を受けている土地の建物を除却すると住宅用地に対する特例適用がなくなるため除却に抵抗がある

【特定空き家等の認定】

- ・特定空き家等の認定に関する基準の設定（空き家対策協議会での審議）

第3章 空き家等対策の基本的な考え方

空き家対策は、行政だけで対応できるものではありません。所有者の責任、民間企業等の協力など、みんな（官民）が協力した取り組みが必要です。

1 基本理念

本町の自然豊かな環境や交通の要衝、さらには仙南地域の中心性といった条件を活かし、暮らしやすいまちの魅力を一層高めるため、空き家対策等に向けた基本理念を次のように定めます。

“住みよい 住みたくなる 魅力ある生活環境の実現”

～健康で活力が生まれ 安心して快適に暮らせるまち～

2 対策計画の基本方針

計画作成にあたり、基本的な考え方は以下のとおりです。

1) 所有者等による管理の原則

空き家は所有者等の持ち物であり、その活用及び処分に関する権利や管理責任は、所有者等に属するものです。このことから、所有者等への情報提供及び助言指導などを行い、安全・安心を確保し、暮らしやすいまちへ誘導します。

空き家を発端とした民事上の紛争については、行政不介入により当事者間での解決を原則とします。

2) 地域と連携した情報の把握

空き家が存在すること自体は問題がないと考えますが、問題は管理が行き届かず老朽化することによる、周辺環境へ与える悪影響です。このため、早期に発見し対応する必要があります。

地域と連携することでいち早く情報を把握し、対応を進めます。

3) 関係事業者団体との連携

空き家の発生要因は、複雑であり、対応を行うには専門的な知識が必要となることが少なからずあります。

このため、行政だけで問題解決に取り組むのではなく、地域住民や不動産、法務、建築、管理などの専門家及び民間の関係団体と連携し、総合的な空き家対策を進めます。

第4章 具体的な施策等について

人口減少、少子高齢化が進む中にあっても本計画を推進し基本理念の実現を図るため具体的な行動計画を策定し、全町あげて取り組みます。

1 空き家等に関する情報の整備等

① 情報のデータベース化

空き家等の調査により取得した情報及び当該空き家等対策を行うにあたって必要な情報について、データベースを整備・管理します。

② 所有者等の意向調査

空き家等の所有者等に対して、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取りやアンケート等の送付により意向調査を実施し、適切な管理及び再利用の促進に活用します。

③ 所有者等の特定ができない場合

所有者等の特定については、行政区長及び近隣住民への聞き取り並びに固定資産課税情報、不動産登記簿情報及び住民票情報等を利用して調査を実施します。

なお、これらの調査を行っても特定ができない場合には、不在者財産管理制度や相続財産管理制度等を活用した解決策の検討を行います。

④ 国及び県の動向に関する情報の収集及び提供

国及び県における空き家等対策に関する各種制度や補助金等を本町における空き家等対策に活用できるよう積極的に情報を収集するとともに、所有者等に対する提供を行います。

2 空き家発生の抑制

次世代への引継ぎ、活用の働きかけ

空き家の発生は高齢化や単身高齢世帯の増加を主な理由とするものであり、これからも高齢化が進行していくことから、さらなる発生を抑制する対策をとる必要があります。

このことから、次世代への引継ぎを円滑にし、活用を推進する働きかけを行います。

○啓発チラシ及びパンフレットの配布

所有者等の施設入所や相続を契機に空き家となるケースが多いことから、今後の所有や管理について親族間等による事前相談が重要であることを共通認識とするため、啓発チラシ・パンフレットを作成し、配布します。

例：固定資産税納税通知書への同封やホームページでの周知など

○関連部署との連携

高齢者福祉団体といった空き家の発生の機会に直接立ち会う関連部署と連携し、各窓口を活用して情報提供を行い、所有者等が引継ぎや活用といった動きをとりやすい体制づくりを目指します。

○「木造耐震化補助」の活用促進

昭和 56 年の建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)改正以前に建てられた木造住宅を対象として、耐震化に伴う診断・改修に補助制度を設けています。空き家の所有者等を始めとした木造住宅の所有者にこの制度を適切に周知することで、建築時期の古い住宅についても中古住宅市場への流通を促進します。

3 適切な管理の促進

① 所有者等の当事者意識の醸成及び強化

空き家等は個人の財産であり、町が主導して全ての活用を検討するべきものではなく、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかしながら、中には所有者等が現状を把握していないことや今後起こり得る周辺への悪影響を認識していないため、放置されている空き家が存在しています。

所有者等の自発的な行動を促すことを基本としますが、空き家及び跡地に関する知識や情報が浸透するまでは、今後を想定し活用を目指す動きが劇的に活発化することは考えにくいことから、所有者等の状況に応じた働きかけを行います。

○所有者等管理の原則の普及

所有者等が空き家の周辺に及ぼす悪影響を強く意識し、適切な維持管理及び次の活用へ動き出すよう、相談体制を充実させ、町内だけでなく、ホームページや町外在住の所有者等への通知をもって、周知・啓発を行います。

○各機会における情報提供

広報、ホームページ及び固定資産税の納税通知書にチラシを同封することなどにより、空き家の所有者等へ適正管理の重要性を伝えるとともに、活用に関連した情報提供を行います。

○適正管理の注意喚起

情報提供のあった空き家に関して周辺への悪影響が認められる場合には、適切な注意をすることにより状態の改善を促し、かつ所有者等の管理意識の醸成を図ります。

②関係事業者団体との連携

全国的に空き家の管理代行業者が増加傾向にありますが、町内においては、まだ盛んとは言えません。遠方から空き家の維持管理を続けることは難しいことや近隣に居住していたとしても、自らが居住する家屋に加えて、もう一棟管理していくことは容易でないことから、関係事業者団体等と連携し、見回りを始めとした空き家の管理が可能な体制づくりを目指します。

○民間事業者との連携

全町的な空き家等対策を推進するため、町内の民間事業者との連携を検討します。

○シルバー人材センターとの連携

公益社団法人大河原町シルバー人材センターと連携し、空き家等に対する委託内容の充実や雇用の創出など、高齢化社会に対応した空き家の管理体制を検討します。

○地域（自治会）での見守り体制の検討

長期間の留守を自治会に届け出ることで、周辺住民が空き家と認識できる他、経費の所有者負担を原則として、害虫駆除の薬剤頒布などを対応している事例があることから、このような取組を他地区に紹介するとともに、地域内での空き家の見守り体制や空き家にする旨の届出について検討します。

また、地域から空き家等に関する情報（発生、解体、居住開始等）の提供を受け、常に新しい情報を把握する仕組みを作ります。

4 空き家の再利用

空き家の再利用を望んでいる所有者もいると考えられることから、その対応を促すための支援策等を検討します。

○不動産関連事業者等との連携

町内不動産業者等と連携し、空き家情報の共有や仲介に関する支援策等を検討します。

○空き家の再利用に対するマッチング対応

空き家の所有者等と利用希望者の最適なマッチングを実現するために、町の移住定住施策等とも関連付けながら、空き家バンク制度等を活用した積極的な情報発信を検討します。

また、空き家の再利用に必要な修繕料等の一部支援制度等も検討します。

○本町における住宅セーフティネット制度活用の検討

国においても空き家を活用した住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進が推進されていることから、県及び関係機関と連携し、本町の住宅政策に適した制度の活用を検討します。

○住宅以外の用途での活用の検討

地域（自治会）による地域の活動拠点等、住宅以外の用途での活用の可能性を検討します。

5 管理不完全な空き家等の防止・解消

空き家の中でもそのまま放置すると倒壊等の危険性があると認められる「特定空き家等」の認定基準の整備及び認定された「特定空き家等」への対応に取り組みます。

○特定空き家等の認定基準の整備及び認定

「特定空き家等」の認定に関する基準を定め、十分な調査を実施しながら認定を行います。

○特定空き家等の所有者等に対する指導及び命令等

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」及び「空き家等適正管理条例」の規定に基づき、特定空き家等の所有者等に対し、必要な助言・指導、勧告及び命令等を行い適切な管理を促します。

○特定空き家等の家屋解体等の代執行

「特定空き家等」の所有者等には、適切な管理を求めるため指導及び命令等を行い、その命令等に従わない場合には行政代執行法に基づく家屋解体等の代執行を実施することも検討します。

第5章 空き家等対策の推進体制

「第3章 空き家等対策の基本的な考え方」でも述べている本町全体が一體となった取り組みとして、地域住民をはじめとする多様な主体との連携を図る必要があることから、対策実施に向けた体制を整備します。

1 相談体制の整備

本町に空き家等に関する相談窓口を一本化し、所有者からの相談や近隣住民からの苦情や要望について受付する体制を構築します。

2 役場庁内組織の連携

空き家等対策については、庁内連絡調整会議を設置し、生活環境、防犯・防災、まちづくり、税務、建築、農政など多様な業務担当と密接に連携し、全庁的な対応を推進します。

3 関係団体等の連携

空き家問題を地域社会全体で取り組むため、役場庁内連携のみならず地域や公共機関、更には民間事業者等との連携を推進します。

【公共機関等との連携】

- ・警察署及び消防署並びに法務局との連携

【各地域との情報共有】

- ・各行政区からの情報の収集と提供

【宅地建物取引事業者等との連携】

- ・不動産売買や賃貸に関する相談等

【司法書士等との連携】

- ・相続、滅失登記等に関する相談等

第6章 資料編

特定空き家等の認定に関する基準

平成30年3月
大河原町

1 趣旨

本基準は、大河原町空き家等の適正管理に関する条例（平成27年条例第29号。以下「空き家等適正管理条例」という。）第2条第2号に規定する「特定空き家等」を認定するため、本町としての認定に関する基準を定めるものとする。

特定空き家の認定にあたっては、本基準を基に、庁内の関係課で協議を行い、空き家等適正管理条例第8条の規定に基づき設置する大河原町空き家等対策協議会の意見を聴いた上で行うものとする。

2 特定空き家等とは

「特定空き家等」の定義については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項の規定に準拠した「空き家等適正管理条例」第2条第2号において示しており、以下の状態にあると認められる「空き家等」である。

- (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がある状態
- (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- (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

3 判断基準

空き家等が次の状態にある場合、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空き家等を特定空き家として認定する。

(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

- ① 建築物が倒壊等するおそれがある
 - ア 建築物の倒壊
 - (ア) 基礎又土台等に不同沈下がある。
 - (イ) 建物に20分の1超の傾斜が認められる。
 - イ 基礎及び土台
 - (ア) 基礎が破損又は変形している。
 - (イ) 土台が腐朽又は破損している。
 - (ウ) 基礎と土台にズレが発生している。
 - ウ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等
 - (ア) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
 - (イ) 柱とはりにズレが発生している。

- ② 屋根、外壁等脱落、飛散等するおそれがある
- ア 屋根ふき材、ひさし又は軒
 - (ア) 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生している。
 - (イ) 緊結金具に著しい腐食がある。
 - イ 外壁
 - (ア) 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生している。
 - ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等
 - (ア) 転倒が発生している。
 - (イ) 剥離、破損又は脱落が発生している。
 - エ 門又は扉
 - (ア) 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生している。
 - (イ) 傾斜がみられる。
- ③擁壁が老朽化し危険となるおそれがある
- ア 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
 - イ 擁壁の水抜き穴につまりが生じている。
 - ウ 擁壁にひび割れが発生している。

(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

- ① 建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある
- ア 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - イ 凈化槽等の放置、破損等による汚物の流出や臭気の発生がある。
 - ウ 排水等の流出による臭気の発生がある。
- ② ごみ等の放置または不法投棄等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある
- ア ごみ等の放置、不法投棄等による臭気の発生がある。
 - イ ごみ等の放置、不法投棄等により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。

(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そこなっている状態

- ① 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。
- ア 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
 - イ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態になっている。

② 周囲の景観と著しく不調和な状態

- ア 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ウ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損し、又は汚損したまま放置されている。
- エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- オ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

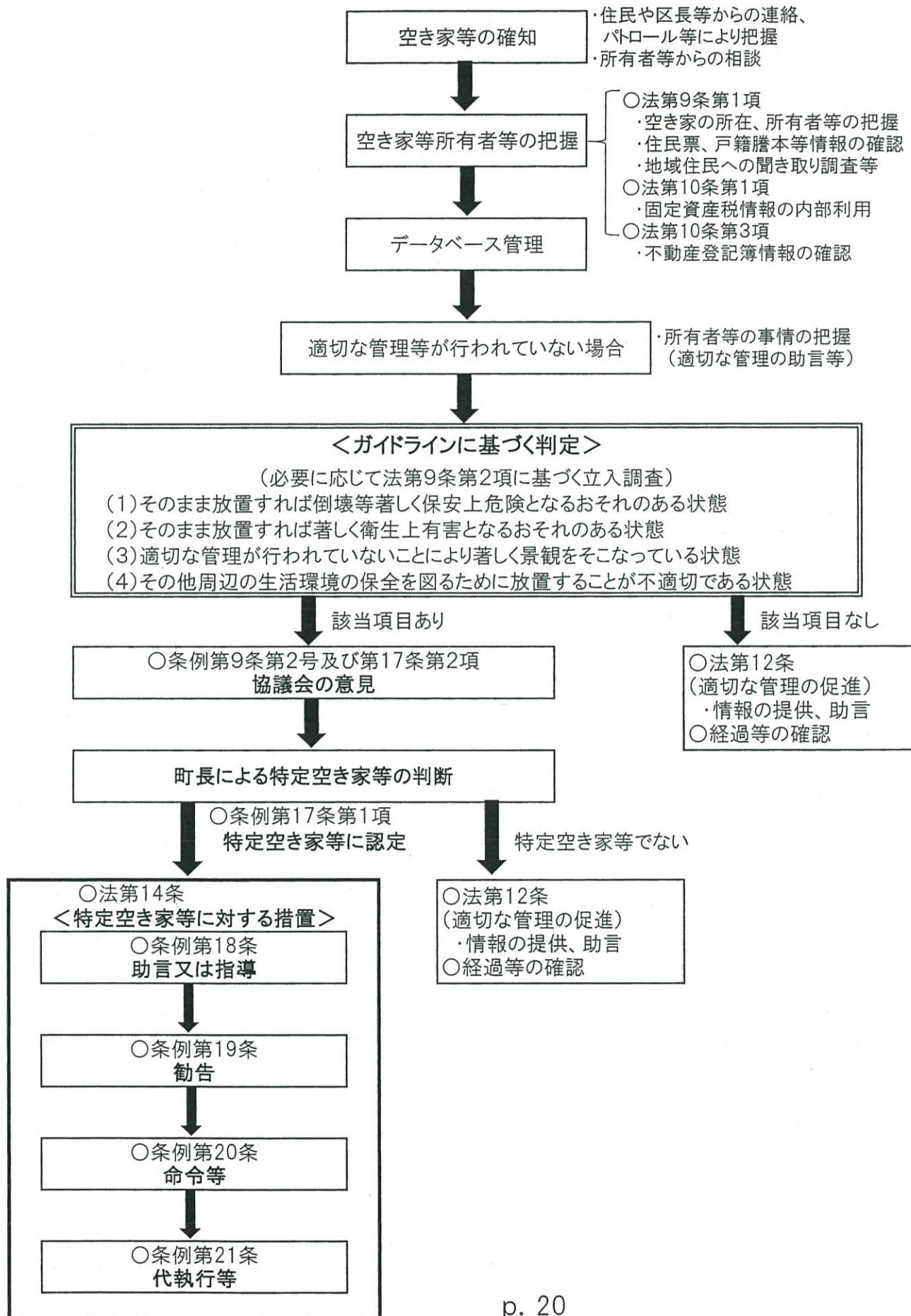
(4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- ① 立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。
 - ア 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散乱している。
 - イ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両等の通行を妨げている。
- ② 空き家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障又は生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
 - ア 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。
 - イ 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気が発生している。
 - ウ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。
 - エ 多数のねずみ、はえ等が発生している。
 - オ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。
 - カ 害虫とりわけシロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。
- ③ 建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。
 - ア 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が建物内に侵入できる状態で放置されている。
 - イ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪発生し、歩行者や車両等の通行を妨げている。
 - ウ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。

4 その他

上記3で認定基準を示すものであるが、実際の調査項目等については、国土交通省が示しているガイドライン（「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」）を参考にするものとする。

大河原町における特定空き家等に関する作業フロー



第5章

2 役場庁内組織の連携

課名（係）	連携する内容
町民生活課 (環境衛生係)	<ul style="list-style-type: none"> ○相談窓口 ○データベースの管理 ○「空き家等対策協議会」事務局 ○立入調査又は特定空き家等の判定 ○特定空き家等に関する手続き (認定⇒助言又は指導⇒勧告⇒命令等⇒代執行等) ○空き家等の適正管理の指導 ・生活環境、衛生対策の支援
総務課 (消防防災係)	<ul style="list-style-type: none"> ○火災予防対策支援【消防法】
総務課 (行政係)	<ul style="list-style-type: none"> ○防犯対策支援 ○地域（自治会）での見守り体制及び活用等の検討
企画財政課 (政策企画係)	<ul style="list-style-type: none"> ○再利用（空き家バンク、移住・定住政策）
地域整備課 (建築住宅係)	<ul style="list-style-type: none"> ○「木造耐震化補助」の活用促進 ○立入調査又は特定空き家等の判定 ○住宅セーフティネット制度の検討
地域整備課 (土木係)	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家等の適正管理の指導 ・立木の枝等の道路へのはみ出し等【道路法】
税務課 (固定資産税係)	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家等に関する税情報の提供 ○特定空き家に認定された場合の固定資産税の措置 ・法14条第2項に基づき「勧告」した場合、地方税法第349条の3の2第1項等の規定に基づく「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」からの除外 ○納税通知書への空き家等の発生抑制促進に関する啓発チラシ等の同封等
農政課 (農業委員会)	<ul style="list-style-type: none"> ○農地法に関する支援
上下水道課 (業務係)	<ul style="list-style-type: none"> ○水道休止・廃止等情報の提供

大河原町空き家等対策庁内連絡調整会議設置要綱

(設置)

第1条 町内に所在する空き家等に関する対策を検討し、空き家等の適正な管理を促進するため、大河原町空き家等対策庁内連絡調整会議（以下「連絡調整会議」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 連絡調整会議の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 空き家等に関する施策の協議に関すること。
- (2) 空き家等に関する施策の横断的な調整に関すること。
- (3) 特定空き家等の認定に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、空き家等の対策に関し必要と認めること。

(組織)

第3条 連絡調整会議は、委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、町民生活課長の職にある者をもって充てる。

3 委員は、次に掲げる職にある者をもって充てる。

- (1) 総務課長
- (2) 企画財政課長
- (3) 税務課長
- (4) 農政課長
- (5) 地域整備課長

4 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、委員長があらかじめ指定した委員が、その職務を代理する。

(会議)

第4条 連絡調整会議は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

2 委員長は、必要と認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

(庶務)

第5条 連絡調整会議の庶務は、町民生活課において処理する。

(委任)

第6条 この要綱に定めるもののほか、連絡調整会議の運営に関し必要な事項は、委員長が連絡調整会議に諮って定める。

附 則

この訓令は、平成30年4月1日から施行する。

大河原町空き家等対策計画

<発行日> 平成30年3月

<発行> 宮城県大河原町

〒989-1295

宮城県柴田郡大河原町字新南19番地

<制作> 大河原町総務課

電話 : 0224-53-2111 FAX : 0224-53-3818