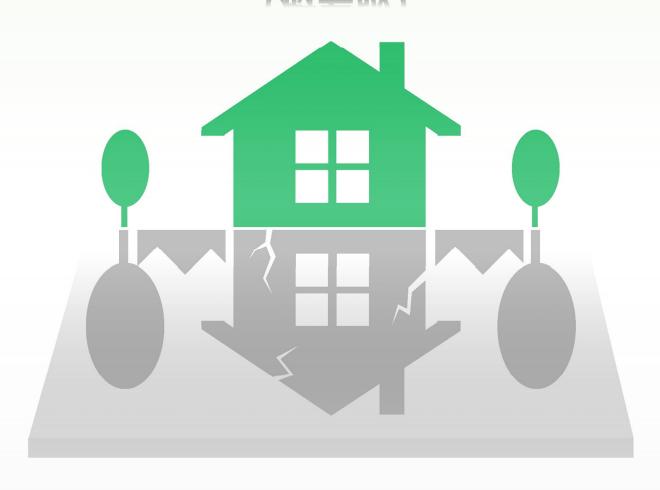
御所市空家等対策計画(概要版)



平成 29 年 3 月

御所市

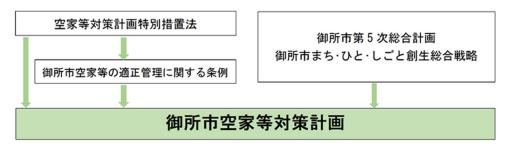
序 章 計画の概要

■ 計画の背景

全国的に社会問題となっている空き家の増加、管理不十分で老朽化が進み危険な状態となった空き家の現状については大きな問題の一つになっており、空家等対策の推進に関する特別措置法が制定(平成27年5月26日全面施行)され、「特定空家等」への代執行を見据えた対応が可能となりました。

御所市では、平成28年4月に「御所市空家等の適正管理に関する条例」を制定し、総合的な空家対策や 危険家屋への対応方針を計画的に実施するため、「御所市空家等対策計画」を策定します。

■ 計画の位置付け



■ 計画期間

平成 29 年度から平成 38 年度の 10 年間とし、必要に応じて計画の見直しを行います。

第1章 空家等の現状と課題

- 今後の空き家の増加とともに管理不全となる空き家の増加が懸念
- 賃貸、売買以外の空き家が多く、空き家化・老朽化の要因の認識と対応が必要
- 高経年の空き家が多く、空き家所有者は維持管理に苦慮している
- 空き家所有者は所有空き家に対して抱える問題は多岐に渡っている
- 空き家所有者アンケート未回収の空き家への対応

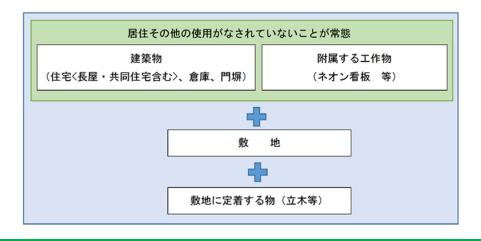
第2章 空家等の対象地区及び種類

■ 計画の対象地区

特定の地区を重点的に対策するのではなく、御所市全域を対象とします。

■ 空家等の対象種類

「御所市空家等の適正管理に関する条例第2条(1)」の『空家等』とします。



第3章 空家等の調査に関する事項

■ 継続的な空家等情報の把握

以下の方法等で市内の空家等の状況を継続的に把握するための調査を行います。

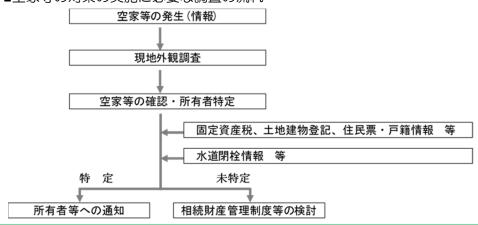
■空家等の把握のための調査

経常的な調査	市民等からの空き家情報の通報に応じたの 関係各課で把握した空き家の情報の収集	
定期的な調査	各事業者・団体からの空き家情報の収集	など
その他	自治会等、市民からの空き家情報の収集 水道閉栓データによる空き家情報の収集	など

■ 空家等の対策の実施に必要となる調査内容及び手法

下表の流れに沿って、空家等の情報を更新するとともに、所有者等を把握し、アンケート等により管理状況、今後の活用意向等を把握します。

■空家等の対策の実施に必要な調査の流れ



第4章 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

- 所有者等の意識の涵養や理解増進のための取り組み
 - 空き家の所有者による適切な管理のための支援
 - 空き家の適切な管理に関する情報提供や相談先の案内
- 所有者等の財産管理のための取り組み
 - 「成年後見制度」に関する情報提供
 - 「空き家バンク制度」の活用促進

第5章 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

- 空家等の不動産流通の促進
 - 「空き家バンク制度」の活用促進
 - 空家等相談窓口の設置
- 空家等及び跡地の公共公益的な利活用の促進
 - 公共公益的な活用が可能な空家等ストック情報の管理
 - 地域での活用の検討
- 国等の支援事業などの活用の促進

国土交通省では、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行うための事業や、空き家対策に関し、民間事業者、法務等の専門家、市区町村等が連携して取り組む事業への補助など、様々な支援事業があることから、情報提供を行い、活用を促進します。

第6章 特定空家等への対処に関する事項

■ 特定空家等の認定

特定空家等の認定にあたっては、「御所市空家等の適正管理に関する条例」の規定に基づき、「御所市特定空家等の判断基準」により「特定空家等」に該当すると判断した場合、協議会に意見を求めるものとします。 認定にあたって、損壊の程度、市民の生活環境に及ぼす程度等を十分に勘案し、総合的に判断します。

■ 特定空家等として認定後の市の手続き

特定空家等の認定後の措置については、慎重に対応する必要があることから、次表の手続きを執ることとします。

① 助言又は指導	特定空家等に該当したことの通知を送付するとともに、市が空家等の所有者等を訪	
	問する等により改善を促します。	
		勧告の通知を送付するとともに、市が空家等の所有者等を訪問する等により改善を
2	② 勧 告	促します。併せて、改善されない場合、翌年度の固定資産税等の住宅用地特例が除
	外されることについて説明します。	
③ 命	命 令	命令の通知を送付するとともに、市が空家等の所有者等を訪問する等により改善を
	up Tr	促します。併せて、改善されない場合、行政代執行することについて説明します。
4	代 執 行	③の対応後も改善されない場合、行政代執行を行います。

■ 危険空家等の所有者に対する支援

市では、空き家状況調査に基づき総合的に判断した結果、危険有りと判定された空き家を解体する場合、 当該空き家を解体する費用の一部を補助します。(「御所市危険空家等解体工事補助金」)

同様に、市が定める条件に該当する空き家を解体する場合、一定期間、固定資産税及び都市計画税について減免します。(住宅用地の特例が適用されている場合と同等の額となる)

第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

■ 窓口の一元化

適切な対応を迅速に行うため、空家等に関わる問い合わせ窓口を建築住宅課に一本化し、相談内容に応じて担当各課に振り分けを行い、情報を統括します。

■ 所有者等が利活用しやすい情報提供

国の空家等の活用の促進に向けた様々な支援事業に加え、市では空き家バンクや助成制度等を検討していることから、市のホームページへの情報掲載や空き家窓口でのチラシの配布など、様々な状況に応じて所有者や市民等が活用可能な事業等をわかりやすく情報提供します。

■ 空家等の発生を抑制する支援策

良質な住宅が適切に引き継がれることが、空家等の発生予防につながることから、所有者や市民等からの様々な相談の際には、必要に応じた意識啓発を促すとともに、県や市の耐震に関わる助成制度等の紹介を行います。

第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

■ 市の実施体制

地域からの空き家情報の提供、管理不全に関する通報、 所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に 応じて的確に対応できる体制を整備するとともにそれら の連携・統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。

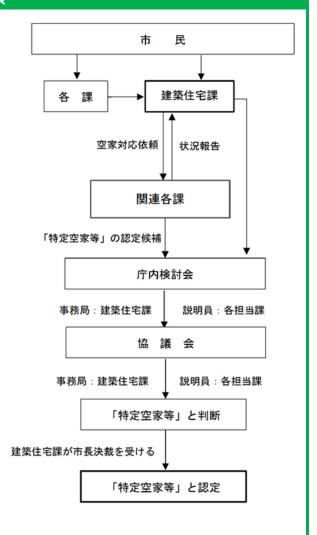
■ 関係部署・関係機関・団体等との連携

空家等については、関係法令が多岐に渡るとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関連する部署や関係機関・団体等が連携して対応する必要があります。

そのため、連携を密に、かつ継続的に行うことができる よう、目的に応じた連携体制を整備します。

■ 民間事業者との連携

空家等に関わる問い合わせ等への対応における民間事業者との連携に加え、市場での流通促進を図るため、協定等の締結等により個々の事業者が取り組みに参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携を図ってい 建築住宅課が市長決裁を受けるきます。



第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

■ 情報の一元化と適切な管理のためのデータベース化

情報の一元化においては、平成28年2月に実施した「御所市空家等総合対策事業調査」において実施 した空家実態調査(外観調査)結果を基に、関連各課が連携して空家等をデータベース化し、情報を共有 します。

■ 空家等の発生抑制のための情報提供

空き家が引き起こす問題や周辺に与える影響等を周知するとともに、住宅の維持管理や相続の方法など、市民への情報提供を行います。また、空家等の維持管理重要性や所有者等の維持管理責任などを周知し、意識の向上を図ります。必要な情報が必要な世帯に届くよう、様々な情報を掲載したチラシを配布するなど、市、民生委員、ケアマネージャーなどの福祉や介護に携わる方や地域住民が互いに連携して支援し、空家等の発生を抑制するための取り組みを行います。

■ 計画の進行管理

空家等への対応は、短期的な取り組みに加えて中長期的な取り組みを実施していく事が重要になることから、本計画に位置付けた内容を適宜検証し、必要に応じて見直します。

参考:解体工事補助金及び固定資産税等減免の概要

「第6章 特定空家等への対処に関する事項」で示す「危険空家等の所有者に対する支援」については、 以下の通り行います。

■ 御所市危険空家等解体工事補助金

「空家調査で危険有り」と判定された空家を解体した場合、解体工事に係る費用の一部を補助します。

対象家屋	建築住宅課から「空家調査で危険有り」と判定された家屋で、平成 29 年 4 月 1 日
	から平成32年3月31日までの期間に取り壊されたもの
補助内容	解体工事に係る費用として解体業者に支払った金額に 2 分の 1 を乗じて得た額と
補助內谷	し、50 万円を限度とする
対象者	・危険空家等の所有者等又は危険空家等の管理者に相当すると市長が認める者
	・市税及び公課の滞納がない者
	・本人及びその世帯構成員が御所市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団
	員でない者

■ 固定資産税等減免

「空家調査で危険有り」と判定された空家(住宅用地の特例が適用されている住宅)を解体した場合、 一定期間、固定資産税及び都市計画税を減免します。

対象家屋	建築住宅課から「空家調査で危険有り」と判定された家屋で、平成 29 年 4 月 1 日
	から平成32年3月31日までの期間に取り壊されたもの
減免内容	対象家屋が建っていた土地の固定資産税および都市計画税が、住宅用地の特例が適
	用される場合と同等の額となる
実施期間	平成 30 年度の課税分から実施し、減免期間は対象年度から 3 年間。ただし、減免
	期間内であっても、売買により所有権が移転された場合等や、解体後の更地に居住
	用以外の物件を建築したものは除外する
要件	・市税及び公課の滞納がない者
	・特定空家等と認定され勧告されるまでに解体した空家等であること



御所市空家等対策計画 概要版

平成 29 年 3 月

環境建設部建築住宅課

代表電話:0745-62-3001 ファックス:0745-62-5425



