

射水市空家等対策計画の改定について

1 改定理由

国の補助事業を活用して空家等管理活用支援法人の取組に対する支援や、移住・空き家トータルサポート業務を本計画に位置づけるほか、課名の変更に伴い所要の改定を行うもの。

2 改定内容

(1) 空家等管理活用支援法人の取組に対する支援を行うための変更

該当ページ：P 21～24、30

(2) 移住・空き家トータルサポート業務の実施体制への反映

該当ページ：P 30

(3) 課名の変更の反映

該当ページ：P 30～32

4-1 予防・適正管理対策

【国指針4：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】

（1）基本的な考え方

空家等の発生は、維持管理の負担が生じることや放置すると周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、また、地域に空家等が増加することにより、防犯や防災、景観上の悪影響が生じる恐れがあることなど、様々な弊害が生じることの問題意識を持つことが重要である。

このため、空家等対策を進めるため、空家等に関する所有者等の意識向上への取り組みを行う。

また、空家等の適切な管理は、第一義的に所有者等の責任において行われるべきものであるとされており、このため、様々な機会をとらえて所有者等に対し適切な管理を促す。

（2）具体的な対策

①空家等に関する予防意識の向上への啓発

空家等に関する様々な情報の周知、啓発を行い、所有者等の予防意識の向上を図る。

また、空き家発生初期の対策として、空き家予備軍の所有者等に対しても予防意識の啓発等を行う。

（空家等に関する様々な情報内容の例）

- ・ 空家等管理の重要性や所有者等の責任と負担について
- ・ 空家等発生による周辺への悪影響について
- ・ 空家等の管理不全状態の進行による諸問題について
- ・ 具体的な管理・活用方法について
- ・ 空家等の適正な管理のお願い
- ・ 専門団体による相談窓口の紹介（弁護士会、司法書士会、宅地建物取引業協会等）
- ・ 相談内容に応じた各種制度の紹介（財産管理制度、信託制度、融資制度等）

（情報発信方法の例）

- ・ 啓発パンフレットの作成と配布
- ・ 市の広報誌やホームページでの情報発信
- ・ 納税通知書に併せた所有者への啓発、情報発信
- ・ 関係団体と連携した相談会・セミナーの開催
- ・ 地域の自治会組織や各種団体と連携し、生活環境を共有する地域単位での勉強会や啓発活動の実施

（予防啓発の内容例）

- ・ 空家の発生前から、現在の住まいを次の世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知し、エンディングノート等のツールを活用して所有者に早い段階で住まいの将来について考えるよう促す。
- ・ 関係団体と協力し、相続発生時の登記名義の変更や各種手続きを働きかけや周知活動を推進する。
- ・ 新たに住居を取得する場合に、既存住居の除却と建替え促進等により、空家等の発生を抑制する。

②適正な管理の促進

実態調査に基づき、空家等の状況や所有者等の事情や意向を踏まえながら、適正な管理を促す取り組みを行う。

また、空家等所有者に対して、管理サービス業者に関する情報提供に努める。

③空家等に対する地域の取り組みを促進・支援

地域で放置される空家等が増加すると共に、倒壊して通行人に被害を与える恐れや、火災の心配、防犯上の不安、ゴミ投棄による悪臭や景観の悪化等、地域の生活環境への危険性も増大している状況にある。

このため、自治会・町内会等地域コミュニティ組織に対して、**空家等管理活用支援法人等と連携しながら**、ワークショップや勉強会を通じた空き家の利活用の方策検討及び空き家調査や見回り活動等、地域による適正管理についての支援を検討し空き家対策を地域の課題として取り組むことを促進するとともに、地域からのスムーズな情報提供や地域との情報共有に関する仕組みを検討する。

（空家等対策に関する国の支援事業の例）

・ 空き家対策総合支援事業（H28年度新設～R7年度）

※民間事業者と連携し地域活性化のための空き家を活用又は除却事業等、空き家の管理・活用に関する情報提供又は相談、所有者等の探索、普及啓発を行う空家等管理活用支援法人の取組

4-2 活用・流通対策

【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】

(1) 基本的な考え方

空家等の中には、賃貸用や売却用などの市場に流通していないものが大部分を占めている。

他方、所有者の中でも一定程度のものが何らかの形で活用を望んでおり、令和3年度空き家等実態調査における所有者へのアンケート調査では、「他に賃貸、または、売却したい」の“活用型”が全体の40%超あった他、「地域のため（公的）に活用したい」「解体除却したい」等多岐にわたっており、これらに対応したきめの細かい施策を講じることが重要である。

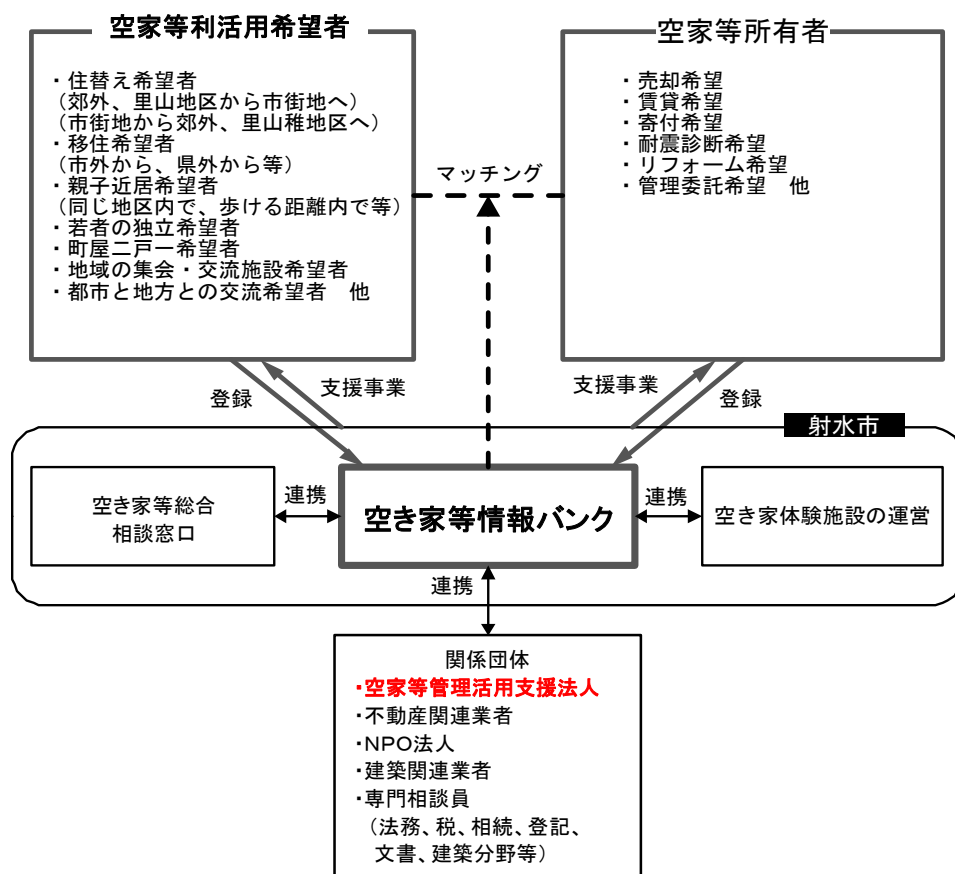
このため、適正管理に併せ、空家等の状況や所有者等の意向を踏まえながら活用・流通を支援、促進する。また、空家等や除却後の跡地は地域の資源でもあり、地域のまちづくり活動等と連携した活用、流通を支援、促進する。

(2) 具体的な対策

①空家等の利活用の促進

ア 「空き家等情報バンク」の充実

空家等所有者、空家等利活用希望者の様々なニーズに対応しながら、空き家等情報バンクへの登録促進を図る。また、バンク登録物件の利活用を促進する。



イ 空家及び空地取得への支援

空家や空地の増加は、地域の魅力を失い、土地建物の価値が低下し、さらに地域の活力が奪われ、居住者が減少する等の問題を招く。

このため、市街化区域においては、スムーズな住宅の建替えや土地活用が重要であることから、市街化区域内の空家・空地取得への支援を検討し、良好な街なみを保全していく。

ウ リフォーム等支援

空家の利活用促進のためには、古くなった建築物等の質的向上が不可欠であることからリフォーム支援を検討する。

また、居住している住宅に対しては、木造住宅耐震化やそれに伴うリフォーム、三世帯同居住宅リフォームへの支援を検討し、空家の発生防止を目指していく。

エ 空家等の地域活性化施設等への転用や空家等管理活用支援法人に対する支援

「空家等対策計画」を策定している市町村に対する国の支援事業等を有効に活用し、民間事業者等と連携して、空家等を地域の活性化に資する交流施設、滞在体験施設や交流学习施設、創作活動施設、文化施設、福祉施設等への転用のほか、空家等の管理・活用に関する情報提供又は相談、所有者等の探索、普及啓発を行う空家等管理活用支援法人の取組に対する支援を検討し、空き家の有効利用に努める。

（空家等対策に関する国の支援事業の例）

・ 空き家再生等推進事業

※社会資本整備交付金：地域活性化に供される空き家住宅の活用や除却事業

・ 空き家対策総合支援事業（H28年度新設～R7年度）

※社会資本整備交付金とは別枠事業：民間事業者と連携し地域活性化のための空き家を活用又は除却事業等、
空家等の管理・活用に関する情報提供又は相談、所有者等の探索、普及啓発を行う空家等管理活用支援法人の取組

②危険空家等の解体除去及び跡地活用の促進

ア 危険空家等の解体除去への支援

今後とも、空家等は増え続けると予想されることから、「老朽危険空き家の解体補助事業」や解体後の「新築住宅補助事業」の既存制度を検証し、支援制度を検討する。

イ 密集市街地の整備促進

老朽空家が密集する地域では、地震、火災等により大きな被害が想定されるため、密集市街地整備事業を推進し、良好な住環境を創造する。

4-4 実施体制

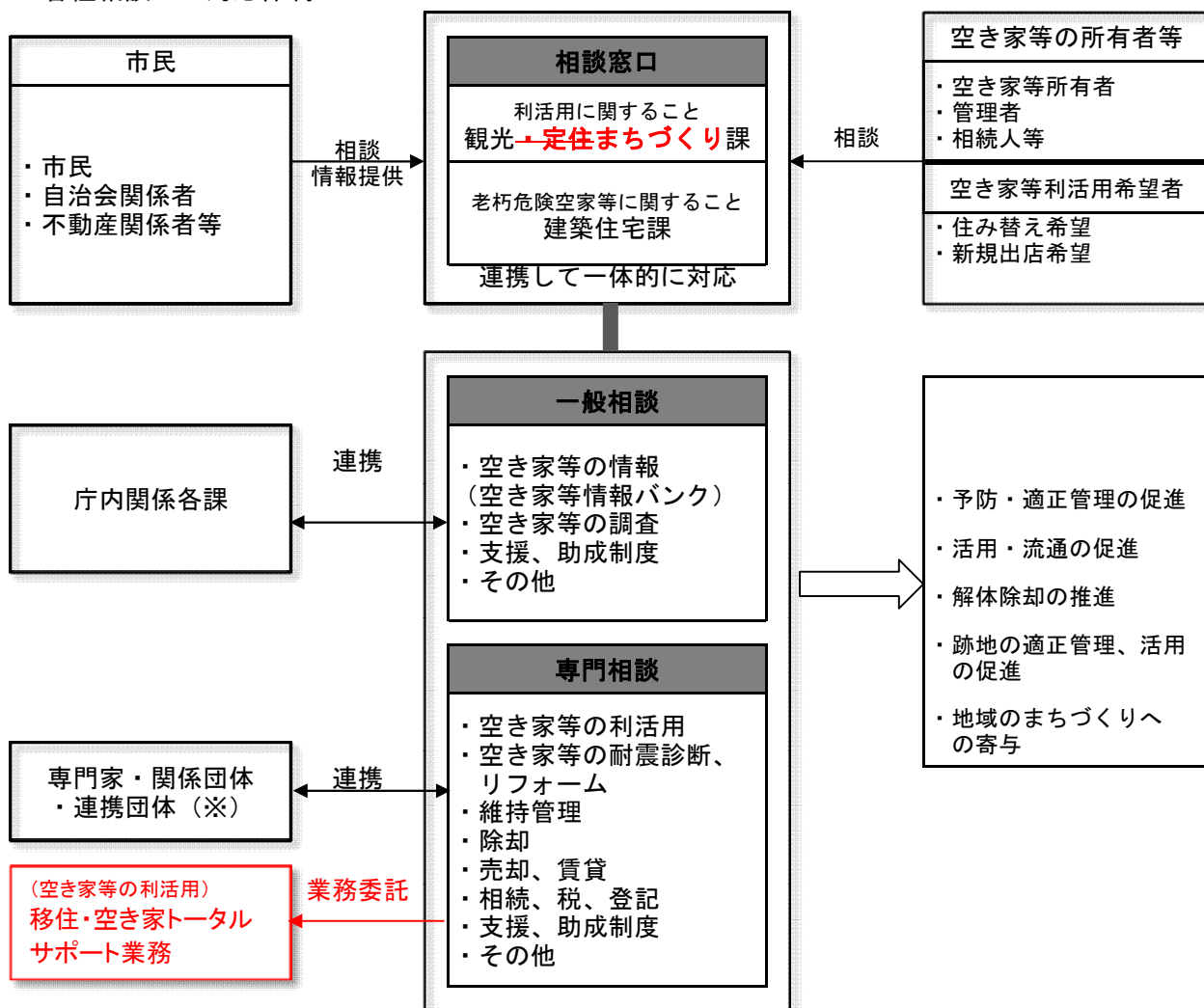
(1) 市民等からの相談への対応体制

【国指針7：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】

空き家等の所有者等の抱える状況は様々であり相談内容も多岐にわたることから、空き家等の利活用に関する窓口は観光・**定住まちづくり**課、老朽危険空家等に関する相談窓口を建築住宅課とし、連携して対応する。

さらに、専門的な相談内容については、関係専門団体とも連携しながら対応するものとし、空き家等の問題が、単に所有者等のものとして捉えるのではなく、地域のまちづくりにも寄与するよう総合的な対策として取り組む。

□各種相談への対応体制



※専門家・関係団体

- ・ 弁護士団体（法律相談）
- ・ 司法書士団体（不動産の所有権移転等）
- ・ 行政書士団体（官公庁への提出書類、申請等）
- ・ 税理士団体（相続税等税一般）
- ・ 宅地建物取引士団体（不動産取引全般）
- ・ 福祉協議会、民生委員（日常相談等） 等
- ・ 建築士団体（解体、リフォーム等） 他

連携団体

- ・ **空家等管理活用支援法人**
- ・ （一社）富山県中央古民家再生協会
- ・ （公社）射水市シルバー人材センター
- ・ 北陸電力送配電（株）

（２）空家等対策を推進する実施体制

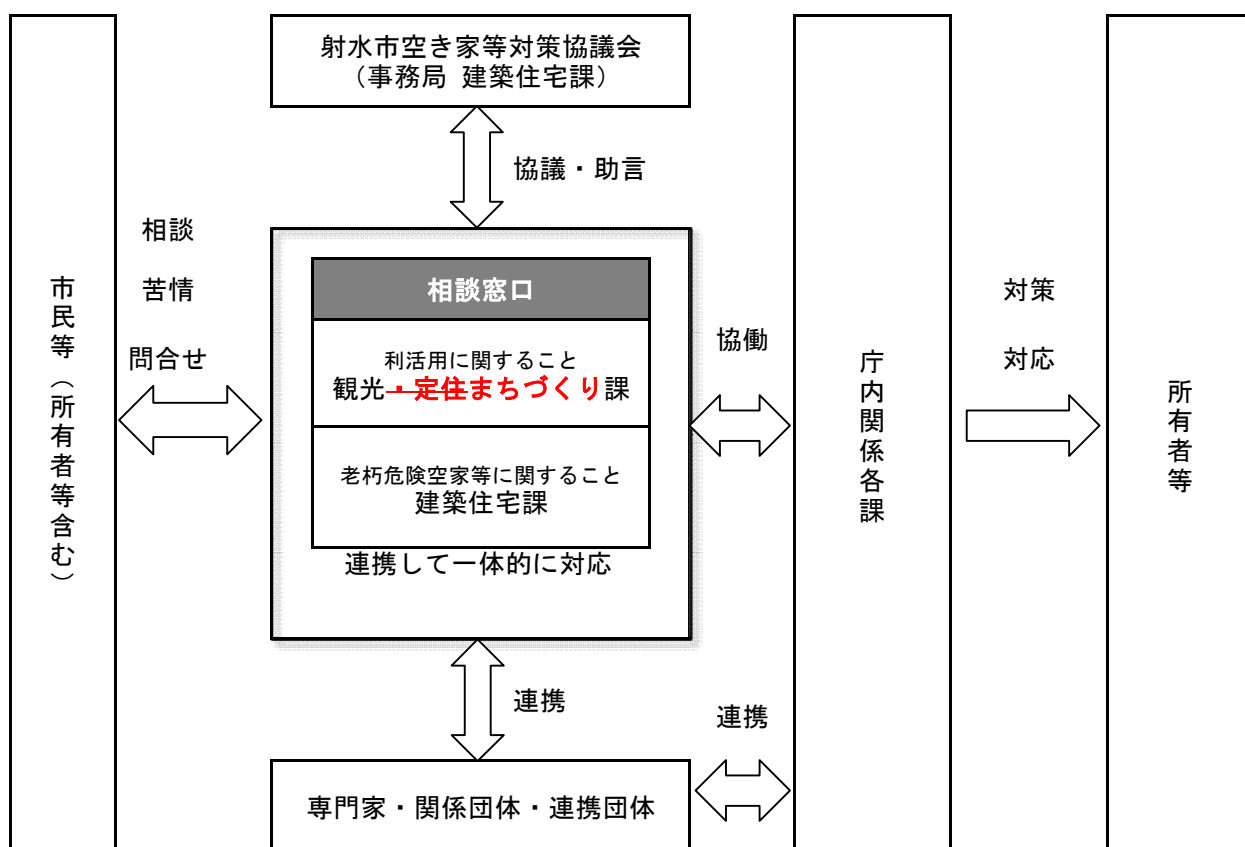
【国指針８：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

空家等の問題となる要因は様々であり、その対策の実施体制は、総合窓口と要因に応じた庁内関連部署及び専門家・関係団体と連携して対応にあたる。

特定空家等で、対策が多岐にわたり複数の部署が対応しなければならない場合は、情報共有や連携を密にし、総合相談窓口が関連部署間のとりまとめや連絡、調整機能を発揮する。

また、空家等対策における重要な事項に関しては、随時、射水市空き家対策協議会で協議する。

□空家等に関する相談等から対策実施への対応の流れ



□対策の推進に向けた庁内関連部署と役割

担 当 課	役 割
建築住宅課	(1) 空き家等相談窓口（老朽危険空家等に関する事） (2) 空家等実態調査の実施 (3) 空き家等対策協議会の運営 (4) 空き家等に対する適正管理の推進 (5) 空き家の管理不全対策 (6) 不動産協会等との情報交換
観光・ 一定 住まちづくり課	(1) 空き家等相談窓口（利活用に関する事） (2) 空き家の流通促進 (3) 空き家の利活用推進 (4) 不動産協会等との連絡調整
商工企業立地課	(1) 空き家の流通促進（空き工場、倉庫） (2) 空き家利活用推進（空き店舗） (3) 不動産協会等との連絡調整
総務課	(1) 災害時、豪雪時における応急措置の実施 (2) 空き家等の法律相談の対応
課税課	(1) 税に関する情報及び相談対応 (2) 空き家の適正管理の啓発
市民課	(1) 市民窓口での対応 (2) 空き家等の所有者情報の提供
市民活躍・文化課	(1) 空き家等を地域で活用する施策 (2) 自治振興会、自治会との連絡調整
生活安全課	(1) 空き家等の防犯対策に関する相談
環境課	(1) 汚物等の流出や臭気対応 (2) ごみの不法投棄等に対する指導 (3) 樹木や雑草の繁茂に対する指導
道路課	(1) 道路の通行等に支障を及ぼす空家等に対する対応
消防本部防災課	(1) 空き家等周辺の火災予防上危険なものの除去命令