

1.計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定される空家等対策計画であり、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に基づき、生活環境の保全及び犯罪等の予防を図り、町民が安心して暮らせるまちを目指すものです。

本計画は、「池田町第六次総合計画」「池田町地方創生総合戦略」「池田町都市計画マスタープラン」を上位計画として策定するものであり、連携して推進します。

2.計画の概要

●計画の期間

本計画の計画期間を10年間とします。

ただし、社会情勢の変化や上位計画の改定、各種対応の効果等により、必要に応じて見直しを行います。

計画期間:令和元年度から令和10年度まで

●計画の対象区域

平成27年度・令和元年度に実施した現地調査によると空家等は町内全域に存在するため、本計画の対象とする地区は本町全域とします。

対象地区:町内全域

●空家等の種類

<空家等>

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ものを含む。）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。（「法」第2条第1項）

<特定空家等>

「空家等」にさらに絞りをかけたもので、以下の状態にあるものをいう。

- 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
- 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
- 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 その他周辺的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

（「法」第2条第2項）

●特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、「ガイドライン」に定める内容を基本とし、特定空家等判定チェックシート等を策定します。

3.空家等の実態調査・アンケート調査

●調査の目的

本町における空家等の実態を把握し、効果的な空家等の対策を検討するため、平成27年度と令和元年度の2回、空家等実態調査を実施しました。

●実態調査

本町では、自治会(45地区)に依頼して行う1次調査と、専門的知見に基づく2次調査を実施しました。

1次調査では、空家等と認められる可能性のある物件を把握し、それらの物件等を対象として2次調査により、より詳細に調査して、空家等として認められるかどうかを判断しています。

- ・調査期間 第1回 平成27年7月1日～10月31日
第2回 令和元年7月1日～9月30日
- ・調査方法 公道からの外観目視
- ・調査対象 住宅・店舗・事務所など建築物の全て。ただし、農業用倉庫は除く。

●アンケート調査

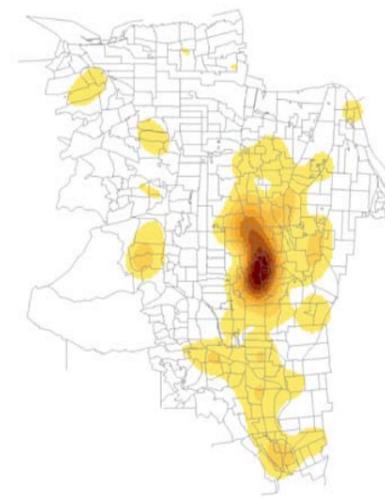
空家等として判定した建物所有者等に対して、空家等の利用や管理状況と今後の意向等についてアンケート調査を実施しています。

平成27年に実施しました第1回アンケート調査では、調査対象388件に対して272件の回答がありました。（回答率：70.1%）

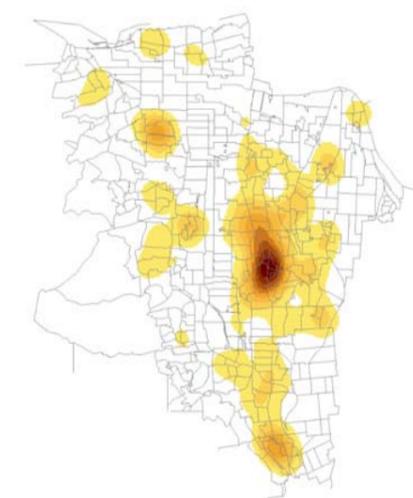
令和元年度に実施しました第2回アンケート調査では、調査対象417件に対して246件の回答がありました。（回答率：59.0%）

●調査結果（空家等の分布図）

<平成27年度>



<令和元年度>



凡例: 多い ← → 少ない

※空家等の位置情報は個人情報の観点から、分布状況を分布密度に変換して表現しています。

4.空家等に対する課題(問題)

●空家等が引き起こす課題(問題)

空家等は大きく「利活用が困難な空家等」と「利活用が可能な空家等」の2つに区分されます。

利活用が困難な空家等が引き起こす課題(問題)は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様ではありません。本町においても、管理されず放置され周辺環境に悪影響を与えている空家等が少なからずみられます。

○放置された空家等の一例



家屋の一部や外壁の一部が崩れ落ちており、倒壊する危険性もある状態です。
 家屋は町の道路にも面しており、通学路にもなっている。
 所有者等に対して、適切な措置を行うように指導しています。

●これまでの空家等対策に関する取組の課題(問題)

これまでの空家等対策には、実態調査結果の取扱(把握)、対策の実施、推進体制に関しそれぞれの課題があり、今後はこれらを踏まえて検討する必要があります。

5.空家等対策の基本方針

●空家等対策の基本方針

以下の4つの基本方針に基づき、総合的かつ計画的に空家等対策を推進します。

(1) 所有者の意識の涵養と空家等に対する理解促進

個人の財産については、所有者等による適正管理の重要性や周囲に対する配慮などの意識を高めていくことで、空家等の発生を抑制します。

(2) 移住・定住や地域の活性化・まちの魅力向上に向けた利活用の促進

利活用可能な空家等は地域の有効な資源であり、流通や利活用の促進を図り、地域の活性化、移住・定住の促進、まちの魅力向上を図ります。

(3) 安全・安心を確保するための実効性のある対応

周囲の生活環境に悪影響を及ぼす可能性のある管理不全な空家等に対し、空家法や建築基準法等に基づく実効性のある対応を行うことで、安全・安心な暮らしを確保します。

(4) 地域住民や多様な主体との協働

空家等の課題解決は、事案ごとに内容も異なり、複雑化しているため、空家等所有者や行政のみならず、地域住民や民間事業者(不動産・法務・建築・NPO)などの多様な主体が協働して取り組むこととします。

6.空家等対策の推進

空家等対策の基本方針を踏まえ、施策の展開の指針となる4つの取組方針を設定し、課題を踏まえた具体的な施策を展開します。

1. 空家化の予防対策

- (1) 継続的な実態調査の実施
- (2) 建物所有者への情報発信

2. 空家等の適正管理を促進する対策

- (1) 空家等に関する相談への対応
- (2) 適切な維持管理の促進
- (3) 適切な維持管理への支援

3. 空家等の利活用を促進する対策

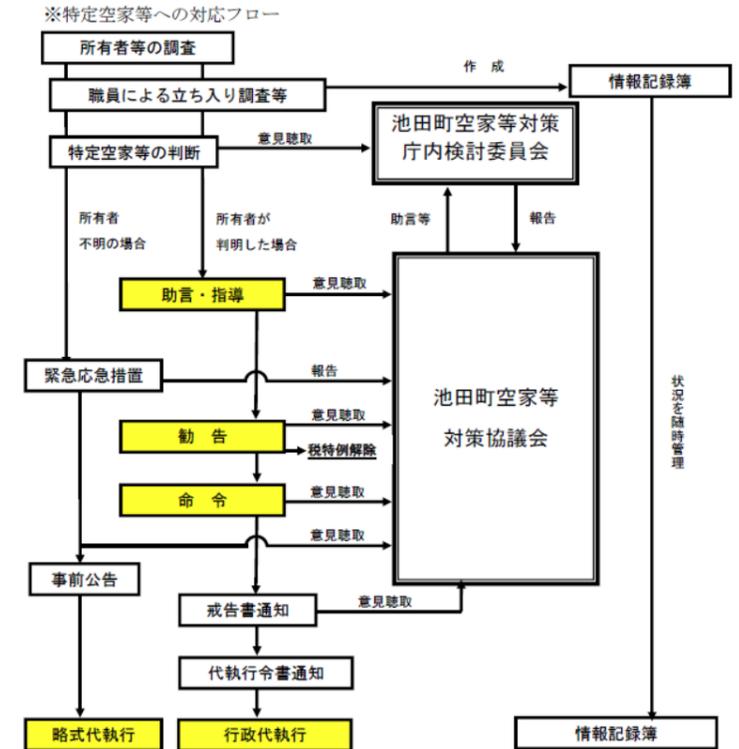
- (1) 空家等の利活用に対する普及啓発
- (2) 利活用可能な空家情報の発信
- (3) 空家等の他用途への転用促進

4. 管理不全な空家等を解消する対策

- (1) 基本的方針
- (2) 特定空家等に関する判定の手続き
- (3) 特定空家等の判断基準
- (4) 池田町空家等対策協議会との調整
- (5) 特定空家等に対する措置

5. 空家等の跡地の活用を促進する対策

- (1) 跡地の適正管理の啓発
- (2) 跡地の有効活用の促進



※参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。
 ※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

7.実施体制

●主管部局

空家等に関する対策にかかる事務の主管部局は、建設部建設課とします。

●庁内組織

庁内組織として、副町長を委員長、総務課長と建設課長を副委員長とする関係11課で組織する「池田町空家等対策庁内検討委員会」を組織します。

《池田町空家等対策庁内検討委員会》

委員長	副町長
副委員長	総務課長、建設課長
委員	税務課長、企画課長、産業課長、水道課長、環境課長、健康福祉課長、保険年金課長、住民課長、教育委員会事務局長