

議題（４） 空家等対策計画に定める事項及び策定方針について

1 空家等対策計画に定める事項

空家等対策計画に定める事項は、空家法第6条第2項第1号から第9号までに規定されていることから、本市空家等対策計画については、その内容を網羅したものとし、その他の項目も含め、次のとおり構成します。

～目次（案）～

- 1 計画策定の趣旨
 - (1) 計画策定の背景
 - (2) 計画の位置づけ
 - (3) 計画期間（第2号）

- 2 空き家等の現状について
 - (1) 本市の空き家等の状況
 - (2) 空き家等実態調査の結果
 - (3) 所有者意向調査の結果

- 3 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類
 - (1) 空き家等に関する対策の対象とする地区（第1号前段）
 - (2) 対象とする空き家等の種類（第1号中段）

- 4 空き家等対策に関する基本的な方針（第1号後段）

- 5 空き家等対策の取組（第4号から第6号まで）
 - (1) 空き家等の発生抑制・適正管理
 - (2) 空き家等の利活用の促進
 - (3) 管理不全状態にある空き家等の抑制・解消

- 6 空き家等の実態把握等（第3号）

- 7 空き家等に関する対策の実施体制（第7号・第8号）

- 8 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項（第9号）

2 空家等対策計画の策定方針について

(1) 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して、たつの市空き家等対策検討委員会での協議を踏まえ策定します。

また、他計画との整合性として、「第2次たつの市総合計画」を最上位計画として、「人口ビジョン」、「たつの市まち未来創生戦略」及び「都市計画マスタープラン」等との連携を図ります。

(2) 計画期間

本市のまちづくり最上位計画である「第2次たつの市総合計画」との整合性を図るため、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

ただし、空き家等を取り巻く社会情勢の変化や各種施策の実施状況により、必要に応じて計画内容を見直すこととします。

(3) 空き家等に関する対策の対象とする地区

平成27年度に実施した空き家実態調査の結果、空き家等は市内全域に点在していることから、計画の対象とする地区は、市内全域とします。

ただし、重点的に対策を行う必要が生じた場合には、重点対策地区の指定を検討します。

(4) 対象とする空き家等の種類

対象とする空き家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」に加え、空家法では適用外とされている「長屋の空き住戸」も対象とします。

また、特定空家等の状態にまで至らないが管理不全な状態にある空き家について、長屋の空き住戸も含めて「管理不全空き家」として認定し、指導・助言を行うことができるよう規定します。

【空家法第2条第1項】

この法律において、「空家等」とは、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。

※基本指針などによる国土交通省及び総務省の考え方

①「居住その他の使用がなされていないこと」が「常態である」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね1年を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

②長屋や共同住宅

長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、「空家等」に含まれることとなる。

(5) 空き家等対策に関する基本的な方針

空き家等は個人の財産であることから、空き家等の管理は、第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任において適正に行うべきものであることを基本原則とします。

また、その上で、地域の安全・安心な生活環境の形成や、快適に暮らせるまちづくりの観点から、居住中から管理不全空き家に至るまでの各段階において、総合的かつ計画的な空き家等対策に取り組むこととします。

具体的には、①**空き家等の発生抑制・適正管理**

②**空き家等の利活用の促進**

③**管理不全状態にある空き家等の抑制・解消**

以上の3つを基本方針とし、対策を推進していきます。

(6) 空き家等対策の取組

① 空き家等の発生抑制・適正管理

人口減少及び世帯数の増加、高齢者のみの世帯が増加している現状から、今後においても空き家等の数は増加していくことが予想されます。

このため、空き家等の管理は所有者等に責任があることを広く周知するとともに、適切な管理が行われない空き家等が周辺の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなることについて、空き家等の所有者だけでなく市民全体に啓発することにより管理意識を向上させ、空き家等の発生抑制や適正管理の促進を図ります。

また、自治会や地域住民との連携を強化し、空き家等に関する情報を効果的に収集できる体制を構築し、早期発見・早期対応に努めます。

② 空き家等の利活用の促進

空き家等のうち、市場に流通していない住宅が増加傾向にあることを踏まえ、活用や流通させる場合の方法やメリット等について積極的に周知し、管理不全な状態となる前に積極的に空き家等を活用・流通させ、地域の活性化、都市機能の向上、本市への移住・定住につなげます。

③ 管理不全状態にある空き家等の抑制・解消

管理不全状態にある空き家等に対しては、まず、自治会や地域住民から情報提供の協力が得られるよう連携し、積極的に情報収集に努めることとし、さらに、その所有者等に対しては、管理不全な状態にある空き家等に認定した上で、適正な管理を指導していきます。

また、著しく管理不全な状態となった空き家等に対しては、特定空家等に認定した上で、特定空家等に対する措置として、空家法に定める行政処分等により対策を講じます。

なお、長屋については、空家法の適用外とされていることから、助言・指導にとどめ、命令以後の行政処分以外の施策により解決を図ります。

特定空家等に対しては、国のガイドラインに準じ、特定空家等の定義、特定空家

等の認定基準、特定空家等に対する措置として助言・指導・勧告・命令・代執行・略式代執行の措置フロー、手続等を定め、それにより対応していきます。

また、所有者等に対し勧告した場合において、固定資産税の住宅用地特例の解除を行います。

さらに、特定空家等に対し必要な措置を講じるに当たっては、内部部局間の連携のみならず必要に応じて関係機関等の協力を求めることとします。

その他、管理不全な状態にある空き家等の除却の促進、自治会と連携した応急処置の実施を図ります。

(7) 空き家等の実態把握等

市民等から個別の空き家等に関する情報提供等があった場合には、速やかに当該空き家等に係る登記・税務・住基・戸籍・水道開閉栓等の情報を調査し、所有者等の特定を行うとともに、空き家等の現状、周辺に及ぼしている悪影響の内容及びその程度を調査します。また、当該空き家等に立ち入って調査する必要があるときは、立入調査を行います。

上記調査の結果等については、平成27年度に実施した実態調査結果データベースを随意更新し、継続して一元管理していくこととします。

特に、管理不全状態にある空き家等に関する情報については、自治会や地域住民から情報提供の協力が得られるよう連携していきます。

また、再度の全市的な実態調査や所有者の意向調査については、今後、必要がある場合に実施を検討します。

(8) 空き家等に関する対策の実施体制

① 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

空き家等の担当窓口及び庁内連携体制を明示し、様々な相談内容に対し組織横断的に的確に対応できる体制の整備や、専門家等との連携による相談体制の確立を図ります。

また、ひょうご空き家対策フォーラムやひょうご住まいサポートセンターなどの空き家に関する総合相談窓口の紹介を行います。

② 空き家等に関する対策の実施体制

対策検討委員会及び調整会議(庁内組織)の役割や関連部局の役割分担等を明示し、専門家団体、事業者団体、地域等と連携・協力し、総合的に対策を推進していきます。

また、空き家等に対しては、空家法のほか、関係する諸法令により対応できる場合があり、状況によっては複数の法令を組み合わせることも検討します。

(9) その他空き家等に関する対策の実施に関する取組

施策の効果の検証及び見直し方針等を定めます。