

延岡市空家等対策計画(案)【概要版】

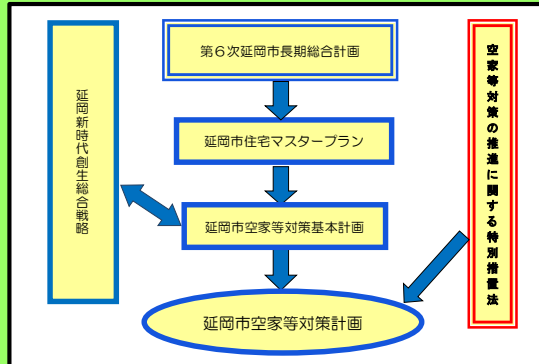
第1章 空家等対策計画の趣旨

●計画策定の背景

空家等は、人口減少や高齢化の進行により増加を続けています。特に、管理不全の空家等による問題は防災・防犯・安全・景観・地域の活性化などの多様な面から市民生活に悪影響を及ぼしており、一刻も早い解決が求められています。

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「法」という。)に基づく措置の実施など空家等対策への具体的施策の展開のために作成するものです。

●計画の位置づけ



●計画期間

平成30年度
～平成39年度
※必要に応じて見直しを行います。

第2章 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する基本的な方針

●現状と課題

現状 空家等の増加(将来人口、活用状況等)
↓
周辺環境の悪化、地域活力の低下

課題 (1) 空家等の長期の管理不全状態の解消
(2) 空家等及び空家等の跡地の活用
(3) 空家等問題の総合的な対策に向けた実効性の確保

●対象とする地区

本計画は市域全体を対象とします。

●対象とする空家等の種類

法第2条第1項の「空家等」及び「空家等の跡地」とします。

●対策に関する基本的な方針

①管理不全の空家等の発生の抑制 ②空家等の適正な維持管理や除却への誘導 ③空家等の活用

第3章 空家等の調査に関する事項

●調査内容及び方法

次の調査により所有者等特定を行います。
①土地建物登記簿調査 ②固定資産税納税義務者調査
③住民票調査 ④戸籍簿調査 ⑤関係者等からの情報提供

●立入調査

特定空家等の判断やその措置の内容を確認するため、法(第9条第2項)に基づく立入調査を行います。

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

●所有者等の責務

法第3条に規定されているように、空家等の管理は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

●適正な管理の促進のための施策

情報提供や管理しやすい環境整備などの側面的な支援を中心とします。
①空家等を早期に把握するための手法の検討。
②所有者等への情報提供等により管理意識の向上を図る。
③危険な空家等の除却への誘導。
④情報提供等による空家等問題とその対策の重要性についての啓発。
⑤民間空家等管理サービスの情報の収集と提供。
⑥民間空家等管理サービスの充実など空家等を管理しやすい環境の整備。

第5章 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

●空き家バンクによる活用の促進

○空き家バンク充実の取組み
①所有者等への案内による個別の登録促進。
②すべての家屋所有者等への周知と登録促進。
③空き家バンクの継続的な周知。
④跡地や賃貸物件のバンク登録による利用者の選択肢の拡大。
⑤ホームページの改良による情報提供の強化。
⑥移住・定住施策との連携

●地域の資産としての活用の検討

○空家等や跡地を地域の資産として、自治会等による管理・活用の可能性を検討します。
○活用に関する有効な手法について調査・研究を行います。

第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項

●特定空家等判断基準

1. 特定空家等と判断される状態

- 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。
 - ②屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ③擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- 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
 - ②ごみ等の放置、不法投棄
- 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
 - ①周囲の景観と著しく不調和な状態
- 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
 - ①立木等
 - ②空家等へ住み着いた動物等
 - ③建築物等の不適切な管理等

2. 特定空家等と判断される空家等

延岡市空家等対策検討会において、1. の状態が確認された空家等。

●特定空家等の判断と指定等

特定空家等の判断と指定等は以下の手順により行います。

- ①現地調査で特定空家等と推測された空家等への立入調査
 - ②立入調査に基づく特定空家等調査表の作成
 - ③検討会における調査表の精査および特定空家等の判断
 - ④指定が妥当と市長が認めた場合は、特定空家等台帳に記載
 - ⑤「特定空家等指導書」による所有者等への通知
- ※措置内容が履行された場合は、市長はその指定を取り消します。

●特定空家等への措置の方針

- ①措置手続は、法に基づいて（助言、指導、勧告、命令、行政代執行）行います。
- ②特定空家等の状態を判断し措置を行います。
- ③所有者等が措置内容についての的確に対応できるように、市は助言を行うものとします。
- ④勧告以降の措置を行った場合は、延岡市空家等対策審議会に報告します。

●緊急安全措置

条例に基づき特定空家等が倒壊等の危険が切迫している場合に、保全的かつ必要最小限度の措置を行います。解放されている窓の閉鎖や扉の閉鎖等の空家等に対する軽微な措置についても条例で定めています。

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

●相談窓口

総合相談窓口を都市建設部建築指導課とします。建築指導課で受けた相談等は、内容により担当部署と調整を行い迅速な対応を図ります。

●関係団体との連携

空家等問題の対応に関連があると考えられる関係団体との個別の連携も図ります。

第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

●空家等対策審議会

空家等対策の実施に関する諮問機関として「延岡市空家等対策審議会」を設置しています。地域住民と法務、不動産、建築、福祉、文化等に関し優れた知識及び経験を有する者及び市長が必要と認める者により構成されます。

●空家等対策検討会

空家等対策に関する事項の検討、庁内調整及び情報共有を行うことを目的として「延岡市空家等対策検討会」を設置しています。さらに、特定空家等に該当するか否かの判断や措置内容についても検討会で判断を行うこととします。

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

●支援の検討

空家等は個人財産であることから、第一義的には所有者等が維持管理を行うべきものです。しかし、特定空家等の周辺住民の安全安心を確保するために、行政による所有者等への支援が必要となる場合も想定されます。このため、空家等対策を進めるための必要な支援については、空家等の調査結果を踏まえ、公平性・公益性を考慮したうえで、その取り組みを進めていくこととします。

●対策による効果の検証と計画の変更

本計画の対策による効果を検証するために、中間検証（平成34年度）と期末検証（平成39年度）として全戸調査を計画します。全戸調査により市域全体における空き家数やその状態の推移について把握し、その結果に基づき、施策や計画の変更を検討するものとします。