

空家等対策計画（案）の変更点について

第3回空き家等対策審議会でのご意見を基に、下記の点につき変更しました。

その他、主な変更点、詳細につきましては別紙（新旧対照表）をご参照ください。なお、今回より計画（案）において、固有名詞を除く「空き家」の「き」は、空家法の記載方法に合わせ削除しています。

記

1 意見内容

- (1) 第4章空き家等への対策「対策1 空き家等の発生の抑制」において、対策の1つとして「発生の抑制」としているが、その中の「(1) 所有者の意識のかん養」に、既に空き家になっていることが前提の項目がある。(③管理不全空き家の早期対応、⑤その他情報提供及び相談窓口の明確化) その点の整理が必要ではないか。(前回資料P 2 1)
- (2) 第4章空き家等への対策「対策2 管理不全な空き家等の解消」(3) 既存法令等の適切な運用の空き家等対応フローにおいて、空き家等の緊急措置を行った後は、通常の空き家等の対応と同じフローを経ることとなるので、“市(特定空家等の認定)⇒緊急措置”ではなく、“市(特定空家等の認定)⇔緊急措置”の方が好ましいのではないか。(前回資料P 2 8)
- (3) (資料2-2) “空き家等の生活環境基準判定票”の生活環境判定「3 その他生活環境」において、「火災発生のおそれ」と「大量に割れている」を並べると、文書の意味がおかしくなるのではないか。

2 主な変更内容

(1) 「意見内容(1)」について

“対策1 空家等の発生の抑制”は、そもそも空き家等を発生させないことを目的としていることから、既に空家等になっていることが前提の③管理不全空家等の早期対応、⑤その他情報提供及び相談窓口の明確化を、空家等が管理不全とならないことを目的とする“対策2 管理不全な空家等の解消”に移動させ、その他次のとおり変更しています。

- ・対策1 空家等の発生の抑制において、「(1) 所有者の意識のかん養」を「(1) 所有者等への働きかけ」に変更しました。(P 2 1 参照)
- ・対策2 管理不全な空き家等の解消を「対策2 管理不全な空家等の防止・解消」に変更しました。(P 2 2 参照)
- ・対策2 管理不全な空家等の防止・解消において、「(1) 管理不全な空家等の防止」を追加しました。(P 2 2 参照)

- ・管理不全な空家等の防止から解消までの流れを考慮し、「特定空家等の認定」の次項目にあった「空家等の所有者等の特定」をその前項目へ移しました。(P 2 2 参照)

(2) 「意見内容 (2)」について

再精査の結果、空家等への対応において、どの段階からも危険回避の必要が生じる可能性があるため、“緊急措置”を“緊急安全措置”に改め、緊急安全措置が、空家等への対応全ての段階にかかるよう表記し、その定義をフローの枠外に記載しました。(P 2 7 参照)

(3) 「意見内容 (3)」について

ガイドラインに合わせ“火災発生のおそれや”を“門扉が施錠されていない”に変更しました。(P 2 6 参照)

第3回空き家等対策審議会及び第4回空き家等対策検討会議の意見等を踏まえ空家等対策計画（案）を次のとおり変更しました。

新旧対照表

【空き家等対策計画】

変更前	変更後
<p>目次</p> <p>【第4章 空き家等への対策】</p> <p>1 空き家等の発生の抑制</p> <p>2 管理不全な空き家等の<u>解消</u></p> <p>3 空き家等の有効活用</p> <p>4 推進体制の構築</p>	<p>目次</p> <p>【第4章 空家等への対策】</p> <p>1 空家等の発生の抑制</p> <p>2 管理不全な空家等の<u>防止・解消</u></p> <p>3 空家等の有効活用</p> <p>4 推進体制の構築</p>
<p>P6</p> <p>(1) 実態調査 (略)</p> <p><空き家の状況></p> <p>1, 606件のうち、物理的状況・維持管理の状態から見た各部位の損傷の程度を点数化し、それに併せ、第三者に危害を加える可能性、衛生上有害、景観の阻害、その他周辺の生活環境に悪影響を及ぼすこと等を考慮し、次のとおりランク分けを行いました。_____</p> <p>_____</p> <p><u>その結果、市内空き家の73.1%が現況のまま若しくは比較的小規模な修繕で利用可能（ランクA・B）という結果となりました。</u></p>	<p>P6</p> <p>(1) 実態調査 (略)</p> <p><空家の状況></p> <p>1, 606件のうち、物理的状況・維持管理の状態から見た各部位の損傷の程度を点数化し、それに併せ、第三者に危害を加える可能性、衛生上有害、景観の阻害、その他周辺の生活環境に悪影響を及ぼすこと等を考慮し、次のとおりランク分けを行いました。(以下「ランク」という。)</p> <p><u>また、その中で、第三者に危険を与える可能性があると判断された空家は68件という結果になりました。</u></p>

P7

D	倒壊の可能性がある、損傷が著しい等、現況のまま利用は不可能	112件	7.0%
合計		1,606件	100.0%

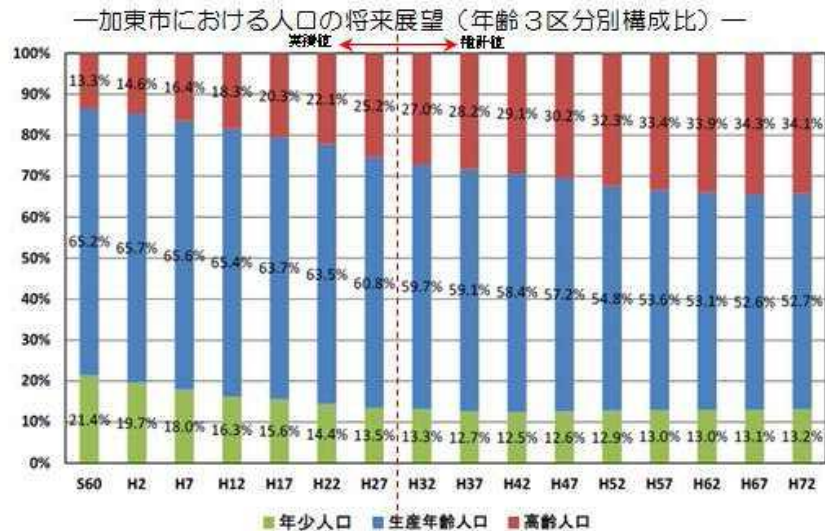
P7

C	倒壊の可能性はないが、現況のままでの利用は困難	320件	19.9%
D	倒壊の可能性がある、損傷が著しい等、現況のまま利用は不可能	112件	7.0%
合計		1,606件	100.0%
うち第三者に危険を与える可能性有り		68件	4.2%

P13 (3) 実態調査及び利用意向調査を踏まえて
(略)

P13 (3) 空家の管理頻度と建物の状況について
(略)

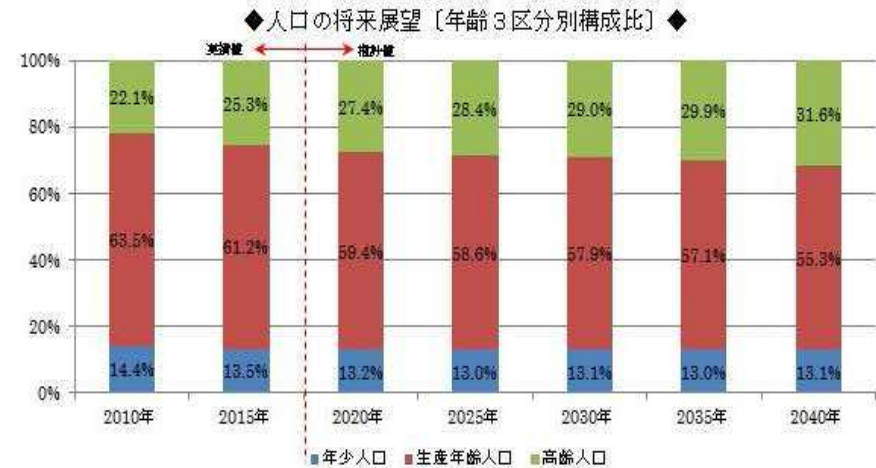
P14



※割合については、小数点第2位以下を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

資料：S60～H27は国勢調査（年齢不詳を除いた数値）、H32～H72は人口ビジョンの推計値

P14



注）2010年、2015年は国勢調査、2020年～2040年は将来展望人口推計値



P17 3 考え方
(略)

P17 3 基本方針
(略)

P18 第4章 空き家等への対策

少子高齢化や過疎化が急速に進む昨今、空き家等の件数は年々増加し、その問題も第2章で述べたとおり、多岐に渡ります。それらを踏まえ、本市における空き家等に対する課題の対策を、空家法に基づく基本方針を踏まえ、「発生抑制」、「管理不全な空き家等の解消」、「空き家等の有効活用」そして「推進体制の構築」の4つに分け、それぞれに具体的な施策を展開します。

P18 第4章 空家等への対策

少子高齢化や過疎化が急速に進む昨今、空家等の件数は年々増加し、その問題も第2章で述べたとおり、多岐に渡ります。それらを踏まえ、本市における空家等に対する課題の対策を、空家法に基づく基本方針を踏まえ、「発生抑制」、「管理不全な空家等の防止・解消」、「空家等の有効活用」そして「推進体制の構築」の4つに分け、それぞれに具体的な施策を展開します。

空き家等に対する対策

対策2

管理不全な空き家等の解消

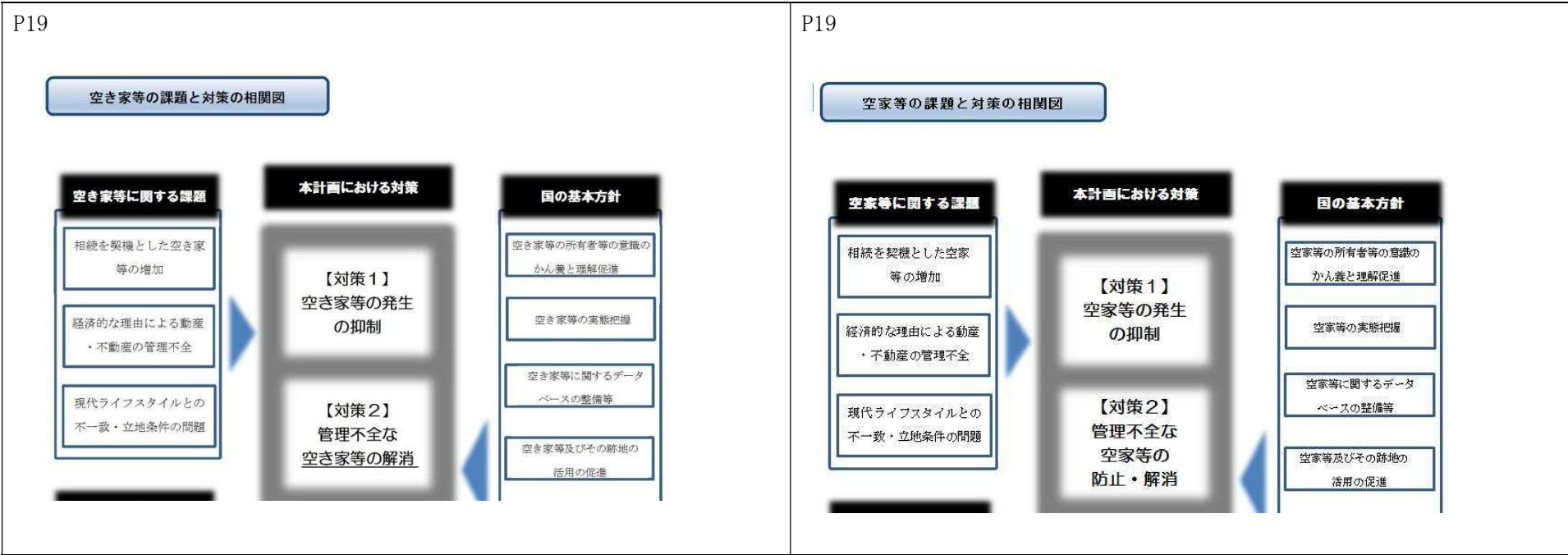
所有者等に適切な管理を促すとともに、地域及び事業者等と連携・協働して管理不全な空き家等の解消に努めます。

空家等に関する課題

対策2

管理不全な空家等の防止・解消

所有者等に適切な管理を促すとともに、地域及び事業者等と連携・協働して管理不全な空家等の防止・解消に努めます。



P21 対策1 空き家等の発生の抑制

(1) 所有者の意識の醸成

空き家等については、その所有者等が自己の責任において適正に管理すべきであることが前提となるため、ホームページや市広報等を利用した 所有者等 への意識啓発を行い、自らの予防意識を高めます。

① 予防意識の啓発

・市広報やインターネットの活用

空き家等がもたらす問題や適切な管理について市広報やチラシの配布、ホームページへの掲載等により情報提供を行い、所有者等をはじめ

P21 対策1 空家等の発生の抑制

(1) 所有者等への働きかけ

空家等については、その所有者等が自己の責任において適切に管理することが前提となります。そのため、空家等になる前に、ホームページや市広報等を利用し 建物所有者等 への意識啓発を行い、自らの予防意識を高める必要があります。

① 予防意識の啓発

空家等がもたらす問題や適切な管理について市広報やチラシの配布、ホームページへの掲載等により情報提供を行い、所有者等をはじめ地域

地域への予防意識の啓発に努めます。

・適切な管理を促す文書の送付

固定資産税の納税通知書を活用し、空き家等の適切な管理を促すためのお知らせ文書を送付し、所有者等に対し適正管理の必要性を周知します。

② 相続対策の推進 (略)

③ 管理不全空き家の早期対応

空き家等の発生を、早期の発見に努め、特定空家等に認定される前段階において、注意喚起を行います。

また、空き家等が抱える問題は、他分野にかかわる内容が多いため、各関係部署が所掌する法令や条例と連携した対応を図ります。

④ 良質な住宅の維持 (略)

⑤ その他情報提供及び相談窓口の明確化

空き家等の所有者等に対し、補助金の各種制度や適正管理に関する情報提供を行うとともに、空き家等の相談窓口を明確化し、早期発見、早期対応に努め、空き家化の未然防止に努めます。

(2) 地域コミュニティの推進による空き家化の予防 (略)

への予防意識の啓発に努めます。

また、固定資産税等の納税通知書と併せて文書を発送し、所有者等に対し適正管理の必要性を周知することに努めます。

② 相続対策の推進 (略)

対策2(1)②へ移動

③ 良質な住宅の維持 (略)

対策2(1)③へ移動

(2) 地域コミュニティの推進による空家化の予防 (略)

P23 対策2 管理不全な空き家等の解消

空き家等が長期間放置され管理が適切に行われなければ、倒壊等による人の生命、身体又は財産に係る被害や周辺生活環境の保全が保たれない等支障を来たすおそれがあります。地域の安心・安全性を確保し、良好な生活環境を維持するために、管理不全空き家等の改善に向けた取組を地域と連携して進めます。

対策1(1)③より 移動

P22 対策2 管理不全な空家等の防止・解消

空家等が長期間放置され管理が適切に行われなければ、倒壊等による人の生命、身体又は財産に係る被害や周辺生活環境の保全が保たれない等支障を来たすおそれがあります。地域の安心・安全性を確保し、良好な生活環境を維持するために、管理不全な空家等の防止、そして改善に向けた取組を地域と連携して進めます。

(1) 管理不全な空家等の防止

空家等となっても、適切な維持管理が行われていれば問題となることはなく、その後の活用にもつながるため、所有者等としての当事者意識を育む取組みや維持管理方法に関する情報提供により適切な管理を促します。

① 所有者等の意識のかん養

市広報やチラシの配布、ホームページへの掲載等により、空家等の適切な管理について情報発信を行い、所有者等へ意識のかん養を図り、管理不全な空家等の発生を防止します。

② 管理不全な空家の早期対応

管理不全な空家等の早期発見に努め、特定空家等に認定される前段階において、注意喚起を行います。また、空家等が抱える問題は、他分野にかかわる内容が多いため、各関係部署が所掌する法令等と連携した対応を図ります。

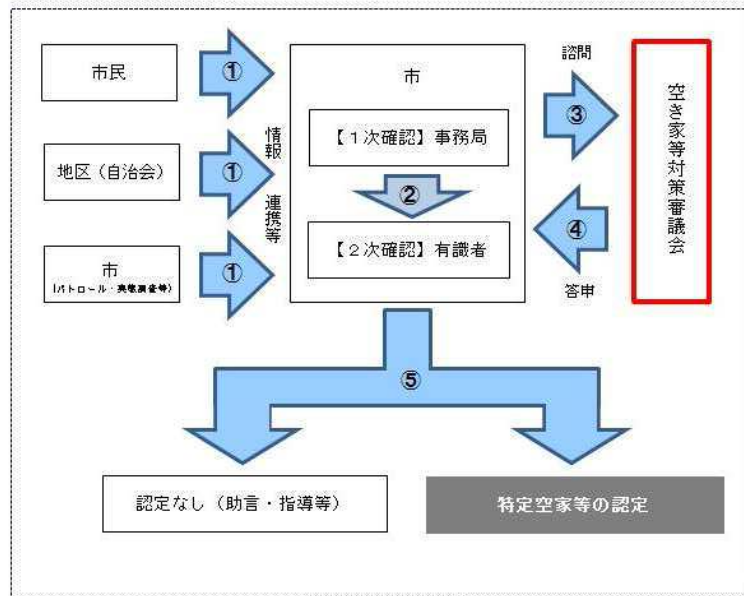
対策1(1)⑤より移動

P23-26 (1) 特定空家等の認定

P23-24 (1-1) ~ (1-3) (略)

P24

○特定空家等の認定フロー



③ 各種情報提供及び相談窓口の明確化

空家等の所有者等に対し、空家等の活用制度や適正管理に関する情報提供を行うとともに、空家等の相談窓口を明確化します。

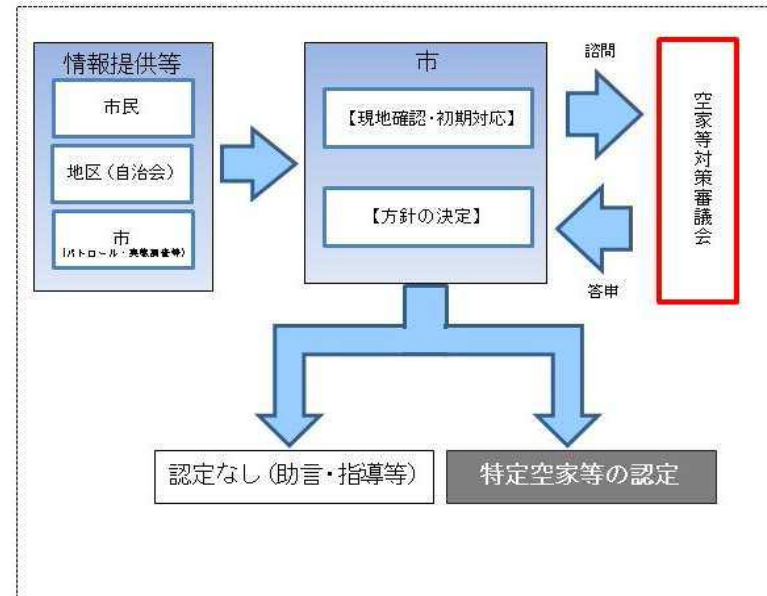
P22 (2) 空家等の所有者等の特定 (略)

P23 (3) 特定空家等の認定

P23-24 (3-1) ~ (3-3) (略)

P24

○特定空家等の認定フロー



P26 (1-4) 特定空家等の認定基準

- ① 保安基準 (略)
- ② 生活環境基準
 - 生活環境判定

●生活環境判定

衛生、景観、その他生活環境に係る判定	
設定区分	評定内容
3 その他 生活環境	立木の腐朽、倒壊等により近隣の道路や家屋の敷地等に大量に散らばっている
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている
	害虫や動物等による騒音、ふん尿その他の汚物等の放置により悪臭が発生
	住みついた害虫や動物が周辺の土地・家屋に侵入している
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋等に繁殖している
	大災発生のおそれや、窓ガラスが大量に割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている

P27 (2) 空き家等の所有者等の特定 (略)

P25-26 (3-4) 特定空家等の認定基準

- ① 保安基準 (略)
- ② 生活環境基準
 - 生活環境判定

●生活環境判定

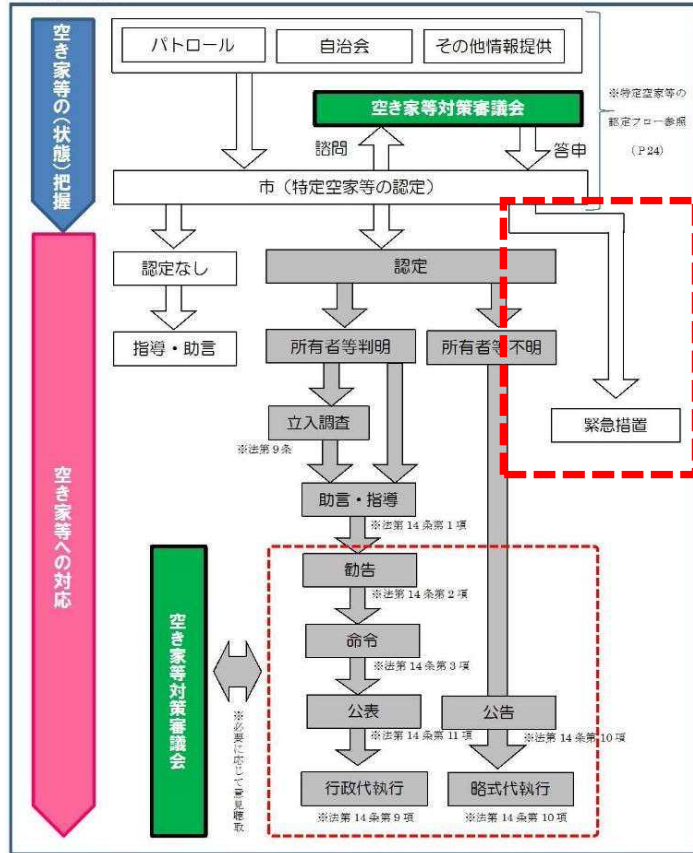
衛生、景観、その他生活環境に係る判定	
設定区分	評定内容
3 その他 生活環境	立木の腐朽、倒壊等により近隣の道路や家屋の敷地等に大量に散らばっている
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている
	害虫や動物等による騒音、ふん尿その他の汚物等の放置により悪臭が発生
	住みついた害虫や動物が周辺の土地・家屋に侵入している
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋等に繁殖している
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが大量に割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている

P27 _____

(3) 既存法令等の適切な運用

空家法等の規定により、管理不全な状態の空き家等に対し、助言・指導を行います。特定空家等については、助言・指導により改善されない場合は、次に掲げるフローにより対応を進めます。

○空き家等対応フロー

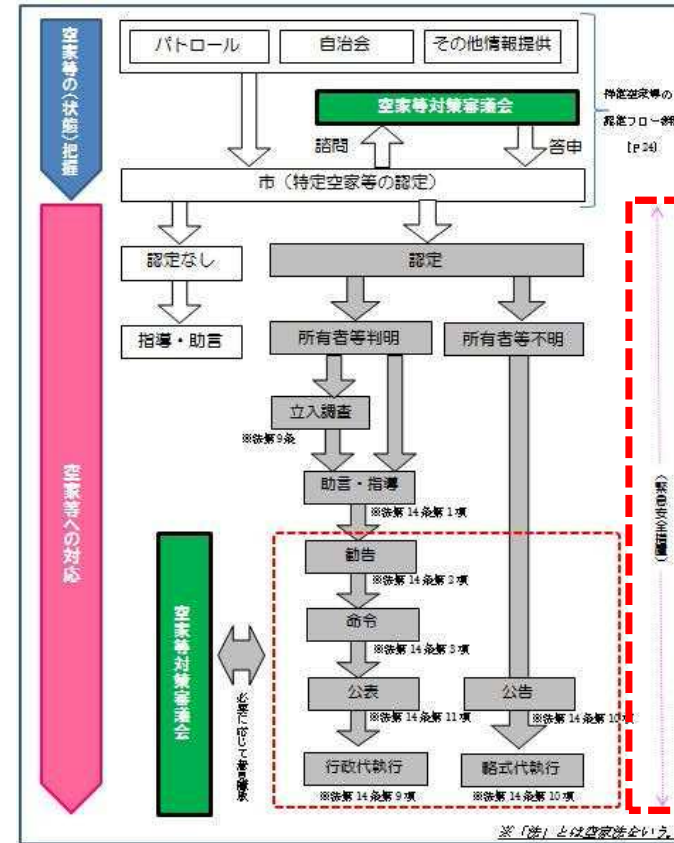


※「法」とは空家法をいう。

(4) 既存法令等の適切な運用

空家法等の規定により、管理不全な状態の空家等に対し、助言・指導を行います。特定空家等については、助言・指導により改善されない場合は、次に掲げるフローにより対応を進めます。

【空家等対応フロー】



※「法」とは空家法をいう。

注) 緊急安全措置: 道路、広場その他の公共の場所において、緊急に周辺住民や通行人の安全を確保する必要がある場合などに必要最低限の措置(バリケードの設置等)を講じます。なお、空家等への対応フローの各段階で緊急安全措置を講じる場合があります。

P29

(4) 他法令による措置

管理不全な空き家等に対しては、空家法や関係する条例に限らず、建築基準法、消防法、道路法、景観法及び災害対策基本法の目的を鑑み、それぞれの事案に応じ、その対応手段の適応法令を選択していきます。

法令	対象(状況)	措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる建築物	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令
消防法	屋内外において火災の予防上危険と認められる状態	みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を命令
道路法	道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある工作物等がある場合	工作物等の除去その他必要な措置を命令
景観法	景観地区内に、基準に違反する建築物がある場合	除去、修繕等、その他必要な措置を命令
災害対策基本法	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合	工作物あるいは物件等の所有者に必要な措置をとらせず、自ら必要な措置をとる

P28

(5) 他法令による措置

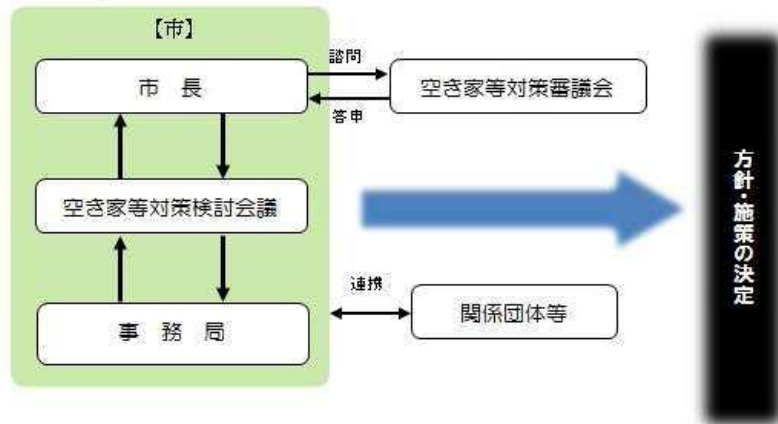
管理不全な空き家等に対しては、空家法や関係する条例に限らず、建築基準法、消防法、道路法、景観法、災害対策基本法及び廃棄物処理法の目的を鑑み、それぞれの事案に応じ、その対応手段の適応法令を選択していきます。

法令	対象(状況)	措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる建築物	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令
消防法	屋内外において火災の予防上危険と認められる状態	みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を命令
道路法	道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある工作物等がある場合	工作物等の除去その他必要な措置を命令
景観法	景観地区内に、基準に違反する建築物がある場合	除去、修繕等、その他必要な措置を命令
災害対策基本法	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合	工作物あるいは物件等の所有者に必要な措置をとらせず、自ら必要な措置をとる
廃棄物処理法	基準に適合しない廃棄物の処分等が行われ、生活環境の保安上支障が生じ、又は生ずるおそれがある場合	除去又は発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命令

P35 (2) 市内の連携体制の整備

空き家等がもたらす問題は分野が横断的で多岐にわたり、市内関係部署や関係団体等が密接に連携して対処する必要があります。対策を進めるにあたっては、市内に組織する空き家等対策検討会議において、相互に連絡調整や連携の上、審議・検討を行い、必要に応じて空き家等対策審議会の意見を踏まえ、市としての方針・施策を決定します。

○連携体制図



P35 (2) 市内の連携体制の整備

空家等がもたらす問題は分野が横断的で多岐にわたり、市内関係部門 _____ が密接に連携して対処する必要があります。そのため、空家等がもたらす様々な課題に対応するため、市内の関係部門により組織する空家等対策検討会議において、空家等対策審議会への意見聴取や必要に応じて関係団体等と連携しつつ、その対策等を決定します。

○連携体制図

