

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本方針

～地域社会全体で構築する安全・安心なまちづくりの推進～

空家等は個人の財産であるため、所有者等が適切な管理を行うことが原則です。空家等の管理は所有者等の責務であることをあらためて周知・徹底し、適切な管理の促進、空き家化の予防を強化していくことが大変重要です。そして、空家等の適切な管理を促進するとともに、利活用を推進し定住促進につなげていかねばなりません。また、各地域で問題となっている空家等も増加していることから、空家特措法に基づく取組を強化していくことも必要です。

そのような取組を強化・推進することで、行政・地域住民・団体等が連携した「地域社会全体で構築する安全・安心なまちづくりの推進」を目指していくことが大変重要であることから、本計画の基本方針として掲げ、それを実現するため以下の3点についての施策を、第4章の基本方針に基づく取組として整理しました。

また、次ページ以降に、計画期間、成果目標等、対象、対策の実施体制、空家等の調査について整理し基本的な方針として掲げます。

(1) 『予防』『適切な管理』の推進

今後も人口減少等により空家等の増加が予想されることから、現在居住中の所有者等に、利活用の制度や空家等の諸問題を周知・啓発し、空家等の発生予防や適切な管理に努めていただくことが重要です。

このことから、市報やホームページ等を活用して周知・啓発を行うとともに、庁内関係課、地域、関係団体等と連携し、積極的な情報提供や啓発活動を行い空家等の予防・適切な管理の推進に取り組みます。

また、相続登記等が完了しておらず所有者等が明確に特定できない空家等については、適切な調査を行ったうえで、相続関係者に対し「空家等の適切な管理に関する通知」等を送付するなど、その対策を強化していく必要があります。

(2) 活用の推進

空家等の活用は、現在、取り組んでいる利活用の制度を所有者等に知ってもらうことが重要になります。これまで、様々な機会等を利用し、固定資産税の納付書にチラシを同封し配布するなど、制度等を周知・啓発を行ってきましたが、これまで以上に、積極的な情報提供や啓発活動を行い、空き家情報バンクの登録件数の充実を図ります。

(3) 特定空家等に対する取組強化

適切な管理がなされていない空家等の中には、危険性が高く近隣住民や隣地に悪影響を及ぼすものも多く存在し、衛生面、防犯面、景観などにも支障を来し、住民生活に不安を与えています。このようなケースに適切に対応するためには、空家特措法に基づく取組を強化していく必要性が高く、特定空家等の認定も視野に入れ検討していく必要があります。

2. 計画期間

令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

3. 成果目標

空家等の対策については、持続的かつ中長期的な視点での取組が必要であり、庁内各課が連携し、成果目標を達成するための各種取組の進捗状況等を十分に把握し、情報共有を図り、その取組を検証していくことが重要と思われます。そのようなことから、本計画の進捗を図る成果目標の設定は「①具体的で市民にわかりやすい②各課が連携した取組全体の評価につながる」ことが重要と思われます。つきましては、基本方針の『予防』『適切な管理』の推進及び活用の推進を踏まえ「危険空き家等の除却補助件数」「空き家情報バンク成約件数」の2項目を成果目標に設定し各種取組を推進していきます。

なお、取組の評価や新たに生じた課題等を整理し、必要に応じて適切な見直しを行うこととします。

【成果目標】

	基準値	目標値
危険空き家等の除却補助件数	7件/年	50件
空き家情報バンク成約件数	5件/年	25件

※成果目標は、「第5次津久見市総合計画後期基本計画」を踏まえ、「まち・ひと・しごと創生 第2期 津久見市総合戦略」及び「津久見市立地適正化計画」との整合性を図っています。

※目標値は令和5年度から9年度までの5か年の累計件数で、基準値は、令和元年度から3年度までの3か年の平均値です。

4. 対象

(1) 地区

空家等は、市内各所に点在するため、特定の区域は定めず、市全域を対象とします。

(2) 空家等の種類

本計画で対象とする「空家等」の種類は、空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

「空家等」とは…（空家特措法第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物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有又は管理するものを除く。

5.対策の実施体制

(1)津久見市空家等対策協議会

空家特措法第7条に基づき、本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、行政等の代表等で構成する協議会を平成28年10月に設置しました。そして、令和4年度からは、上記に加え、消防・防災、防犯の視点での委員の参画を得る中で、本計画の改訂案を協議しました。今後は、特に老朽化が著しく、近隣住民の生活に支障を来すと思われる空家等が増加傾向にあることから、空家特措法に基づく取組を進めていくためには、協議会の定期的な開催が必要と思われます。

(2)庁内の組織体制

空家特措法第6条第1項に規定する本計画の作成・変更、本計画の実施に関し必要な事項、空家等の適正な管理及び活用に関する事項の検討・協議を目的に、平成29年7月に「津久見市空家等庁内検討委員会」を設置し現在に至っています。今後は、次ページに記載のとおり、関係各課の役割を明確化の中で連携を強化し、より実効性の高い取組を推進します。

津久見市空家等対策庁内検討委員会 関係課一覧(令和5年3月現在)

総	務	課
経	営	政 策 課
税	務	課
市	民	生 活 課
環	境	保 全 課
上	下	水 道 課
商	工	観 光 ・ 定 住 推 進 課
土	木	管 理 課
ま	ち	づ く り 課
消	防	本 部

(3) 庁内関係部署の役割

空家等が地域へ及ぼす影響は、保安上危険な住宅・防犯・環境衛生・交通・景観など分野が横断的で多岐にわたります。このような課題は、関係課が連携して対策を実施する必要があるため、次に示す事項について、相互に協力し対応することで、『予防』『適切な管理』、活用の推進につなげていきます。また、空家等の場所や状態等によっては、その他の課とも協力し対応します。

まちづくり課	・空家等の相談対応（適切管理） ・空き家情報バンクの登録促進 ・空家等の調査（空家等の所在、所有者等特定等） ・空家等の適切な管理の促進 ・特定空家等に係る措置（助言、指導、勧告、命令、行政代執行等） ・リフォーム、住宅の耐震化補助制度の活用 ・危険空き家等除却事業補助金の運用及び周知 ・空家等対策計画の策定及び変更 ・空家等対策協議会の開催、連絡調整 など
商工観光・定住推進課	・移住定住促進施策としての空家等の利活用の検討及び周知 ・空き家情報バンク制度の情報提供及び利用登録 ・空き家利活用事業補助金の運用及び周知 など
総務課	・地域コミュニティからの要望のとりまとめ及び集約 ・空家周辺にある避難路の確認 など
税務課	・空家等に係る固定資産税情報の提供 ・勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除 など
市民生活課	・空家所有者情報等の関係機関への提供 など
環境保全課	・立木、雑草に関する措置（道路影響以外） ・ゴミ、物品、悪臭等の衛生上対策が必要な措置及び対応 ・衛生害虫に関する措置 など
農林水産課	・有害鳥獣に関する措置 など
土木管理課	・河川周辺の空家の把握 ・道路の安全確保のための立木、雑草に関する措置 など
上下水道課	・上下水道の開閉栓、使用状況等の関係機関への情報提供 など
学校教育課	・通学路の安全確保 ・児童及び生徒の危険防止 など
社会福祉課	・要保護者（生活保護法）・生活困窮者等の土地及び家屋等に関する措置 など
生涯学習課	・文化的、歴史的な付加価値が高いと思われる建造物等に関する措置 など
消防本部	・防災上（特に火災）対策が必要な空家等の措置内容の検討 など

(4)地域との連携

空家等が増えることで、地域に与える影響は、地域活力の低下や近隣等に危険性を及ぼすなど、様々なものがあり、これらの問題は、地域と行政が連携・協力して解決を図る必要があります。

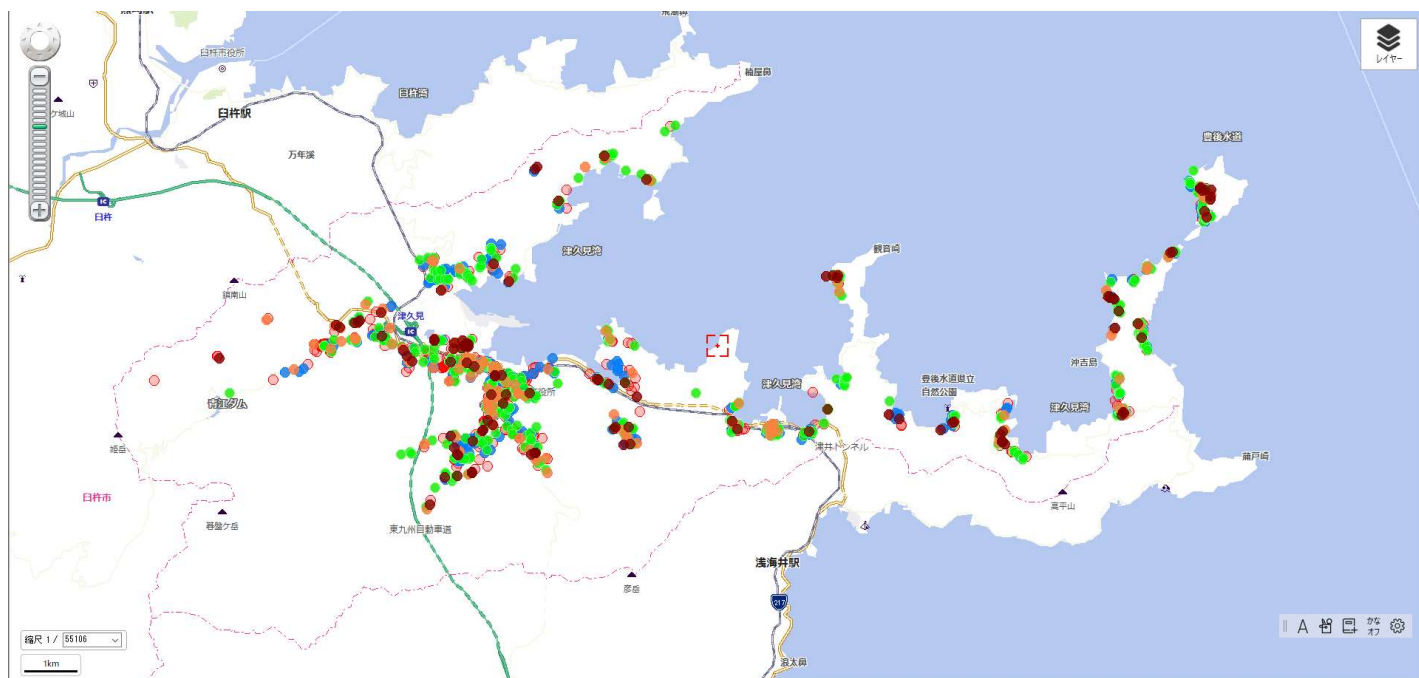
このようなことから、地域においては、空家等が発生した場合、近隣の方や自治会等から所有者等に空き家情報バンクへの登録を促してもらうとともに、本市においても、それらの情報の提供を受け、所有者等に登録を促します。また、倒壊等の恐れのある状態となっている空家等に関する情報についても、自治会から提供を受けるなどの連携を図り、迅速な対応を行うものとしします。

(5)民間団体との連携

早期に空き家情報を収集するため、今後は電気事業者やガス事業者等との協力体制の構築を図る必要があり検討を進めていきます。

6. 空家等の調査

本市では、平成 28 年度に全市において空家等実態調査を行い、空き家の台帳を作成しています。また、令和 4 年度に再度、市内全域の調査を行い、空家等管理システムを導入しデータベースを構築しました。このデータについては、自治会や市民等からの情報提供や調査等により、随時更新を行っていきます。



※令和 4 年度に実施した調査結果については資料編に記載しています。