

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

1.『予防』『適切な管理』の推進

(1)空家化の予防に対する意識の醸成

空家等の利活用の制度や空家等がもたらす周辺住民等の生活環境への悪影響などの諸問題が所有者等の責任であることを周知・啓発し、空家等を発生させない意識の醸成を図ることで、新たな空家等の発生予防に努めていきます

(2)住宅基本性能の向上

現在住んでいる住宅において安全に安心して住み続けるため、また、次世代に有効活用されることにより空家等の発生を予防するためには、耐震化やバリアフリー化などの住宅の良質化などの基本性能の向上が重要となることから、各種補助金制度等を活用した住宅の耐震化等を促進します。

(3)所有者等による適切な管理の周知・徹底

空家等を適切に管理していくためには、所有者等が的確に現状を把握することが重要です。しかしながら近年は、税管理人、登記事項で所有者等が明確に特定できない空家等も増加傾向にあります。そのようなケースでは、相続関係者等の調査を行い、戸籍による第一順位から第三順位の相続者に対し、第一順位から順に「空家等の適切な管理に関する通知」等を送付することにより、適切な管理の周知・徹底を促していきます。

(4)除却の推進

老朽化等により隣家や地域等に危険を及ぼす空家等については、所有者等の責任において早急に除却を行うことが望ましく、それが適正な管理の一環といえます。まずは、所有者等に対し危険空家等除却事業の活用を促進します。しかしながら、経済的な理由で除却に至らないケースや判定により非該当となるケースも多々あることから、引き続き、適正な管理についてきめ細かに対応していきます。

2.『活用』の推進

(1)空き家情報バンク制度の積極的活用

今後も空家等は増加することが予想されますが、空き家になりそうな段階で所有者や管理者を把握し、それぞれの意向にあったきめ細かな対応を進めることが重要となってきます。売買や賃貸などを希望している場合には、空き家となった早期の段階など空き家が良好な状態であれば、有効活用や市場流通を促すことにより、地域の活性化につながる有効な資産となり得ます。空家等が放置され問題が発生する以前での利活用の促進につながるよう、関係各課と協力し所有者等の意識の醸成に努め、空き家情報バンク制度への登録、空き家利活用事業の利用促進につなげ、成約件数の増加を図ります。

(2)空き地情報バンク制度の新設検討

除却した空き家に係る跡地の利活用を目的とした「空き地情報バンク制度」の新設について関係各課と協議し検討を進めます。

3. 特定空家等に対する取組強化

(1) 特定空家等に対する措置の手順

ア、特定空家等の認定に至るまでの措置の手順

管理不全の空家等が発生した場合は、空家特措法に基づき必要な措置を講じる必要があります。まずは、「現地調査」を行い、「所有者等を確定するための調査」を実施します。そして、所有者等に対し、「改善依頼・助言・情報提供」等を行いますが、所有者等が確知できないケースもあります。その後、必要に応じて「立入調査」、「特定空家等の判定・危険度判定」を行い、空家等対策協議会の意見を聴取し、市長が危険空家等に認定することとなります。

イ、特定空家等の認定後の措置の手順

特定空家等に認定した後は、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言又は指導」を行います。しかしながら、指導等を行っても状態が改善されない場合は「勧告」を行い、さらに、所有者等が「勧告」に沿った措置を怠った場合には「命令」を行うこととなります。それでも対応が進まない危険性の高い特定空家等については、行政代執行による解決を視野に入れた取組を進めていくこととなります。

(2) 特定空家等に対する取組強化

行政代執行に至るまでには、様々な手続が必要となり、長い年月が必要となるケースも想定されます。そして、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討を行う必要があります。

そして、特定空家等の認定に至るまでの間に、所有者等に対し粘り強く適切な管理を指導していくことは重要であり認定後も同様な取組が必要と認識しています。特定空家等に対する取組強化は大変重要ですが、「空家等の適切な管理の推進」を念頭に、また、跡地の再利用も踏まえ慎重に進めていきます。

※次ページのフロー図を参照願います。

(特定空家等の判断基準)

特定空家等については、空家等の物的状態のみならず、その立地状況から、周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらす恐れがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案する必要があります。

そのため、特定空家等の判定については、大分県が作成した市町村向け大分県特定空家等の判断基準案に基づき判定した上で、あらかじめ津久見市空家等対策協議会で意見を聴衆し市長が認定します。

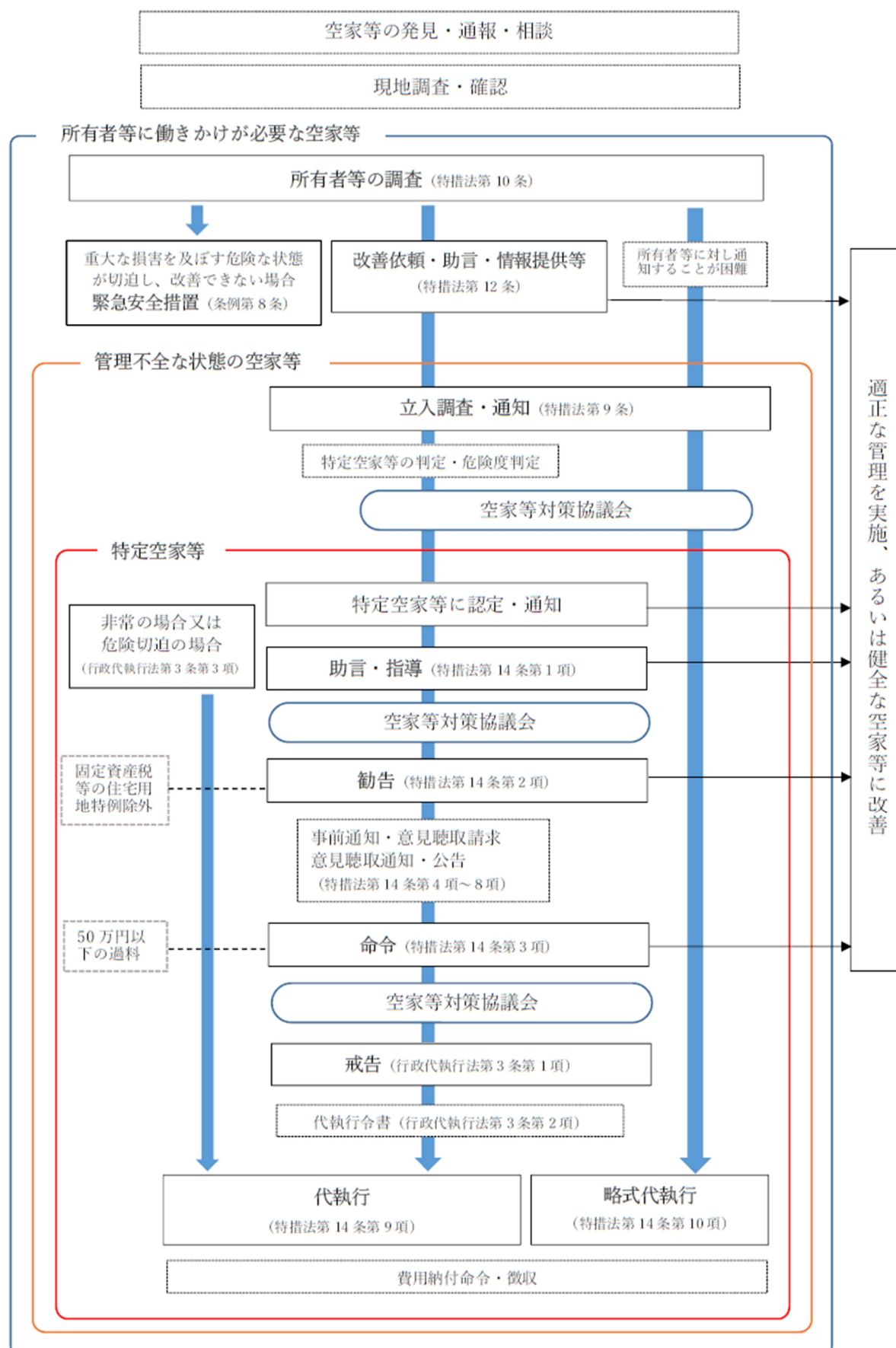
「特定空家等」とは…（空家特措法第2条第2項）空家等のうち、以下の状態と認められるもの。

- 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がある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- 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 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

(3) 緊急安全措置

空家等の倒壊、崩落等により、生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があり、所有者等が緊急に対応できないと認められるときは、津久見市空家等対策条例により、必要な最小限度の措置を行うことができます。なお、措置に講じた費用は、後日所有者等に負担いただくこととなります。

空家等の段階を踏んだ措置フロー



4.多様な主体との連携・協働による取組

近年では、空家等の所有者の様々な理由から管理責任が全うされず、地域住民の生活や環境に重大な悪影響を与えている事案も増加傾向にあり、各地区からのご要望もいただいています。

この計画を確実にかつ効果的に推進し、安全・安心な生活環境を実現するためには、行政内部の関係部署との連携を今まで以上に強化することはもとより、空家等の問題を地域社会全体の問題として捉え、地域住民、事業者、団体、専門家・学識経験者などが一体となり取組を強化していく必要があります。

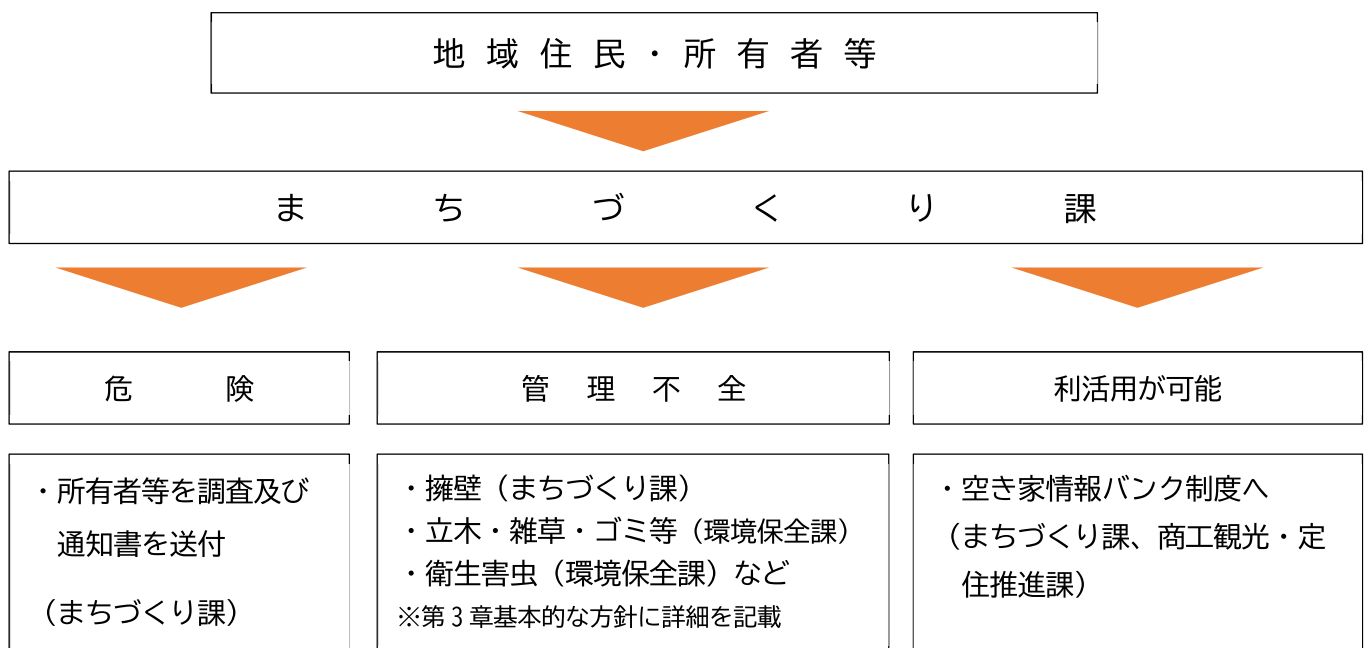
そのためには、行政が市内各地域の実態を的確に把握し、地域住民、事業者、団体等に対し「予防・適切な管理」についての周知・啓発に努めるとともに、「活用」について専門家・学識経験者等の助言・指導を仰ぐなど、それぞれが持つ責務能力に応じて役割を果たすことで「地域社会全体で構築する安全・安心なまちづくりの推進」が実現すると思われます。

5.空家等に関する相談への対応

近年の空家等に関する相談内容は、複雑・多岐にわたるケースが増加していますが、庁内の関係部署との連携を前提にまちづくり課において、相談窓口を一元化しワンストップ化に取り組み、所有者等のニーズに合わせ、きめ細かに対応していきます。

その中で、空家等の活用の観点からは、所有者等の転出・死亡などにより空家等が発生した時点で、早期に空家情報バンクへの登録を促すために関係部署の窓口と連携し周知を徹底していきます。また、管理不全の空家等の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係課、協議会等と連携し、適切に対応するとともに、対応内容については関係課で共有していきます。

このような取組を通じて、「予防・適切な管理」「活用」を推進していきますが、「空家等が発生した時点、さらには、将来的に空家等となる可能性が考えられる」など、出来るだけ早期の相談を促していきたいと思えます。



〒879-2435

大分県津久見市宮本町 20 番 15 号

津久見市 まちづくり課 土地住まい整備班

TEL. 0972-82-9515 (直通)

FAX. 0972-82-9520

E-mail: tsu-machi@city.tsukumi.lg.jp