

あま市空家等対策計画 (骨子案)

1. 骨子の全体像

【骨子の位置づけ・狙い】

本骨子は、計画の全体構成や大まかな方向性等について、早い段階で関係者と共有を図り、今後の個別方策の情報収集・作業・協議を円滑にするために作成したものです。

【骨子の構成】

あま市の空家等対策計画は、下図のとおり、全6章構成とします。

本骨子では、各章それぞれについて、どのような視点で整理を行うか、一部、具体的な記述（実施予定の施策など）も交える形で、計画本編作成に向けた土台の整理を行っています。

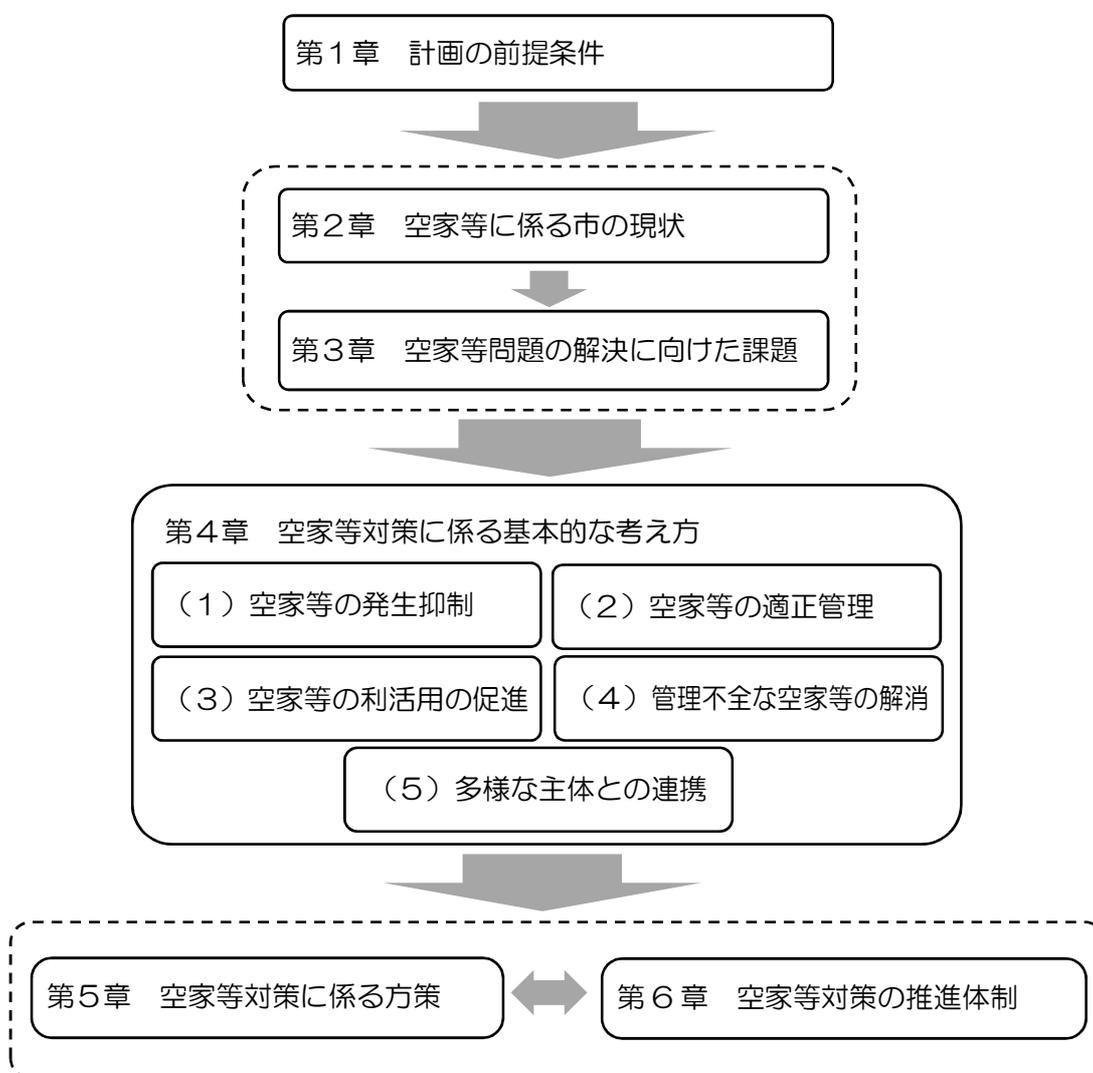


図. あま市空家等対策計画（骨子案）の構成

2. 骨子の内容

第1章 計画の前提条件

1-1 計画策定の背景と目的

- 空家等対策を取り巻く国の動向（空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）と市における空家等に関する現状（高齢者人口の増加、市全域での空家等の発生等）を示します。

1-2 計画の位置づけ

- 上位関連計画との整合を図り、行政だけでなく、多様な主体が連携して取組む総合的な空家等対策の推進に係る計画であることを示します。

1-3 計画期間

- 計画期間は5年間とします。
- この期間中であっても社会情勢や地域事情の変化、上位関連計画の見直し等により必要に応じて見直しを行います。

1-4 計画の対象

- 空家法の規定による空家等*とします。
- 特に近隣に影響を及ぼしている空家の多くは、戸建て住宅における樹木の繁茂や家屋の一部破損によるものであるため、戸建て住宅の空家等を主な対象とします。
- 対象とする地区は市全域で空家等が発生していることから、市全域とします。

※空家法第2条第1項において「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し、又は管理するものを除く。

第2章 空家等に係る市の現状

空家等に係る現状について、住宅・土地統計調査や空家等実態調査等を基に整理します。

2-1 市の現状

- 人口や世帯数……………人口減少見込み／高齢者や高齢夫婦の割合は増加傾向／世帯当たりの構成員は減少傾向（国勢調査等）
- 住宅について……………住宅総数が世帯数を上回る／高齢者所有の戸建住宅が多い（住宅・土地統計調査）
⇒今後も空家等は増加する可能性があります。

2-2 市内の空家等の実態

- 空家等の戸数……………空家等は年々増加傾向（住宅・土地統計調査）
- 空家等の建物状況……………旧耐震基準の空家等が多い／空家等が市全域に分布／空家等の接道幅員が狭い（昨年度調査）
⇒耐震性に不安のある建物や接道条件等により利活用する場合に支障があります。
⇒駅周辺やバス路線周辺の利便性の高い地域に空家等が発生しています。
- 空家等所有者の意見…管理していない又は管理に困っている空家等の所有／流通情報不足や費用負担等の利活用に係る障害（昨年度調査）
⇒管理不全な空家が存在する可能性があります。
⇒所有者の管理意識や管理負担の改善と空家等の流通情報の充実が必要です。
- 地域住民の苦情……………空家等に関する苦情が年々増加／苦情の理由は、ほとんどが草木の繁茂（市内部資料）
⇒空家等は地域全体で取組むべき課題です。

第3章 空家等問題の解決に向けた課題

第2章を踏まえつつ、今後、空家等問題に取り組んでいく上での留意事項・課題を整理します。

(1) 空家等の発生抑制

- ・人口減少や単身高齢者世帯の増加から、空家等は今後も増加する可能性があるため、新たな空家の発生を抑制する取り組みが必要です。

(2) 空家等の適正管理

- ・十分な管理ができていない空家等は防犯・衛生・景観面において周囲に影響を及ぼすため、適正な管理を行う必要があります。

(3) 空家等の利活用の促進

- ・流通情報の不足や、修繕の費用負担等が利活用を困難にしている背景があり、貸し手と借り手にとって活用しやすい仕組みを作る必要があります。

(4) 管理不全な空家等の解消

- ・管理されていない空家等は火災等の延焼や地震による倒壊等により避難路を塞ぐ恐れもあるため、適切な修繕、補強や緊急性に応じた除去を促す必要があります。

(5) 多様な主体との連携

- ・空家等について地域全体で取り組むために、空家等の管理責任を持つ所有者等を含む市民・地域組織・関係団体・行政等の多様な主体が連携する必要があります。

第4章 空家等対策に係る基本的な考え方

第3章を踏まえ、方策を展開する上での拠り所となる基本的な考え方を整理します。

全体的な方向性としては、空家等をこれ以上増やさないことに重点を置きつつ、まちづくり・地域活性化策との関わりにも留意しながら、建物等の状態（利用中⇒空家化⇒管理不全）に応じた各種取組みを進めることとします。

(1) 空家等の発生抑制

市民や建物所有者の意識啓発を図り、空家等の発生を未然に防ぎます。

(2) 空家等の適正管理

所有者等（所有者又は管理者）の管理責任のもと、適正管理を促します。

(3) 空家等の利活用の促進

空家等を地域資源と捉え、流通や地域の連携による活用を促します。

(4) 管理不全な空家等の解消

空家等の老朽化を防ぎ、周辺への悪影響が著しい空家等は緊急性に応じて除却の促進等を図ります。

(5) 多様な主体との連携

空家等所有者を含む市民・地域組織・関係団体・行政等の多様な主体が連携しながら、(1)～(4)の各種対策に取り組めます。

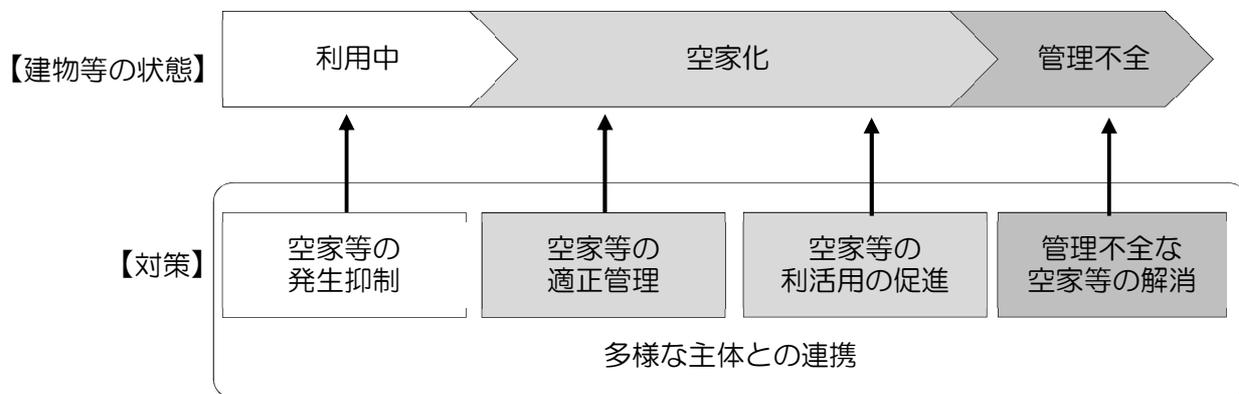


図. 建物等の状態変化による対策イメージ

第5章 空家等対策に係る方策

第4章の（1）～（4）を展開する形で、今後、行政が実施を予定する方策を整理します。

5-1 空家等の発生抑制

○市民や建物所有者に対する働きかけ等

- ・広報、あま市公式ウェブサイトや説明会等による空家等がもたらす周辺への影響等の問題意識の啓発
- ・空家等になる前に相談を受けられる相談体制の整備
（例）空家等・住まいリフォーム個別相談会
講演会と不動産や建築家による個別相談会を開催
- ・耐震診断や耐震改修にかかる補助制度等を周知し、建物の耐震化や長寿命化の促進

○空家等予備軍の把握

- ・建物所有者への適切な助言を行うために、関係団体や地域組織からの情報等による空家等予備軍の把握

5-2 空家等の適正管理

○空家等の戸数や所有者の現状把握

- ・空家等の戸数や所有者等、関係団体や地域組織からの情報等による現状把握

○適正管理を行う必要性や具体的な取組方法等の周知

- ・空家等の所有者等（所有者又は管理者）に向けた適正な管理に対する意識の醸成
- ・空家等の適正な管理を行うことが困難な所有者に代わり、役務を提供できる専門業者等に関する情報の提供
（例）シルバー人材センターとの連携
空家等の見回り、敷地内の清掃や植木の伐採等の管理サービスの利用

5-3 空家等の利活用の促進

○住宅としての流通促進

- ・空家バンク等を設置し、貸し手と借り手のマッチングの仕組みづくり
- ・リフォームにかかる費用の支援
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅供給にかかる情報提供等の支援
（例）空き家活用・流通支援等補助金
空き家を活用・流通させる場合に必要な改修費や家財の撤去費の一部を補助

○まちづくり資源としての活用促進

- ・にぎわいや地域活性化のため、街なか居住拠点等における空家等の活用の支援
- ・地域のまちづくり活動のための空き家再生等推進事業*等を活用した費用の支援

- ・空家等の跡地をまちづくりのスペースとして活用

（例）安心で潤いのあるまちづくり事業

防災・防犯上危険と判断する空き家を解体・除去すると共に、跡地をポケットパークとして整備

※空き家再生等推進事業〈活用タイプ〉（国からの補助金）

空き家住宅又は空き建築物を居住環境の整備改善及び地域活性化に資する施設用途とする事業に対して補助金を交付するもの。

5-4 管理不全な空家等の解消

○管理不全な空家等の特定や助言

- ・専門家との連携や地域住民の情報提供から管理不全な空家等を特定しての助言等

○周辺への悪影響が著しい空家等の除却の促進

- ・特定空家等^{※1}の除却費に対する空き家再生等推進事業^{※2}の補助制度の活用

※1 空家法第2条第1項において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

※2 空き家再生等推進事業〈除却タイプ〉（国からの補助金）

空家等が集積し居住環境を阻害している区域において、地域活性化や居住環境の改善を目的とした不良住宅や空家等の除却及び跡地の地域活性化を行う事業に対して補助金を交付するもの。

第6章 空家等対策の推進体制

第4章の（5）を展開する形で、空家等対策を推進する上での体制や、これに基づく方策を整理します。

6-1 支援体制の整備

行政を中心とした、空家等所有者に対する実効性の高い支援体制を整備します。

- ・相談等窓口の一本化によるワンストップ対応
- ・関係部署の役割分担の明確化による行政内部の連携体制の整備
- ・関係機関（法務局、消防、警察等）・関係団体（まちづくり委員会、民生委員協議会、商工会等）との連携体制の整備
- ・業界団体・職能団体等と連携した、きめ細かな相談体制の整備

6-2 多様な主体との連携体制の構築

空家等対策に関わるべき主体や、それぞれの役割を明示しながら、「協働」による効率的・効果的な取組みを進めます。

- ・所有者……空家等問題の認識による空家化防止の自助努力、空家等の適正管理
- ・地域組織…空家等のきめ細かな見守りや危険性の発見、これに基づく市への報告、空家等の適正管理への支援・協力、地域のまちづくりとしての空家等の利活用 等
- ・あま市空家等対策協議会…空家等対策計画の推進・進捗管理に係る審議、周辺への悪影響が著しい空家等への対処に係る判断 等
- ・市………空家等対策に係る情報発信・相談対応、空家等の利活用に係る支援、的確な対策を講じる上で必要となる空家等情報の収集・管理、周辺への悪影響が著しい空家等への対処 等
- ・専門家・関係団体…行政を補完する専門的・総合的な相談対応 等