

# あま市空家等対策計画〈第2期〉 概要版

令和6年1月

## 計画の趣旨と基本事項

近年、全国的に人口減少や高齢化の進展等に伴い、空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、十分な管理が行われていない結果として、安全性や公衆衛生、景観、生活環境等の悪影響を及ぼしているものがあり、今後も空家等が増加すれば、これらの問題がより一層深刻化することが懸念されています。

このような背景を受け、平成27年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、平成30年度に「あま市空家等対策計画」を定めました。令和5年度には計画期間である5年が経過し、さらに令和5年12月に「空家法の一部を改正する法律」として、空家等の「発生抑制」「適切な管理・除却の推進」等の対応を強化するために改正施行されたことにより、これらの経緯と今後も増加が見込まれる空家等による問題を踏まえ、総合的な空家等対策をより一層推進するために「あま市空家等対策計画〈第2期〉」を策定します。

## 計画の期間・対象地区・対象の空家種類

計画期間：令和6年度 から 令和15年度 まで（10年間）

対象地区：あま市全域

対象とする空家等の種類：「空家等対策特措法<sup>※</sup>」第2条第1項で規定する「空家等」及び「空家等となるおそれのある住宅」

※空家等対策特措法：空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)

## 「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（概ね1年）及びその敷地（立木その他土地に定着する物を含む）をいう。

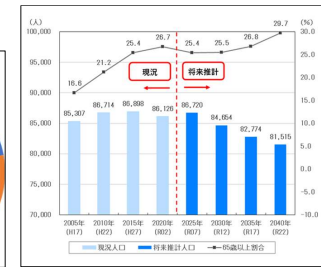
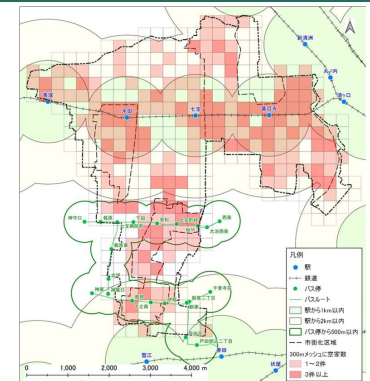
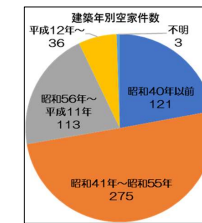
## 空家等の状況と今後の見通し

令和5年度に実施した実態調査では、548戸が空家可能性建物と判定され、これまでに建替え等による解体が46戸と進んでいるものの、平成29年度調査から31戸増加しています。

地域によって戸数・密度の差はありますが、市全域に広く分布しています。また、空家可能性建物の建築年の状況としては、旧耐震基準に該当する昭和55年以前に建築されたものが7割程度あります。

あま市の人口は今後長期的に減少し、高齢化が進むと予測されていることから、更に空家が増加するおそれがあり、総合的な空家等対策をより一層推進していく必要があります。

※数値はR5.12時点の速報値です

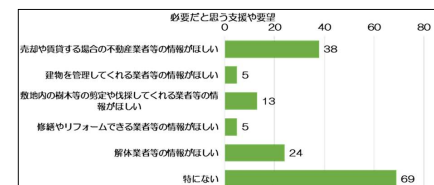
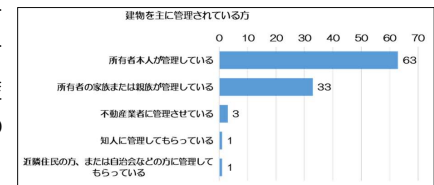
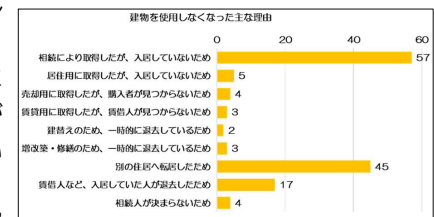


## 空家所有者のアンケート調査

令和5年度に空家所有者へのアンケートを実施しました。

建物を使用しなくなった主な理由として、「相続により住宅を取得したが入居していない」という意見が多く、その管理も「所有者や家族が行っている」という意見が多くありました。

建物について困っていることとして、「借り手や買い手がいない」や「取り壊したいが、費用が不足している」という意見が多く、また、「樹木等を伐採してくれる業者の情報」や「売却や賃貸する場合の不動産業者等の情報」、「解体業者等の情報」の支援や要望の意見が多くありました。



## 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

### 法案の概要

#### ●所有者の責務強化

- ・現行の「適切な管理の努力義務」に加えて、国、自治体の施策に協力する努力義務

### 主な改正内容

#### 1.活用拡大

- ・「空家等活用促進区域」の新設

空き家の分布や活用の状況からみて空家の活用が必要と認める区域を市が指定するもので、主に中心市街地や地域再生の拠点など地域の拠点となる区域において定めるもの

- ・「市町村長による財産管理人の選任請求」の創設

相続人が不在であったり、所有者の居所が不明な場合などに、市長が相続財産の管理人の選任を家庭裁判所に対し請求することができる

- ・「空家等管理活用支援法人制度」の創設

空家等の所有者等又は活用を希望する者に対し、市長がNPO法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定でき、その団体が市町村における人員等の不足を補い、空家に関する相談対応や普及啓発を行うことが期待できる制度

#### 2.管理の確保

- ・特定空家化を未然に防止する（管理不全空家等）ための措置

放置すれば周囲に著しく悪影響を及ぼすおそれがある管理不全空家等に対し、状態を改善するよう市が指導を行うことができるようになり、指導を行ったが改善が見られない空家等に対しては、改善するよう勧告ができるようになり、勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅特例の対象から除外することができるようになった

- ・所有者把握の円滑化

所有者を迅速に把握するため、市町村から電力会社等に情報提供を要請することができる

#### 3.特定空家の除却等

- ・「緊急時の代執行」制度の創設

災害その他非常の場合において、命令等の事前手続きを得るいとまがない場合、特定空家等に対して緊急の代執行ができ、緊急代執行の費用は確定判決無しで徴収が可能となった



特定空家等の例

## 空家等の課題

実態調査とアンケート調査の結果や法改正から空家等の課題を整理しました。

### 課題1：新たな空家等の発生

- ・相続を理由として空家となる事例が増加しています。
- ・旧耐震基準以前に建築された空家等が7割程度存在しており、耐震化又は修繕が必要です。

### 課題2：空家等の適正管理の維持

- ・空家所有者の高齢化や遠方居住により、維持管理がより一層困難になる可能性があります。
- ・維持管理に関する業者や費用の情報を要望している方が一定数います。

### 課題3：空家等の利活用

- ・売却や賃貸等の不動産情報や解体に関する情報の提供を拡充する必要があります。
- ・空き家バンクに登録したくない方が6割程度みえます。制度の趣旨等を理解していただく必要があります。

### 課題4：法改正による新たな対応・取り組みの検討

- ・法改正により、管理がされていない空家等に対する措置などが創設されるなど、空家等に対する所有者の責務が強化されており、空家等の状況に応じて適切に適用をしていく必要があります。

## 第1期計画の検証

第1期計画に基づく空家等の発生抑制に重点を置いた取り組みの効果等の検証としては、定期的な維持管理を行っている方の割合が増加したことや、46戸の空家等の除却が進み空家等の解消が着実に進行しており、空家化を未然に防ぐ重要性が認識されるなど、一定の成果が得られていると評価しております。そのため、本市の空家等対策計画〈第2期〉についても、第1期計画の基本的な考え方を踏襲します。

## 空家対策の基本的な考え方

空家等対策を効果的に行うため、建物の状態に応じて「空家の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等の利活用の促進」、「適切な管理が行われていない空家等の解消」の対策を推進していきます。

空家等は、防災、犯防、衛生、景観などの面で周辺に影響を及ぼすおそれがあり、地域に大きく関わる問題でもあるため、本市の空家等対策をより効果的に促進する考え方として、地域組織や関係団体等と連携を図る「多様な主体との連携」の観点を加えて取り組みを進めていきます。

なお、今後も人口減少や高齢化による空家等の増加が予想されるため、本市の空家等対策計画では、「空家等の発生抑制」に重点をおく考え方とします。

## 空家対策の主な取り組み

### 1. 空家等の発生抑制

#### (1) 空家等に対する意識啓発等

- ・市民への空家等に対する意識啓発 【継続】
- ・相談体制の構築 【継続】
- ・**税控除制度の普及啓発等** 【拡充】

空家の相続人が改修や除却を行い、譲渡した場合に受けられる税の特例についての周知や相談・証明書の発行等を継続して行います。また、相続人の方に対して市役所での手続きの際に、制度のお知らせ（チラシ等）など周知を図ります。

- ・**空き家バンク制度の周知** 【拡充】

空家の所有者に対して、空き家バンクの周知に努めます。

#### (2) 空家等となる可能性が高い建物の早期把握

- ・**庁内における情報共有および情報発信** 【拡充】

空家等となる可能性が高い建物に関する情報を庁内調整会議で共有し、空家担当課以外の窓口からも市民に対し、空家の解消に関する情報の周知を図ります。

- ・**所有者情報の収集** 【新規】（法改正）

空家等所有者情報については、空家等の発生抑制に対して有効であるため、電力会社やガス供給事業者等への情報提供の要請を行います。

#### (3) 安心して長く続けられる住環境の保全・形成等

- ・空家等の解体促進費補助推進 【継続】
- ・木造住宅の無料耐震診断の推進 【継続】
- ・木造住宅の耐震化等補助の推進 【継続】
- ・ブロック塀等撤去費補助の推進 【継続】

### 2. 空家等の適正管理

#### (1) 空家等の所在や所有者等の把握

- ・空家等データベースの更新等 【継続】

#### (2) 定期的な維持管理の促進及び管理サービス情報の提供等

- ・**管理支援法人制度の活用** 【新規】（法改正）

NPO 法人や社団法人等に対し、制度を広く周知します。なお、必要に応じて空家等管理活用支援法人に指定することを検討します。

### 3. 空家等の利活用の促進

#### (1) 住宅としての利活用の促進

- ・**税控除制度の普及啓発等（再掲）** 【拡充】

#### (2) 住宅以外の用途としての利活用の促進

- ・**空き家バンク等の普及啓発** 【継続】

#### (3) **空家等活用促進区域の検討** 【新規】（法改正）

当該区域については、まちづくりにおける防災性の確保（道路・避難場所等）等を検証する必要があるため、区域設定の要否について検討します。

### 4. 適切な管理が行われていない空家等の解消

#### (1) 適切な管理が行われていない空家等の対応

- ・市内の空家に対する撤去費補助制度の周知 【継続】

- ・**財産管理人制度等の活用** 【新規】

特定空家等の所有者が行方不明や相続人不在等の場合において、不在者財産管理人制度、相続財産管理人の選任の申し立て等、法的支援による対応を検討します。

#### (2) **管理不全空家等の措置** 【新規】（法改正）

- ・**管理不全空家等の判断、認定、指導、勧告**

国が示すガイドラインを参考に、当該空家等の立地環境などの特性や実情に応じ、悪影響の程度や切迫性を考慮して個別に判断し、市長が認定します。また、管理不全空家等の所有者等に対し、管理指針に即した内容で指導を行います。さらには、指導を受けた管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れが大きい場合は、指導をした者に対し勧告を行います。なお、勧告がなされた場合は、固定資産税等の住宅用地に係る課税標準額の特例の対象から除外されます。

#### (3) **特定空家等の措置**

- ・**緊急代執行** 【新規】（法改正）

災害その他非常の場合において、緊急に除却する必要がある特定空家等に関しては、緊急代執行を行います。

### 空家等の推進体制

空家対策の問題は多岐にわたるため、各専門家団体との連携や行政内部の関係部署と連携しながら問題の解決に取り組む必要があります。

- 1.空家対策協議会の設置
- 2.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
- 3.空家等に関する相談窓口の設置

