

第2章 空家等に関する総合的な対策について

1 空家等に関する対策の基本的な方針等について

(1) 基本理念

適切な管理がされていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように必要な措置を適切に講じるため、次に掲げる理念のもとに、空家等に関する施策を進めることとします。

なお、本市は、空家等の所有者等、地域住民、関係機関・関係団体等への働きかけや連携の中心的役割を担い、安全安心、快適で活気ある地域づくりのため、効果的な空家等対策を講じていきます。

「空家等」とは、空家法第2条第1項に定義される「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。）」をいいます。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きます。

ア 空家等の所有者等の責務

空家法第3条に規定されているとおり、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。このことから、まずは所有者等が自らの責任により、的確な対応がなされるよう、所有者等の意識啓発のための取り組みを推進します。

イ 地域住民との協働

地域の空家等の実態把握のみならず、空家等に対する施策の実施にあたっては、最も身近な存在である住民との協力体制の確立が不可欠であることから、市民及び地元自治会との連携を強化します。

ウ 関係機関・民間団体との連携

空家等については空家法に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図るための措置が必要となる場合も考えられるため、関係機関との連携を強化します。また、空家等に関して所有者等から寄せられる相談については、相続や不動産等の専門的な知識を要する場合もあるため、これらの民間団体との協力体制を整備します。

エ 移住定住の促進

移住希望者に対して、きめ細やかな移住相談サービスを提供できるよう、県や民間団体等と連携しながら、受入態勢や情報発信力の強化を図るとともに、空家等を活用した移住定住の促進に取り組みます。

オ 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

空家等対策計画の策定にあたっては、市民団体等の代表者、学識経験者等の有識者や、市の空家等対策の推進を行う担当部局職員によって構成される協議会で審議を行ったうえ、広く市民に対して開示し、透明性を図るとともに、情報発信を行うこととします。

また、空家法に規定する特定空家等に対する措置にあたっては、協議会を活用し、公平かつ公正な判断を行うものとします。

「特定空家等」とは、空家法第2条第2項に定義される「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」をいいます。

(2) 空家等に関する対策の対象とする地区

空家等に関する施策の対象とする地区は、新居浜市の全域とします。

なお、本市の都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域の区域内又は最近の国勢調査の結果による人口集中地区の区域内については、防犯、防災及び衛生上の対策とともに、景観その他活性化の取り組みを推進する必要があることから、重点地区に位置付けることとします。

(3) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

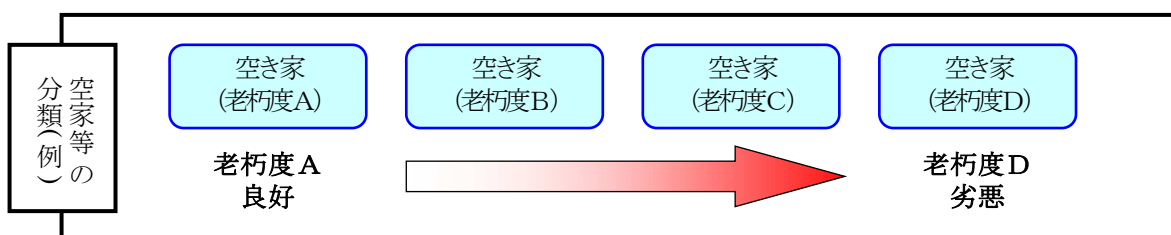
空家等に関する施策の対象とするものは、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

なお、老朽化が進行し、構造耐力上主要な部分の損傷等により地震時等に倒壊等により前面の避難路等を閉塞するおそれのある空家等や、敷地内の立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂して景観を損なっている空家等については、空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」として行政が積極的に関与すべきものであり、あるいは、現時点で特に周辺への悪影響は出ていないが将来的に「特定空家等になる可能性があるもの」については、所有者等に対して今後の適正管理を促すなどの働きかけが必要となります。

(4) 空家等に関する施策の対象等

前述のとおり、空家等対策は多岐にわたりますが、特に地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性のある空家等は、その老朽度に比例して悪影響が引き起こされる場合が多いため、各種施策の対象を老朽度の程度によって分類します。

空家等対策の対象とする「空家等」のイメージ



空家等の相談

空家等の状態にかかわらず、すべてのものを相談の対象とします。

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

適正管理

引き続き適正管理を行っていく空家等については、原則として次の空家等とします。
(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではありません。)

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

除 却

除却を検討する空家等については、原則として次の空家等とします。
(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではありません。)

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

利 活 用

利活用を検討する空家等については、その費用対効果を勘案し、原則として次の空家等とします。
(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではありません。)

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

発生抑制

管理不十分で放置される空家等の発生を抑制するための空家等については、現に老朽度が軽度である次の空家等とします。
(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではありません。)

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

2 計画期間

当初の計画期間は、平成29年度から令和2年度までの4年間でしたが、計画期間を5年間延長して令和7年度までとします。

なお、市内の空家等の状況や各種施策の実施による効果、社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

3 空家等の調査について

(1) 空家等の所在等の調査

本市では、平成23年度に老朽危険家屋調査を実施し、追跡調査の後、平成27年度に特定空家等の候補となる空家等について実態調査を行っています。今後は、本計画の見直しに合わせて、実態を把握するための調査を行います。

また、平成28年度には所有者等への意向調査を行っており、相続による所有者の変更等や空家等の現状の変化に伴い、空家等に対する意向が変わることが考えられますので、適宜調査を行います。

所在等の調査にあたっては、次の手順で行います。

[STEP1] 事前調査

市民等から寄せられた空家等に関する情報や、実態調査のデータ、航空写真、住宅地図等の既往の資料を活用して、地域の空家等の概略を把握します。

[STEP2] 空家等の抽出

空家法第10条第1項の規定により取得した水道利用者情報等を活用して空家等の候補の抽出を行います。

[STEP3] 現地調査（外観調査）

住宅地区改良法施行規則（昭和35年6月27日建設省令第10号）に規定する住宅の不良度の測定基準等を活用し、外観目視による不良度の調査を行います。また、当該調査により得られた測定結果について、その評点の大小により、次のAからDに分類します。

分類	評点
A	0以上 25未満
B	25以上 50未満
C	50以上 100未満
D	100以上

[STEP4] 所有者等の特定

空家等の近隣への聞き込み（地元自治会への照会を含みます。）、登記情報、空家法第10条第1項の規定により取得した固定資産税の課税台帳の情報等により、所有者や相続人等の特定を行います。

[STEP5] データベースの追加、修正又は更新等

空家等の所在地、現況、所有者等の氏名等の情報について、GIS（※）により地図上で管理している現データベースへの追加、修正又は更新等を行います。

（※）GIS … 地理情報システム Geographic Information System

[STEP6] 意向調査

所有者等に対して、現在の空家等の使用実態や、今後の利活用の意向等を把握するためのアンケート調査等を適宜実施します。

（2）特定空家等に該当するか否かを判定するための調査

現地調査（外観目視）によりD（評点100以上）に分類された空家等のうち、外観上危険と認められる空家等について、特定空家等に該当するか否かを判定するため、敷地内に立ち入って状況を観察し、又は建築物に触れる等して詳しい状況を調査する必要がある場合は、立入調査を実施します。

4 空家等に関する相談体制等について

空家等の所有者からの適切な管理の方法、除却又は利活用に係る各種相談や、市民からの相談・通報等があったときは、次の相談体制により情報共有を図り、連携しながら対応します。

（1）庁内の相談体制

空家等に関する相談等が寄せられたときは、次の表に示すとおり、建築指導課空き家対策班を総合窓口として、空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。

寄せられた相談等を整理した後、その内容に応じて所管する担当課に情報提供し、迅速な対応を依頼していきます。

空き家に関する相談に対する庁内体制

総合窓口		
建築指導課 空き家対策班	建築指導課 空き家対策班	空家等のデータベース整備、除却に関する相談、特定空家等に対する措置（指導・助言、勧告等）
	建築指導課	建築物の敷地、構造及び建築設備の適法な管理、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあるとき
	道路課	沿道区域内で交通に危険を及ぼすおそれがあると認められるとき
	危機管理課	地域で災害・犯罪等が発生又は発生するおそれがあるとき
	ごみ減量課	土地及び建物の清潔を保つ、また、ごみ等が投棄されないよう必要な措置を講じるよう求めるとき
	消防本部 予防課	空家等への侵入防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去、その他火災予防上必要な措置を講じるよう求めるとき
	地方創生 推進課	空き家の利活用に関する相談があった時（移住定住、空き家バンク）
	産業振興課	空き店舗対策（利活用等）
	地域 コミュニティ課	自治会関係への対応、広報等
	資産税課	所有者等の情報提供、固定資産税の住宅用地の特例等
	総務課	法整備等の協力
	その他 関係課所室	その他空家等に関する対応が必要な時

(2) 他の機関や外部関係団体との連携

空家等（特にこのうち特定空家等）については、空家法に限らず、他法令による措置が必要となる場合も考えられます。特に、関わりが深い建築基準法の所管部局については、それぞれの法の対応区分を次のとおり定めることとして、相談案件に対する横断的な対応を行うこととします。また、空き家の適切な管理を推進するため、地域をよく知る、経験豊富な方が業務を行っている公益社団法人新居浜市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結しています。

なお、特定空家等に関しては、新居浜市空家等対策協議会（専門部会）において、特定空家等に該当するか否かや、特定空家等と判定した後の不利益処分等の要否等について審議を行うこととし、公平・公正な判断により措置を行うこととします。

他の関係機関や外部関係団体との連携

