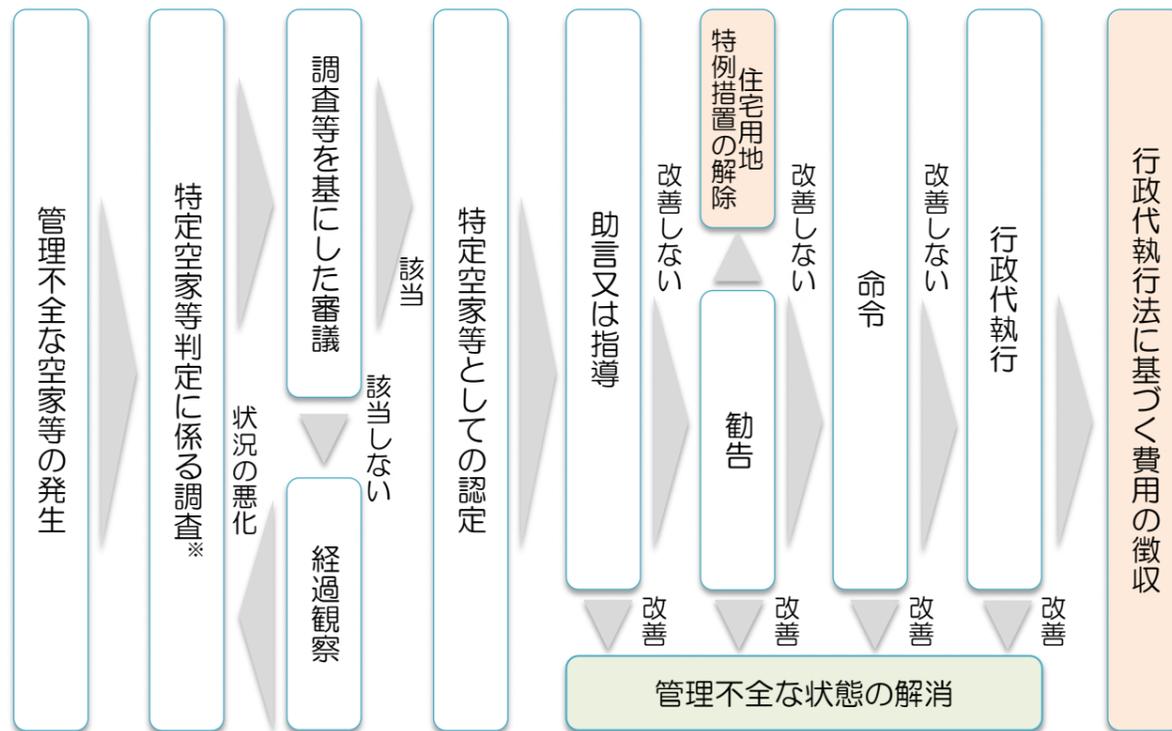


# 御前崎市空家等対策計画【概要版】

2018年10月策定（予定）

## 4. 管理不全な空家等への対応

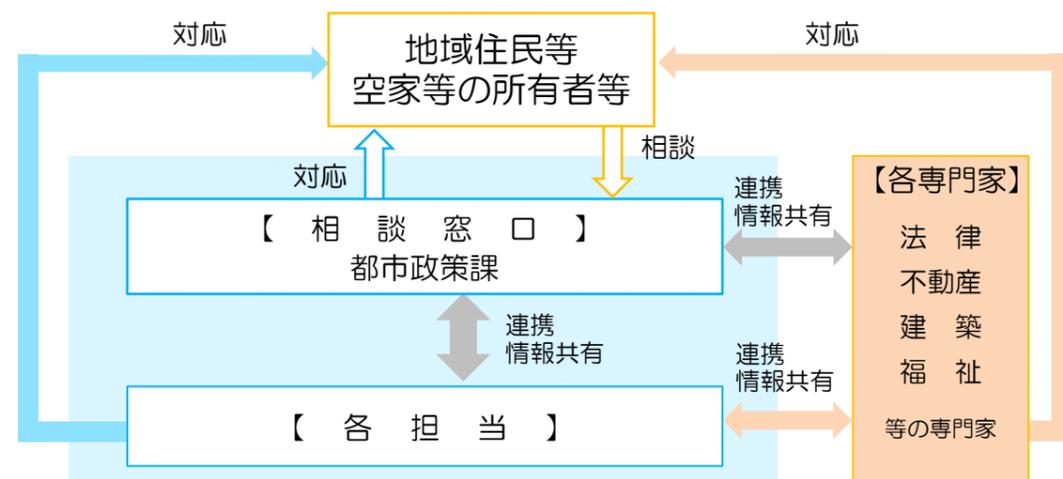
法に基づく特定空家等に対する措置に沿い、所有者等としての責務を果たすよう働きかけることで、管理不全な状態の解消を図ります。



※「特定空家等」と判断するための判定基準（平成28年11月 静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空家等部会）に基づいた判定を行います。

## 5. 相談体制

地域住民等または空家等の所有者等からの各種の相談に対応するため、相談窓口を設置します。相談内容に応じて、各担当や各専門家が連携または情報共有して対応します。



【お問い合わせ】 〒437-1692 静岡県御前崎市池新田 5585 番地  
御前崎市役所 建設経済部 都市政策課 TEL：0537-29-8732 FAX：0537-85-1145

## 1. 計画の趣旨

### ◆計画策定の背景及び目的

近年、人口減少や既存の建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び社会情勢の変化などに伴い、全国的に使用されずに放置されたままの建物等（以下「空家等」という。）が増加しています。このような空家等が増加することで、地域の魅力が低下し、地域コミュニティの維持などに影響することが懸念されています。

このような状況の中、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が平成27年5月に全面施行されました。

本市においては、全国的な傾向と同様に、人口減少と少子高齢化が進行するとともに、市内各地で空家等が発生しており、平成29年度に実施した現地調査及びアンケート調査から把握された空家等総数は198件（空家等の可能性がある建物も含む）となっています。

こうした状況を背景に、本市においても地域の実状や特徴を踏まえ、空家等に対して、発生の予防、適正な管理の促進、活用の促進及び管理不全な状態の解消など、幅広い観点から空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施する必要があることから、法第6条に規定する「御前崎市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定するものです。

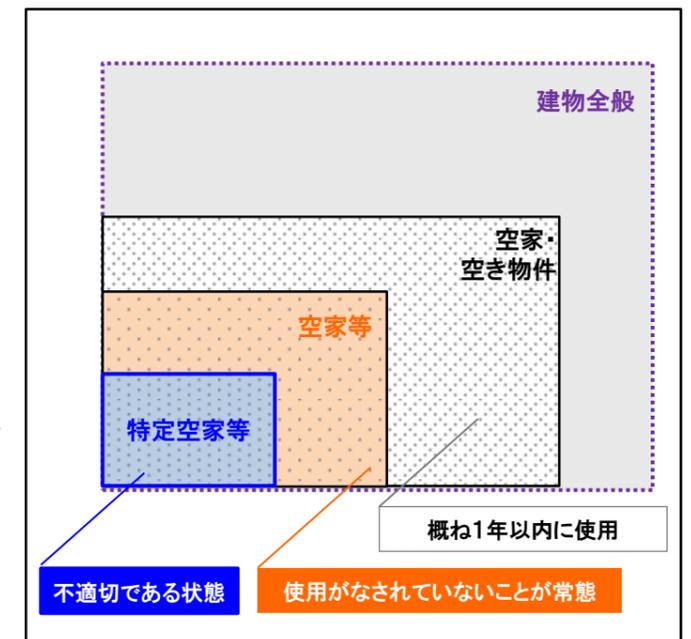
### ◆用語の定義

#### 【空家等】（法第2条第1項）

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（概ね1年間）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。

#### 【特定空家等】（法第2条第2項）

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。



### ◆計画の位置づけ

法及び「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「国の基本指針」という。）」に則し、本市の関連計画との整合を図り、今後の空家等に関する対策の方針や実施体制などを定めるものです。

## 2. 空家等対策に関する基本的な方針

### ◆対象とする地区

市内全域とします。

### ◆対象とする空家等の種類

空家等とします。また、空家等の発生予防の観点から、現時点で居住がある住宅への対応も視野に入れて検討します。

### ◆計画期間

2018年度から2025年度までの8年間とします。

本市における空家等の現況等
<b>観点1 人口動向</b> ●今後、人口減少が進む ……等
<b>観点2 本市の住宅の特徴</b> ●築20年以上経過する住宅が約4割 ●延べ床面積の大きい一戸建が多い ●本市の「空家率」は全国・県に比べて高い水準 ……等
<b>観点3 本市の空家等の特徴</b> ●空家等全体の約9割が住宅系用途 ●旧耐震基準と推察される空家等が多い ●床面積100㎡以上の大きい空家等が多い ●老朽化した家屋が一部見受けられる ……等
<b>観点4 空家等の所有者等の意向・考え方</b> ●空家等の取得方法は「相続」が最多 ●所有者等の多数が高齢で、空家等の近隣に居住 ●活用の予定なし（現状のまま）などの回答が半数弱を占めている ●行政に、相談窓口の設置や売却・賃貸の支援を期待している ……等

問題点
空家等が増加する懸念がある
利活用しにくい住宅がある
空家等の適正な管理が困難となる懸念がある
専門的な知識・支援を求める所有者等が多い
一部に、管理不全な状態にある空家等がある
特徴（強み）
後継者が身近に存在
特徴のある空家等がある

基本的な方針
1. 空家等の発生予防 将来における空家等の増加抑制及び居住している住宅の空家化を未然に防ぐため、今後の空家等の発生予防に取り組みます。
2. 空家等の適正な管理の促進 既に空家等となっている物件を対象に、その適正な管理を促進するため、空家等の所有者等に対し、適正な管理の必要性や支援制度等について啓発・情報提供していくとともに、空家等の適正な管理の支援、関係法令に基づく助言などに取り組みます。
3. 空家等の活用の促進 専門的な知識に関する支援や流通情報の多様化など、空家等の流通を促進する仕組みの構築に努めるとともに、空家等の多様な活用の促進に取り組みます。
4. 管理不全な空家等の解消 法に基づく特定空家等に対する措置に沿い、所有者等としての責務を果たしていただくよう働きかけることで、管理不全な状態の解消を図ります。

## 3. 空家等に対する具体的な施策

空家等に起因する問題には様々な側面があり、それらを解消していくためには、空家等の状況に応じた対策を取る必要があります。

そのため本計画では、4つの基本的な方針「空家等発生の予防」、「空家等の適正な管理の促進」、「空家等の活用の促進」、「管理不全な空家等の解消」毎に施策の方向性を定め、これらを組み合わせて展開することで、今後の総合的な空家等対策を推進していきます。

対策の方向性	
(1) 空家等に対する市民意識の向上	ア 不動産所有者等への意識啓発
	イ 適切な登記等の情報提供
	ウ 専門的な相談会等の開催
(2) 次世代への継承に関する制度等の周知	ア 遺言や家族信託等の周知・活用促進
	イ 現所有者の移住・住みかえに関する支援制度の周知
(3) 建物の良質化の促進	
(1) 空家等の所有者等に対する意識啓発	
(2) 適正な管理の支援	
(3) 関係法令に基づく措置の実施	
(1) 空家等の流通の促進	ア 空き家バンクの活用
	イ 空家等に関する相談会等の開催
	ウ 活用を促進する制度等の情報提供
	エ 中古住宅としての信頼性向上
(2) 空家等の多様な活用の促進	オ 空家等の流通を促進する仕組みづくり
	ア 空家等の公益的な活用の検討
(1) 管理不全な空家等への対応	イ 特定空家等に対する措置
	ウ 住宅用地特例措置の解除
	(2) 緊急時の措置