

美祢市空家等対策計画

平成 31 年 3 月

美祢市

目次

1. 計画の概要	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の対象	1
1-3 計画の位置付け	2
1-4 計画の期間	3
1-5 計画の対象エリア	3
2. 空家等の現状と課題	4
2-1 本市の人口および空家等の状況	4
2-2 空家等実態調査結果	6
2-3 本市のこれまでの取り組み状況	10
2-4 本市の空家等の問題及び課題	12
3. 空家等対策の基本的な考え方	14
3-1 基本方針	14
3-2 基本的施策の方向性	14
4. 空家等対策の基本的施策	15
4-1 空家等の発生の抑制	15
4-2 空家等の適正な管理の推進	16
4-3 空家等の利活用によるまちづくり	19
4-4 利活用できない空家等の除却促進と除却後跡地の利活用	22
5. 役割分担と推進体制	23
5-1 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等との協働	23
5-2 推進体制	25
6. 今後に向けて	26
6-1 継続的な調査の実施	26
6-2 空家台帳システムのデータベースの更新・活用	26
6-3 計画の進行管理	26

1. 計画の概要

1-1 計画の背景と目的

近年、人口減少や高齢化の進展、さらには居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化等に伴い、全国的に空家等の問題が顕在化してきており、本市においても住民等から相談や問い合わせが多く寄せられるようになってきました。

本来空家等は、個人財産として所有者等が自己責任で管理すべきものであることから、これまで行政としての対応は極めて限定的なものに限られていました。

しかし、空家等の中には、適切に管理が行われていない結果、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。それだけでなく、空家数の増加は、まちなみやコミュニティの維持にも悪影響を与え、魅力あるまちづくりの観点からも、行政としても空家等の発生の抑制や利活用も含め、総合的に対応していく必要性が高まってきました。

このため、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成、その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を盛り込んだ『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。以下「空家特措法」という。）が平成 26 年 11 月 27 日に公布、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行され、国において本格的な空家等の対策に取り組むこととなりました。

本市においても、空家特措法の施行を受け、空家等の所有者等の責務や市民等の役割を明確にし、地域の良好な住環境の維持や魅力あるまちづくりの推進を地域の皆さまと協力して行う事を目的とした「美祢市空家等対策の推進に関する条例」を平成 29 年 6 月に施行し、総合的な空家等対策に取り組んでいます。

このたび、空家特措法及び条例に基づき「美祢市空家等対策計画」を策定し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施することとします。

1-2 計画の対象

本計画では、空家特措法に規定する「空家等」および「特定空家等」を計画の対象とします。アパート等の管理物件や長屋建のような場合は、全住戸が空いている場合に計画の対象となり、1戸でも使用されていれば空家等に該当せず本計画の対象外となります。

ただし、空家等の発生抑制については、「空家等」に該当しない住宅等も対象とします。また、跡地（空き地）の問題解決に向けた取り組みについても対象とします。

表 1 空家特措法における定義

空家等	<p>【第2条第1項】</p> <p>この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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もの含む)をいう。ただし、国又は地方公共団体が保有し、又は管理するものは除く。</p>
特定空家等	<p>この法律において「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的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た空家等をいう。</p>

なお、本計画の対象については、空家特措法にならい「空家等」と表記しますが、総務省統計局による住宅・土地統計調査の結果や、既に行っている本市の事業・施策等については「空き家」「空き家等」と表記しています。

1-3 計画の位置付け

この「美祢市空家等対策計画」は、空家特措法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたものであり、美祢市空家等対策協議会での協議を踏まえて策定しました。

本計画は、「美祢市総合計画」、住宅部門の基本計画である「美祢市住宅基本計画」の下位計画として位置付け、計画の推進にあたっては関連する計画・施策と連携を図るものとします。

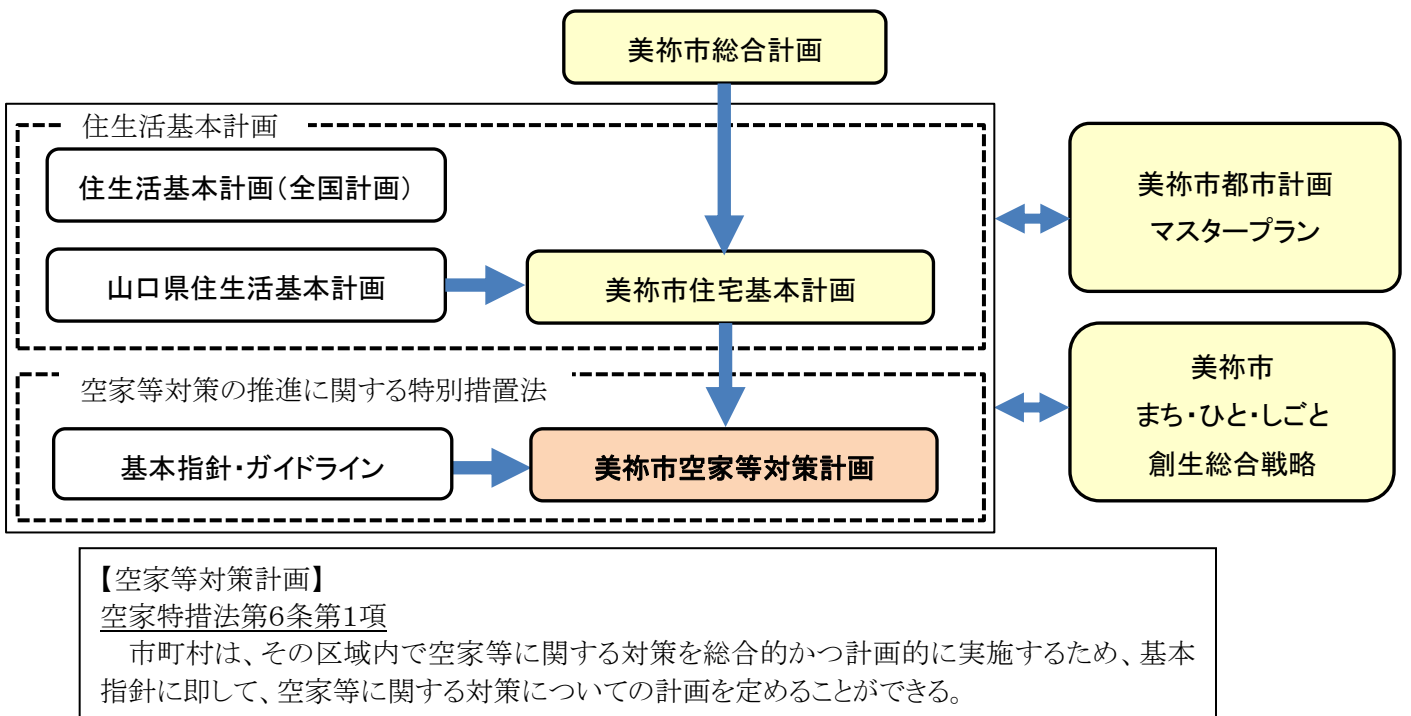


図 1 美祢市空家等対策計画の位置付け

1-4 計画の期間

本計画の計画期間は、平成 31 年度から平成 35 年度までの 5 年間とします。

ただし、社会情勢の変化や、国・県の施策の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて適宜、計画内容の見直しを行います。

1-5 計画の対象エリア

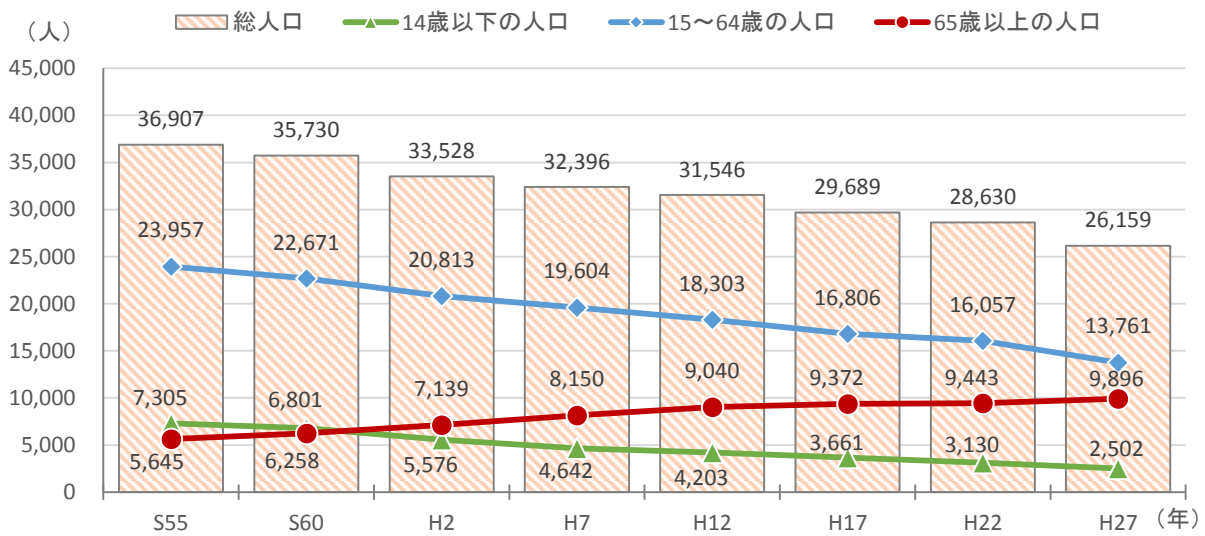
本計画は、本市全域を計画の対象区域とします。

2. 空家等の現状と課題

2-1 本市の人口および空家等の状況

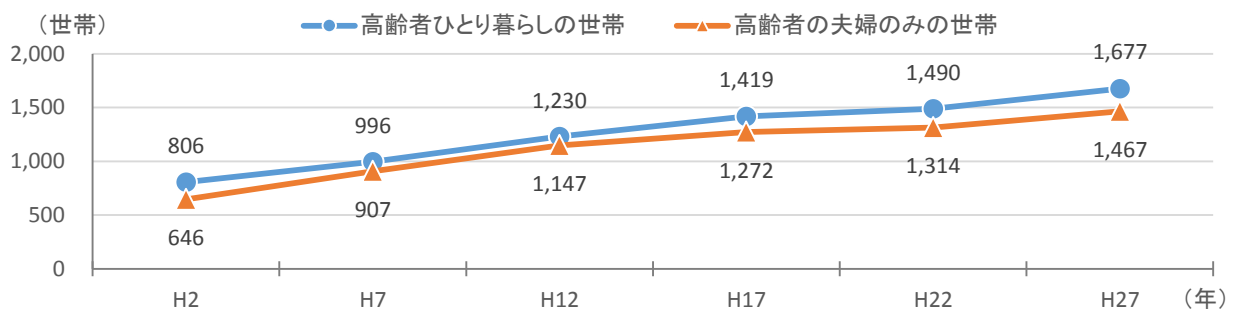
(1) 人口・世帯数の推移

国勢調査による本市の人口は、昭和55年以降減少傾向にあります。65歳以上の人口は増加しており、高齢化が進んでいます。また、世帯数は昭和55年の10,748世帯から平成27年は10,095世帯と微減となっていますが、高齢者世帯(ひとり暮らし・夫婦のみ)数は増加の傾向にあります。



出典：総務省統計局「国勢調査結果（各年10月1日時点）」

図2 総人口と年齢3区分人口の推移



出典：総務省統計局「国勢調査結果（各年10月1日時点）」

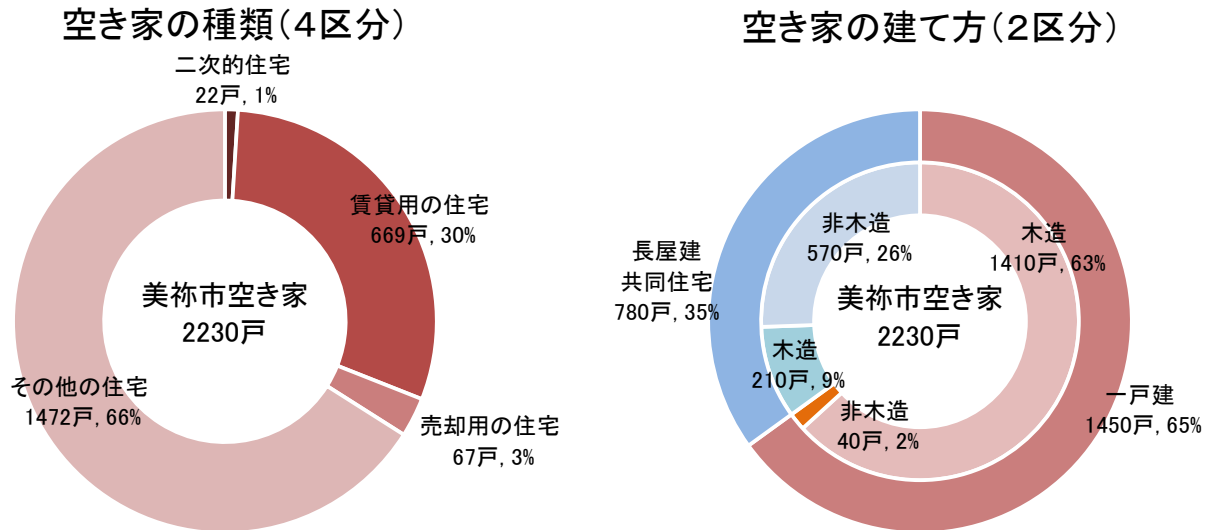
図3 高齢者世帯数の推移

(2)住宅状況(空き家の状況)

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家は、2,230 戸と見込まれ、そのうち 1,580 戸(71%)が利活用可能で、残りの 650 戸(29%)が一部腐朽・破損ありの空き家と推計されております。

そのうち、空き家の種類は、別荘等の二次的住宅や賃貸用住宅や売却用住宅以外で、入院や施設入所等で居住世帯が長期にわたって不在住宅等のその他の住宅が 1,472 戸(66%)で多くを占めております。

また、空き家の建て方は、一戸建が 1,450 戸(65%)で多くを占めております。



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査結果(平成25年)」

図 4 空き家の種類・建て方

2-2 空家等実態調査結果

(1)空家等実態調査の概要

美祢市全域の空家等の件数や分布状況を把握し、今後の計画的な適正管理、また、利活用のためにデータベースを作成することを目的とし、空家等実態調査を実施しました。

1) 調査期間と調査対象

【調査期間】 平成 29 年 7 月 19 日～平成 30 年 3 月 20 日

【調査範囲】 美祢市全域



2) 調査手法および調査内容

① 調査準備

- 空家等の判定基準(次ページ補足説明参照)を検討し、調査基準を明確化。
- 空家等「調査票」兼不良度判定表の作成、調査マニュアルの作成及び調査員研修の実施

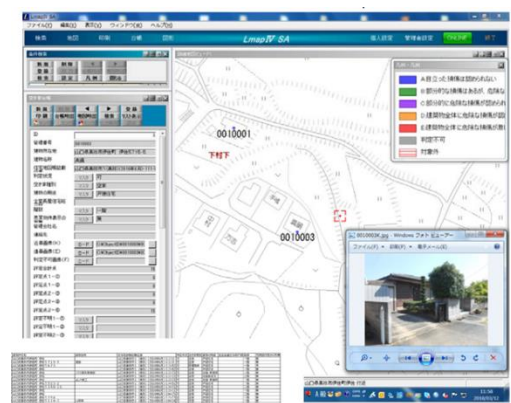
② 現地調査

- 調査方法、調査基準、不良度判定基準(次ページ補足説明参照)、景観状況に関する判断等を現地で確認するためのプレ調査を実施。(平成 29 年 9 月 12 日)
- 市全域において現地実態調査を実施。(平成 29 年 9 月 16 日～12 月 26 日)
 - ・全ての戸建住宅を対象に空家等かどうかを確認し空家等を特定。
 - ・空家等と特定した建物については不良度判定を行い、老朽度・危険度のランク付けを行うとともに、当該空家等が周囲に及ぼす影響や危険について調査。

③ 空家等データ及び空家等分布図の作成

- 空家等実態調査結果(空家等「調査票」兼不良度判定表に記載した内容)をもとにデータ入力し、美祢市空家台帳システムの背景図にて閲覧できるデータベースを作成。
- 空家等の位置表示をした住宅地図出力図を作成。

美祢市空家台帳システムの表示イメージ⇒



【補足説明】 空家等の判断基準について

以下のことを判断基準として「空家等情報」を取得

- 郵便受けにチラシや郵便物が大量に溜まっている
- 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない
- 門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が伺えない
- 売り・貸し物件の表示がある
- 上記以外(電気メーターが動いていない等)

【補足説明】 建築物の不良度判定の項目について

以下の項目について不良度判定を実施

- 構造物一般の程度 : ①基礎 ②外壁
- 構造の不朽又は破損の程度 : ①基礎、土台、柱又は梁 ②外壁 ③屋根

(2) 調査結果

1) 調査結果の全体

空家等実態調査の結果、本市には、空家等と特定される家屋が 1,337 件(空家率:5.2%)あることが確認されました。(判定可 1,274 件、判定不可 63 件)

空家等の建物用途は、判定が可能な空家等 1,274 件のうち、戸建住宅が 1,050 件(82.4%)、長屋住宅が 19 件(1.5%)、店舗・事務所が 93 件(7.3%)、店舗兼住宅が 99 件(7.8%)等となっています。

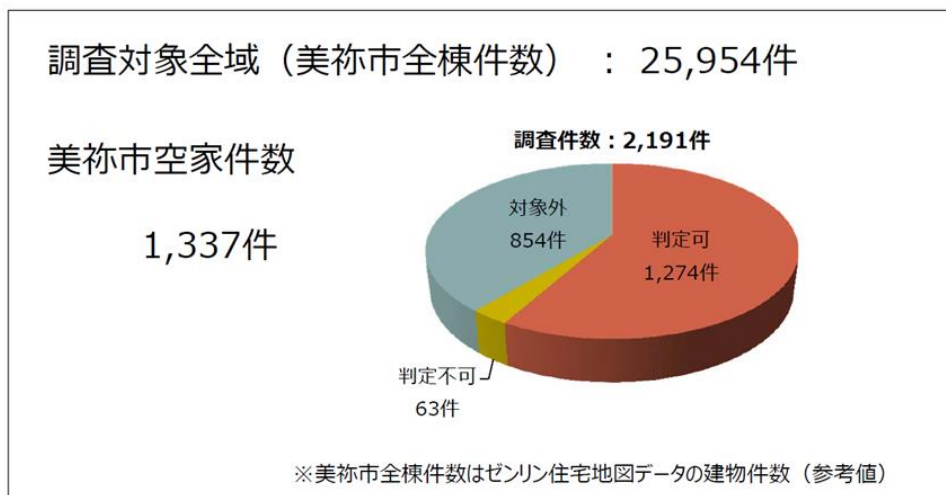
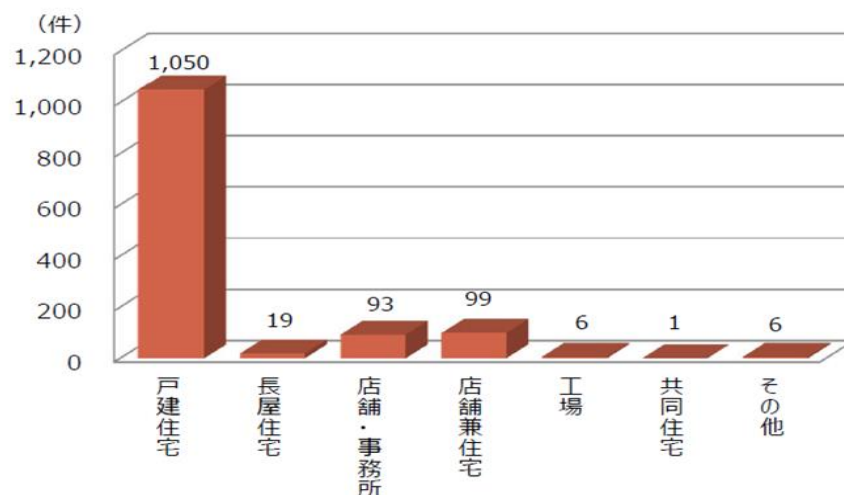


図 5 調査結果の概要

【補足説明】 判定不可・対象外について

判定不可・・・地図上に家形が存在、または建物の一部が見えるが建物に近寄ることができず、周囲の塀等の雑草の繁茂により調査判定が出来なかったもの。

対象外・・・住宅地図調査時に取得済みの空家等想定箇所、本調査で再度確認した際、居住者がいたり、既に建物が取り壊され更地になったりしているもの。



- 1: 戸建住宅……一般的な戸建の住居
 2: 長屋住宅……長屋構造の住居
 3: 店舗・事務所……住居部分がなく、店舗や事務所としてのみ活用できる建物
 4: 店舗兼住宅……住居と（階数による分断も含む）店舗を兼用した建物
 5: 工場……一般的な工場設備
 6: 共同住宅……全室空き家のアパート・マンションなど
 7: その他……倉庫やプレハブ等上記に該当しない物件や用途不明の建物

図 6 建築用途別空家等件数

2) 老朽度・危険度ランク別空家等件数

実態調査において判定可であった空家等 1,274 件について、家屋部材の老朽度や敷地内の管理状況等について判定を行った結果、老朽度・危険度が低く利用可能な空家等(A～C ランク)が 1,051 件(82.5%)、反対に老朽度・危険度が高く危険な空家等が 223 件(17.5%)でした。

特に、倒壊等の危険性があるEランクに該当する空家等は、86 件(6.7%)確認されました。

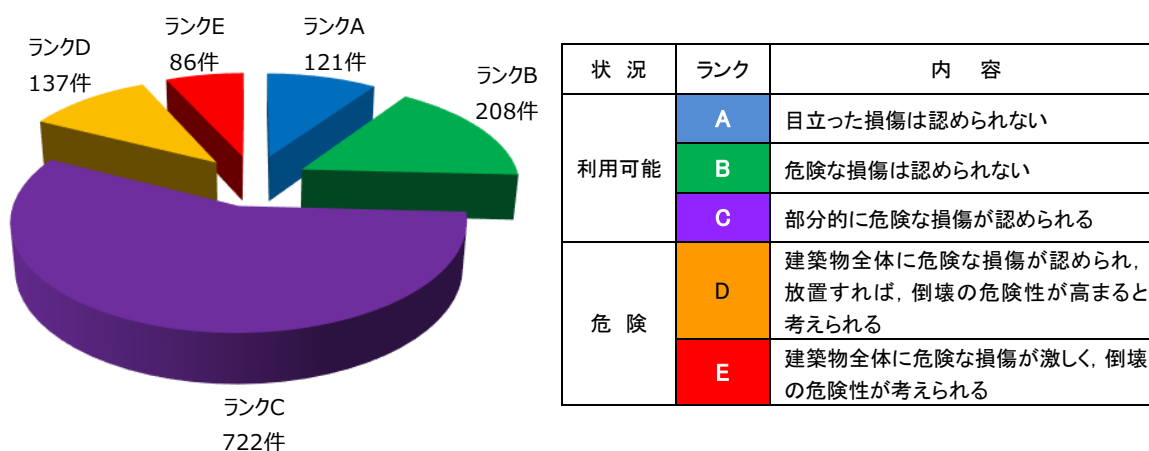


図 7 老朽度・危険度ランク別空家等件数

3) 空家等の分布状況

実態調査の結果、本市には空家等(判定不可含む)が 1,337 件確認され、地域別では、美祢地域が 896 件(67.0%)、美東地域が 201 件(15.0%)、秋芳地域が 240 件(18.0%)となっています。

また、空家率を見ると、美祢地域の豊田前町が 7.4%、於福町が 6.1%、大嶺町が 6.0%で美祢市全体の 5.2%と比べ高い割合となっています。

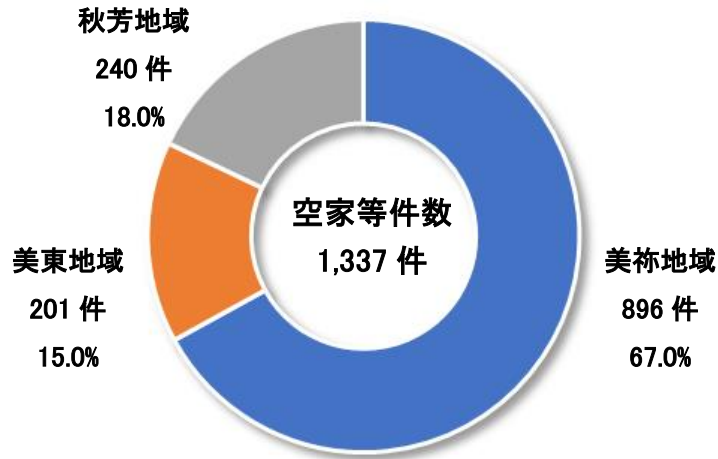


図 8 地域別の空家等件数

表 2 地域別の空家等状況

地域(旧市町)	空家件数	建物棟数	空家率	【内訳】判定状況		老朽度・危険度ランク					
				判定可	判定不可	A	B	C	D	E	
美祢地域	伊佐町	182	3,680	4.9%	179	3	19	28	99	20	13
	大嶺町	420	6,995	6.0%	404	16	37	63	230	39	35
	於福町	110	1,807	6.1%	99	11	5	16	61	11	6
	豊田前町	73	984	7.4%	69	4	4	9	40	13	3
	西厚保町	60	1,132	5.3%	57	3	6	13	29	6	3
	東厚保町	51	989	5.2%	46	5	5	9	25	6	1
	美祢地域計	896	15,587	5.7%	854	42	76	138	484	95	61
美東地域	201	4,799	4.2%	191	10	18	31	107	21	14	
秋芳地域	240	5,568	4.3%	229	11	27	39	131	21	11	
美祢市全体	1,337	25,954	5.2%	1,274	63	121	208	722	137	86	

※上記一覧の赤文字は、空家率が高い地域です。

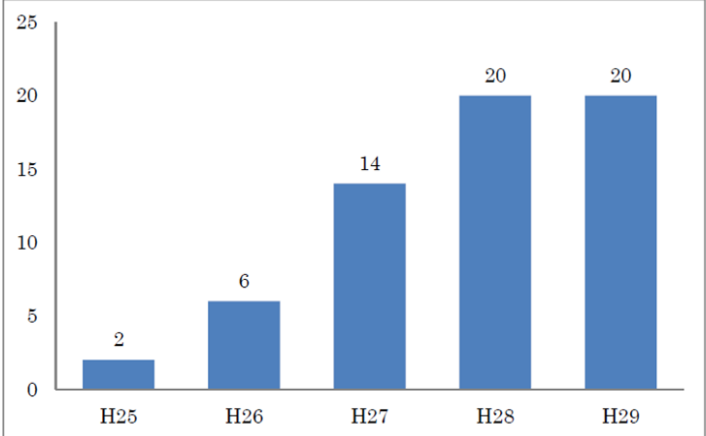
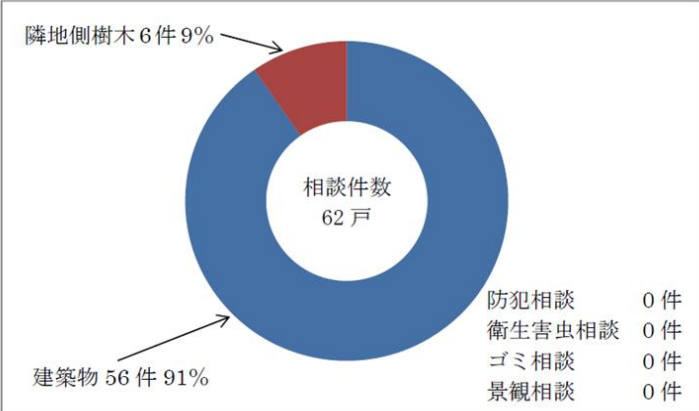
※建物棟数は、ゼンリン住宅地図データの建物棟数です。

2-3 本市のこれまでの取り組み状況

本市では、空家特措法の施行を受け、空家等の所有者等の責務や市民等の役割を明確にし、地域の良好な住環境の維持や魅力あるまちづくりの推進を市民と協力して行う事を目的とした「美祢市空家等対策の推進に関する条例」を平成 29 年 6 月に施行しました。

また、これまで、平成 25 年 1 月に策定した「美祢市住宅基本計画」等に基づき、空家等の適正管理や利活用の促進に向けた以下のような取り組みを行ってきています。


(1)空家等の適正管理等に関する主な取り組み

1) 空家等についての相談受付・回答	【担当課】 建設課																																	
<p>○空家等についての相談件数は増加傾向にあり、特に平成 27 年度に相談件数が、平成 26 年度より急増しています。</p> <p>○相談内容は、建築物の相談がほとんどを占めています。</p>																																		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;">  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>建設課への相談件数</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>相談件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H25</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>H26</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>H27</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>H28</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>H29</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 35%; text-align: right;"> <p>図 9 建設課への相談件数</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;">  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>建設課への相談内容</caption> <thead> <tr> <th>相談内容</th> <th>件数</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築物</td> <td>56</td> <td>91%</td> </tr> <tr> <td>隣地側樹木</td> <td>6</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>防犯相談</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>衛生害虫相談</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>ゴミ相談</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>景観相談</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 35%; text-align: right;"> <p>図 10 建設課への相談内容</p> </div> </div>		年度	相談件数	H25	2	H26	6	H27	14	H28	20	H29	20	相談内容	件数	割合	建築物	56	91%	隣地側樹木	6	9%	防犯相談	0	0%	衛生害虫相談	0	0%	ゴミ相談	0	0%	景観相談	0	0%
年度	相談件数																																	
H25	2																																	
H26	6																																	
H27	14																																	
H28	20																																	
H29	20																																	
相談内容	件数	割合																																
建築物	56	91%																																
隣地側樹木	6	9%																																
防犯相談	0	0%																																
衛生害虫相談	0	0%																																
ゴミ相談	0	0%																																
景観相談	0	0%																																

2) 情報提供・相談窓口の充実	【担当課】 建設課、市民課、税務課
<p>○質の高い住宅、耐震診断・補強、リフォーム、住宅性能表示制度・住宅瑕疵担保制度、各種支援制度等についての市民への知識の普及、周知(パンフレット、広報、HP 等での情報提供)</p> <p>○弁護士及び司法書士による無料法律相談、税金(固定資産税)に関する情報提供 等</p>	

3) 住宅関連事業者との連携	【担当課】 建設課
○質の高い住宅に関する知識の普及、耐震診断・耐震改修に係る技術者の養成(講習会の実施) 等	

(2)空家等の利活用に関する主な取組み

1) 空家等情報の収集・提供	【担当課】 企画政策課
○空き家等情報バンク制度による空き家情報の提供 ○空家等に付随する農地等の情報提供	
空家等情報バンクの HP イメージ⇒	
	

2) 相談体制の整備等	【担当課】 企画政策課
○空家等提供の意向のある住宅所有者等、空家等利用を希望する子育て世帯、UIターン者などに対する相談対応 ○県との連携による移住・定住に関する情報提供、相談対応 ○空き家等情報バンクの運営や移住定住アドバイザーの設置の検討	

3) 空家等の活用等	【担当課】 企画政策課
○空家等を活用した田舎暮らし体験施設の整備 ○体験居住などによる空家等への入居、定住の促進	

(3)住宅改修や空家等の利活用に関する支援制度

1) 空家等に関する補助制度	【担当課】 企画政策課、建設課
○空き家有効活用促進事業(登録空き家のリフォームに係る経費、所有者等を特定するため空き家の所有権移転登記に要した経費の一部を補助) ○危険家屋除却推進事業(老朽危険家屋の解体費用に対して補助)	

2) その他住宅リフォーム支援制度	【担当課】 建設課、商工労働課、農林課
○空家等を購入した際、活用可能な補助制度等 ・木造住宅耐震診断事業、住宅・建築物耐震化促進事業 等 ・美祿市住宅リフォーム助成事業 ・はじめてみーね農業応援事業(リフォーム改修)補助	

2-4 本市の空家等の問題及び課題

(1) 空家等の発生するきっかけと要因

空家等が発生するきっかけは、別住宅の購入や居住者の入院、施設入所、死亡、相続等があります。空家等が発生し、その状態が長く続いてしまうのは、これらの要因が様々な形で複合するためと考えられます。

表 3 空家等の発生要因

所有者等に関する事	心理的要因	・管理意識が低い(相続による所有、遠方居住など)
		・他人に貸すことへの不安がある(貸したら返ってこないかもしれない、周囲の目など)
		・除却することへの抵抗感がある(愛着がある、将来使用するかもしれないなど)
		・活用や除却の意向がない、活用の仕方がわからない、情報の入手先・相談先がわからない
		・なんとなく放置している(物置にしている、仏壇などがある、困っていない、面倒)
	経済的要因	・維持管理費・改修・除却費用を負担できない、負担したくない
		・建物が無くなると固定資産税が高くなる
		・満足できる価格で売れない・貸せない(老朽物件の放置)
地域に関する事		・所有者等に働きかけることに抵抗がある
		・所有者等の世代が代わり、現所有者等がわからない
		・近隣との付き合いがない
市場に関する事	需要と供給のマッチングのズレ	・間取りや価格がニーズに合っていない
		・中古住宅の需要がない(地域による)
	中古住宅市場が未成熟	・中古住宅の質に対する不安
		・新築が優遇される制度が多く、中古住宅のメリットが小さい
法制度面に関する事		・建築基準法の接道条件などの制約により、建て替え・増築が困難
		・除却して更地にすると固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなる
		・空家等の利活用にあたり、土地利用の制約を受ける場合がある

(2)本市の空家等の問題及び課題

本市における空家等の実態、所有者意識、発生要因などを踏まえ、空家等問題の解決に向けた課題を以下のように整理します。

1) 空家等の発生・増加の抑制

実態調査において、本市には空家等(判定不可含む)が 1,337 件確認されていますが、今後の人口減少・高齢化の進行により、さらなる空家等の発生が懸念され、その対応が必要となってきます。

また、空家等発生理由の一つとして、相続以前に別居又は他所への新築等による転居による生活圏の移動が挙げられているなかで、未登記及び相続放棄等の家屋も発生していることから、居住している段階での建物所有者等、いわゆる空家等予備軍への対応も重要となってきます。

2) 空家等の適正な維持管理

所有者等の高齢化や遠方化、経済的理由などにより、適正な維持管理が困難な状況があると考えられます。適正な維持管理がなされないと、雑草が生え及び立木が境界からはみ出すなどの地域景観面、施錠が無い又は窓ガラスが割れているなどによる不審者の進入等の防犯面、家財道具を含むゴミが散乱しているなどから、適正な維持管理が出来てない空家等は地域住民に不安を与えていることが懸念されます。

そのため、空家等が周辺地域にもたらす問題や、空家等の適正管理は所有者等の責任において行われるべきことを理解し、所有者等として当事者意識を持って適正に維持管理していただくための施策を講じていくことが必要です。

3) 危険度の高い空家等への早急な対応

空家等実態調査から、老朽度・危険度が高く危険な空家等と判定された空家等(判定ランク D・E)が 223 件、そのうち倒壊性の危険性がある空家等が、86 件確認されました。これらの危険な空家等をそのまま放置しておく、自然災害などの影響を受けやすくなり、地域住民の生命、財産への危害を及ぼす恐れがあります。

早急に所有者等への働きかけを行い、危険な空家等の解消を図ることが必要です。

4) 地域の活性化資源としての空家等の利活用の促進

空家等実態調査によると、空家等は市内全域に点在していますが、山間部だけでなく、市役所、美祿駅等の中心市街地、地域の拠点地区にも多く分布しています。これらの地域での空家等は、市中心部の衰退、地域コミュニティの維持に影響を及ぼすことが懸念されます。空家等は活用の仕方によっては有用な資源となる可能性を有しています。

移住者の受け入れ、地域の活性化の方策、歴史的景観の維持のために、空家等を利活用することが課題となります。

3. 空家等対策の基本的な考え方

3-1 基本方針

空家等に対する課題を踏まえ、本市における空家等対策の基本方針を次のとおりとします。

基本方針1 個人財産の所有者責任を前提とした対策

空家等の適正管理については、一義的にはその所有者等に責任があります。そこで、本市における空家等対策の取り組みについては、個人の財産については所有者等が適切に管理すべきであることを原則とした上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じるものとします。

基本方針2 総合的・計画的な空家等対策

適正管理が行われていない空家等が持つ問題の解消だけでなく、空家等の発生抑制から空家等、空家等の除却後の有効活用までを視野に入れた対策を進め、空家等の増加の抑制に努めます。

また、移住・定住の促進や多様なライフスタイルの実現、地域が抱える問題の解決など、まちづくりの観点からの利活用に関する施策・事業も含め、総合的な対策として、計画的に推進していきます。

基本方針3 地域、事業者、各種団体等、行政が相互に連携した空家等対策

空家等の発生や管理不足、利活用には、様々な問題が絡んでおり、所有者等だけでは解決が難しいことが考えられることから、地域、事業者、各種団体等、行政が連携し、協働の理念のもとそれぞれの専門性を活かして、空家等対策に取り組んでいきます。

3-2 基本的施策の方向性

前述の空家等対策の基本方針を踏まえ、本計画では、空家等対策の対象とする家屋を、空家化の段階「①居住中の住宅、②活用可能空家等、③管理不全空家等、④老朽危険家屋等」の4つ段階に応じ、もとめられる空家等対策を「①発生抑制、②適正管理の促進、③利活用、④除却」に分類し、各段階に応じた取り組みを進めていきます。さらに、除却後の跡地についても利活用が図れるよう取り組みを行います。

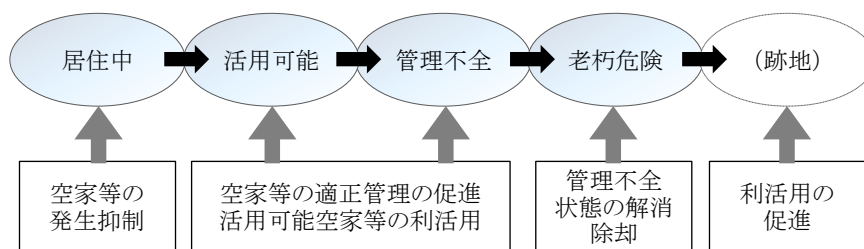


図 11 空家化の段階と空家等対策

4. 空家等対策の基本的施策

4-1 空家等の発生の抑制

今後も空家等が増加すると予想されるなかで、空家等の問題を解消していくためには、現存する空家等への対策と併せて、問題が深刻化する前の段階、すなわち空家等を発生させない施策が重要です。そのため、市民の空家等の問題に対する意識の醸成、長く住み続けられるような取り組みの実施を促します。

(1)所有者等・市民の意識醸成

空家等の増加により発生する問題、所有者等の維持管理責任など、空家等に関する情報を所有者等及び広く市民に提供・周知することにより、空家等予防の啓発を図ります。

市広報、ホームページ、有線テレビおよびチラシ・パンフレット等を活用し、空家等の問題や空家等にしないための啓発・情報提供を行います。

(2)住宅の良質化・長寿命化

住宅の改修やリフォーム、耐震化、省エネルギー化などへの支援提供により、住宅の品質・性能の向上を促し、長期にわたる居住、使用が可能となるよう支援します。

【住宅の良質化・長寿命化のための取り組み】

○美祢市木造住宅耐震診断事業

昭和 56 年 5 月 31 日以前着工の木造住宅等について、無料で耐震診断員を派遣

○美祢市住宅・建築物耐震化促進事業

耐震診断の結果、上部構造評価点が 1.0 未満と判断された木造住宅について、耐震改修費用の補助

「美祢市木造住宅耐震診断事業」「美祢市住宅・建築物耐震化促進事業」の詳細は建設課までお問い合わせください

(3)空家等になる可能性の高い住宅(空家等予備軍)への働きかけ

空家等の発生要因の一つとして相続問題があります。高齢者やその家族の方への支援に向け、福祉等関係者との連携を図るとともに、相続や空家等に関するセミナー・相談会の実施及び相談体制の構築により、管理者不在・不明となる住宅の発生を抑制します。

4-2 空家等の適正な管理の推進

空家等の適正な管理は、その所有者等の責任において行われるべきものであることから、空家等の所有者等に管理者である意識を醸成し、適正な管理を促すことが必要です。

そこで、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、所有者等が空家等を適切に管理できるよう、所有者等に対する意識啓発や情報提供などの支援を行います。

(1) 所有者等による適切な管理がなされている空家等

所有者等により適切に管理されている空家等については、今までどおり所有者等の責任において適切に管理できるよう、情報発信や助言、相談対応を行います。

- ① 市広報、ホームページ、有線テレビおよびチラシ・パンフレット等を活用し、空家等の適正管理に関する周知・啓発を行います。
- ② 所有者等の事情により将来的に適切な管理ができなくなる可能性がある場合等には、所有者等の相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。
- ③ 利活用を望む所有者等には、本市空き家等情報バンク制度の利用、その他利活用に関する啓発や情報提供、相談等を行います。

(2) 所有者等による適切な管理がなされていない空家等

所有者等による適切な管理がされていない空家等で、近隣住民や地域から苦情や相談が寄せられた場合は、空家特措法に限らず、関係他法令による目的に沿って必要な措置を講じます。

- ① 所有者等が特定できる場合には、所有者等に対して当該空家等を適切に管理するよう、利活用および除却等の可能性も含め啓発や情報提供、助言等を行います。
- ② 所有者等の死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家特措法に基づき、できる限りその相続人等であって当該空家等を適切に管理する義務のある人を特定して適切な管理を促し、利活用策や除却等に対する情報提供を行います。
- ③ 対象家屋周辺の居住者・通行者への危険を回避するため、危険箇所へのバリケード等設置による注意喚起等についても必要な措置を講じます。

【助言・相談・情報提供の内容】

- ・季節に応じた適正管理(雑草・立木・除雪・水道止水等)の助言
- ・改修やリフォームに対する助言
- ・家財等の処分や保管に関する相談
- ・建築物の適正管理や除却に関する相談
- ・相続関係等の手続き、方法、資金調達等に関する相談
- ・税制の特例措置について情報提供
- ・空家等管理サービスの情報提供

(3) 特定空家等対策

市民の生命、身体や財産に甚大な影響を与えている又は与えるおそれが高い空家等(特定空家等)は、所有者等に問題を解消してもらう必要があります。そのため、所有者等に対し、法に基づく措置を行い、問題のある空家等の解消を図ります。

【特定空家等の定義】

- ・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
- ・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
- ・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

1) 管理不全な空家等の調査

適切な管理が行われていない管理不全な空家等として地域住民等から相談等があった空家等について、必要な措置を講ずべき空家等に該当するか否かを判断するため、調査を行います。

- ① 現地調査にて外観目視による確認及び不動産登記簿情報、住民票情報や固定資産税課税情報等の内部利用での調査を行い所有者等の特定に努めます。
- ② 空家等の情報は継続的に把握する必要があるため、所在地や所有者等のほか、措置の内容及びその履歴等を記録する空家台帳を整備します。
- ③ 倒壊等著しく危険となるおそれがあり周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険等の切迫性などを総合的に判断する必要がある場合は、必要に応じて法第9条第2項に基づき立入調査を行います。

2) 特定空家等の判断基準

特定空家等の具体的な判断基準については、『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)を基本として美祢市としての判断基準を策定しています。

特定空家等の判断については、市の判断基準を基本に、立ち入り調査結果や周辺への悪影響の程度、危険等の切迫性なども踏まえ総合的に判断し、「美祢市空家等対策協議会」による協議・決定を経た上で判断を行います。

3) 特定空家等の行政手続き・手順

「美祢市空家等対策協議会」による協議・確認のもとに、特定空家等の判定および具体的な措置手順を示した運用マニュアルに沿って必要となる手続き等を進めていきます。

特定空家等の認定および措置については、必要に応じて、適宜「美祢市空家等対策協議会」で協議を行うことにします。

空家等が特定空家等へ認定されるまでの行政手続き、手順は、次ページ「図 12 特定空家等認定に関する手続きとその手順」のように定めています。

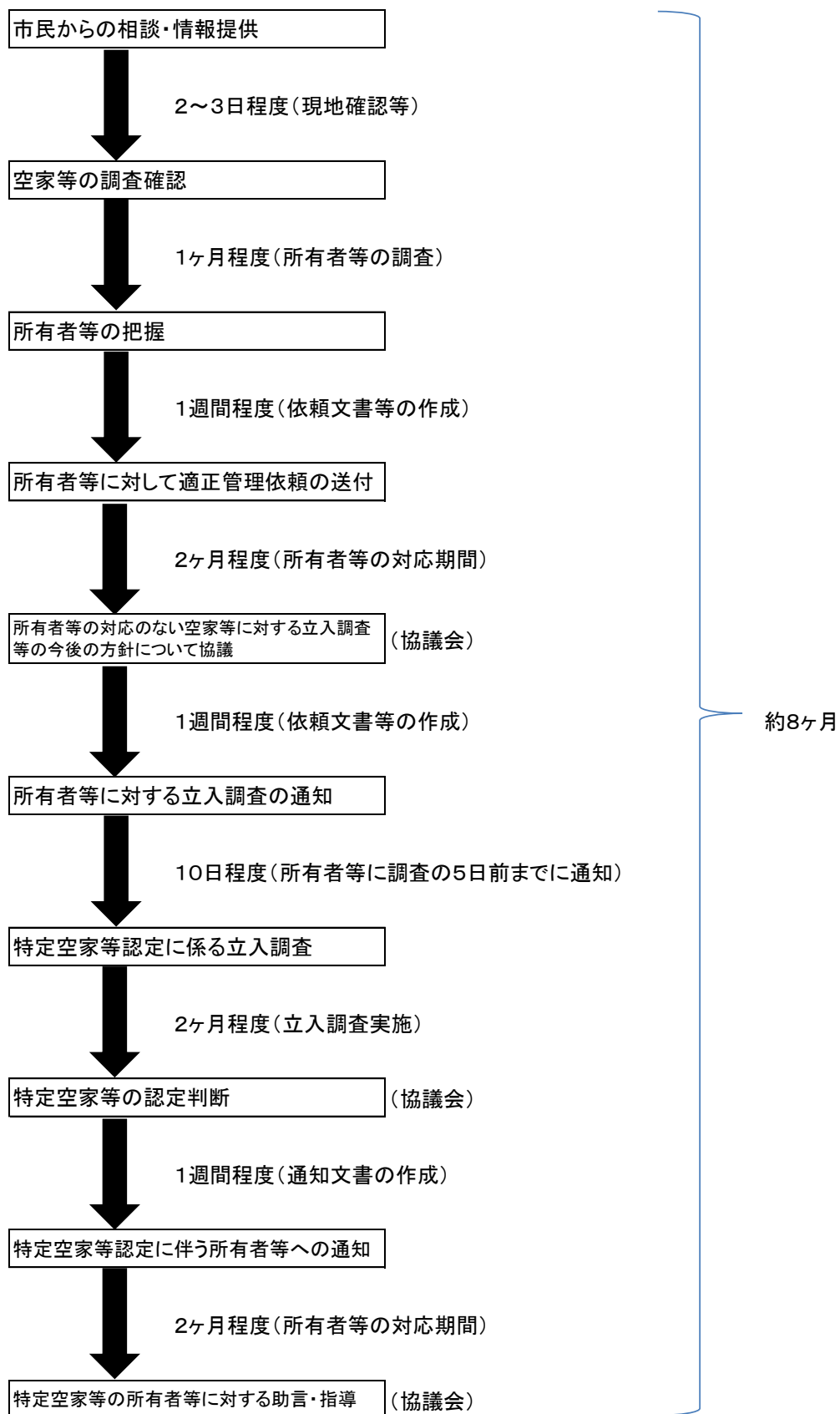


図 12 特定空家等認定に関する手続きとその手順

4-3 空家等の利活用によるまちづくり

空家等対策は、空家等の適正な管理を促す一方、利活用可能な空家等は地域の資源として捉え、中古住宅としての市場流通促進、地域の活動拠点等としての利活用促進を図っていきます。

そのため、市としては、空家等の民間・地域主体による流通や有効活用を円滑に進めていくための側面的支援に取り組んでいきます。

(1) 空き家等情報バンクによる情報提供

本市では、空き家等の有効活用と定住促進による地域の活性化を図るため、「空き家等情報バンク」制度を制定し、市内に存在する空き家等の賃貸又は売却を希望する所有者等から登録申込みを受けた情報をWEB上等で公開し、空き家等の利用を希望する者に対し、情報提供を行っています。

今後も空き家所有者等への空き家等情報バンク登録を呼びかけるとともに、空き家等情報バンクの利用促進を図っていきます。

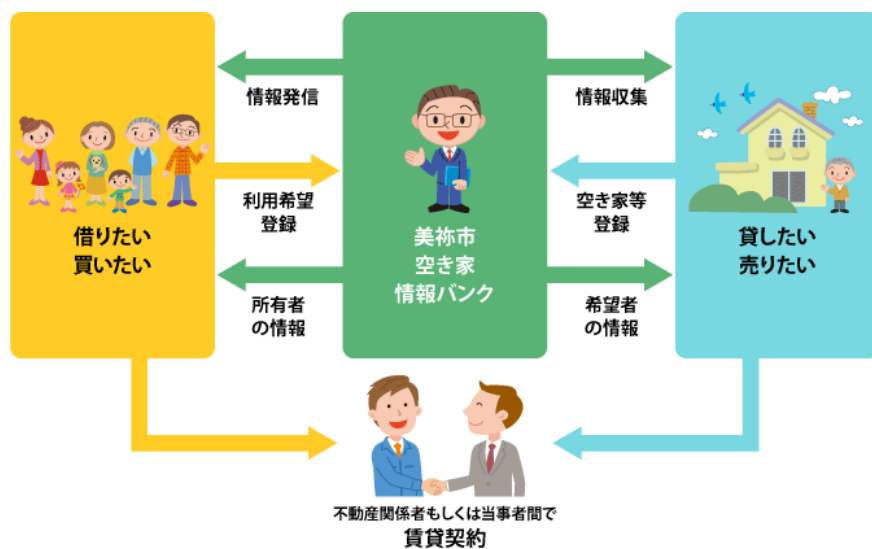


図 13 美祢市空き家等情報バンク制度

(2) 中古住宅としての市場での流通促進

空家等の活用・流通を促進するには、不動産市場の機能を活かすことが最も有効です。そのため、空き家等情報バンクによる情報提供に加え、以下に示す市場が機能しやすい環境の整備等の取り組みを推進します。

- ① 住宅の安全性や機能性の向上により、空家等の市場への流通が促進されるよう、空家等の改修やリフォーム実施、不要物撤去等への支援を行います。
- ② 中古住宅の魅力発信、中古住宅への支援提供により、中古住宅購入及び活用意識の涵養を図ります。また、中古住宅の流通促進のため、譲渡所得税の特別控除に関する情報提供等、国の動向と連携した取り組みを行います。

【中古住宅としての市場への流通促進のための取り組み】

○すんでみ～ね。住まい応援事業

2018年4月1日から2022年3月31日までの間に賃貸、販売等営利を目的としない自己の住宅を新築又は購入した方に最大300万円補助

○はじめてみ～ね農業応援事業(リフォーム改良補助)

新規就農後5年間の家賃補助、もしくは居住する中古住宅のリフォーム改修費補助

合計の上限額 1,200,000円

「すんでみ～ね。住まい応援事業」の詳細は企画政策課までお問い合わせください

「すんでみ～ね。住まい応援事業」「はじめてみ～ね農業応援事業」の詳細は農林課までお問い合わせください

○美祢市住宅リフォーム助成事業

市民自らが所有し、かつ居住する住宅のリフォームを行う場合に、その経費の一部を助成。30万円以上のリフォームに要する経費の10%(1,000円未満は切り捨て:上限10万円)を市内共通商品券と農産品(ミネコレ商品)で助成

○美祢あきない活性化応援事業

所有者から空き店舗を直接賃借し、補助対象産業を開業しようとする者に対して、改修費の1/2に相当する額(上限額:80万円)、家賃の1/2に相当する額(上限額:24万円)を補助

「美祢市住宅リフォーム助成事業」「美祢あきない活性化応援事業」の詳細は商工労働課までお問い合わせください

(3)住宅としての利活用

住宅としての利活用方法について、国及び県の情報や、他の先進地の成功事例等を収集し、本市への適用の可能性を検討することになります。

表4 空家等の住宅としての利活用事例及び本市への適用の可能性

住宅としての利活用	本市への適用の可能性
人口増加(減少対策)施策として	・UJIターンや子育て世帯の移住促進を行う
特定の就労者移住のための受け皿住宅	・市内起業家等の就労移住のための受け皿住宅、人口減少地域の活性化方策で利活用する
独居高齢者のための高齢者住宅	・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティーネット法)の一部を改正する法律(平成29年10月施行)に対して適用する
住宅困窮者のための住宅	

(4)住宅から他用途への転換(多面的な利活用)

空家等の他用途への転用について、住宅としての利活用を検討した上で、地域のニーズをもとに、関係部局と連携し、公共性の高い利活用や地域の活性化に資する転用方策および支援を検討することになります。また、転用先と空家等とのマッチングをスムーズに行える仕組みを検討することになります。

これらの多面的な利活用を行うにあたっては、関係法令など考慮すべき課題が多くあると考えられるため、モデル的な実施を行い問題解決策の検討を行い、手続きの流れや手法などを整理し、地域で空家等を活用しやすい環境を整えます。

また、空家等の利活用について、国及び県の情報や、他の先進地の成功事例等を参考に、市としての情報提供を行います。

表 5 空家等の利活用事例に関する本市への適用の可能性

空家等を住宅以外に転用		本市への適用の可能性
福祉分野	児 童	・地域型保育施設等や育児サロン等の子育て世代の意見交換等の場として利活用する
	高齢者	・デイサービス施設等として利活用する
	障害者	・健常者用に作られた建物を障害者利用に利活用するには設備面でハードルが高いことから、軽度な障害者支援施設として利活用する
商業・業務分野		・商店街周辺および利便性の良い場所について、店舗および事務所等として利活用する
建築の魅力を引き出した利活用		・歴史的建造物等を発掘し、観光資源として利活用する ・趣のある古民家等の宿泊施設として利活用する
その他		・集会施設等の地域のコミュニケーションの場として利活用する ・多世代交流や地域交流拠点として利活用する

4-4 利活用できない空家等の除却促進と除却後跡地の利活用

危険性のある空家等であっても、個人の財産であり所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれている状況により、除却費用を用意することが困難な場合もあります。市民生活の安心・安全及び良好な生活環境を確保するため、「美祢市危険家屋除却推進事業」による補助金の交付により、所有者等による自発的な除却を促し、危険性のある空家等の解消を図ります。

また、空家等除却後の跡地を有効な資源として適切な活用を促進するため、所有者等の責任において適切な管理ができるよう、情報提供や助言を行います。

民間や地域での利活用においては、「表6 空き地の利活用事例に関する適用の可能性」も踏まえ、所有者等と民間、地域等が共に知恵を出し合い、地域課題の解決に資する活動を支援する仕組みづくりに取り組みます。

表 6 空き地の利活用事例に関する適用の可能性

利用方法	適用の可能性
地域で利用する駐車場	・周辺の希望者に月極で貸す
	・地域にある地域コミュニティ、福祉施設等の附属駐車場として利用する
防災拠点	・災害時の避難場所、密集市街地では防災上も役立つような防災倉庫等も整備する
	・(土砂)災害対策用地として用地を確保しておく
その他	・地域住民が自主管理できる共同菜園として利用する

5. 役割分担と推進体制

5-1 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等との協働

空家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく、行政、事業者、地域等の協働による対応が不可欠です。そのため、所有者等は勿論のこと、行政、事業者、地域等の関係者が協力して空家等の対策に取り組みます。

(1)所有者・管理者の役割

空家特措法第3条では、空家等の所有者等(管理者含む)の責務を「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する。」と規定しています。空家等の所有者等は、空家のまま放置すると劣化が早く防災・防犯面でのリスクが高くなることや近隣へ迷惑をかけることを理解し、空家等を管理不十分な状態にしないため、自らの責任により定期的に管理するものとします。

また、空家等の所有者等になった場合は、空家等を住まいとしてだけではなく地域の資源として考え、地域に管理状況等の情報提供を行う事や、空家等の利活用に向けた積極的な取り組みも行うよう努めるものとします。

- ① 空家等にしない努力
- ② 空家等の適正管理
- ③ 所有者等が利用する予定がないものは、積極的な利活用の推進
- ④ 地域への情報提供
- ⑤ 相続登記

(2)行政の役割

空家特措法第4条では、市町村の責務を「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定しています。そのため、市では、美祢市空家等対策計画を策定し、これに基づく対策を実施していきます。

市は、本計画に基づいて市民や地域から寄せられる相談や情報を受け取る窓口としての役割を担います。また、空家等がもたらす問題は、環境や防災、建築等の多分野を横断し多岐にわたることから、庁内関係部署や関係機関が効果的に連携した体制を構築するとともに、空家等の活用や管理に関して、建築基準法や都市計画法などの運用面に関する検討及び所有者等が抱える問題の解決に向けた検討を進めます。

- ① 美祢市空家等対策計画の策定及び変更
- ② 空家等の適正管理の啓発・指導
- ③ 空家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討
- ④ 相続等が適切に行われるための情報提供
- ⑤ 特定空家等に関する協議

(3) 市民・地域の役割

空家等が周辺地域にもたらす問題や適正管理の重要性について理解し、所有する住宅を空家化しないよう適正管理や良質化、長寿命化に取り組みます。また、空家等の発生や放置が起これないよう、地域の住民間で良好な関係を築き、地域環境・コミュニティの維持に取り組みます。

また、地域内の空家等の情報提供や空家等の適切な管理および利活用にあたって、行政や所有者等と連携して取り組みます。

- ① 所有する住宅の良質化、長寿命化
- ② 空家等の適正管理、利活用への協力
- ③ 行政との情報共有を図り良好な住宅環境の維持
- ④ 地域コミュニティの連携強化
- ⑤ 相続等が適切に行われるための情報提供

(4) 団体・事業者等の役割

空家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティ等様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、行政や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に取り組みます。

- ① 空家等の適正管理、利活用への協力
- ② 所有者等への市場環境の情報提供
- ③ 行政と協働して相続等の講習会、セミナーの開催

5-2 推進体制

空家等をもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたるため、本市では、空家等相談の窓口設置をはじめ、庁内関係部署や関係機関が効果的に連携し、対策を実施していきます。

(1) 相談窓口

市民等から寄せられる空家等の相談・苦情等に迅速に対応するため、建設課に相談窓口を設置しています。相談窓口で相談・苦情を受け付けた後、庁内の関係各課と連携し、空家等に関する様々な相談・苦情に対応します。

表 7 主な役割分担

担当課	主な役割
建設課【相談窓口】	・危険家屋除却推進事業補助金に関すること
市民課	・弁護士及び司法書士による無料法律相談に関すること
企画政策課	・空き家等情報バンク制度に関すること
税務課	・固定資産税に関すること
生活環境課	・ごみ、衛生に関すること
農林課、農業委員会	・新規就農者の住居確保等に関すること
商工労働課	・空き店舗の利活用に関すること

(2) 美祢市空家等対策協議会

美祢市空家等対策協議会は、空家特措法第7条第1項に規定に基づき設置された協議会で、美祢市空家等対策計画の作成および見直し及び市長の判断により必要に応じて特定空家等に関する協議を行います。

組織委員は、市長のほか、地域住民を代表する者、学識経験を有する者、その他市長が必要と認められた者を市長が委嘱します。

空家等対策協議会の協議事項は以下のとおりです。

- ① 空家等対策計画の策定及び変更に関すること
- ② 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること
- ③ 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること
- ④ 特定空家等に対する措置の方針に関すること
- ⑤ そのほか、協議会において必要と認められる事項に関すること空家等の適正管理、利活用への協力

(3) その他関係機関との連携

適切に管理されていない空家等は、不審者の侵入等による犯罪の発生、火災等の危険性があります。このような問題に対し必要と認められるときには、警察その他の関係機関に協力を要請し、危険な状態の解消を図ります。

