資料５

豊川市空家等対策計画骨子（案）

平成２８年１０月１７日現在

１　趣旨

（１）目的

適切に管理されていない空家等が環境、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していることから、本市の空家対策を総合的かつ計画的に実施するため、市が取り組むべき空家対策の基本的な考え方を示した「豊川市空家等対策計画」を作成するものとする。

（２）位置付け

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。）第６条に基づく空家等対策計画とする。

また、市の上位計画である「第６次豊川市総合計画」、「豊川市都市計画マスタープラン」等との整合性を図るものとする。

（３）対象地区

空家の発生は市内の特定の地域に限定されないため、対象地区は市内全域とする。

（４）計画期間

平成３０年度からの５年間とする。

ただし、社会状況の変化や国の各種施策に応じて計画内容や期間の見直しができることとする。

（５）空家等の種類

居住、その他の使用がされていない空家等のうち、戸建ての空家を主な対象とする。

２　現状と課題

（１）現状

平成２８年度に市が実施する「空家等実態調査」、平成２５年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」の結果から、空家数や分布状況等の実態を明らかにする。

（２）空家が及ぼす地域への影響

空家が適正に管理されていないため、建物の腐朽や破損、樹木・雑草の繁茂等の問題のほか、枯草による火災、不審者の侵入や犯罪の恐れ等もあり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、本市においても、市民から複数の相談が寄せられるなど、空家等の適正管理に向けた取組が急務となっている。

（３）空家等問題が発生する背景と課題

空家問題の発生には様々な要因があるが、中でも所有者が死亡したが相続が決定していない、相続人が遠方に居住しているため空家の片付けや管理が難しい等の要因が多くを占めている。

また、ひとり暮らし高齢者や高齢者のみ世帯が増加しており、支援や見守りが必要な世帯が増加している。

この他に、固定資産税における住宅用地に対する特例措置により、土地の課税標準額が減額（最大で６分の１）されるため、家屋を解体しないまま残している事例も見られる。

３　実態調査

空家対策を効果的かつ効率的に実施するために、空家の実態を的確に把握する。

（１）空家候補建物の特定

水道の閉栓及び使用量一定未満の水栓に対し、家屋情報、住民基本台帳情報等を加え、空家候補建物を特定する。

（２）現地調査

空家候補建物について、外観目視による現地調査を行う。

（３）実態調査による現状把握・データベースの整備

市内全域の調査を行うとともに、空家所有者に対してアンケート調査を実施し、課題別、地区別に空家等のデータベースを整備する。

４　基本理念

３つの基本理念により、本市の空家対策に取り組んでいく。

（１）市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

（２）地域の活性化に向けた流通・活用の促進

（３）実現に向けた関係部局、地域住民、民間事業者、専門家団体など多様な主体との連携

５　取組方針

「空家等の予防・適正管理」、「空家等の利活用」、「不良なものは除去」の三つを柱として、状況に応じたきめ細かな取り組みを進める。

（１）空家等の予防・適正管理

空家化を未然に防ぐため予防に向けた啓発を行うとともに、管理不全な空家等への助言、指導等に取り組む。

（２）空家等の利活用

中古住宅としての流通促進、賃貸物件としての活用、まちづくり資源としての活用に取り組む。

（３）不良なものは除去

再利用が不可能な危険家屋を除却し、跡地の活用に取り組む。

６　具体的な施策

（１）空家等の予防・適正管理

ア　啓発

●空家等発生時の的確な対応や空家等の適正管理の重要性について、各種団体の協力を得ながら、広報、ホームページ、リーフレットの配布、納税通知書の活用を通じて情報提供を行う。

●空家等の管理責任は所有者にあるため、所有者に対する空家等管理に対する意識を高めることを目的に、空家等対策に関する情報提供やセミナーにより啓発を行う。

●空家等を生み出さないため、空家等となる可能性のある住宅（ひとり暮らし高齢者など）に対し、窓口面談、文書送付などにより啓発を行う。

イ　相談

●空家等に関する苦情に的確な対応を行うとともに、空家等対策の取り組みをわかりやすく伝えるために、相談窓口を一本化する。

●苦情の内容や空家等の状況に応じて対応部署を割り振り、所有者に対して適正管理等の初期指導を行う。

●空家等を所有することになったがどうすればよいのかわからないといった相談をはじめ、賃貸・売却・管理・解体等に関する具体的な相談にも適切に対応できるようにするため、不動産や建築等の関連団体や専門家との連携を図る。

ウ　管理不全な空家等に対する助言等

●所有者自身による空家等の定期的な維持管理の指導・助言を行う。

●シルバー人材センターなど空家等管理のできる事業者との連携を図るとともに、事業者等に対する空家等管理サービス充実の働きかけを行う。

エ　特定空家等に対する措置

●特定空家等を生み出さないことを第一ステップとして取組み、法律に定められた措置を行う前段階で、初期指導を行い、所有者に自主的な対応を粘り強く求めていく。

●特定空家等の判断基準をチェックリストにより作成する。

●特定空家等の判定は、空家等対策協議会の助言・協力を得て慎重に行う。

（２）空家等の利活用

ア　中古住宅としての流通促進

●空家等が活用されるよう不動産事業者による中古住宅の流通促進を図る。

●市が関わることにより、安心して空家等を市場に出せる仕組みを作る。

●市の住環境の魅力や暮らしのサービス水準をアピールするシティセールスを行う。

●建築や不動産関係団体の協力を得ながら、空家等活用によるリノベーション事例を紹介し、空家等活用による住まいの確保に対する関心を高める。

●関係団体と連携し、リフォームに対する支援を行う。

イ　まちづくり資源としての有効活用

●地域交流や地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から有効な利活用を図る。

●全国の様々な空家等の活用事例の情報提供を行う。

●空家等をまちづくり資源として捉えた新しい活用方法の提案を募集し、その提案を実現するために必要な費用の一部を助成する。

（３）不良なものは除去

ア　利活用の予定のないものは除去

●市民が安心して生活することができる環境を確保するため、倒壊や建築部材などが飛散する恐れのある危険な空家の解体工事にかかる費用の一部を助成する。

●空家解体ローン、支払利息の一部助成を行う。

イ　跡地の積極的活用

●密集市街地等において、除却跡地が広場として活用される場合は、除却費用の一部助成を行う。

７　主体別の役割

空家等は私有財産であるため、第一義的には所有者の責任で管理されるものであるが、様々な理由により適正に管理されない空家等が、地域住民の生活環境に影響を及ぼしているため、空家問題を地域社会の問題と捉え、空家の所有者、地域住民、市、事業者等が連携し、役割をもって空家等対策に取り組む。

（１）空家等所有者等

所有者や相続人等は、空家が放置されたままにならないように適切な管理、活用、流通等に努めるとともに、相続等が発生した場合には、必要な手続きを速やかに行うよう努める。

（２）地域住民

地域住民は、空家の所有者等とのコミュニケーションに心掛け、空家問題の発生予防に努めるとともに、地域内の見回り等により、周辺住民の生活環境に影響を及ぼしている空家等を発見した場合には、市に速やかに情報提供に努める。

（３）市

市は、空家等の実態把握に努めるとともに、空家等対策計画の作成、具体的な施策の実施、空家法に関する必要な措置を適切に講じることとする。

（４）事業者

事業者は、空家の流通や活用につながる積極的な取組を行うとともに、所有者や市等に対し、専門的な視点から助言や支援に努めることとする。

（５）専門家　ＮＰＯ

不動産、法務、建築、まちづくりＮＰＯ等の専門家団体は、所有者や市等に対し、専門的な視点から相続から管理、活用に至るまで、空家の抱える複合的な課題の解決への助言や支援等に努めることとする。

８　実施体制の整備・進捗状況の管理

（１）庁内体制

庁内組織である空家等対策庁内連絡会議は、本市における空家等対策を円滑に推進することを目的とし、庁内関係各課の連携により、情報及び問題を共有し連絡調整を図り、空家等の調査や所有者への助言、相談、啓発等を進める。

（２）多様な主体との連携

豊川市空家等対策協議会は、豊川市空家等対策計画の作成、変更、実施に関する事項について協議するとともに、専門家団体等の多様な主体と連携し、相続登記や相続問題の解決、除草、剪定、解体、売却等の相談や実施ができる体制の整備を進める。

（３）進捗状況の管理と検証

より実効性・具体性のある計画となるよう、適切なＰＤＣＡサイクルにより柔軟な見直し等を実施し、効果的な空家対策を講じる。