

## 第2章 空家等対策に関する基本的方針

---

### 1 基本理念

本市の空家等対策は、空家等の状況や全国的な取り組み、社会的動向を踏まえた中で、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等を資源として活用した地域コミュニティの活性化に結びつけながら、空家等の発生や予防に取り組み、安全・安心な生活環境の確保と地域の活性化を図ることを基本理念に掲げます。

- ① 適切な管理が行われていない空家等に対して必要な措置を講じ、市民の安全・安心な生活環境を確保します。
- ② 空家等を地域の資源ととらえ、空家等を活用したまちづくりを推進します。
- ③ 市、地域、空家等所有者等及び事業所が相互に連携し、空家等の発生の抑制を図ります。

### 2 基本的な方針

#### (1) 空家等の管理の原則

空家等は、本来、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権により、所有者等の権利が保障されていますが、その一方で所有者等が適正に管理する責任が求められます。

法第3条においても、「空家等の所有者又は管理者は、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。

隣家が空家等を原因として被害に遭った場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則です。

#### (2) 適正管理に向けた対策

本市は、法律の趣旨を尊重し、市民と地域の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るため、市民や関係機関の協力を得ながら、管理不全な空家等について、所有者等に適正な管理を行うよう促していきます。

#### (3) 自然災害時の対応

自然災害による空家等の破損、倒壊、廃材の飛散等への対応は、所有者等が空家等の周辺の生活に悪影響を及ぼさないよう、空家等の管理の原則に基づき、所有者等の責任により適切に対応することを原則とします。

### **3 計画の方向性**

空家等が発生し、放置される要因は様々であり、それから生じる課題は居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。

そのため、空家等対策を行っていくためには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示したうえで各種施策を検討・実施していきます。

また、今後、当市の空家等は人口減とともに増々、増加傾向です。そうしたことから、適正な管理をされない空家等を少なくし、市民の生活環境に著しく悪影響を及ぼす物件を造らないような対策が急務であり、利活用及び予防対策を推進していきます。

#### **(1) 空家等の発生抑制**

空家等は、放置され老朽化が進むほど、除却等に要するコストが増大します。また、放置年数が経過するにつれて所有者等の把握が困難になります。空家等対策においては、問題が深刻化する前の早期対応と、空家等を発生させない「抑制」、空家期間の短縮が重要です。そのため、地域や事業所等と連携して早期の情報収集や所有者等への意識啓発に努めます。

#### **(2) 空家等の有効活用**

空家等を地域の資源ととらえ積極的に有効活用するために、空き家バンクへの登録を促し、移住・定住促進・起業支援・コミュニティの場や学びの拠点として提供することで地域の活性化を図っていきます。

#### **(3) 空家等の管理不全の解消**

適正な管理が行われていない空家等は、防犯・防火・防災・衛生・景観など様々な面から周辺環境に影響を生じさせることとなり、市民からの相談や苦情が年々増加しています。そのため、市民や関係機関の協力を得ながら所有者等に適切な管理を促し、管理不全な空家等の解消に努めます。

#### **(4) 空家等対策推進体制の強化**

空家等の対策を実施するに際しては、市内の様々な部局に関係することから、必要に応じて、空き家対策班（内部組織）で対策に関する協議を行い、空家等の管理指導について連携・協力体制をとっていきます。