

銚田市空家等対策計画(概要)

1 計画策定の背景と目的

○平成 26 年 11 月 27 日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく、市町村計画で、本計画は平成 30 年 3 月に策定した「銚田市空家等対策計画（平成 30 年度～令和 4 年度）」の改定版となる計画です。

2 本市の空家等の状況

○空家総数が 2,847 件で、大洋地区が 2,312 件と多くなっています。また、管理状況を見ると、各地区で「不全」の空家等が半数を超えており、その多くが大洋地区の空家等となっています。なお、この傾向は前回調査と大きな変化はなく、本市の空家等は大洋地区に多く分布している傾向があります。

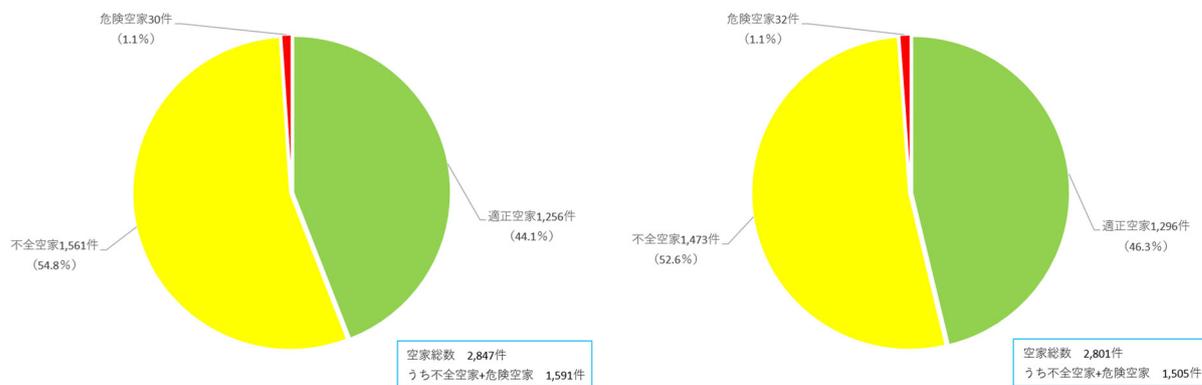
表－空家等の状況（令和 4 年度調査）

現地調査件数	今回 (令和4年度)	空家総数		管理状況					
				適正		不全		危険	
5,173	総数	2,847	100%	1,256	44.1%	1,561	54.8%	30	1.1%
	銚田地区	395	100%	162	41.0%	227	57.5%	6	1.5%
	旭地区	140	100%	60	42.9%	77	55.0%	3	2.1%
	大洋地区	2,312	100%	1,034	44.7%	1,257	54.4%	21	0.9%

表－空家等の状況（平成 29 年度調査）

現地調査件数	今回 (平成29年度)	空家総数		管理状況					
				適正		不全		危険	
3,502	総数	2,801	100%	1,296	46.3%	1,473	52.6%	32	1.1%
	銚田地区	486	100%	266	54.7%	213	43.8%	7	1.4%
	旭地区	82	100%	32	39.0%	46	56.1%	4	4.9%
	大洋地区	2,233	100%	998	44.7%	1,214	54.4%	21	0.9%

図－空家等の状況



3 基本理念

(1) 空家等は個人の財産であり、所有者等による適正管理を目指します

空家等は、個人の財産であり、空家等の対策は、所有者等が適正に管理すべきであることが原則です。その上で、管理が不適切な空家等の発生抑制、空家等の利活用や除却を促進するため、空家等の所有者等及び地域コミュニティ、事業者等との連携した取組を行います。

(2) 本市の特性や緊急性などを考慮し、メリハリのある対策を講じます

本市においては、大洋地区の別荘地において多くの空家等の発生がみられています。空家対策に充当できる予算や人員には限りがあることから、空家等の特性や緊急性を考慮した対策を講じることとします。

(3) 空家等の利活用を推進します

空家等の利活用については、既に本市でも取り組んでいる空家バンクの他、移住・定住の資源としての活用などが多くの自治体で取り組まれており、空家等の利活用に向けた取組を充実・強化します。

4 空家対策計画の概要

(1) 対象地区・計画期間：市内全域とし、計画期間は令和5年度から令和9年度までとします。

(2) 対象とする空家等の種類

区分	概要
空家等(法第2条第1項)	・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

(3) 空家等の調査に関する事項

行政による確認だけでなく、市民や事業者からの情報の活用を図るとともに、適宜情報の更新を行い令和4年度策定したデータを活用し、空家等データベースの構築を行います。

GIS（地理情報システム）による空家データ管理のイメージ



管理	●
不全	▲
危険	■

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理は、第一義的には空家等の所有者が自らの責任において的確に対応することを原則とし、令和6年4月1日からの相続登記が義務化などについての啓発を強化します。

一方で、周囲に被害が生じるような緊急を要する場合等においてやむを得ない場合、市が所有者に代わり必要な措置を講じることとします。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産でもあることから、所有者等に対し有効活用を促すとともに、不動産としての流動性を創出する必要があります。

4 空家対策計画の概要

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法に基づく助言・指導を行います。

(7) 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

①空家相談に対する対応の充実・強化

- 庁内連携による空家相談対応の充実・強化
- 民間事業者等との連携による体制強化
- 空家等の除却に関する支援制度の整備

②空家等に関する相談会の実施

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

①実施体制：建設部都市計画課を主管部署とし、市民の転出入や転居、高齢者の状況等に関する情報を持つ部局との連携を強化します。

②有識者の知見の活用：銚田市空家等対策協議会、銚田市空家等判定委員会を活用します。

③空家等の対策を推進するための各主体との連携強化

- 不動産関係団体との連携
- 警察及び消防との連携
- 市民・事業者、行政区との連携
- その他関係団体との連携

(9) 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

地区ごとに異なる特性やコンパクトなまちづくりを目指し、次のように対策の基本的な考え方を定め対応することとします。

表－空家等への対策の基本的な考え方

- 発生抑制：空家の管理や流通、利活用等に関する施策により発生抑制に取り組みます。
- 把握：空家に関する情報収集を行うとともに、データベースの管理を行います。
- 除却：不良住宅等について、国や市の支援制度を活用した除却を推進します。
- 利活用：空家等について、流通促進、移住定住向けの物件としての活用を推進します。

区 域		基本的な考え方	空家等所有者に対する対策の重点			
			発生抑制	把握	除却	利活用
行政区 域	用途 地域	誘導区域※	○	○	○	○
		上記以外	◎	◎	○	△
	集落部		◎	◎	◎	○
	別荘 地	適法に建築されたもの	◎	◎	○	○
上記以外		◎	◎	◎	△	

◎：積極的に施策を実施する ○：計画に基づき施策を実施する △：行政施策は実施しない

※誘導区域：立地適正化計画で設定する区域で、商業、業務、福祉施設等を誘導する都市機能誘導区域。居住を誘導する「居住誘導区域」があります。いずれも、ハザードエリアは除外することが基本となっています。

5 計画の評価と検証

(1) 評価のための指標

本計画に基づく施策の推進について、定量的な評価を行うため、評価指標を設定します。

基本方針	評価指標		
	定義	現状値	目標値
空家等の発生予防と抑制	市内の空家等の所有者への通知、お知らせ	120 件／年	140 件／年
空家等の適切な管理の促進	市民や関係部署から寄せられた空家等の情報を基にした現地確認	280 件／年	300 件／年
空家等の利活用促進	空家バンクの成約件数	2 件／年	5 件／年
不全状態の空家等への対策	空家等の解体費補助金制度を活用した解体件数	—	3 件／年

(2) 指標及び推進状況の検証

指標については、年度末に指標の達成状況について検証を行うとともに、担当課及び関連部署との検証、銚田市空家等対策協議会における検証を行い、PDCAサイクルにより取組の見直しを行います。

(3) 庁内体制の考え方

空家等への対応については、新たに空家化が見込まれる場合の対応、周囲の環境を阻害する空家等への対応、空家等の利活用に対する対応等、様々なケースが想定されることから、情報共有や施策の連携を目的として、庁内の関係部署における横断的体制を構築します。

図－庁内における横断的体制のイメージ

