

喜多方市空家等対策計画（概要版）

第1章 はじめに

1 計画策定の目的

近年、少子・高齢化の進行や人口減少社会の進展、さらには経済的事情等により、空き家が増加しています。空き家が発生し老朽化すると、倒壊の危険があるほか、防犯や衛生面など周辺環境への多大な悪影響をもたらすおそれがあります。

このため、国では、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）を公布し、平成27年5月に完全施行されました。

本市においても、法に基づき、所有者等による空き家の適正管理や利活用、空き家の発生防止等を推進し、快適な生活環境の確保と活力ある地域づくりにつなげていくため、空家等対策計画を策定するものです。

2 計画の位置づけ

喜多方市空家等対策計画は、法第6条第1項の規定に基づき定めるものです。本計画の実施にあたっては、喜多方市総合計画を上位計画とし、市で策定する各計画と整合、連携を図りながら取組を進めるものとします。

第2章 空き家の現状

1 本市の空き家の状況（令和3年12月末現在）

地区	空き家件数		危険度ランク(件)			
	件数	構成比(%)	A	B	C	D
喜多方	780	48.1	194	213	262	111
熱塩加納	199	12.3	54	22	62	61
塩川	234	14.4	58	54	83	39
山都	296	18.2	61	92	113	30
高郷	113	7.0	27	38	34	14
合計	1,622		394	419	554	255

（危険度ランク分類 ABCD判定）

A：小規模の修繕により再利用が可能

B：管理が行き届いていないが、当面の危険性はない

C：今すぐの倒壊、飛散の危険性はないが、損傷が激しい

D：倒壊、飛散の危険があり、緊急度が極めて高い

2 これまでの取組

本市では、空き家所有者等へのアンケート調査の結果を参考としながら、平成29年3月に空家等対策計画を策定し、空き家の適正管理の啓発を行うとともに、管理不全な空き家の是正や解体の支援等を行ってきました。

3 アンケート調査やこれまでの取組でわかった問題点

- 所有者等としての意識が低い
 - 空き家を放置することに対する問題意識や危機意識が低い
 - 相続人としての意識が低い
 - 遠方に居住している等の理由で所有者や管理者としての意識が低い
- 所有者等の悩み
 - 高齢で維持管理ができない
 - 維持管理費用や改修解体費用を負担できない
 - 賃貸や売買をしたいが、借り手や買い手が見つからない
 - 所有者等の死亡により相続問題が発生している
 - 管理や売却等に関する依頼先が分からない

第3章 空き家対策の基本方針

1 基本の方針

安全安心な市民生活の確保や地域の防災、衛生、景観等の生活環境の保全を図るため、空き家対策を推進し、行政として公益上必要な措置を適切に講ずるよう努めます。

- 空き家の管理は所有者等が行うことを前提とし、所有者等に対する空き家の適正管理の啓発を図ります。
- 空き家の発生の抑制や利活用の促進を通じて、空き家の増加防止に努めます。
- 空き家の相談窓口を設置し、所有者等の問題解決を支援します。

2 対象とする区域

空き家実態調査の結果から市内全域に多くの空き家が存在することから、市内全域を対象として空き家対策を行うこととします。

3 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等※」とします。

4 計画期間

平成29年度（2017年度）から令和8年度（2026年度）までの10年間とします。

※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。

第4章 空き家対策の取組方針

1 所有者等による適正管理の促進

- 広報誌やホームページを通じて、空き家の適正管理について所有者等への呼びかけを行い、適正管理の意識向上を図ります。
- 様々な年齢層に対応した空き家の適正管理に関する啓発資料を作成し、適正管理意識の底上げを図ります。

2 空き家の調査

- 蓄積してきた空き家調査の結果を基に、空き家の状況を確認するほか、最新の空き家情報の把握に努めます。
- 空き家所有者等の調査・特定に努めます。

3 空き家の発生抑制等

- 改修や利活用等に関する支援制度を情報発信することで、居住している段階からの改修を支援し、安心して住み続けられる住宅整備を図ります。
- 解体補助金をはじめとする空き家の管理に対する支援制度を周知し、住環境の保全を図ります。
- 近い将来空き家になる可能性が高い建物の所有者等に対して、放置空き家の発生予防意識の啓発を行い、新たな空き家の発生抑制を図ります。

4 空き家の利活用促進

- 空き家情報の発信を促進し、空き家利活用希望者への物件紹介による賃貸、売買の促進を図ります。
- 各種リフォーム補助金等のPRに努め、リフォームによる空き家の利活用促進を図ります。
- 空き家を活用した移住・定住施策の推進を図ります。

5 管理不全な空き家への対応

- 改善の働きかけ
 - 所有者等に自主的な対応を行うよう働きかけます。
 - 所有者等の事情も考慮した相談を行う等、適正な管理が図られるよう努めます。
- 特定空家等への対応
 - 特定空家等の認定
改善の働きかけを行っても改善が見られない場合は、特定空家等に認定します。
 - 助言又は指導
特定空家等に認定された空き家については、所有者等に対して助言又は指導を行います。
 - 催告
助言又は指導を行っても改善が見られない場合は、所有者等に対して必要な措置を行うよう催告します。
 - 命令
催告を受けた者が正当な理由なくその催告に係る措置を行わない場合は、催告に係る措置を行うよう命令を行います。
 - 代執行
必要な措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき等においては、協議会や関係部局における協議・検討を行い代執行の実施について決定します。
- その他
上記の対応のほか、対応に即時性が求められる場合に備え、他法令を根拠とした対応を含めた方策の研究、関係部署等との連携体制構築を図ります。

6 空き家の相談窓口の設置による問題解決の支援

- 空き家の相談窓口を設置し、市民や所有者等からの様々な問題解決の支援を行います。
- 問題解決に有効な情報を収集し、相談窓口での効果的な支援に努めます。

7 数値目標の設定

取組の効果を確認するため、数値目標を設定します。

【項目】空き家解体撤去件数

年度	R2 (基本値)	R3	R4	R5	R6	R7	R8
目標値 (累計)	116	135	154	173	192	211	230

第5章 空き家対策の実施体制

1 庁内組織

情報共有並びに空き家対策を総合的かつ効率的に推進するため、「喜多方市空家等対策推進委員会」を設置します。

2 空家等対策協議会

喜多方市空家等対策協議会条例に基づき、喜多方市空家等対策協議会を設置し、空家等対策計画の変更、空き家の対策の実施に関する事項について協議を行います。

3 相談体制

- 空き家に関する相談窓口を建設部都市整備課に設置します。
- 相談対応は庁内の関係部局が連携して行うほか、司法書士や建築士、宅地建物取引士等との連携を図り問題解決に努めます。
- 喜多方市シルバー人材センターや建築関係団体等との連携を図り、空き家の維持管理に困っている方々への相談体制の拡充に努めます。