

空き家等施策に関する対応方針(案)

《背景・目的》

人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、空き家等^{※1}が年々増加しており、今後も団塊の世代等の相続等により増加が予測されている。

空き家等に係る主な問題は、所有者等による適正な管理が行われず、地域の居住環境に悪影響を及ぼしていることや、適正に管理がされていても、施設入所や相続問題等により長期間使われないことにより、地域資源として活用できていないことにある。

このようないわゆる空き家問題に対応するために、空き家対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)及び法に基づく国のガイドラインを基に、「実態把握」、「発生予防」、「適正管理」、「利活用」の4つの観点から施策を講じていく。

1. 実態把握

市内における空き家等の現状把握及び今後を予測し、効果的な空き家対策へ繋げていく。

(1) 実態調査

現地調査に加えて、住宅に関する各種データを活用することで、建物に係る所有者情報や管理状況(以下「建物状況等」という。)を定期的に把握する。

(2) 地域住民等又は庁内関連部署からの情報提供

地域住民等や庁内関連部署と連携し、建物状況等を随時把握する。

(3) データベースの整備

把握した建物状況等を地図情報システム等により管理し、空き家対策に活用するとともに、その他、まちづくりなどの関連する所管と情報を共有するものとする。

2. 発生予防

空き家問題に関する意識啓発を空き家所有者等へ行うことにより、生前から所有する建物の今後についての備えを促進する。

(1) 空き家対策情報等の発信

広報特集号や固定資産税等納税通知書同封チラシ、住まい版エンディングノート等の発行を通じて、空き家対策情報等を発信する。

(2) 啓発及び相談機会の創出

所有者等が安心して相談できるよう、不動産団体等の専門家と連携した窓口の設置や、弁護士や宅地建物取引士等の専門家や事業者と連携した空き家対策セミナー・相談会を実施する。

(3) 福祉部局等と連携したアウトリーチ支援

空き家問題に関する福祉部局等との連携により、高齢の住宅所有者の認知機能が低下する前に住まいの今後の方針に関する支援を行う。

^{※1} 空き家等:居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)

3. 適正管理

空家等の適正管理は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提であるため、草木の敷地への越境など、相隣問題については基本的には当事者間での対応・解決を促すものとする。ただし、所有者等が不明な空家等や、現地確認の結果、行政による対応が必要であると判断する空家等については、所有者等へ対して必要な措置を講じるよう働きかけるものとする。

(1) 現地調査・所有者調査

相談等を受けた空家の可能性がある建物に関しては、すべて現地調査及び所有者調査を行うものとする。また、当事者間の解決を促すために、判明した所有者等に対して、相談者への連絡先の提供の可否を確認し、提供可能であれば、相談者へ連絡先を提供するものとする。

(2) 管理不全・特定空家等

空家と判断されたものについては、市で定める基準等を用いて、管理状態や周辺への影響等を総合的に勘案したうえで、管理不全・特定空家等に該当するかの判定を行う。

管理不全・特定空家等に対しては、必要に応じて八王子市空き家等対策懇談会等から意見を聴取して、個別に指導等を行う。(勧告時の住宅用地特例解除について記載予定)

(3) 相談者への支援

当事者間での解決を図るため、無料法律相談等の案内や登記情報により所有者情報を取得するよう促す。また、相談内容に応じて、法令等に基づく対応可能な助言を行う。

(4) 所有者等への支援

所有者等に対しては、上記にある指導等と併せて適正管理を行うために必要な情報提供及び支援も行う。

4. 利活用

空き家を地域資源として活用(除却を含む)することで、地域の活性化へ繋げるものとする。

(1) 流通支援

流通は市場に委ねることを基本とするが、空き家流通を促進させるため、不動産団体等の専門家と連携した窓口の設置や、宅地としての活用を促進するための除却支援などを行う。

(2) 利活用支援

空き家が地域資源として活用されるよう、助言・相談・マッチング等の支援を行うとともに、用途転換のために、改修工事が必要な場合にはその費用の補助を行う。また、個々の空き家への対応のみならず、まちづくりの視点により、必要に応じて、地域単位などで必要な支援を行う。

5. その他(庁内連携及び本対応方針の見直し)

空き家対策に係る領域は防犯・防災、居住環境やまちづくりなど多岐にわたるため、内容に応じて、適宜関係所管と連携して実施するものとする。また、本対応方針については、社会情勢等の変化や運用に伴い新たに生じる課題等に対応するため、不断の見直しを行うものとする。