

第3章 空家等対策における基本方針

1. 改定の視点

第2章で整理した空家を巡る現状・課題を踏まえ、本計画の見直しにあたっての基本的な考え方を整理します。

空家を巡る現状・課題に関する考察

- 令和5年(2023年)の法改正により、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する方向性が示されました。住んでいる段階から空家の予防・適正管理に向けた働きかけを進めていくことが重要となっています。
- 空家の4割以上が空家のまま放置されていますが、今後さらに高齢化(空家予備群となる高齢者単身・夫婦世帯の増加)が進むことや住宅供給過剰を背景に、空家予備群の増加が確実視されており、予防抑制の観点から、**住んでいる段階からの適正管理や相続準備の啓発が急務**となっています。
- 所有者の遠方居住や相続人の所在不明、話し合いの不調等による空家の管理不全、老朽危険空家化などの影響により、管理不全の空家が地域の安全・景観・生活環境に与える悪影響が懸念されています。所有者の**適正管理や利活用に向けた意識啓発**を促すとともに、行政・地域団体などによる**相談体制・支援体制の強化**が必要です。
- ライフスタイルの多様化を背景に、市内の空家の利活用には一定の需要があり、利活用可能な空家も多数存在していることから、利活用につなげるための取組をはじめ、空家の流通には**「すぐ住める空家」の確保**が求められています。
- 情報バンクや奨励団体の活動、補助金等の仕組みを再確認し、地域資源として**空家を活かす実効性ある仕組みの強化**が必要です。
- こうした課題は、行政・地域・民間が連携した包括的な対策体制の強化を必要としていることから、今後は、法改正で位置づけられた制度の活用を見据えつつ、空家に関わる関係部局や地域住民と連携して、地域特性に配慮しながら、空家の予防抑制～適正管理の取組を多面的かつ重点的に展開していくことが重要です。

改定の視点

- 良好な空家が多いことを踏まえ、**積極的な流通促進を図る**とともに、法改正による新制度の活用を見据えながら、住んでいる段階からの**管理の適正化や空家化の未然防止につながるよう、所有者意識の醸成に寄与する取組の充実・強化**をめざします。
- 空家対策の充実・強化に向けては、**「所有者等による管理の原則」「官民連携」といった基本的な考え方を踏まえた上で、地域ごとの既存の取組や特徴に配慮し、本市の実情にあった施策を検討**します。

2. 対策における基本方針

「改定の視点」を踏まえた上で、下記のとおり、「予防抑制」「適正管理」「利活用」の3つの方針を柱とした総合的な対策に引き続き取り組みます。

方針1 予防抑制 未来の空家をつくらない

空家予備群への啓発と情報提供

→高齢化に伴う「空家予備群」の増加に備え、相続や管理方法に関する情報提供の充実に取り組みなど、住んでいる段階から意識啓発を強化し、将来的な空家発生を予防します。

相談体制の強化

→自治会や地域団体、事業者等と連携し、所有者やその家族が、相続や管理方法について気軽に相談できる体制を検討します。専門家（弁護士、司法書士など）への橋渡しを行うことで、空家発生につながる潜在的な問題を早期に解決に努めます。

方針2 適正管理 まちの安全・安心を守るための、所有者と地域の連携

管理不全化・特定空家化の抑制

→老朽化の進んだ空家に対し、除却や安全対策を促す仕組みについて、周知・強化を図ります。また、管理不全化を未然に防ぐため、空家所有者に対して管理の重要性を啓発するとともに、簡易な点検・草刈り等を実施する民間事業者との連携スキームを検討します。

多分野連携による早期発見・対応体制の強化

→福祉分野や地域住民と連携し、空家予備群や管理不全の兆候のある空家を早期に発見し、対応を促す仕組みを検討します。

空家の除却と跡地利用促進

→景観や安全性を著しく損なう老朽空家等については、助言指導を行い、必要に応じて管理不全空家・特定空家の認定を行います。空家等を除却した跡地については、地域ニーズに合わせた利活用を促し、周辺環境の向上を図ることができる仕組みを検討します。

方針3 利活用 地域の魅力と価値を高める活用促進

地域特性に応じた活用促進と広報強化

→中心市街地など地域の特性に応じた空家活用のモデル事例を創出し、補助金や支援制度の情報をSNSや地域メディアなど多様なチャンネルで積極的に発信することで、住民や移住者への認知度を向上させます。

スムーズな空家の利活用に向けた取組の強化

→流通可能な良好な空家が多い現状を踏まえ、「空き家情報バンク」など、市場への早期流通を促します。移住の取組と連携することで地域に根差した利活用促進を図り、地域の活性化にも寄与することをめざします。