

八幡市空家等対策計画

概要版

1. 計画の概要（空家等対策計画とは）

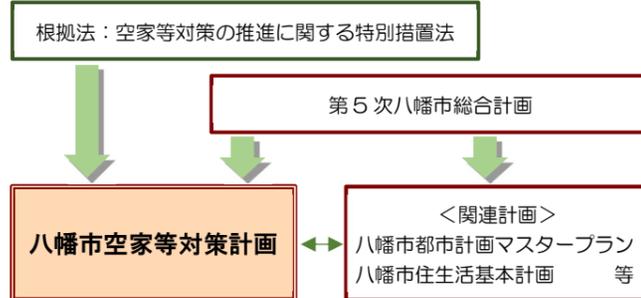
■計画の背景と目的

近年、全国的な動向として、少子高齢化や既存の住宅・建築物の老朽化、住宅ニーズの変化等に伴い、適切な管理が行われていない空家等が増加しています。このような状況の中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家特措法」という。）が平成27年5月26日に全面施行されました。

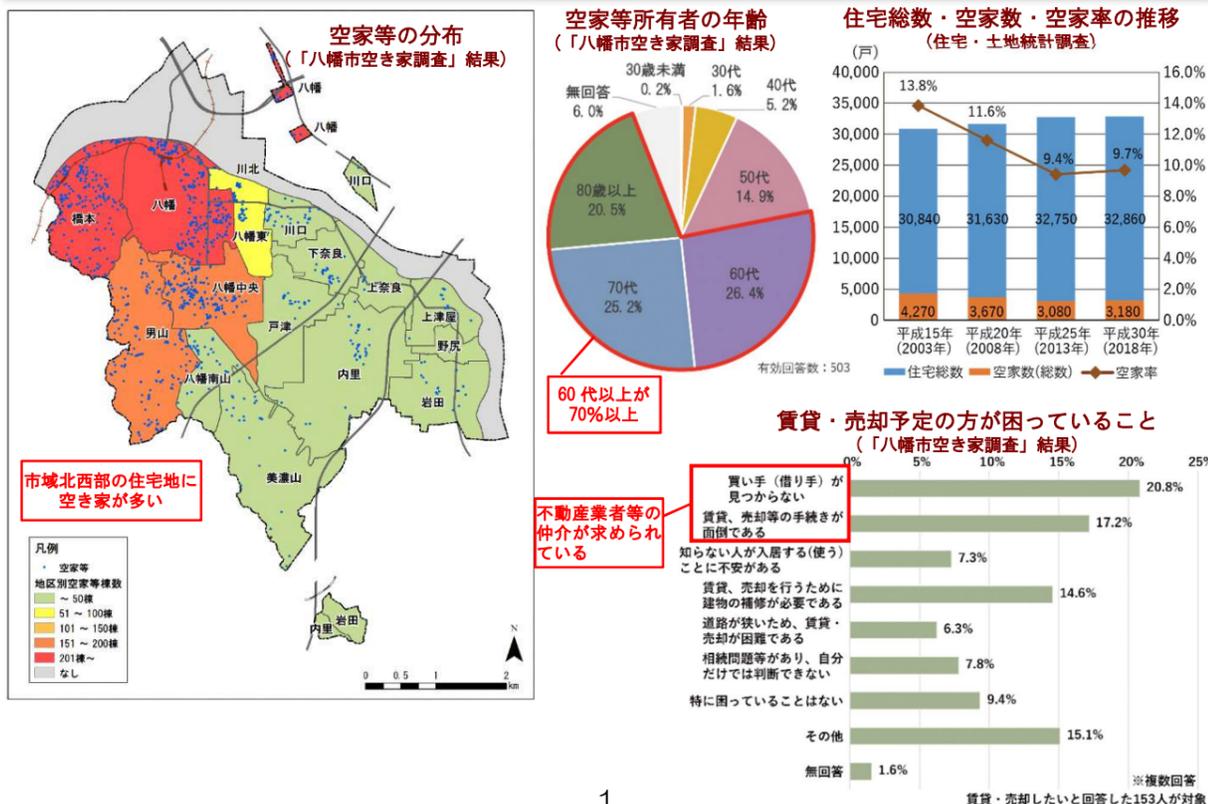
本市においては、現状では空家の増加傾向は緩やかですが、人口の減少傾向や高齢化の進行が今後も継続すると予測され、将来的には空家が増加すると見込まれます。そのため、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家特措法に基づく「空家等対策計画」を策定しました。

■計画期間と対象

計画期間：令和3年度～令和12年度（10年間）
 対象となる区域：八幡市内全域
 対象となる空家等：空家特措法第2条第1項で規定する「空家等」（空家特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）
 ※法で規定する「空家等」に該当しない住宅や将来空家となる見込みのあるもの（老朽化が進んだ住宅、高齢者のみが居住する住宅、空き室の多い共同住宅等）も必要に応じ対象に加える



2-1. 空家等を取り巻く現状と課題（空家等の現状）

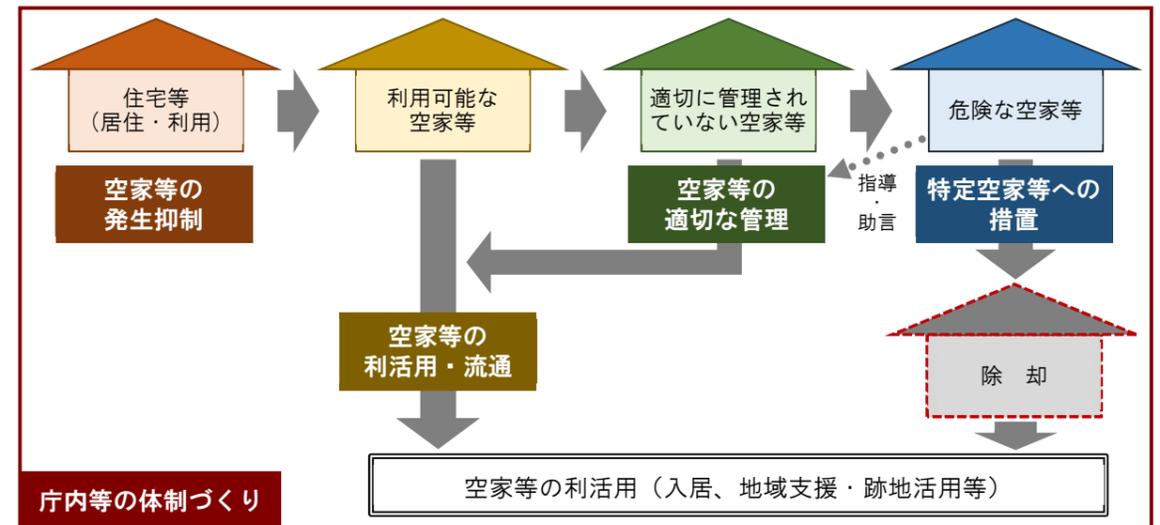


2-2. 空家等を取り巻く現状と課題（空家等対策の課題）

- ＜空家等の発生に関する課題＞**
 - 高齢化に伴う空家発生の予防・抑制
 - 地域特性に応じた空家等対策
 - 空家等になる可能性が高い住宅を把握し、事前に相談・支援する体制整備
- ＜空家等の利活用に関する課題＞**
 - 空家等の利活用に関する意向や管理状況等に応じた対策
 - 空家等を民間市場に流通させるための仕組み
 - 基盤整備も含めた周辺環境改善対策
- ＜空家等の管理に関する課題＞**
 - 建築時期が古い住宅の空家化の予防
 - 空家等の維持管理への支援、情報把握
 - 空家等所有者への意識啓発や情報提供
- ＜管理不全の空家等に関する課題＞**
 - 管理が不十分な空家等に対応するための体制づくり
 - 所有者不明等空家に対応するための体系づくり

3. 空家等対策に関する基本的な方針

- 基本方針1 空家等の発生抑制**
 …少子高齢化の進行や高齢者のみ世帯の増加等に伴い、空家の増加が想定される中、空家等を発生させない取組みを推進します。
- 基本方針2 空家等の適切な管理**
 …空家等になった建物が周辺の生活環境に悪影響を与えないように、空家所有者等に対する意識啓発と適切な維持管理を促すとともに、長期間放置されている空家等に対する有効な対応策を検討します。
- 基本方針3 空家等の利活用・流通**
 …（一社）八幡市空き家バンク等と連携し、使用されていない住宅の改修、賃貸・売却を促進することにより空家等の減少を目指します。また、（一社）八幡市空き家バンク等との情報交換を密に行います。
 …老朽化し周辺環境に悪影響を及ぼす空家等の発生を抑制するため、除却支援制度の導入を検討します。
- 基本方針4 特定空家等への措置**
 …管理不全の空家等に対しては、所有者等に「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく助言・指導を行います。また、所有者不明等空家を含めた空家等問題の解決に向けた有効な仕組みづくりを検討します。
- 基本方針5 市内等の体制づくり**
 …空家等がもたらす問題は、建築、防災、衛生、景観等多岐にわたるため、部署を横断した体制を構築し、連携して空家等対策に取り組めます。
 …行政だけでなく、地域住民や専門家団体、民間業者等と連携し、協働して空家等対策に取り組む仕組みを構築します。



4. 空家等に関する対策

<空家等対策の基本方針>

- より早期の段階である「空家等の発生抑制」対策や、管理不全空家等を発生させないための「空家等の適切な管理」、「空家等の利活用・流通」対策に積極的に取組み、空家等による問題発生を未然に防ぐことを目指します。
- 周辺に危険を及ぼす可能性のある管理不全空家等が発生した場合に備え、「特定空家等の措置」について、その内容や手順を事前に把握し、迅速に対応できるよう努めます。
- 空家等に関する情報を共有し、連携して対応できるよう、庁内関係各課及び各種関係団体、専門家等との「庁内等の体制づくり」を推進します。

◆空家発生の予防・抑制	
空家問題に関する意識啓発	○広報やホームページ等を活用した空家化を未然に防ぐための情報提供 ○空家等の発生予防の啓発パンフレット・チラシ等の作成・配布
住宅等の適切な維持管理	○木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進 ○住宅のバリアフリー化、省エネ化の促進 ○住宅等の耐震化に関する情報提供
空家等発生予防に関する情報発信	○相続セミナー・相談会の実施 ○空家の発生を抑制するための特例措置の紹介

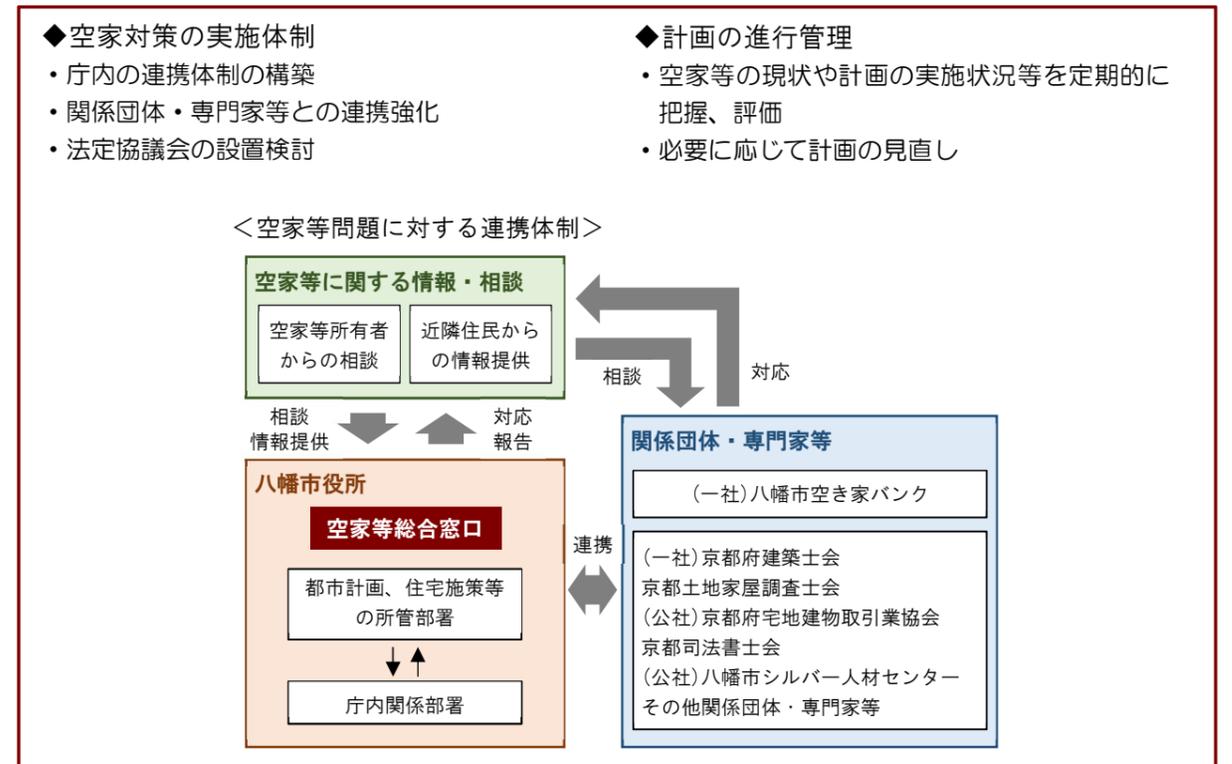
◆適切な管理	
空家等情報のデータベース化	○空家等データベース構築の検討
適切な管理に関する周知・啓発	○専門家や民間事業者と連携した相談窓口の開設等相談体制の整備 ○固定資産税の納税通知書を送付する際にチラシ等の同封 ○死亡届の提出時に相続登記依頼文の配布
空家等管理代行サービスの仕組みづくり	○不動産事業者、(公社)八幡市シルバー人材センターなど空家等管理のできる事業者との連携 ○空家等管理ができる団体・事業者等の情報提供
管理者不明空家等の所有者等調査	○固定資産課税台帳、戸籍謄本等による所有者、相続人等の確認

◆活用・流通の促進	
(一社)八幡市空き家バンクとの連携による空家等の利活用促進	○広報やホームページ等を活用した(一社)八幡市空き家バンクに関する情報提供 ○空家等所有者等への空家バンク登録案内、利活用・売買等流通に関する支援 ○(一社)八幡市空き家バンクとの連携による相談窓口の開設
空家等の売買、賃貸等に関する情報提供	○広報やホームページ等を活用した空家等の売買、賃貸物件の情報提供
地域コミュニティ活性化	○利活用希望者への空家等情報の提供 ○空家等所有者と利活用希望者とのマッチング
除却支援制度等の検討	○空家等の除去等に関する支援制度の検討
立地適正化計画との連携	○居住誘導区域内の空家等購入費への補助制度の検討

◆特定空家等への対応	
特定空家等の判断、認定基準の作成	○国の「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)に準じ、市独自の特定空家等の判断基準を作成
特定空家等の措置	○特定空家等に認定する場合には、空家特措法に基づき、助言又は指導、勧告、命令等の措置を順次実施
所有者不明空家等の措置	○空家等の所有者や相続人等の所在が把握できない場合には、民法に基づく「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」の活用を検討
管理不全空家等の緊急措置	○管理不全空家等の状態が悪化し、周辺への危険等が切迫した状態の場合には、京都府及び関係各課と連携し、建築基準法、道路法、消防法等他の法令に基づいた緊急対応を検討

◆跡地の活用	
跡地の適切な管理を推進するための周知啓発	○広報やホームページ等を活用した跡地管理に関する情報提供 ○跡地の管理や利活用に関する相談会の実施
跡地の地域資源としての利用推進	○空家等跡地のポケットパーク、防災広場としての整備 ○市街地等での基盤整備の検討

5. 計画の推進方策



■連絡先■

八幡市役所 都市整備部 都市整備課
 〒614-8501 京都府八幡市八幡園内 75
 TEL: 075-983-5049 FAX: 075-982-7988
 ホームページ: <https://www.city.yawata.kyoto.jp/>