

中津市空家等対策計画の策定について

中津市では、平成24年7月に「中津市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、管理不全な空き家の所有者に対して適正管理を促すとともに、平成28年4月には「空家等に関する相談窓口」を設け、所有者等や地域住民からの多様な相談や苦情などに対応してきました。

今回、空家法の施行を契機に、中津市の空家等に対する基本方針や対策を市民に示し、空家等対策を総合的かつ計画的に進めるため、「中津市空家等対策計画」を策定しました。
※ 詳細は、別添の中津市空家等対策計画（概要版）を参照。なお、中津市ホームページにもPDF版を掲載しています。

1. 背景

少子高齢化の進展に伴い全国的に空き家が増加しており、適切な管理が行われていない空き家について、「安全性の低下」「公衆衛生の悪化」「景観の阻害」等の問題から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている現状があります。

このため、生命・身体又は財産の保護・生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するため、平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

空家法においては、空き家の所有者が適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり個別の空き家の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等対策に関する事業主体として位置づけられています。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、平成28年5月に発足した中津市空家等対策協議会での協議を経て策定し、空家等の所有者をはじめとして、市や県・地域が連携協働して取組む総合的な空家対策の方向性を示すものです。

また、市政運営の基軸となる「第五次中津市総合計画 なかつ安心・元気・未来プラン2017」で示された方針を踏まえ、計画を推進します。

3. 対象地区・計画期間

中津市全域を対象とし、計画期間は平成29年度から平成33年度の5年間とします。

問合せ先：建築指導課 担当 西郡

TEL：0979-22-1111（内線347）

中津市空家等対策計画

本市では、平成24年7月から「中津市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、管理不全な空家等の所有者に対して適正管理を促すとともに、平成28年4月「空家等に関する相談窓口」を設け、空家等に関する所有者等や地域住民からの多様な相談や苦情などに対応してきました。

また、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されました。

これらを踏まえ、本市の空家等に対する基本方針や対策を市民の皆様を示し、空家等対策を総合的かつ計画的に進めるため、中津市空家等対策計画を策定しました。



① 計画の目的と位置づけ

目的

空家等対策を総合的かつ計画的に進めるため、本計画を策定しました。

位置づけ

空家法第6条の規定に基づき、市や県、地域が連携協働して取り組む総合的な空家対策の方向性を示しています。

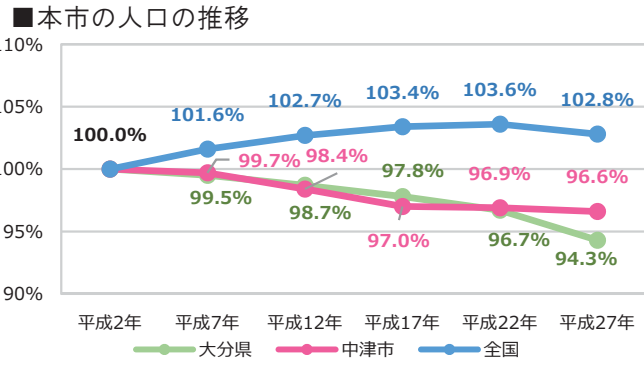
計画期間及び対象

平成29年度から平成33年度の5年間とし、市全域を計画対象とします。

② 中津市の空家等の現状

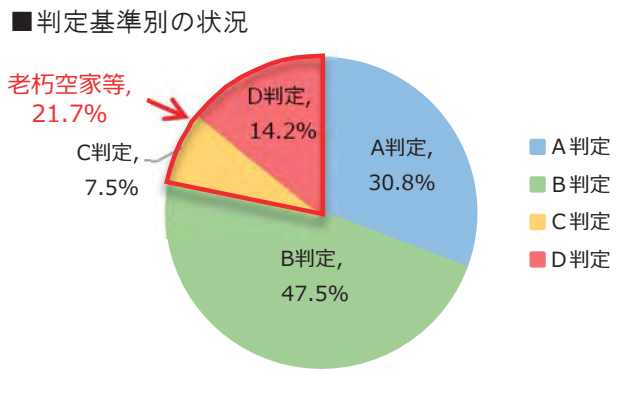
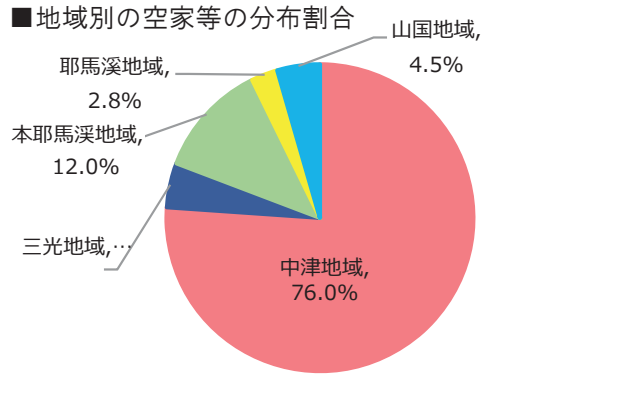
本市の人口

平成27年度の国勢調査によると、人口は8万人台で推移していますが、徐々に減少傾向にあり、平成2年と比較すると96.6%となっています。



空家等の現状

平成25年度に空家等と想定される戸建て住宅2,663戸について調査を行い、895戸が空家等であると確認されました。判定基準別で見ると、健全空家等(A及びB判定)が78.3%、老朽空家等(C及びD判定)が21.7%となっています。



- 空家等調査の判定基準
- A判定**
建物に目立った腐朽、破損はみられない利活用可能な空家等
 - B判定**
腐朽、破損が認められるが、修繕すれば利活用可能な空家等
 - C判定**
建物の傾き、腐朽、破損が著しく倒壊の危険性がある空家等
 - D判定**
C判定と同等で周囲（隣接、道路等）に危険を及ぼす空家等

③ 空家等対策を進める上での課題

(1)空家等の管理に関する課題

- ・所有者等高齢化による空家等の維持管理が困難
- ・所有者等の問題意識の軽薄化
- ・狭小敷地、建替え困難住宅等による他所への住替え
- ・空家等に家財や仏壇等が残存し、除去困難
- ・相続放棄などに伴う所有者不在空家等
- ・除去すると固定資産税の減免措置が除外
- ・相続関係者の意見がまとまらないため空家等を放置

(2)利活用に関する課題

- ・大半は利活用可能であるが市場に流通しない
- ・中古住宅市場低迷、賃貸の需要と供給の不一致
- ・空家等に家財や仏壇等が残存し、利活用が困難
- ・所有者等の低い利活用意識
- ・建物等の耐震性の不安

(3)老朽空家等に関する課題

- ・空家等の増加に伴う近隣や地域への悪影響
- ・空家等の増加に伴うコミュニティ維持の問題
- ・空家等での火災や犯罪等の発生、自然災害が心配
- ・管理・解体費などの資金不足により除去が困難

④ 空家等対策の基本的な方針及び施策

本市の空家等の現状及び課題に基づき、空家等対策における「基本的な方針」及び対策を実現させていくために必要な「基本施策」を方針ごとに定め、空家等対策を進めていきます

基本的な方針 1. 早期発見と適正管理の促進

基本施策

- 1) 空家等の把握
- 2) 空家等相談窓口の設置
- 3) 意識向上の啓発
- 4) 適正管理に向けた通知

空家等を発見した際の情報提供の仕組みや実態を把握するための基準や調査方法を整備するとともに所有者等に管理責任の重要性や管理の方法など、適切に維持管理が出来るよう促します。

基本的な方針 2. 空家等の有効活用の促進

基本施策

- 1) 空き家バンク等の充実
- 2) 空家等に関する相談会の実施
- 3) 空家等の耐震診断、耐震改修の支援
- 4) 公益的施設への活用支援

活用可能な空家等や除却後の跡地について、所有者等や周辺住民、関係事業者等と空家等有効活用の方策について検討し、有効活用の促進に努めます。

基本的な方針 3. 管理不全な空家等の解消

基本施策

- 1) 空家等の判断
- 2) 特定空家等に対する措置
- 3) 緊急安全措置について
- 4) 老朽空家等の除却に対する支援
- 5) その他の法令に基づく措置

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある老朽危険空家等については、所有者等が適切に管理できるような対策に取り組んでいきます。

基本的な方針 4. 推進体制の構築

基本施策

- 1) 空家等対策協議会の設置
- 2) 特定空家等検討委員会の設置
- 3) 空家等相談窓口の充実
- 4) 内部組織の構築
- 5) 地域と連携した対策の推進

空家対策は、問題が多岐に渡るため庁内の関係部局がそれぞれの役割に基づいて連携し、施策を推進していくことが重要ですので、地域や様々な分野の専門家、地域団体等に協力を得ながら、総合的な取組みを推進していきます。

段階を踏んだ措置のながれ

