

男鹿市空家等対策計画の概要

第1章 趣旨

1 計画策定の背景

近年、高齢化、人口減少の進展、既存建築物の老朽化等により全国的に空き家等が増加しております。本市においても、空き家等に起因する問題が増加していることから、地域住民の生活環境の保全を図り、安全で安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に、市が取り組む空き家等対策を総合的かつ計画的に進めるため、空家等対策計画を策定します。

2 本市における空き家等の現状

空き家等実態調査により管理条件をランク付し、令和元年11月1日現在、台帳に登録されている空き家数は、1,510件となっている。

危険度	ランク	船川	樺	脇本	船越	五里合	男鹿中	北浦	戸賀	若美	合計
高	A	4件	0件	1件	0件	0件	1件	4件	0件	2件	12件
	B	68件	7件	10件	8件	11件	27件	26件	2件	15件	174件
	C	149件	29件	50件	31件	58件	62件	163件	19件	122件	683件
低	D	211件	36件	45件	27件	31件	28件	132件	39件	92件	641件
	合計	432件	72件	106件	66件	100件	118件	325件	60件	231件	1,510件

3 空き家等における課題

人口減少、高齢者数の増加から更なる空き家等の発生が懸念されることから危険な空き家等の除却、跡地利用や利活用できる空き家等の活用などにより抑制する対策を講じていく必要がある。

第2章 空家等に対する基本的な方針

1 対象とする地区 市内全域

2 対象となる建築物

本計画においては、空家特措法に基づき定義される「空家等」及び「特定空家等」を主たる対象とします。ただし、一般的な意味での「空き家」、高齢者世帯や高齢者単身世帯のみの住宅などの将来的に空き家等となる可能性が高い建築物に対しても、必要と認められる範囲で、対策を講じます。

3 基本的な方針

- 《基本方針1》空き家等の情報収集、相談体制の充実（第3、7章）
- 《基本方針2》空家等の適正管理の促進（第4、6、8、9章）
- 《基本方針3》空き家等の利活用の促進（第5章）

4 計画の期間

令和2年度～令和6年度
※各種の施策・状況等の変化に応じて適宜計画の見直しを行います。

第3章 空家等の調査に関する事項

1 実態調査

現在保有している空き家等情報を基に実態調査を行い、所有者等の特定や建築物の腐朽等状況を把握し、管理条件のランクの見直しを行います。

2 空家等情報のデータベース化

統合型GISに空き家等情報、写真を重ね、分布状況、建物状況等を容易に把握できるようにします。

3 所有者等が確認できない場合の対応

未登記の空き家等で所有者が特定できない場合、法定相続人が相続放棄した場合、破産等により放置された空き家施設等については、法第14条第10項で規定する空家等と判断します。

第4章 空家等の適切な管理の促進

1 所有者等の意識向上

空き家等がもたらす問題は、空き家等所有者自らが適正に管理することで解決できます。このため、空き家等所有者に対し、市広報紙、ホームページ等を活用し、空き家等管理に関する情報を提供し、問題に関する意識の涵養を行います。

2 所有者等への適正管理指導等

空き家等の適正な管理がされていない場合、所有者等に対し、腐朽等の情報提供や適正管理に関する助言指導を行います。
また、住宅の不良度判定の手引きにより調査した結果、危険空き家等と判断した場合は、除却費の補助制度の活用等により早期の除却を促します。

3 市民等への情報提供

空き家等の除却、利活用、管理に関する情報を記載したリーフレット等を作成し、市民、土地建物所有者に情報提供し積極的な活用を促します。

第5章 空家等の活用の促進

1 利活用可能な空き家等の情報提供

賃貸や売買を希望する空き家・空き地物件の所有者から、空き家・空き地バンクに物件情報を登録していただき、市のホームページへの掲載などを通じて、希望者に情報を提供します。

2 市の補助制度による利活用

移住者の住宅の取得や改修、既存店舗の改修や賃借料の補助制度などを周知し、空き家等の解消、商業施設の利活用を促進します。

3 国による財政上の支援を活用した利活用等の促進

国の支援事業の活用を図り、生活環境の改善や地域づくりにつながる施策を推進します。

第6章 特定空家等に対する措置

1 認定方法

特定空家等の判断にあたっては、国のガイドラインや住宅の不良度判定の手引きに基づき調査、庁内特定空家等調査部会で検討されたのち、男鹿市空家等対策協議会で判定したうえで認定します。

2 措置の方針

周辺建築物や道路、または不特定多数の者に対して、倒壊等による危険性の切迫度が高いものから優先して行います。

3 措置の実施

法第14条及び行政代執行法に基づき、措置を講じます。
※措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合は、法第14条第10項に基づく略式代執行により必要な措置を講じます。

4 関係法令による対応

放置すれば周囲の安全確保が困難になると認められた危険性の高い空き家等の応急措置として、災害対策基本法や民法の規定により警察や消防と連携を図りながら、必要最小限の措置を講じます。
特定空家等への対応は、周辺への影響等を考慮し、必要に応じて、空家等対策の推進に関する特別措置法及び男鹿市空き家等の適正な管理に関する条例に限らず、措置対象物ごとに異なる諸法令を組合わせて適用しながら対策を講じます。
《建築基準法・消防法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律》

第7章 市民等からの相談体制

1 相談窓口

空き家等の管理、除却、利活用などの相談に一元的に対応するため、関係部署、関係団体等と連携してワンストップ相談窓口を設置し、相談内容に応じて適切な対応をします。

2 相談会の開催

空き家等所有者等からの除却や利活用などに係る相談に対応するため、関係機関等と合同による相談会を定期的を実施します。

第8章 空家等対策の実施体制

1 庁内特定空家等調査部会

特定空家等の可能性がある建築物の調査、検討
企画政策課・・・移住・定住、空き家・空き地バンク
総務課・・・法務等の助言等
総務課危機管理室・・・空家等対策協議会、計画、
財政課・・・土地建物の寄付受納
税務課・・・固定資産税の課税情報、住宅用地特例
生活環境課・・・環境美化、住民基本台帳、戸籍情報等
男鹿まるごと売込課・・・空き店舗の利活用、既存店舗の改修
建設課・・・空家等の不良度判定、改修、除却時の設計等
学校教育課・・・通学路の安全確保
企業局・・・水道、ガスの閉栓情報等の提供

2 男鹿市空家等対策協議会

空家等対策の専門性や公平性を高めるため法第7条に基づき設置
・特定空家等の認定や措置命令に関する協議
・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議 など
①地域住民 ⑥建築士
②警察署 ⑦社会福祉士
③消防本部 ⑧自主防災組織
④司法書士 ⑨（公社）シルバー人材センター
⑤宅地建物取引士 ⑩商工会

3 関係機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家等対策を実施します。

第9章 その他空家等対策の実施に関する事項

1 適切管理推進のための支援策

- 「空き家解体ローン」連携に関する覚書・・・（株）秋田銀行
男鹿市空き家等除却費補助金と併せて利用した場合、通常金利より引き下げて融資をし、空き家対策事業の推進及び住民サービスの向上を図ります。
- 「空き家等の適切な管理に関する協定」（公社）シルバー人材センター
空き家状況の把握、空き家所有者の管理負担の軽減により管理不全な空き家の減少を図ります。
《市が行う業務》
空き家等所有者から相談を受けた場合は、同センターの空き家管理業務を紹介する。
《（公社）シルバー人材センターが行う業務》
①定期的な見回り、状態報告 ②除草、清掃、立木の伐採
③修理、修繕 ④その他一般作業、一般管理

資料編（法令・条例）

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 男鹿市空き家等の適正な管理に関する条例
- 男鹿市空家等対策協議会条例

～「空き家」「空家等」「空き家等」の表記について～

本計画の本文中では、「空き家」を基本として表記します。ただし、空家等対策の推進に関する特別措置法に関する事項については「空家等」と表記し、男鹿市の条例に係る事項については「空き家等」と表記しています。