

第1章 趣旨

1 計画策定の背景

今後も全国的に空家等は増加することが想定され、除却等の更なる促進に加え、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必要があることから、令和5年12月には改正空家法が施行されました。

本市においても空家等に関する対策を見直し、総合的かつ計画的に取り組を進め、防災や衛生などの生活環境の保全を図ることを目的に「第2期男鹿市空家等対策計画」を策定します。

2 本市における空家等の現状

空家等実態調査により管理条件をランク付し、令和6年10月31日現在、台帳に登録されている空家家数は、1,478件となっています。

Table with 11 columns: 危険度, ランク, 船川, 椿, 脇本, 船越, 五里合, 男鹿中, 北浦, 戸賀, 若美, 合計. It shows the distribution of empty homes across different risk levels and districts.

3 空家等における課題

人口や世帯数の減少、高齢化が進み、所有者の死亡や相続の問題、施設等への入居などによって、今後も空家等が増加していくことが懸念されます。

また、所有者の高齢化により管理できない空き家や、将来的に建物をどうするか検討しないまま空き家になってしまったものと考えられます。

第2章 空家等に関する基本方針

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 計画の期間 令和7年度～令和11年

※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。

4 方針

- 《基本方針1》空家等の発生抑制
《基本方針2》空家等の適正な管理の促進
《基本方針3》空家等の利活用の促進
《基本方針4》所有者、地域その他の団体、事業者等との連携・協働

第3章 空家等の調査に関する事項

1 空き家等調査

空家等対策に取り組むためには、市内の空き家等の実態や、所有者等の情報を管理する必要があります。空き家等の実態は常に流動的であり時間の経過により変動することから、本市では地域コミュニティセンターに配属された集落支援員等と連携して現地調査を行い、地域と密着した現状の把握と調査に努めます。

2 空家等情報のデータベース化

空き家に関するデータベースをGISで活用し、庁内での情報共有を図ります。

3 所有者等が特定できない場合の対処

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 所有者等の意識の涵養

所有者等に対して空き家等の適正な管理や利活用の意識づけを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、すべての人が空き家等の所有者等になる可能性があるということを知っていただくことも重要であります。このため、広く所有者等に対し、市広報紙やSNS等を活用し啓発を行い、空き家等の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チラシ等を作成し、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。

4 特定空家等の判断

管理不全空家等の所有者等に改善を促したにも関わらず、何ら事態の改善が図られず、かつ、周辺的生活環境への影響が深刻な場合は、適切な管理のための情報提供、助言を継続するとともに、特定空家等の認定及び行政措置手続への移行を検討します。

第5章 空家等の利活用の促進

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、市のホームページや移住関連書籍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 管理不全空家等・特定空家等に対する措置

1 認定方法

管理不全空家等・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したのち、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

(1) 管理不全空家等に関する措置

管理不全空家等と判断された空家等の所有者等に対して、空家法第13条の規定に基づき「指導」、「勧告」の行政措置を行います。

(2) 特定空家等に関する措置

空家法第22条及び行政執行法に基づき、措置を講じます。※措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、空家法第22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 その他の対処（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
総務課・・・法務等の助言等
危機管理課・・・空家等対策協議会、計画、空き家・空き地バンク等
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
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空家法第8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

- (1)「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。
(2)「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