

境港市空家等対策計画（概要版）

第1章 空家等対策の概要

【本編P 1～P 2】

1. 背景

- ・人口減少や少子高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化など、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、全国的に空家等が増加。
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」において、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として市町村が位置付けられています。
- ・本市の空家等の利活用の促進や安全安心な生活環境の確保を図るため、空家等に関する対策に取り組む基本的な方向性や具体的な対策を示すものとして「境港市空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

- ・特措法第6条の規定に基づき、国の定める基本方針に即して策定します。
- ・計画の推進にあたっては、「境港市まちづくり総合プラン」（第9次境港市総合計画）、「境港市総合戦略」等の関係諸計画との整合性を図るものとします。

3. 計画の対象地区

- ・本市全域とします。建築後一定期間が経過し、利活用の見込みのない空家等の除却を積極的に促進します。

4. 計画の対象とする空家等の種類

- ・特措法第2条第1項で規定する「空家等」（同法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む）とします。

5. 計画の期間

- ・令和2年度から令和7年度までの6年間とします。
- ・関係諸計画との整合性や社会情勢の変化、国・県の動向等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

第2章 空家等の現状と課題

【本編P 3～P 19】

1. 本市の現状

◇人口・世帯数の推移

- ・本市の人口は平成7年をピークに減少、世帯数は微増傾向にあり、世帯の小規模化が進行しています。

◇住宅・土地統計調査からみる現状 ※次頁【住宅総数と空家数の推移】参照

- ・平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は15,420戸、空家率は16.7%で、今後も増加が見込まれます。（空家率 全国：13.6%、鳥取県：15.5%）

◇空家実態調査 ※次頁【空家等分布状況】参照

- ・自治会の全面協力のもと、平成30年度に実施した実態調査（調査対象数1,018件）で把握した空家は783件、地区別の内訳は以下のとおりで、このうち、令和2年2月末現在の特定空家は37件です。

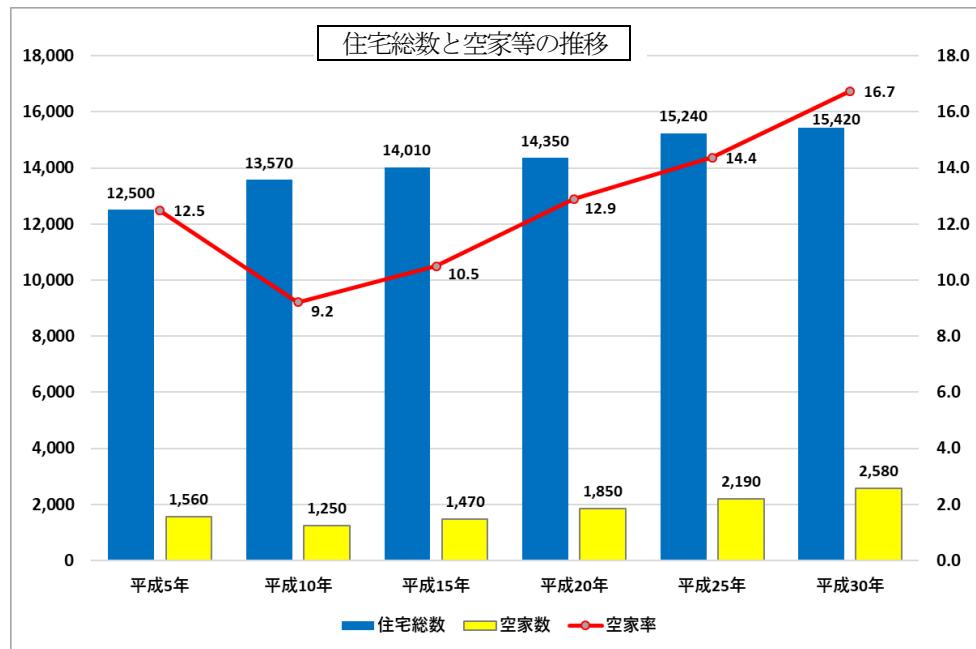
	渡	外江	境	上道	余子	誠道	中浜	合計
空家数	107	111	263	65	122	13	102	783

2. 本市の空家等の問題と課題

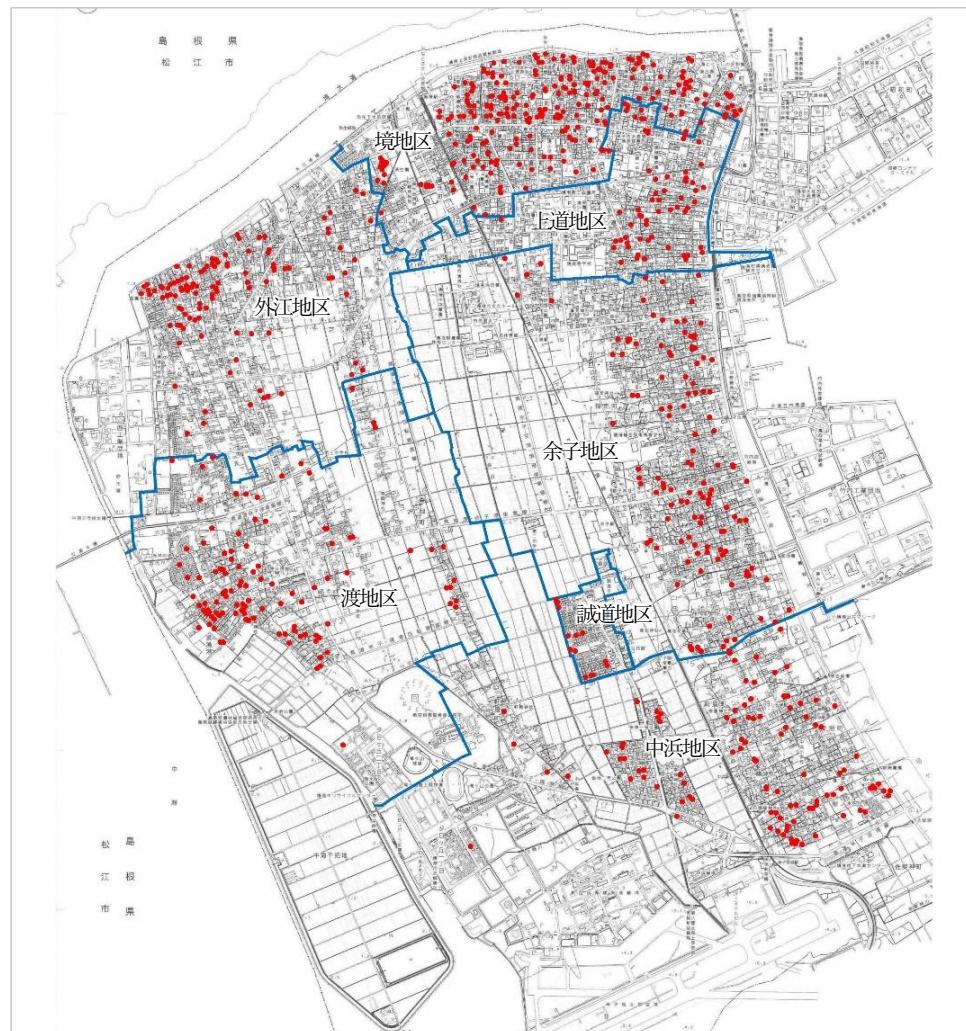
- ・利用目的のない状態で放置が長期化し、所有者等の問題意識や危機意識の低下を招いています。
- ・適正に管理されていない空家等は、まちの景観を阻害し、地域の活力低下にもつながります。
- ・空家等の課題
 - ア. 空家等の発生予防と適正な管理
 - イ. 空家等の利活用
 - ウ. 特定空家等への対応

【住宅総数と空家数の推移】

- ・本市の空家数は平成 10 年から増加傾向にあり、平成 30 年は空家数・空家率ともに過去最高となっています。
- ・今後も世帯の小規模化（核家族化、単身世帯の増加）や高齢化により空家数の増加が見込まれます。



【空家等分布状況】



1. 空家等対策の基本理念 『心豊かに、安心して暮らせるまちづくり』

- ・空家等の適切な管理及び有効な利活用により、市民の生活環境の保全や地域の活性化を推進することで、本市のまちづくりの基本理念である「心豊かに、安心して暮らせるまちづくり」の実現をめざします。
- ・計画の対象期間において、空家等の増加の伸び率を、現状に対してできる限り緩やかにすることを目標とします。

2. 空家等対策の基本方針

- ・基本理念に基づき、以下の3点を空家等対策を進めるための基本方針とします。
 - (1) 空家等の適切な管理の促進
 - (2) 空家等の利活用の促進
 - (3) 特定空家等への対応

1. 空家等対策の具体的な取り組み

(1) 空家等情報の把握

◇実態調査

- ・自治会と連携し、3年に1回程度、市内全域を対象とした空家等の実態調査を行います。
- ・市民等からの通報や相談を受けた際には、随時、同様の実態調査を行います。

◇空家等情報のデータベース化

- ・実態調査等で得られた情報を基に空家台帳としてデータベース化し、情報等の共有化を図ります。
- ・空家台帳と地図情報を連動させるなど、空家情報の効率的な管理に努めます。

◇空家等所有者の意向調査

- ・空家等の所有者に対して、空家等の管理や利活用などに関する意向調査を実施します。
- ・調査結果を基に課題分析を行うとともに、空家等の解消を図る各種制度の利用を促します。

◇空家等所有者の特定

- ・税情報、戸籍情報などの調査のほか、近隣住民からの聞き取りや、自治会等と連携して空家等の所有者の特定に努めます。

(2) 空家等の発生抑制

◇市民意識の醸成・啓発

- ・空家等が適正に管理されないことによる周辺住民への悪影響や、第三者の身体や財産に被害を及ぼす可能性などについて周知を図ります。
- ・高齢者や相続予定者等に対し、将来の住宅の活用等について、事前の検討を促します。

◇住環境の改善支援

- ・住環境の改善を目的とした住宅のリフォームや改修に関する補助制度などを周知し活用を図ることで、入院や施設入所などによる空家の発生を抑制します。

(3) 空家等の適正管理の促進

◇適正管理の周知

- ・機会を捉えてチラシやリーフレットを配布するほか、市ホームページや市報を活用して建物の適正な管理を促します。

◇苦情相談等への対応

- ・空家等に関する苦情相談や通報を受けた場合に、空家等の所有者に対して、文書送付や訪問等により適正な管理を促します。

◇相続登記の促進

- ・相続登記の促進により所有者意識を高めるため、死亡届提出時に相続登記を促すチラシの配布、市ホームページや市報への記事掲載など、空家等所有者への啓発に努めます。

◇空家管理事業

- ・「空家等の適正な管理の推進に関する協定」に基づき、境港市シルバーハウス人材センターの空家管理事業の周知を図り、空家等の適正な管理を促します。

◇自治会等との連携

- ・地域の実情に詳しい自治会や民生委員等と連携して空家等の所有者を特定し、適正管理を呼びかけます。
- ・区域内にある空家等の見守りを行うなど、自主的な空家対策を実施する自治会等を支援します。

◇緊急安全措置

- ・空家等による危険が切迫していると認められる場合には、市が所有者等に代わって、簡易な方法による緊急の安全措置を実施します。

(4) 空家等の利活用

◇空き家・空き地情報バンク

- ・関係機関との連携を強化して制度の拡充と周知に努め、空家等の流通促進を図ります。

◇空家等に関する相談会等

- ・司法書士会などの専門機関等と連携し、空家等に関する相談会の開催など、空家等及び除却後の跡地の利活用の促進を図ります。

◇空家等の修繕、改修に対する助成等

- ・空家等を購入して居住用住宅として再利用しようとする際に活用可能な制度を周知し、空家等の利活用を促進します。
- ・空家等所有者の意向調査等の結果を基に、空家等の利活用のための支援制度などを検討します。

◇自治会等による空家等の活用

- ・空家等を有効活用して公益的な活動を実施しようとする自治会等に対し、空家等所有者との交渉が円滑に行われるよう支援し、空家等及び除却後の跡地の利活用を促進します。

◇空家の譲渡所得の特別控除

- ・居住用財産の譲渡所得特別控除の制度を周知し、空家及び除却後の跡地の利活用を促進します。

(5) 空家等の除却の推進

- ・空家等が危険な状態になる前の早期の段階における除却について、利活用の見込みのない空家等の除却に要する費用の一部を助成し、支援します。

(特に、旧耐震基準の建物（昭和56年5月以前に建築）の空家等については、地震や雪害等に対する安全性に懸念があるため、積極的に除却を支援します。)

(6) 特定空家等対策

◇特定空家等に対する措置

- ・特定空家等と認定された空家等の所有者に対して、特措法及び条例に基づく措置（指導・助言、勧告、命令、命令代行措置、公表、代執行、略式代執行）を実施します。

◇財産管理人制度の活用

- ・相続者不在・相続放棄などの理由で空家等の所有者が存在しないことが確認された場合には、市を利害関係人とした財産管理人選任の申し立てによる財産処分の可能性について検討します。

◇特定空家等の除却の支援

- ・「特定空家等除却支援事業費補助金」により、除却に要する費用の一部を助成し、特定空家等の解消を推進します。

◇固定資産税の住宅用地特例の除外措置

- ・「勧告」が行われた特定空家等が存在する土地は、住宅用地の特例措置の対象から除外されることから、

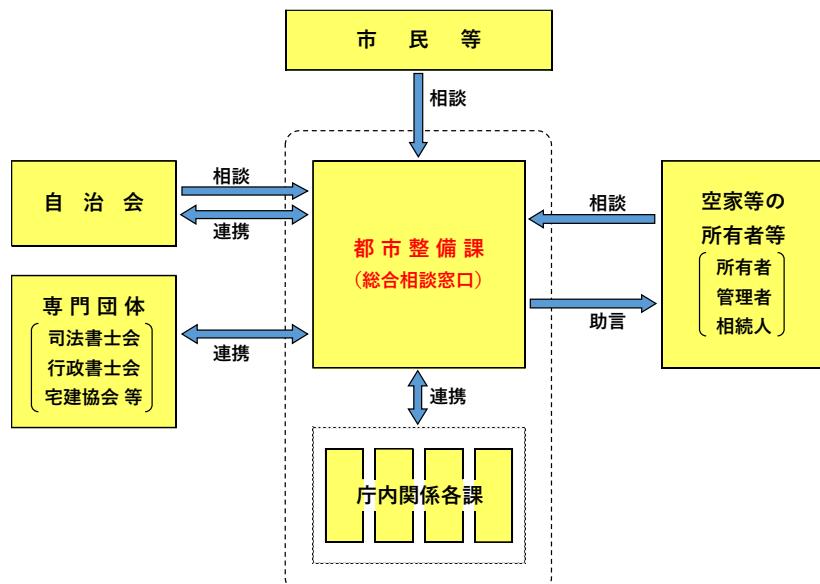
税務課と連携し、その情報を円滑に固定資産税に反映させます。

- ・特定空家等の所有者等に対し、事前に制度の周知を図ることで除外を促進します。

2. 空家等対策の実施体制

(1) 市民等からの相談等への対応

- ・空家等に関する相談は、環境、防災など多岐にわたることから、都市整備課を空家等の総合的な窓口と位置づけ、庁内の関係各課と連携して対応します。



(2) 庁内の組織体制

- ・空家等に関連した諸問題を効果的に解消していくためには、分野横断的な対応が必要となることから、庁内関係各課で情報を共有、円滑な連携を図ることにより、効果的な空家等対策を進めます。

担当課	役割
総務課	所有者不明土地対策
総合政策課	移住・定住促進に係る空家等の利活用
総合政策課	自治会との連携
市民課	空家等所有者情報の提供 窓口で各種制度の周知
環境・ごみ対策課	空家等敷地内のごみや樹木等の適正管理の推進
税務課	固定資産税課税情報の提供 土地、家屋情報の提供
福祉課	重度心身障害者住宅改良助成
長寿社会課	介護保険制度に基づく住宅改修 高齢者住宅改良費助成
観光振興課	観光振興に伴う空家等の利活用
水産商工課	空き店舗の利活用
管理課	道路通行の安全確保
都市整備課	空家等総合相談窓口 空家等実態調査の実施 空家等の適正管理の推進 特定空家対策 空き家・空き地情報バンク 関係団体との連携
建築営繕課	空家等の詳細調査の実施 耐震診断、耐震改修 ブロック塀安全対策
教育総務課	通学路の安全確保