

空家等対策計画策定の趣旨

1 背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅の老朽化及び社会的ニーズの変化等に伴って、空家等が全国的に増加しており、中には適切に維持管理されずに様々な問題を引き起こしている空家等もあります。こうした空家等は地域の住民へ与える影響も大きいことから、空家等の対策は重要な政策課題となっています。

そのため、国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。平成26年11月27日法律第127号）を制定し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

そこで本市では、平成29年4月に「浜松市空家等対策計画」を策定し、これまで空家等の対策を計画的に進めてきましたが、計画期間である5年が経過することから、内容の見直しを図り、本市の空家等対策の基本姿勢を示すとともに、市民に広く周知し、より計画的に進めることを目的として「第2次浜松市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は法第6条に規定され、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に即して策定するものです。

3 対象地区

浜松市全域

4 計画期間

令和4年度から令和13年度（10年間）※5年を目途に検証評価し、適宜見直します。

- 【検証評価指標】
- ・住宅・土地統計調査（総務省）における一戸建空き家率の抑制
 - ・市民相談に対する対応の解決率45%達成

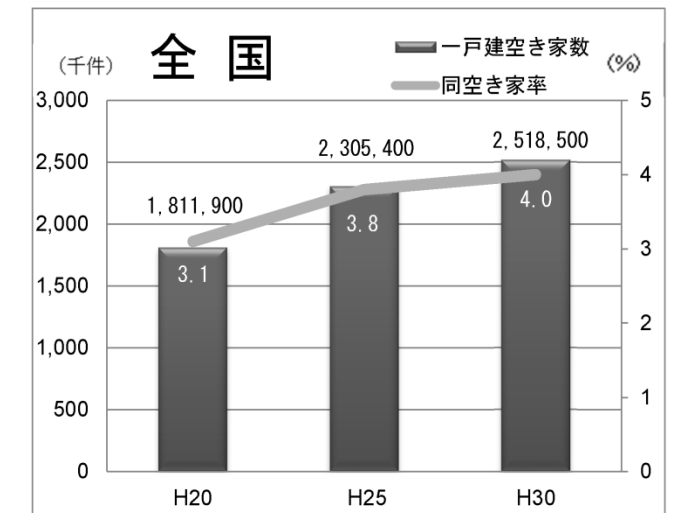
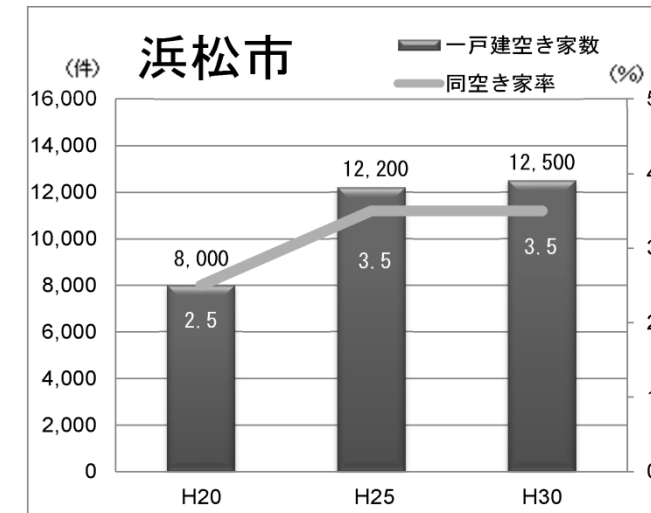
SDGsと本計画の主な関連

本計画は、SDGsの17の目標のうち「11 住み続けられるまちづくりを」「17 パートナリーシップで目標を達成しよう」について関連が深く、法に基づき、市民が安心して生活することができる明るく安全な地域社会を構築することにより、持続可能な都市を目指します。



空家等の現状

住宅・土地統計調査（総務省）によると、本市における一戸建空き家数、同空き家率は共に、平成20年から平成25年にかけて増加し、平成25年は12,200件、3.5%となりましたが、いずれも5年後の平成30年では12,500件、3.5%とほぼ横ばいとなりました。また、同期間の全国の状況としては空き家数、空き家率ともに上昇しています。



※出典：住宅・土地統計調査（総務省）

空家等対策に関する基本的な方針

- ・空家等は憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則。
- ・空家等を原因とし被害が発生した場合も当事者同士で解決を図ることが原則。

- ・管理不全な空家等を把握した場合は、法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、職員が現地を調査するとともに、不動産登記情報、住民票情報等を活用し、所有者等の調査等を行う。

空家等の所有者等による管理の原則

空家等の調査

関係団体等との連携

- ・関係団体等と連携し、所有者等に適切な管理を行うよう促す。
- ・空き家ワンストップ相談会等を通じ、所有者等の意識の醸成や市場流通を推進する。

所有者等を確知できない空家等への対応

- ・所有者等が確知できない空家等に関しては、財産管理制度等の活用を検討し、より早期の解決を目指す。

空家等の問題と本市施策の体系

問題の背景

浜松市の取組及び実績

対策① 所有者等による空家等の適切な管理の促進

- ・管理意識が希薄
- ・相続人が多数の為意思決定が困難
- ・遠方に居住
- ・情報と知識の不足 他

市民相談に対する対応（継続）

相談件数 (H28~R2)	550 件	(110 件/年)
解決件数 (同上)	223 件	(44 件/年)
解決率 (同上)	40.5%	(R2 年度末時点)

広報はままつによる啓発（継続）
金融機関と連携した市民意識の啓発 (R1~)
(R1: 富塚地区 R2: 内野台)

対策② 空家等及び跡地の活用の促進

- ・除却費用等の負担が困難
- ・情報と知識の不足 他

空き家の譲渡所得の特別控除制度 (H28~)
(H30: 81 件、R1: 117 件、R2: 119 件)

空き家ワンストップ相談会 (H29~)
(H30: 20 件、R1: 13 件、R2: 21 件)

浜松市空家等除却促進補助金 (R2~)
(R2: 12 件 交付額 4,886 千円) ※R3 制度拡充

浜松市空き家バンク (R2~)
(R2: 16 件)

不動産事業者等への情報提供 (R4~)

関係団体との共催による相談会（継続）
(登記・税務・不動産・相続の各相談会の開催)

対策③ 特定空家等に対する措置その他の対処

- ・倒壊の恐れ
- ・相続人全員が相続放棄 他

特定空家等判定基準
「特定空家等」と判断するための判定基準

指導等実績 (H27~R2)

特定空家認定件数	: 50 件
所有者等への指導	: 68 回 (延回数)
所有者等への勧告	: 12 回 (延回数)
略式代執行	: 4 件
解決済件数	: 26 件

空家等対策の実施体制

- (1) 市民相談窓口の整備
 - ・最初の相談窓口 各区区振興課
 - ・総合調整窓口 市民生活課
- (2) 関係部署との連携
 - ・建築物 建築行政課、各土木整備事務所 等
 - ・雑草等 各土木整備事務所、消防署（枯草） 等
- (3) 関係団体との連携
 - ・司法書士会、行政書士会 等

連携体制のイメージ

