

鈴鹿市空家等対策計画の改定について

令和6年7月11日

鈴鹿市 都市整備部 住宅政策課

1 空家等対策計画について

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年)(以下「空家法」)

第四条 市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

鈴鹿市空家等対策計画(平成29年3月策定)

- 1 目的 空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため鈴鹿市の取組むべき対策の方向性を示すことを目的とする。
- 2 対象地区 市内全域
- 3 計画期間 2017(平成29)年度～2024(令和6)年度
- 4 計画対象 空家法第2条第1項の「空家等」
※空き家等がもたらす問題を解決を促進する観点から「除却した空き家等に係る跡地」についても対象。
- 5 基本方針 基本方針1 「空き家化の抑制・予防対策」
基本方針2 「空き家等の活用・流通促進」
基本方針3 「特定空家等の抑制・解消方策」
- 6 対策の実施体制
- 7 その他対策に向けた取組

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正

●「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」(以下、「改正空家法」)

- ・ 2023(令和5)年 6月14日 公布
- ・ 2023(令和5)年12月13日 施行

●改正の背景

- ・ 今後、居住目的の無い空き家等が更に増加する見込み
- ・ 特定空家等への制度的な措置を定めているが、特定空家等になってからの対応が限界

●方向性

「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の3本柱で対応を強化



活用拡大

空家等活用促進区域

市町村は、空き家等の分布や活用の状況等からみて「空家等対策計画」に空き家等の活用が必要と認める区域「空家等活用促進区域」、区域内の空き家等の活用指針となる「空家等活用基本指針」を定めることで、規制の合理化等により空き家等の用途変更や建替え等を促進することが可能になる。

※想定される規制の合理化 ①接道規制の合理化, ②用途規制の合理化（建築基準法関係）

管理の確保

特定空家化を未然に防止する管理

特定空家等になる前の段階の「管理不全空家等」に対しても、国が定める空き家等の「管理指針」に即した「指導」をしても状態が改善しない場合に「勧告」が可能となる。

「勧告」により当該空き家等の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例を解除

特定空家の除却

代執行の円滑化、財産管理人による空家の処分・管理

- ・「緊急時の代執行制度」の創設により、緊急時において除却が必要な手続きが省略が可能となる。
- ・空き家等の適切な管理のために必要があると認める際に、「財産管理制度」の管理人選任請求が可能となり、相続放棄や所有者不明等の空家等の管理・処分が可能となる。

空家法の改正を受け、鈴鹿市空家等対策計画の改定を行う。

2 次期計画概要について

【次期計画概要】

- 1 計画期間 2025(令和7)年度～2031(令和13)年度 7年間
- 2 対象地域 市内全域
- 3 計画対象 空家法第2条第1項における「空家等」
※空き家等がもたらす問題の解決を促進する観点から「除却した空き家等に係る跡地」についても対象に含める。
- 4 基本方針 基本方針1「空き家化の抑制・予防対策」
基本方針2「空き家等の活用・流通促進」
基本方針3「管理不全空家等、特定空家等の抑制・解消方策」
- 5 改正の方向性
計画の基本方針を継承しつつ、空き家等の増加に伴う課題解決に向けて新規取組を実施していく。

3 新たに加わる方針・取組について

基本方針1 空き家化の抑制・予防対策



継続した部分



新たな部分



変更・統合された部分

[] 内は追加部分

1 空き家等の実態把握

2 空き家等の発生抑制対策

(1) 居住、使用の持続による空き家等の発生抑制

(2) 相続による空き家等の発生抑制

(3) 空き家化の抑制・予防対策の啓発、広報の拡充

(4) 空き家等の適切な管理方策の周知

(5) 福祉部局等との連携

(3) 空き家化の抑制・予防対策の啓発、広報の拡充

所有者へ空き家等が抱える問題や危険性、また関連制度、空き家バンク制度、各種補助金を、広報誌、自治会回覧等の媒体で周知し空き家等の発生抑制に努めます。

また、空き家ネットワークみえと連携して啓発を行い予防対策の充実を図ります。

(4) 空き家等の適切な管理方策の周知

空き家等の放置化による住環境の影響を未然に防ぐため、空き家等の適切な管理の必要性について、広報誌やウェブサイト等による周知や出前講座の活用し、管理責任についての意識啓発を行います。

また、管理不全な空き家等の所有者等に対して、専門家団体を紹介し、適正管理を促します。

(5) 福祉部局等との連携

高齢者世帯の長期入院・入所、居住者の死亡により発生する管理不全空き家の発生を抑制するため、福祉担当部署や鈴鹿市社会福祉協議会、地域包括センターと連携し所有者や親族に適正管理の啓発を実施する仕組みづくりを構築します。

基本方針2 空き家等の活用・流通促進



継続した部分

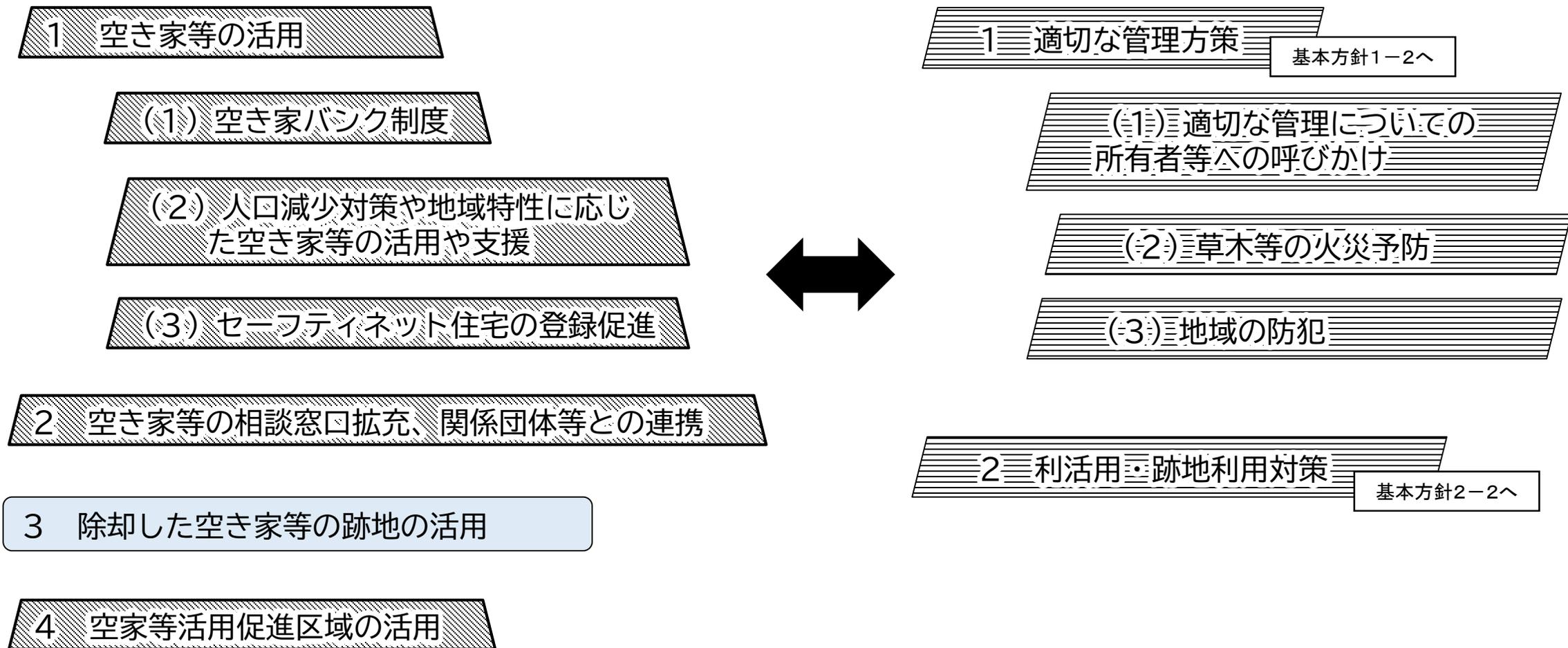


新たな部分



変更・統合された部分

[] 内は追加部分



1 空き家等の活用

(1) 空き家バンク制度

空き家バンク制度の運営を行い、有効活用を希望する物件の情報発信、物件所有者と利用登録者とのマッチングを行い、空き家等の流通、活用を促進します。

(2) 人口減少対策や地域特性に応じた空き家等の活用や支援

地域特性に応じた施策の展開人口が減少していく中、移住・定住の促進を図るため空き家等を活用した施策を展開します。

また、今後、所有者の高齢化や世帯流出が進み、空き家等の発生が見込まれるため流通促進のための施策を充実化させます。

(3) セーフティネット住宅の登録促進

高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない「セーフティネット住宅」への登録を促進するため、空き家や所有者の相談時において普及啓発を行います。

2 空き家等の相談窓口拡充、関係団体等との連携

空き家等の活用には相談や建築に関する様々な知見が必要なため、専門団体と連携する体制の構築を図り、相談内容により円滑に各団体へ繋げるなど、相談対応を行います。

また、空き家等の活用促進のため関係団体や民間団体のサービスやノウハウを活用します。

4 空家等活用促進区域の活用

空家等活用促進区域は、空き家等の活用を重点的に図るほかに、市街地の活性化や地域の観光振興を含めたものとする必要があるため、庁内一体となった体制を構築し、促進区域の設定の必要性を協議します。

基本方針3 [管理不全空家等、]特定空家等の抑制・解消方策



継続した部分



新たな部分



変更・統合された部分

[] 内は追加部分

1 適切に管理されていない空き家等への対処

2 [管理不全空家等・] 特定空家等の対処

(1) [管理不全空家等・] 特定空家等への判断

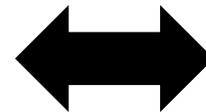
(2) [管理不全空家等・] 特定空家等への措置

(3) 代執行の手順、基準等の策定

3 他法令による対処

(1) 他法令による管理不全空家等への対処

(2) 財産管理制度等の活用



3 特定空家等への対処

基本方針3-2へ

4 特定空家等への措置の範囲

基本方針3-2へ

5 法以外の法令による対処

基本方針3-3へ

2 [管理不全空家等]、特定空家等の対処

管理不全空家、特定空家については、空家法に基づく必要な措置を行い管理不全状態の解消に向けて対処します。物件の状態や所有者の構成など、個々の事案内容に応じて管理不全状態の解消に向け適切に対処します。

(3) 代執行の手順、基準等の策定

災害時や老朽化の進行により特定空家等が地域住民の生命や安全を脅かす緊急時において、生命、安全を優先事項とし、空家法に基づく代執行を行う手順、基準の策定を行います。

3 他法令による対処

(1) 他法令による管理不全空家等への対処

空家法による指導や措置のほか、他法令に基づく対応について関係各課と連携し、事案に応じた対応方法の検討・協議を進めます。

(2) 財産管理制度等の活用

所有者等の不明や不在の空き家等の解消に向け、税部局や福祉部局と庁内の関連部署と協議・連携の上、状況に応じた個別検討を行い、財産管理制度の活用を図ります。