

第3章 基本方針

1. 基本的な考え方

空家の適切な管理は所有者の責務であることを前提とし、地域住民の生活環境の保全を図るため、管理されていない空家が防災・防犯、安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、市、所有者、関係団体等が協働して、空家の適切な管理や利活用を促進します。

2. 基本方針

本計画は、空家法第6条に基づき、「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、本市における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の計画として策定するものです。本市は、前述の「3. 空家に関する課題」を踏まえ、空家の所有者等や地域住民、関係機関、関係団体等への働きかけ、連携の中心的役割を担い、安全で安心な生活環境を実現するために、次の基本方針に基づき、効果的な空家対策を推進します。

図表 20：【空家等に関する対策の基本方針】

空家に関する課題	空家対策の方向性	空家対策の基本方針
空家の増加 についての課題	予防対策	空家の「発生抑制」
空家の適切な管理 についての課題	管理対策	空家の「適切な管理」
空家の利活用 についての課題	利活用対策	空家の「利活用の促進」

（１）空家の「発生抑制」

近年の人口推移は増加傾向にあり、また、空家現地調査による空家率は3.2%となっていますが、今後、本市においても人口や世帯数の減少が予測されることから、本市の空家対策の基本としては、人口減少社会においても何より空家を発生させないことが重要です。本市では、居住又は使用中の建物所有者等へ、周知や意識啓発を通して空家化を防止する「発生抑制」に取り組みます。

（２）空家の「適切な管理」

空家が適切に管理されないまま放置されると、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことになります。このような状況に対し、空家法では、空家の管理は第一義的に所有者等が自らの責任により適切に行うことを求めています。本市では、空家の所有者等に適切な管理を促し、空家が放置され管理不全な状態にならないように努めます。

（３）空家の「利活用の促進」

建物の状態や所有者等の意向等、個々の空家によって適した活用方法は異なります。しかし、所有者の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースもみられ、利活用に関する情報提供は利活用促進の一助と考えられます。また、中古住宅市場の活性化による空家の流通促進は、空家の適切な管理が進むとともに、本市内への移住促進にもつながります。

これらの状況を踏まえ、本市では、市場流通やマッチングの仕組み、修繕や除却すべき空家への支援等、空家の有効な活用に向けた施策を検討します。