

1 計画の概要

(1) 計画の趣旨

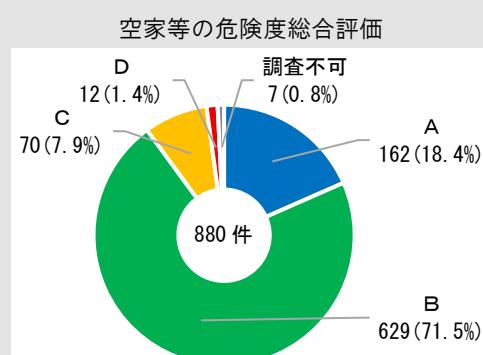
- 近年、全国的に広がる空家等は、老朽化による建物の倒壊、樹木・雑草の繁茂、火災の危険性、不法侵入、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼし、過疎地域だけでなく、都市部においても問題になりつつあります。
- 本市においても、将来的な人口減少や高齢化の進行が予測されるなか、今後、空家等の増加がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。「湖南市空家等対策計画」(以下「計画」という)は、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条の規定に基づき、空家等の利活用の促進や適正な管理を通じ、市民が安心かつ安全で暮らすことのできる生活環境を確保できるよう、本市が取組むべき対策に関する基本的な考え方や取組の方針等を示すものとして策定するものです。

(2) 計画期間及び対象

計画期間	令和8(2026)年度から令和16(2034)年度までの9年間
対象区域	湖南市全域
対象となる空家等の定義	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「空家等」(法2条第1項) <ul style="list-style-type: none"> ・建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む。)をいう。 ▶ 「特定空家等」(法2条第2項) <ul style="list-style-type: none"> ・空家等のうち、次のいずれかに該当する状態にあるもの。 <ul style="list-style-type: none"> ○放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ○放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ○適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 ○周辺の生活環境の保全を図るため、放置することが不適切なもの ▶ 「管理不全空家等」(法13条第1項) <ul style="list-style-type: none"> ・空家等のうち、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあるもの。 ▶ 「跡地」 <ul style="list-style-type: none"> ・空家等を除却した場合に残る敷地。

2 湖南市の現状と課題

- ・空家等実態調査(令和6年11月)では、空家等と考えられる建物が市全域で880件確認されました。
- ・うち、82件(9.3%)は管理が行き届いていない状況(危険度総合評価C、D))であることがわかりました。
- ・一方、市内の空家等の約9割は利活用可能な状態(危険度総合評価A、B)であり、空家等の抑制に向けては、これらの空家等を利活用していくことも重要であることがわかりました。



<空家等対策の課題>

- ・将来の空家等の増加を見据えた発生予防と活用
- ・空家等の所有者が、自らの空家等の適正管理に取組むための体制と仕組みづくり
- ・地域の不動産ストックとしての空家の活用
- ・管理不全空家等、特定空家等に対する措置の推進
- ・空家等対策の推進体制の構築

市街化区域内・外における空家等の件数

	空家等の件数					
	A	B	C	D	調査不可	合計
市街化区域内	117	460	35	10	3	625
市街化区域外	45	169	35	2	4	255
合計	162	629	70	12	7	880

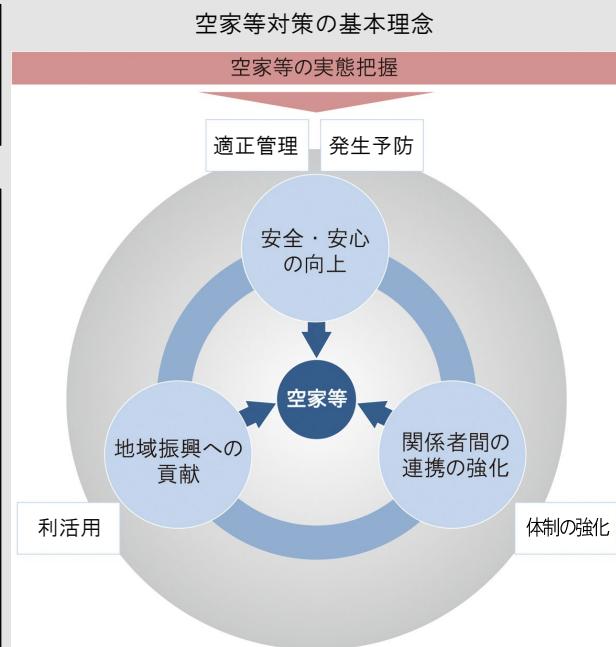
3 空家等対策の基本的な方針

＜基本理念＞

- 【1】安全・安心の向上
- 【2】地域振興への貢献
- 【3】関係者間の連携強化

具体的には

- ・安心・安全性の観点から、そのまま放置すれば危険となるおそれのある危険な空家等をはじめとした適正管理の対策（所有者に対して）を行うとともに、現在居住されている住宅の空家化を防ぐ発生予防の対策を行っていきます。
- ・また、地域の特性に応じた空家等の利活用を図るなど、移住定住の促進や地域の活性に資する対策を行っていきます。
- ・併せて、空家等対策を行うにあたって、行政及び地域住民・事業者等との協働、連携を図りながら対策を推進していくよう、体制を強化していきます。



＜空家等対策の基本方針＞

- 所有者等の取組みを支援する
- 地域が主体的に関わる仕組みをつくる
- 円滑な対策推進のための体制を強化する

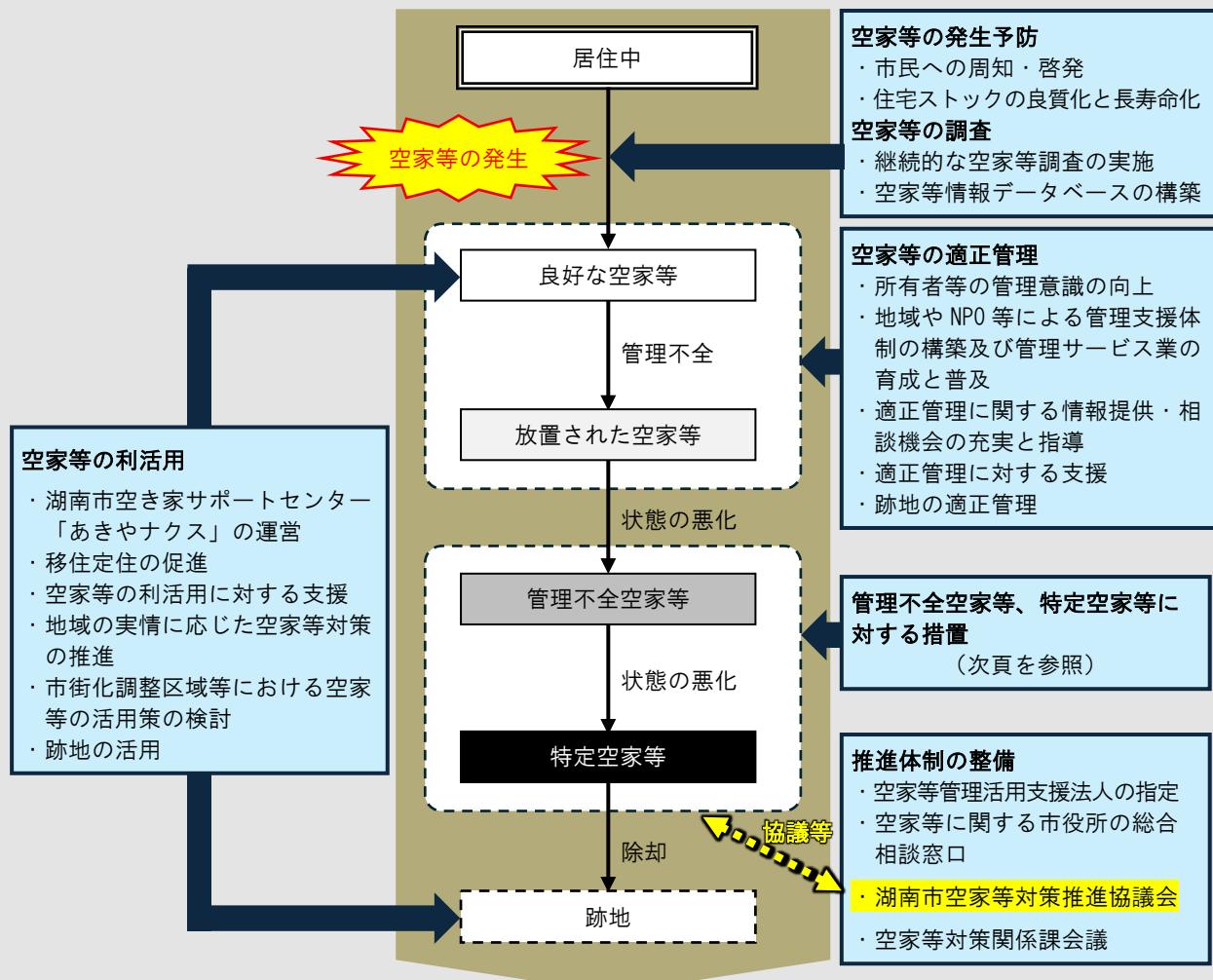
4 空家等対策の具体的な取組(案)

- ・空家等対策の基本方針に基づき、新たな空家等の発生を予防することをはじめとして、空家等の適正管理、空家等の利活用など、居住中から除却・跡地に至るまでの各段階に際し、それぞれの状況に応じた適切な対策を推進していきます。

対策項目	施策の方向性	具体的な取組（案）（抜粋）
空家等の発生予防	市民への周知・啓発	市広報紙等による情報発信と啓発 専門家による空家等の予防啓発セミナー等の実施 など
	住宅ストックの良質化と長寿命化	「長寿命化住宅」の価値の周知、啓発 木造住宅耐震改修事業補助制度 など
	相続対策の推進	相続登記の義務化に関する周知・啓発 相続相談会の実施、専門家の紹介 など
空家等の調査	継続的な空家等調査の実施	継続的な実態調査の実施 (空家等現地調査、所有者意向調査等)
	空家等情報データベースの構築	空家等情報のデータベース化 空家等情報を継続的に更新・管理できる仕組みの構築
空家等の適正管理	所有者等の管理意識の向上	空家等の対策に関する情報をまとめた総合リーフレットの作成 など
	地域やNPO等による管理支援体制の構築及び管理サービス業の育成と普及	NPO等による空家等管理サービスの育成・普及 地域（区）との連携による空家等見守り隊の育成・支援 など
	適正管理に関する情報提供・相談機会の充実と指導	地域（区）との連携による空家等情報の収集体制の整備 など
	適正管理に対する支援	空家等維持管理支援補助制度の検討 空き家管理サポート事業 など
	跡地の適正管理	湖南市空地管理の適正化に関する条例に基づく空き地管理の推進 など

対策項目	施策の方向性	具体的な取組み（案）（抜粋）
空家等の利活用	湖南市空き家サポートセンター「あきやナクス」の運営	空家等に関する相談窓口（あきやナクス）による対応 空家等利活用マッチングサービスの実施 空家等の多様な利活用に関する情報発信、所有者等への活用呼びかけ 関係機関及び各団体、専門家との連携、紹介サービスの実施 地域や大学、NPO等との連携による空家等の多様な利活用の促進 歴史的文化的に価値のある空家等の保存活用 など
	移住定住の促進	湖南市移住定住サイト情報発信事業 結婚新生活支援事業 空き家バンク活用促進事業 など
	空家等の利活用に対する支援	国の支援等を活用した空家等の利活用事業の検討、実施 湖南市空家活用支援事業 など
	地域の実情に応じた空家等対策の推進	地域の特性を活かした移住定住の促進 など
	市街化調整区域等における空家等の活用策の検討	市街化調整区域における空家等の利活用等の可能性検討 活用策等について関係機関との協議・検討
	跡地の活用	跡地活用を踏まえた空家等の除却、跡地整備支援 跡地を利用した防災の視点によるポケットパークの整備 など
推進体制の整備	推進体制の整備	空家等管理活用支援法人の指定 空家等に関する市役所の総合相談窓口 湖南市空家等対策推進協議会 空家等対策関係課会議
	関係機関・団体等との連携	関係機関・団体等との連携と役割を明確にし、多方面にわたる空家等対策を効率的に推進

空家等の状況に応じた施策の分類



5 管理不全空家等、特定空家等に対する措置

＜管理不全空家等に対する措置＞

- ・そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある空家等（管理不全空家等）に関しては、所有者等自らの意思による改善がされるよう、指導等を行います。
- ・法に基づく管理不全空家等に対する措置の概要は以下のようになります。

①管理不全空家等と判定する手順	<p>ア. 実態把握調査又は市民からの通報を受けた市の調査等により、「湖南省管理不全空家等認定基準」に基づき、管理不全空家等に該当する可能性が高い空家等を把握します。</p> <p>イ. 調査結果を踏まえ、市長が管理不全空家等に該当するか否か判断します。</p>
②指導 (法第13条第1項)	<p>・市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導します。</p>
③勧告 (法第13条第2項)	<p>・市長は、②の指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導を受けた者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとることを勧告します。</p>

＜特定空家等に対する措置＞

- ・特定空家等に該当するおそれがある空家等に関しては、早期の指導又は助言による改善が求められます。
- ・法に基づく特定空家等に対する措置の概要は以下のようになります。

①特定空家等と判定する手順	<p>ア. 実態把握調査又は市民からの通報を受けた市の調査等により、「湖南省特定空家等認定基準」を参考として、特定空家等に該当する可能性が高い空家等を把握します。</p> <p>イ. 湖南省空家等対策推進協議会に当該空家等の情報を報告し、特定空家等に該当するか否かの判断に関する意見を求めます。</p> <p>ウ. 調査結果、及びイの意見を踏まえ、市長が特定空家等に該当するか否か判断します。</p>
②助言又は指導 (法第22条第1項)	<p>・市長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に關し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。）をとるよう助言又は指導します。</p>
③勧告 (法第22条第2項)	<p>・市長は、②の助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告します。</p>
④命令、及び意見陳述の機会の付与等 (法第22条第3~8項)	<p>・市長は、③の勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に沿って適切な措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。</p> <p>・この命令を行う場合、市長は、あらかじめ当該所有者等に対し、命じようとする措置、及びその事由並びに意見書の提出先、及び提出期限を記載した通知書を交付して、当該所有者等又はその代理人に意見書、及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。</p> <p>・通知書の交付を受けた当該所有者等は、意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を行う請求を行うことができます。その場合、市長は、公開による意見の聴取を行います。</p>
⑤標識の設置・公示 (法第22条第13~14項)	<p>・市長は、④の命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置し、本市の広報紙への掲載その他の適切な方法によって法の規定による命令が出ている旨を公示します。</p>
⑥行政代執行 (法第22条第9項)	<p>・市長は、④の命令をした場合、所有者等が必要な措置の履行をしないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、当該所有者等の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせます。</p>
⑦略式代執行・公告 (法第22条第10項)	<p>・市長は、④の命令をしようとする場合において、過失がなくて必要な措置を命ぜるべき所有者等を確知することができないときは、当該措置に要した費用を徴収する旨を事前に公告した上で、当該所有者等の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせます。</p>