

協議会設置の目的と進め方等について

1 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

- 人口減少や少子高齢化等に伴い、空家が年々増加しています。この中には、適切な管理が行われず、放置されているものも少なくありません。こうした、管理不十分な空家が、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等により、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。
- 2013（平成 25）年に総務省が実施した、住宅・土地統計調査によると、本市の総住宅数は 22,790 戸あり、一方、2015 年（平成 27）年の国勢調査によると、総世帯数は 20,792 世帯あり、住宅ストックが量的には充足していることが判ります。また、別荘等の二次的住宅や賃貸用又は売却用の住宅を除いた「その他の住宅」に属する一戸建て空家の数は、約 650 戸あると推計され、過去 5 年間で 1.3 倍に増加しています。
- このような中、本市でも行政指導として管理不十分な空家の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）へ適正な管理をお願いしてきました。しかしながら、空家がもたらす問題が多岐にわたり、また、空家の所有者等の特定が困難な場合があるなど、様々な制約がありました。
- こうした状況を踏まえ、空家がもたらす問題に総合的に対応するため、国レベルでの制度的枠組みとして、2014（平成 26）年 11 月 19 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」が成立、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。
- 本市においても、空家法の全面施行を受け、空家の実態を把握するため、自治会の協力を得て実態調査を行いデータベース化するとともに、管理不十分で「地域が困っている」と報告された空家については、現地調査をおこない、空家法を活用して所有者等を特定し、適切な管理をお願いするなど、個別の対応をすすめてきました。
- 空家法の全面施行から約 3 年が経過し、これまでの取組について総括するとともに、今後 5 年間における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、協議会を設置し、広く専門家の皆様のご意見を踏まえつつ「裾野市空家等対策計画」を策定することとしました。

※空家法の全体像は、資料 5「裾野市空家等対策計画（骨子案）」の 3 ページにて説明します。

2 協議会設置の目的と協議事項

協議会における協議事項は、裾野市空家等対策協議会設置要綱第2条に規定されています。

①裾野市空家等対策計画の作成（及び変更）に関する協議

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、平成30年度に裾野市空家等対策計画を策定します。計画の策定にあたっては、実態調査による空家等の状態別分布等の現状や所有者アンケート結果による意向等、これまでの取組を踏まえ、政策課題を明らかにしたうえで、市民や有識者等からの意見を踏まえつつ、今後5年間の空家対策の方向性について協議します。

②空家等が特定空家等に該当するか否かに関する協議

管理不全な空家のうち、法12条に基づく適正管理の助言を繰り返し行ったにもかかわらず、状態が改善されないもの等のうち、国のガイドラインで示された「特定空家等」の判断の参考となる基準に該当するものについては、特定空家等と認定するか否かを協議会に諮り、妥当性や統一性を確保します（特定空家等に認定するのは市長の権限となります）。

③特定空家等に対する措置の実施に関する協議

特定空家等に認定された場合、法14条に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を行うこととなりますが、勧告等は強い公権力の行為（固定資産税等の住宅地特例の解除）であることから、協議会に諮り妥当性を確保します。

④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する協議

空家の実態把握に関する事項、通報を受けた空家等の現地調査に関する事項、管理不全な空家所有者等に対する法12条に基づく助言に関する事項、適切に管理されている空家や将来空家となる可能性がある住宅所有者等への啓発に関する事項、空家等の流通の促進に関する事項等について協議します。

3 計画の方向性

- 行政は特定空家等に認定された場合には法 14 条に基づく厳格な措置が可能ですが、特定空家等に相当しない管理不全な空家に対しては法 12 条に基づく適正管理の助言（いわゆる「お願いレベル」）しか認められておりません。
- 空家問題は所有者等の自らの責任により対応するという基本的な考え方に即して、市民や空家所有者等に対し、空家の適正管理について意識の涵養や啓発を行うことも、重要な施策と考えます。
- 空家等に対する施策を総合的に推進するためには、行政だけの取組には限界があるため、これまでの行政の取組をベースとしつつ、①行政、②市民、③事業者の 3 者が、それぞれ連携して空家対策に取り組む「官民協働」の観点を取り込みたいと考えます。

①行政の役割

行政の役割として、市民への空家の適正管理について意識の涵養や啓発を行います。また、空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者の特定を行い、適切な管理が行われておらず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法 12 条に基づく適正管理の助言を繰り返し行い、状態が改善されないものについては、法 14 条に基づく特定空家等に認定し、必要な措置を講じます。

②市民の役割

国の基本指針において、「空家等の適切な管理及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。」とされているように、管理不適切な空家の増加は地域コミュニティの課題でもあるとの観点から、実態調査だけでなく自治会による空家対策についても検討し地域との連携をさらに図ります。

③事業者の役割

空家の流通を促進させるためには、民間事業者が空家をビジネスとして活用し役割を担う観点も必要です（相続登記、境界確定、売買、リフォーム等）。平成 30 年 6 月に国土交通省が公開した「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」を参考に、行政が保有する空家情報について、所有者等の同意を得たうえで、専門家団体等へ情報提供すること等についても検討します。

4 スケジュール

平成 30 年度内に協議会を 2 回開催のうえ、計画を策定します。

平成 30 年 8 月	第 1 回協議会（8 月 6 日） 【議題等】空家の状況とこれまでの取組 空家等対策計画（骨子案）
9 月	
10 月	庁内委員会および各団体と施策の検討、必要な修正
11 月	第 2 回協議会（11 月 22 日） 【議題等】意見を踏まえた検討結果について 空家等対策計画（パブコメ案）
12 月	
平成 31 年 1 月	パブリックコメントの実施 （平成 31 年 1 月の約 1 ヶ月間）
2 月	意見を踏まえた修正・検討、成案を報告
3 月	裾野市空家等対策計画の公表

- ・委員の任期は 2 年間です。
- ・平成 31 年度以降の開催については、空家等が「特定空家等」に該当するかどうかに関して協議が必要となった場合に開催します。また、計画の見直し年となる平成 35 年度に開催します。