

第1章 計画の策定にあたって

1. 背景

近年、地域における人口減少や既存建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空家等が年々増加している。空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。

地方公共団体は、これまで適切な管理が行われていない空家等に対して、既存法や独自に定めた条例等に基づき必要な助言又は指導を行うなど、適切な管理を行うよう促してきた。

しかし、空家等がもたらす問題が多岐にわたること、また、空家等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ったことから、地方公共団体の取組にも限界があり、今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されていた。

このような状況から、平成26年11月27日に空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。)が公布され、平成27年5月26日から完全施行された。

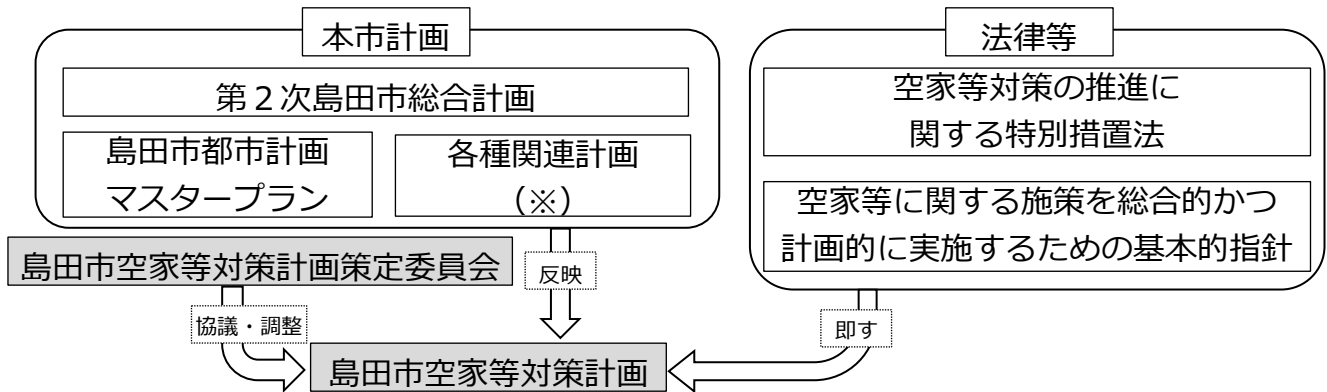
これにより、市町村長は、空家等への立入調査や固定資産税に関する課税情報を所有者等を特定するために内部利用することが可能となり、また、著しく保管上危険となるおそれがある空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう助言又は指導、勧告及び命令をすることができるようになった。

2. 目的

この計画は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の発生の抑制や活用の推進をするため、市が行う空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に策定する。

3. 位置づけ

この計画は、島田市総合計画（平成 30 年度策定）及び島田市都市計画マスタープラン（平成 21 年度策定）を上位計画とし、空家特措法第 6 条の規定に基づき、国が定めた「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」に即して作成する。



※「島田市国土強靱化地域計画」、「島田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「島田市過疎地域自立促進計画」、「辺地総合整備計画」、「島田市障害者計画」、「島田市高齢者保健福祉計画」、「島田市営住宅等長寿命化計画」、「中心市街地活性化基本計画」



4. 計画の期間

空家等に関する対策は中長期的に取り組む必要があることに加え、上位計画である第 2 次島田市総合計画と連動させる必要があることから、この計画の期間は、平成 31 年度から 2025 年度までの 7 年間とし、上位計画の更新や住宅・土地統計調査結果の公表時期、社会経済情勢の変化、対策の実施状況等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行う。

計画名	年度	2018 (H30)	2019 (H31)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	第 2 次島田市総合計画		前期基本計画				後期期基本計画		
島田市空家等対策計画		策定	計画推進						

5. 用語の定義

この計画で使用する用語については、以下のとおり定義する。

<p>① 空家等</p>	<p>建築物又はこれに附属する工作物であって<u>※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物を含む。)</u>をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。</p> 
<p>② 特定空家等</p>	<p>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、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その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。</p> 
<p>③ 所有者等</p>	<p>空家特措法第3条に規定する空家等の所有者又は管理者をいう。</p>

※基本指針（総務省・国土交通省告示）

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、おおむね年間（1年間）を通じて使用実績がないことが一つの基準となると考えられる。