

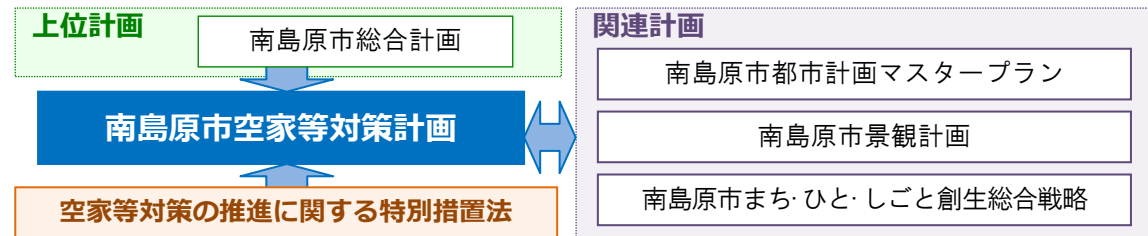
1. 計画の概要

計画策定の背景と目的 (P.1)

平成 27 年 5 月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）」に基づき、本市における空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として策定しました。

本計画は、本市の空家等対策に向けた基本的な考え方と取り組むべき施策の方向性等を示すものです。

 計画の位置づけ (P.3)



計画の期間 (P.3)

平成 30 年度から平成 39 年度までの 10 年間とします。

※社会・経済情勢の変化や国・県の動向、市の上位・関連計画を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

計画の対象 (P.3～P.5)

- (1) 対象エリア : 南島原市内全域
- (2) 対象とする空家等の定義 : 概ね1年間以上に渡って使用実績がない建築物（特措法 第2条 第1項）
- (3) 対象とする跡地の定義 : 空家等が除却された土地（ただし、土地を売買又は賃貸するためのものは除く）
- (4) 特定空家等の定義 : 空家等のうち、以下の状態にあると認められるもの



- ① 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**
- ② そのまま放置すれば**著しく衛生上有害となるおそれのある状態**
- ③ 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**
- ④ 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**

3. 空家等対策の基本的な考え方

 計画の基本方針 (P.39)

空家対策を総合的かつ計画的に進めるため、3つの基本方針を設定しました。

1 地域の安全確保と良好な生活環境の保全

適切に管理されていない空家等が、様々な面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するために、空家等の発生を抑制します。

2 空家等の活用による地域活力の向上

適切に管理された空家等を地域の資源として捉え、移住定住の促進を図り、また、利用者や地域のニーズに応じた積極的な利活用の推進によって、活気のあるまちづくりを目指します。

3 空家等対策に関する連携体制の構築

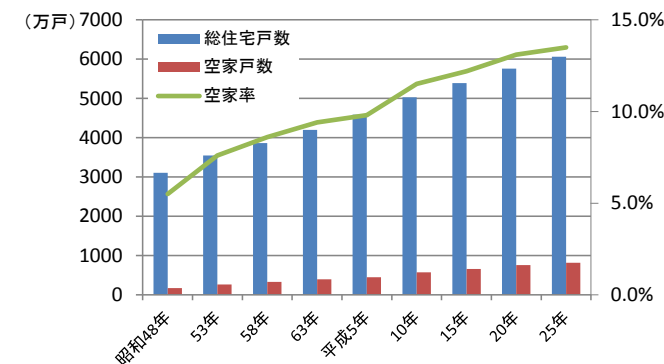
空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、行政・地域・事業者等がそれぞれの立場で連携、協働して空家等対策に取り組めます。

2. 空家等の現状と課題

 全国の状況 (P.7~12)

全国の空家数及び空家率は増加の一途をたどっています。

※空家数：820 万戸 空家率：13.5%



 南島原市の状況 (P.13～33)

平成 28 年度に実施した南島原市空家等実態調査では、
1,000 件を超える空家等が確認されました。



これまでの空家等に対する取組み (P.34~P.36)

■南島原市老朽危険空家除却支援事業（都市計画課）

老朽化し危険な空家の除却を行う人を対象として、除却費の一部を補助しています。

■南島原市空き家バンク制度（企画振興課）

空き家バンクに登録している空家等の所有者、若しくは移住者を対象として、改修工事費の一部を補助しています。

■ **空き店舗マッチングサイト**（島原市商工会）

市内で新規創業を考えている人を対象として、条件に合う空き店舗物件のマッチングを行っています。

 空家等に関する課題 (P.37~P.38)

- ① 適正に管理されていない空家等の解消
- ② 所有者等に対する意識の啓発と利活用の促進
- ③ 情報提供等の支援や適切な相談対応の実施

空家等対策の視点 (P.41~P.42)

空家等対策を効果的に推進していくため、空家等の段階に応じた5つの視点に基づき施策に取り組みます。

- (1) 発生抑制
- (2) 適正管理
- (3) 利活用促進
- (4) 除却
- (5) 跡地活用

段階・状態	対策の視点
利用中 	■ 推進体制の構築 (1) 発生抑制
空家化 	■ 空家等の適正管理の促進を目的とした施策 (2) 適正管理
	■ 空家等の利活用の促進を目的とした施策 (3) 利活用促進
放置・管理不全状態 	■ 管理不全な空家等の解消を目的とした施策 (4) 除却
除却・跡地 	■ 跡地等の利活用の促進を目的とした施策 (5) 跡地活用

「施策の方針」と「具体的な施策」

利用中

推進体制の構築 (P.44～P.45)

非常に多岐にわたる空家等の様々な相談等を一次的に受け付けることができる(総合相談窓口)を設置し、協議会や検討会議、関連部署、団体等と連携して対応します。

(1) 庁内体制の構築

- ① 庁内関連部署との連携(空家等対策検討会議)

(2) 市民等からの相談への対応

- ① 総合相談窓口の設置
- ② 関係部署の紹介
- ③ 団体等の紹介
- ④ 空家等データベースの更新

空家等の適正管理の促進 (P.46～P.47)

空家等の適正管理は、所有者等の責任において行われるべきものですが、所有者等の様々な事情や状況を踏まえた情報提供や相談対応を実施します。

(1) 所有者等を対象とした意識啓発

- ① 市広報やホームページ、パンフレット等による情報提供
- ② 空家対策に関する相談
- ③ アンケート調査による意向確認
- ④ 相続人等への啓発・情報提供

(2) 所有者等を対象とした相談対応等

- ① 空家等に関する相談窓口の設置(総合相談窓口)
- ② 専門家団体、関連団体等の紹介
- ③ 相続人等への維持管理の勧め
- ④ 空家の譲渡所得の特別控除に関する確認書の交付
- ⑤ 維持管理者や団体の紹介

空家化

空家等の利活用の促進 (P.48～P.52)

建物の状態が悪くない利活用可能な空家等は地域の資源と捉えることができます。地域活性化や移住定住促進、中古住宅市場への流通など積極的な利活用を図ります。

(1) 利活用可能な空家等の情報の把握

- ① アンケートやヒアリング調査等による所有者等の意向把握

(2) 所有者等への情報周知

- ① 利活用促進に関する支援事業等の情報提供
- ② 空き家バンク制度の紹介(個別相談会等)

(3) 空家等の利活用

- ① 不動産業者や地域団体等との連携
- ② 移住促進に向けた空家等の利活用(空き家バンク制度)
- ③ 耐震改修やリフォーム支援事業等の情報提供

(4) 各種団体や地域等との連携

- ① 国の各種補助事業等を活用した用途転用
- ② 移住・定住促進事業としての活用(お試し居住、移住相談拠点等)
- ③ 観光・地域資源等の連携拠点としての活用
- ④ その他、立地条件や建物特性を考慮した利活用検討・提案

移住促進事業としての活用



放置・管理不全

管理不全な空家等の解消 (P.53～P.55)

周辺環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、一刻も早い状況の改善が必要です。特措法に基づき、関連機関等と連携して迅速かつ適切な措置を講じます。

(1) 除却に向けた支援

- ① 維持管理不全な空家等の所有者等に対する助言・指導
- ② 除却等に関する各種制度の情報提供
- ③ 住宅用地に対する課税標準の特例の適用除外についての説明
- ④ 解体事業者の情報提供

(2) 特定空家等への対策

- ① 道路等、危険箇所への注意喚起措置(バリケード等)
- ② 警察・消防等からの情報収集(防犯、防災上の観点)
- ③ 敷地内環境の適正管理(雑草・樹木等の繁茂や不法投棄)
- ④ 所有者等特定、立入調査等の実施
- ⑤ 所有者(相続人等)の現住所等調査
- ⑥ 特定空家等の判断
- ⑦ 特措法に基づく措置(助言・指導、勧告、命令、代執行)

特措法に基づく特定空家等に対する措置の概要



除却・跡地

跡地等の利活用の促進 (P.56)

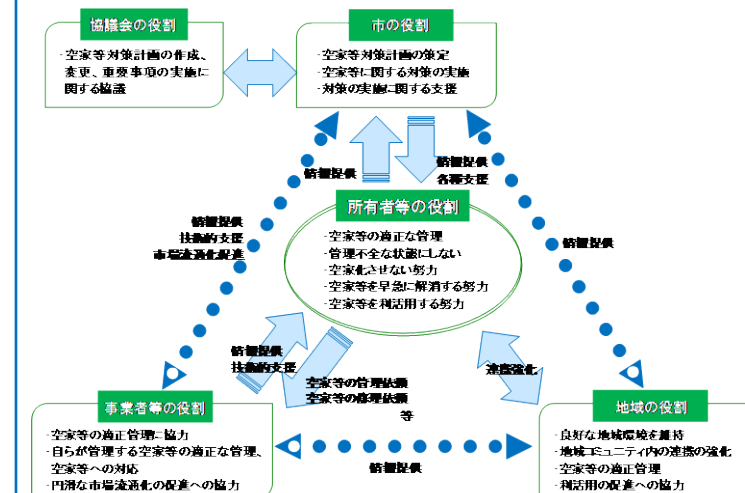
除却後の跡地は、放置されることで不法投棄や雑草の繁茂など新たな問題が発生する可能性があります。市の支援や地域の協力による利活用や適正な管理を図ります。

(1) 地域による跡地活用対策

- ① 地域利用のための跡地整備に関する支援
- ② 地縁団体等による跡地等の利活用支援

主体別の役割 (P.57～60)

空家等は、所有者が責任を持って適切に管理することが原則ですが、総合的かつ計画的な空家等対策の推進には、所有者、市、地域、事業者、協議会といった各主体それぞれが役割をもって連携することが重要です。



計画の進行管理 (P.60)

本計画に基づく取り組みや施策の進捗状況等については、協議会に定期的に報告し、検証を行います。

また、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画を見直します。

