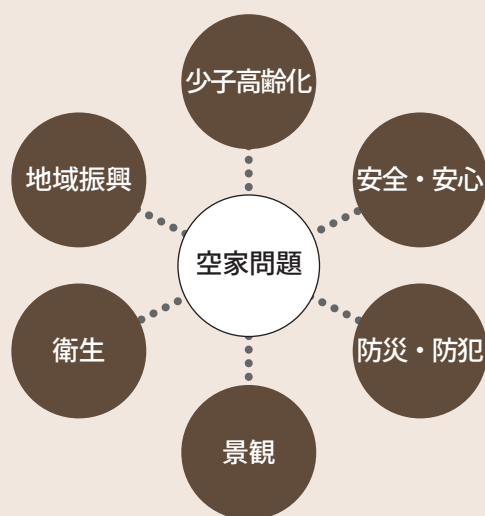


活用から撤去まで、空家対策レポート。

市の空家対策は、平成24年に実施した実態調査以降、空家を活用する事業を軸に進めてきましたが、今年度から周辺に悪影響を及ぼす可能性のある空家の撤去（除却）への対応もはじめています。

ここではこれまでの市の空家対策の経緯と現況をお知らせします。

図2 空家問題と連鎖する関連課題



活用次第で地域の人口増や地域振興に寄与する空家だが、一方で放置され続けると老朽化による倒

負の財産、再調査で撤去など適正な管理促す

壊の被害をはじめ、動物のたまり場（糞尿）や雑草雑木の繁茂、また、不審火や漏水など負の財産としてさまざま問題を招く（図2）。

今後、さらに危険度の高さを重点的に調査し、所有者へ撤去措置を促す予定。対応がない場合は、最終的に代執行（強制撤去）する。また、撤去事業を本格化させる受け皿として、解体工事の一部を助成する補助制度も今年度からスタートさせた。

実は活用したいが、方法に苦慮

前述した特に傷みの激しい建物1051戸の各所有者に対し、再調査の実施をお知らせした際、アン



図1 平成24年 調査時の空家総数

1,778 戸

今までは**活用策**が主

活用
の動き。

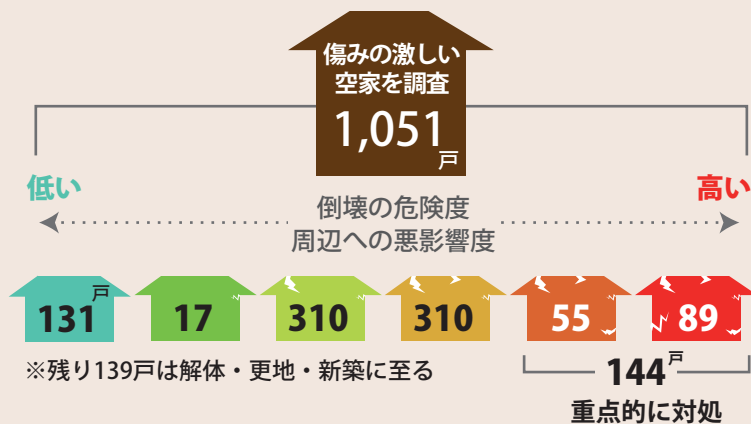
- 空き家バンクによる物件情報の発信。
- リフォーム・家財道具撤去の一部補助。
- 空家予防のため建物所有者へ活用策を周知。

図3

今年度から本格的に**撤去**も促進

撤去
の動き。

H24 調査の空家のうち、痛みの激しい1051戸を昨年再調査。6つの危険区分に分け、倒壊の可能性が高い建物144戸を今後重点的に対処していく。



まちの財産として活用

本市の空家数は、平成24年に市独自の实態調査を実施した結果、1778戸の戸建て空家が確認された（図1）。

市ではその翌年から空家の活用を進めるため、空家の物件情報を利用希望者に提供する空き家バンク制度を開始。さらにその翌年には家財道具の撤去代や改修費用の一部を助成する事業をはじめ（経緯／次頁）。

バンク制度は開始4年目で57件の登録があり、そのうち34件の売買・賃貸契約が成立した。昨年度に関しては12件の建物が活用につながっている。始良・加治木・蒲生の地域別の成約率も6割前後とおおむね均等で、本市全域が利便性の良い土地柄として物件に付加価値があり、高い確率で売買・賃貸が成立する性質をもっていることがわかっていく。

国は放置空家を危惧し、適正な管理のテコ入れをするため、空家等対策特措法を平成27年に施行。これにより危険性の高い空家への撤去に向けた立入調査や所有者情報への入手などが法的に容易になった。そのため、市では平成24年調査に判明した空家のうち、特に傷みの激しかった建物1051戸を対象に昨年再調査を実施。倒壊して周辺に悪影響を及ぼす恐れのある建物（特定空家等）の候補として144戸を絞った（図3）。

— 主な空家対策の経緯・動向 —



平成24年

市内全域を対象に空家の実態調査を実施

自治会長の協力を得て自治会ごとに調査し、市内で計1778戸の空家が見つかる。

平成25年 11月

空家バンク創設

市が空き家物件情報を発信。今まで57戸が登録され5割強(34件)が売買・賃貸へつながっている。

平成26年 7月

リフォーム補助開始

空家などの改修費、家財道具撤去費の一部を条件付きで補助。計18戸に活用されている。

平成27年 5月

国が「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行

空家対策上必要な所有者情報の入手や対応が法的にスムーズに行えるようになる。

平成28年

空家の立入調査

平成24年調査で判明した空家のなかで特に痛みの激しい建物1051戸を対象に調査。そのうち144戸を周辺の隣家に悪影響を及ぼす可能性が極めて高い建物「特定空家等」の候補として位置付けた。

平成29年 2月

「始良市空家等対策計画」を策定

市街地の危険家屋・管理不全建物への対策を特に優先的に実施する内容。

4月

空家相談窓口を設置

生活の安全を脅かす危険空家などの相談窓口を設置。(市生活安全係/本庁2号館1階と蒲生・加治木両総合支所の地域振興課)

危険空家の解体費の補助開始

危険空家の除却を促すため、空家の撤去工事費に対し一部補助をスタート。

特定空家等の所有者に対し管理・処理措置を開始

特定空家等の候補144戸の所有者に、解体などの対応を促し、強制撤去を含め危険家屋の除却に取り組む。

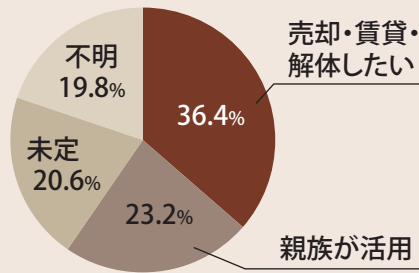
※数値は今年6月末時点

グラフ

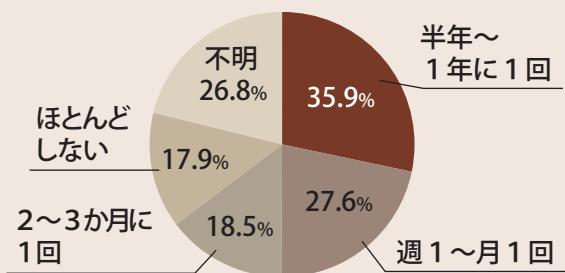
空家所有者のアンケート調査結果。
※主な結果を抜粋



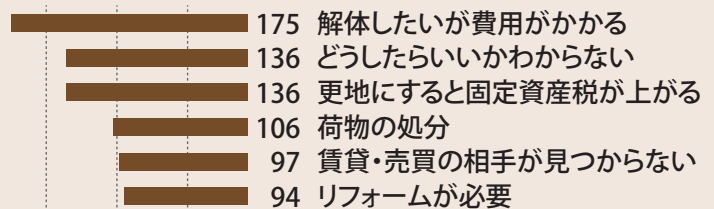
今後の活用は？



管理の頻度



活用に困っていること(上位6つ)



危険空家を出さない予防策

アンケートの結果を受けて、市
ケート調査も実施し、638人から回答を得た(回答率約62.6%)。そのなかで主な回答を上のとおりグラフ化した。今後の活用として、約4割の所有者が売却・賃貸・解体をしたい意向を示した。建物の管理頻度をみると、「半年～1年に1回」が一番多く、マメに「週1～月1回」の頻度で管理する家主は約3割にとどまり、「ほとんどしない」が約2割であった。「活用に困っていること」は、活用情報や支援策が欲しいとの結果が出ている。

アンケートの結果を受け、市

では所有者の活用したい意向に配慮するため、活用・支援情報の啓発を強化。今年5月に固定資産税の納税通知書約3万5000通に、空き家バンクとリフォーム補助、そして危険家屋の撤去補助に関するお知らせを同封した。
担当窓口にはすでに「空き家状態の家があるが、どうしたらいいか」などの問い合わせの電話が相次いでいる。今後も粘り強く周知を続け、所有者に個々の財産に責任を持つてもらい、空家の適正な管理を促進していく。

問 地域政策係 ☎ 66・3121