

## 空家等対策の基本原則及び基本方針について

### 1 空家等対策の基本原則について

#### (1) 空家等の所有者等による管理の原則

(記述内容)

- ・原則は、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理すること
- ・当事者同士で解決を図ることが原則。

#### ■空家法以外の法令による所有者の主な管理責任

項目	法令	概要
建物の管理	民法（第717条）	建物が倒れたり、瓦などが落下したりすることによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法（第8条）	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法（第10条）	著しく保安上危険又は衛生上有害な既存不適確建築物については、用途や規模によらず、除却、移転、改築等の必要な措置を命令される場合がある。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法（233条）	敷地内の樹木、枝葉などが境界線を越える時は、その切除を求められる場合がある。

#### (2) 行政と地域・関係団体等との連携協力

(記述内容)

- ・地域及び関係団体等と連携し、管理不全な空家等については、空家法及び関係条例に基づき所有者等に適切な管理を促す。
- ・空家等を地域の活性化に向けた資源としてもとらえ、空家等の活用・流通を促す。

## 2 空家等対策の基本方針

### 1 空家等の発生予防

---

#### (1) 市民意識の醸成、動機付け

- ・将来に向けた引き継ぎや管理、活用に対する市民意識の醸成
- ・空家等の所有者には維持管理、管理責任等が生じることの認識、周知
- ・市広報や市ホームページ等の活用
- ・「相続おしかけ講座」等の周知

#### (2) 所有者等への相談支援

- ・空家等相談窓口の設置（総合相談窓口の設置）
- ・所有者等に対する適正管理の促進
- ・空家の発生を抑制するための特例措置制度の周知
- ・相続人、所有者不存在等の空家等に対する財産管理人制度等の活用
- ・木造住宅耐震診断補助金の周知
- ・空家等の発生予防、利活用及び解消の各段階における担い手強化、人材育成

## 2. 空家等の活用

---

### (1) 需給のマッチング等による移住・定住の促進

- ・不動産関係団体と連携し、空き家・空き地バンクの利用促進
- ・マイホーム借上げ制度の周知
- ・所有者等による空家等の有効活用、住み替え検討者に対する支援
- ・同居近居の促進支援

### (2) 民間の空家等の利活用への支援

- ・国、県で定める空家等対策に関する支援制度の活用を検討
- ・大学やまちづくりに関わるNPO団体等との連携
- ・子育て支援施設や高齢者施設、障がい者施設、地域の集いの場など地域福祉活動の場として活用できる空家等の情報提供

### 3. 空家等の除却

---

#### (1) 情報把握と組織的な対応

- ・ 情報提供・相談などをデータベース化
- ・ 関係機関等と連携した実施体制を整備

#### (2) 特定空家等の法令に基づく対策の強化

- ・ 「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」(ガイドライン)に基づく措置
- ・ 特定空家等の認定には、埼玉県空き家対策連絡会議が策定した「特定空家等判定方法マニュアル」及び日高市空家等対策協議会の意見を踏まえて市長が判断する。
- ・ 「特定空家等」の所有者等に対しては、助言・指導を行い、それでも改善されないときは勧告、命令を行う。

※特定空家等とは、空家等のうち、

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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のいずれかがあると認められるものと規定されています(空家法第2条第2項)。

#### ■緊急安全措置

特定空家等の指定の有無に関わらず、空家等の状態に起因し、屋根、外壁等の落下又は飛散等により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことを避けるため、緊急の必要があると認めるときは、日高市空家等対策の推進に関する条例第5条に基づき、危険を回避するために必要な緊急措置を実施します。