

# 総社市空家等 対策計画(案)

(R4.2.16 時点)

令和4年●月

総社市

# 総社市空家等対策計画 目次

1. 計画の趣旨	
・目的	1
・位置付け	3
・対象地域	4
・期間	5
2. 現状と課題	
・空家等の現状	5
・総社市における空家等の課題	7
3. 方針	
・基本的な考え方	8
・調査	9
・相談窓口	10
・実施体制	10
4. 空家等の対策	
・予防の促進	12
・利活用の促進	13
・除却	14
・特定空家等に対する措置等	15
・適正な管理の啓発	19
5. 空き家を活かしたまちづくり	

## 1. 計画の趣旨

### ◆目的

近年、東京一極集中や人口減少、少子高齢化・核家族化により、地方では住宅の所有者等が不在となることで多くの空家等が発生しています。空家等が適正に維持管理されることなく、長年にわたり放置されることにより、その地域で暮らす住民の防災・衛生・景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼし、大きな社会問題となっています。

こうした状況から平成27年(2015年)2月(一部規定については同年5月)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「法」という。)が施行され、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全を図るとともに空家等の活用を促進することが定められました。

本市では、平成27年4月に施行した「総社市空家等の適正な管理に関する条例」(平成27年総社市条例第18号)で空家等に対する市や所有者の責務などを規定し、適正な空家等の維持・管理に努めてきました。その後、この条例に更なる具体的な方針や取組を明記するため、平成30年(2018年)4月に「総社市空家等の対策の推進に関する条例」(平成30年総社市条例第4号。以下「条例」という。)へ改正し、土業や専門家、地域住民の代表者等で構成された「総社市空家等対策協議会」を設置することとしました。

そして、本市における空家等の対策を総合的かつ計画的に実施し、空家等の発生予防と解消に努めることを目的として、「総社市空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定するものです。

# 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）の概要

## 背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）  
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

## 定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて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。）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。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 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ないうち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にある空家等をいう。（2 条 2 項）

### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

### 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。  
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

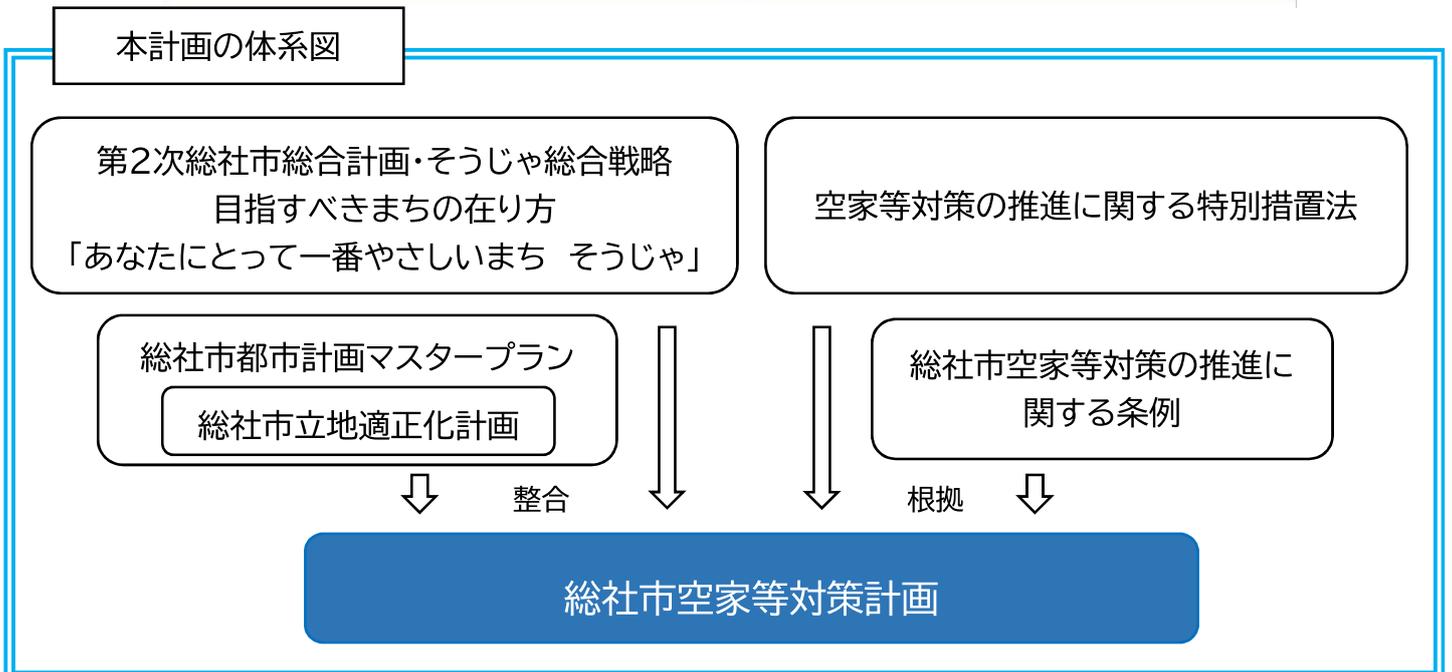
施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

## ◆位置付け

本計画は、法第6条及び条例第6条の規定に基づく計画であり、法第5条に基づき定められた「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」、『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針』に即して策定するものです。また、本市の第2次総合計画やその他関連計画と整合を図るものとし、空家等を活用したまちづくりを推進していきます。

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【概要】	
「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。	
一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p><b>1 本基本指針の背景</b></p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等に第一義的な管理責任</li> <li>住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等</li> </ul> <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策の体制整備</li> <li>空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等</li> </ul> <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等</li> </ul> <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定空家等対策に関するガイドラインの策定</li> <li>必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等</li> </ul> <p><b>2 実施体制の整備</b></p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p><b>3 空家等の実態把握</b></p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税情報の内部利用 等</li> </ul> <p><b>4 空家等に関するデータベースの整備等</b></p> <p><b>5 空家等対策計画の作成</b></p> <p><b>6 空家等及びその跡地の活用の促進</b></p> <p><b>7 特定空家等に対する措置の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進</li> </ul> <p><b>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</b></p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置</li> <li>市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除</li> </ul>
	<p><b>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</b></p> <p><b>2 空家等対策計画に定める事項</b></p> <p>(1)空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等</li> </ul> <p>(2)計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等</li> </ul> <p>(3)空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等</li> </ul> <p>(4)所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項</p> <p>(5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</p> <p>(7)住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項</p> <p>(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等</li> </ul> <p>(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等</li> </ul> <p><b>3 空家等対策計画の公表等</b></p>
	<p><b>三 その他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に必要な事項</b></p> <p><b>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</b></p> <p><b>2 空家等に対する他法令による諸規制等</b></p> <p><b>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</b></p>

## 本計画の体系図



◆対象地域

本計画で対象とする空家等は、法及び条例に規定する「空家等」とします。また、対象地域は、総社市内全域とします。なお、平成 27 年度に実施した空き家調査で空家等が集積した地区であり、「総社市立地適正化計画」において持続可能な都市を実現するため、コンパクトなまちづくりを推進することを目的として設定された「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を重点区域として設定します。

<総社市の空き家分布と重点地域>



## ◆期間

計画期間は、令和4年(2022年)度から令和8年(2026年)度の5年間とします。ただし、計画期間内であっても空家等を巡る社会情勢の変化や国等の各種計画・施策等必要に応じて計画内容や期間の見直しができるものとします。

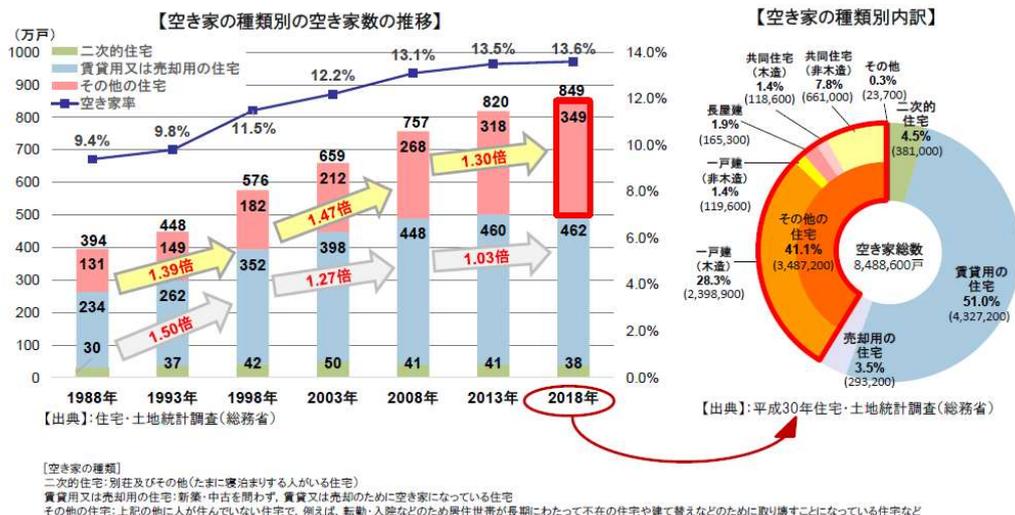
## 2. 現状と課題

### ◆空家等の現状

平成30(2018)年に総務省が実施した住宅・土地統計調査(以下「統計調査」という。)では、全国の総住宅数は約6,240万戸であり、平成25年の前回調査に比べ178万戸、2.9%増加しています。一方、総世帯数は5,400万戸で、総住宅数が総世帯数を上回る逆転傾向が1968年以降続いています。

このうち、空き家の数は849万戸であり、前回調査に比べ29万戸、3.6%増加しています。また、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.6%となり、前回調査に比べて0.1ポイント増加し、過去最高となっています。さらに、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は349万戸に上り、総住宅数に占める割合は5.6%となり、前回調査に比べ31万戸、9.5%増加しています。

### 空き家の現状 — 推移と種類別内訳 —



岡山県でみると、総住宅戸数 91 万戸のうち空き家の数は 14 万戸、空き家率 15.6%と前回調査から 0.2 ポイント減少していますが、全国で 12 番目に空き家が多い都道府県に位置づけられています。

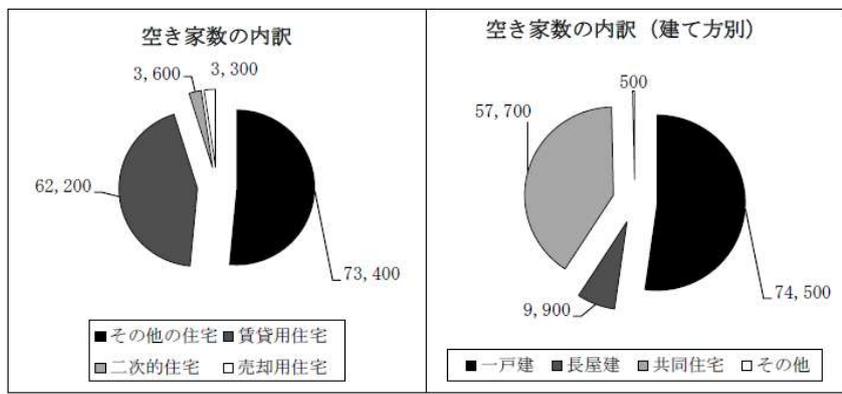
本市においては、総住宅戸数は 28,770 戸と前回調査から 660 戸増加したにもかかわらず、空き家の数は 3,220 戸で前回調査から 1,340 戸減少し、空き家率は 11.2%と県内で最も低い割合となっています。このうち賃貸・一時滞在等の目的がない「その他の住宅」の数は 1,970 戸で前回調査から60戸減少しています。

また、平成 27 年度に本市で実施した空き家調査では、市内全域で空家等は 914 戸、空き家率が高い地域は駅前一丁目、総社一丁目、総社二丁目と市中心部である総社駅前から商店街通りに集中しています。空家等の住宅720戸のうち活用可能は 378 戸、店舗・事務所 119 戸のうち活用可能は 78 戸、工場・倉庫 75 戸のうち活用可能は 26 戸という結果となっています。

平成 30 年住宅・土地統計調査結果(岡山県分)抜粋

	昭和 58 年	63 年	平成 5 年	10 年	15 年	20 年	25 年	30 年
総住宅数 (戸)	594,600	647,300	692,500	759,000	803,700	866,600	885,300	916,300
空き家数 (戸)	51,800	73,100	65,100	100,200	104,200	128,300	140,100	142,500
空き家率 (%)	8.7%	11.3%	9.4%	13.2%	13.0%	14.8%	15.8%	15.6%

図 1-2



市 町 名	総住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	市 町 名	総住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
岡 山 市	367,200	53,200	14.5	総 社 市	28,770	3,220	11.2
北 区	176,880	27,610	15.6	高 梁 市	15,900	3,460	21.8
中 区	73,220	11,040	15.1	新 見 市	14,190	3,190	22.5
東 区	40,960	4,830	11.8	備 前 市	17,150	3,830	22.3
南 区	76,170	9,680	12.7	瀬 戸 内 市	16,270	2,840	17.5
倉 敷 市	215,170	26,040	12.1	赤 磐 市	19,190	3,090	16.1
津 山 市	52,630	11,200	21.3	真 庭 市	19,570	3,900	19.9
玉 野 市	29,350	5,360	18.3	美 作 市	14,920	4,100	27.5
笠 岡 市	23,860	5,400	22.6	浅 口 市	14,380	1,810	12.6
井 原 市	17,870	3,110	17.4	—	—	—	—
				県 計	916,300	142,500	15.6

#### ◆総社市における空家等の課題

本市は、平成30年住宅・土地統計調査から見ると空き家の数は減少しているが、窓口への相談件数は多く、高齢者世帯の増加により、空き家は今後増加していくものと予想されます。また、倒壊等のおそれのある危険な空き家の相談件数が増えていることから、早急な対応が必要であり、空家等の対策が喫緊の課題となっています。

また、市街化区域内の商店街通り周辺に空家等が多く点在していることから、空家等の個別対応と道幅の狭い生活道を拡幅整備するために、地域・エリアごとの対策が必要となってきています。

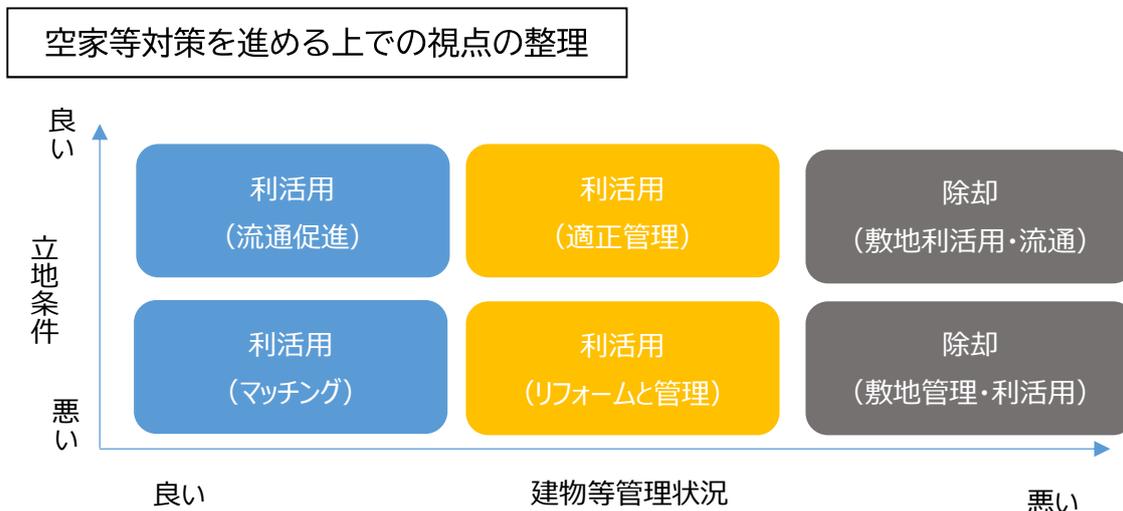
さらに、市街化区域を中心として既存住宅の活用よりも分譲地等に住宅を新築する世帯が急増していることから、空家等の増加がさらに加速化していくことが予想されます。こうした状況を未然に防ぐため、①リフォーム・リノベーション等による空家等の利活用と流通の促進、②「家」を絶やすことなく活かし繋げる必要性への理解など空き家について学べるセミナー・相談会を開催するなど「空き家予防」に向けた取組を進めていくことが重要と考えられます。

市街化調整区域においては、山林・農地付き空家等の所有者等が一括で売却したい意向が強く、山林は買主との話し合いで調整できることもあるが、農地については農地法等の制限により譲渡することが困難で、空家等の売却を阻害する要因のひとつになっています。



応を考えていかなければなりません。

そのため、本市では下図のとおり空家等の対策を整理して認識し、多様な視点をもって適切な対応を進めていきます。



空家等を解消するための対策としては、①現存する空家等を減らすこと、②管理不全な空家等になることを防ぐことが考えられます。さらに、人口が減少し、居住者が他地域と比べて極度に少ない地域については、その地域全体で対応を検討しなければなりません。

こうしたことから、本市の空家等対策としては、利活用の推進に重点を置いた「空き家を知り、空き家を利活用した地域づくり」を行います。

#### ◆調査

本市では、平成27年度に市内全域を対象として空き家調査を実施したところ、914戸の空き家があることが確認できました。この調査は、一般的な視点による空き家の可否を評価したものであり、今後の利活用の可否については、調査の結果から判断し難いケースが多くみられます。また、地域住民から調査結果にはない物件が空き家として相談されるようになっていっています。

こうしたことから、地域住民や関係団体等と連携し、空家等対策の視点をもった空き家調査を再度実施し、調査段階から対応方針に基づく評価水準を定め、調査結果を基に所有者等へ状況に応じたアプローチができるように取り組みます。

## ◆相談窓口

空家等に関する相談は、所有者に限らず、相続人、管理者、地域住民、移住等希望者、不動産取引者などから処分、管理、撤去など様々な事案があり、一元的に取り扱うことはできません。また、その内容により問い合わせ先が多岐にわたり、相談者の問題解決に結びつかないこともあります。

こうしたことから、行政機関の空き家担当として外部からの相談を不動産や各専門家など関係機関(以下、「関係機関」という。)と連携しながら、コーディネートするワンストップ窓口の設置が必要とされています。



## ◆実施体制

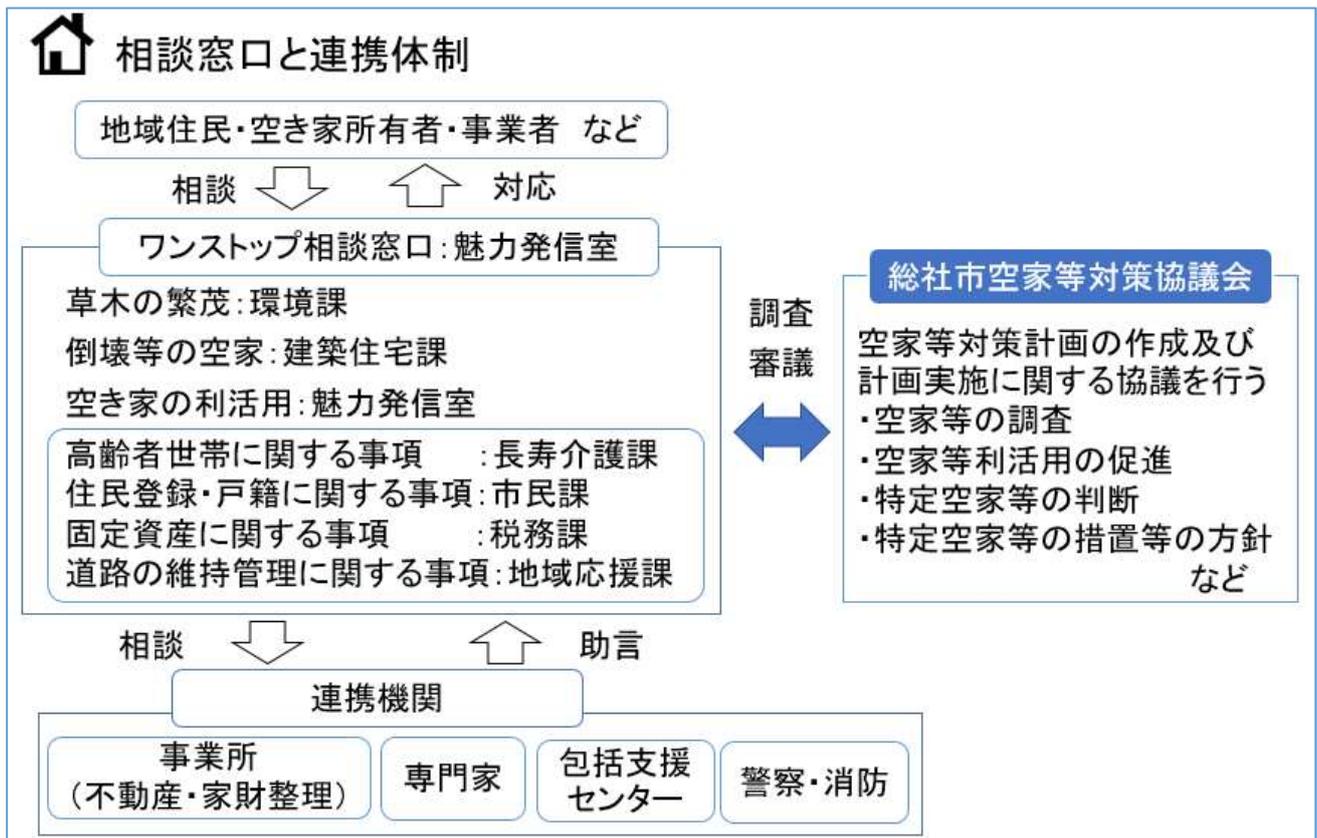
空家等に関する問題の中で、特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(以下、「ガイドライン」という)として示された判断の基準は、

- 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
- と区分されています。これまでは、その該当するケースにより市の担当部局が異なっていました。1件の相談から複数の関係機関が関与する多問題重複ケースもあることなどから、相談を受けた窓口から各担当部局が連携し、問題解決に向けて

進捗管理と情報共有、意見交換ができる体制づくりが必要とされています。

そのため、行政だけでなく空家等の現状や取組に関連する専門家、福祉的な視点をもった団体、地域住民など幅広い層から意見を聴き、空家等対策について検討を進める必要があることから、平成30年1月に「総社市空き家対策協議会」(以下、「協議会」という)を設置しました。

協議会では、空家等を取り巻く情勢に向き合い、市民の安全で安心した暮らしを守るため、市全体で空家等に関する問題意識をもち、連携して取組を進めていくこととします。



**「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(概要)**

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

<p><b>第1章 空家等に対する対応</b></p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」                  2. 具体的事案に対する措置の検討                  (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等                  ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置                  (2) 行政関与の要否の判断                  (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係                  3. 所有者等の特定</p>	<p><b>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</b></p> <p>・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。                  (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準                  ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。                  (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか                  (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
<p><b>第3章 特定空家等に対する措置</b></p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握                  2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備                  (1) 立入調査                  ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力行使してまで立入調査をすることはできない。                  ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。                  (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供                  ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供                  (3) 特定空家等に関する権利者との調整                  ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。                  3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導                  (1) 特定空家等の所有者等への告知                  (2) 措置の内容等の検討</p>	
<p>4. 特定空家等の所有者等への助告                  (1) 助告の実施                  ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。                  ・助告は書面で行う。                  ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内                  (2) 関係部局への情報提供                  5. 特定空家等の所有者等への命令                  (1) 所有者等への事前の通知                  (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求                  (3) 公開による意見の聴取                  (4) 命令の実施                  ・命令は書面で行う。                  (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示                  6. 特定空家等に係る代執行                  (1) 実体的要件の明確化                  (2) 手続的要件                  (3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p>	
<p>(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示                  (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い                  (6) 費用の徴収                  7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合                  (1) 「過失がなくて」確知することができない場合                  ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。                  (2) 事前の公告                  (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い                  (4) 費用の徴収                  ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。                  8. 必要な措置が講じられた場合の対応                  ・所有者等が、助告又は命令に係る措置を実施し、当該助告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p>	

**ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要**

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

<p><b>[別紙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</b></p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。                  (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。                  イ 建築物の著しい傾斜                  ・基礎に不同沈下がある 等                  ・柱が傾斜している 等                  ロ 建築物の構造耐力上主要部分の損傷等                  ・基礎が破損又は変形している 等                  ・土台が腐朽又は破損している 等                  (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。                  ・屋根が変形している 等                  ・屋根ふき材が剥落している 等                  ・壁体を貫通する穴が生じている 等                  ・看板、給湯設備等が転倒している 等                  ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等                  2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。                  ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等</p>	<p><b>[別紙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</b></p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。                  ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。                  ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。                  ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。                  (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。                  ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。                  ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p>
<p><b>[別紙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</b></p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。                  ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。                  ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等                  (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。                  ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。                  ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。                  ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等</p>	<p><b>[別紙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</b></p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。                  ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等                  (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。                  ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。                  ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等                  (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。                  ・扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等</p>

4. 空家等の対策

◆予防の促進

空家等対策は市民、所有者、事業者などすべての人が空き家の問題を自身のこととして向き合い、地域で空家等が及ぼす悪影響について考え、空家等が発生しないように努めることが重要です。そのため、空き家問題の意識啓発や情報の提供・共有を行い、空家等の発生を防ぐ役割をみんなで担っていくことが空き家予防

の第一歩であると考えています。

また、行政や市民だけでなく、関係機関と連携し、空家等の風通しや草刈・剪定などの維持管理や居住用から事業用へなど用途に応じたリフォーム、リノベーションから賃貸借などコミュニティビジネスとして事業化できる仕組みづくりもあわせて検討していく必要があります。

さらに、少子高齢化が進む中で、市内において地域交流の場となるふれあいサロンや子ども食堂、高齢者・障がい者のための福祉サービス事業所などに空家等が利活用されています。こうした事例は、地域にとって重要な社会資源と位置付けることができ、本市が総合計画に掲げる「全国屈指の福祉文化先駆都市」の実現に向けてさらに推進していきます。

#### <具体的な取組事例>

- ・空き家対策セミナー、相談会の開催
- ・Uターンの促進
- ・エンディングノートや終活など身辺整理時における課題の提起
- ・地域包括支援センターとの連携
- ・専門家や士業と連携した空き家相談の対応

#### ◆利活用の促進

空家等は立地条件や建物等管理状況と利用希望者のニーズをマッチングさせることで利活用が進んでいきます。その多くは不動産の市場において、不動産取引業者による仲介により売買や賃貸借契約が結ばれ、利用者が決まります。

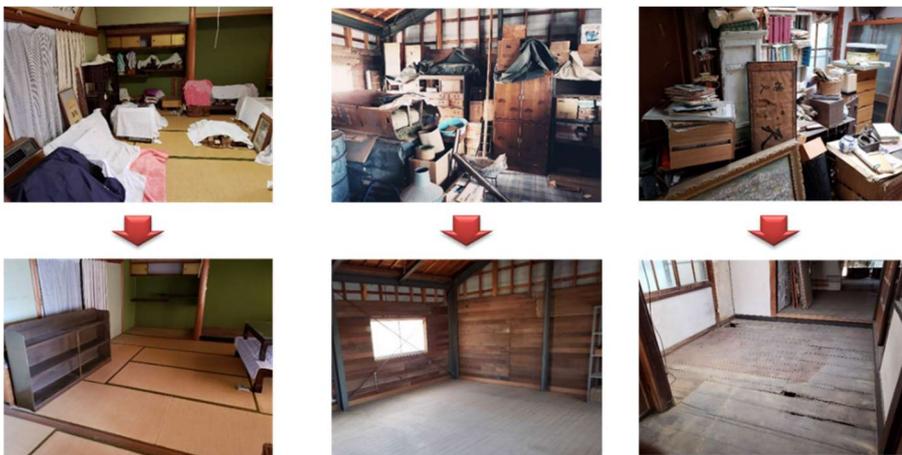
一方で、空家等の管理不全や大量の残置物、相続等の手続きができていないなど何らかの課題があり、市場で成約が進まない物件は、空き家として劣化が進み、不動産としての価値が下がり、利活用ができなくなるといった負の連鎖が進んでいきます。また、所有者等が空家等、残置物に思いがあるなど利活用を希望しないこともあります。

こうした流通が困難な物件について、抱える課題を関係機関が連携し、ひとつひとつ解決するとともに、所有者等と利用希望者のニーズに応じた価格や条件設定を具体的に行い、市場に流通できるようサポートを行います。また、賃貸・売買については当事者間の合意だけでは、トラブルが起こりやすいため、可能な限り不動産取引業等の専門家を含めて書面による正式な契約手続きを勧奨していきます。なお、物件の目視では確認できない損傷・劣化等による契約不適合責任を負うケースが発生しないよう、売主・買主双方が契約前に条件等を十分に確認した取引を啓発していきます。

<具体的な取組事例>

- ・空き家対策セミナー、相談会の開催【再掲】
- ・空家等の維持管理や処分に関する諸経費の積算比較と取引事例の提案
- ・居住、事業、拠点、集いの場など用途に応じた利活用の促進

空家等の残置物整理事例



◆除却

空き家の除却は、所有者や管理者、相続人により行われ、その土地の利用価値を高めるひとつの方法です。しかしながら、除却のための解体・残置物の整理に対する経費や固定資産税の住宅用地特例措置が外れるなど経済的負担が大きくなるため、空き家として放置されるケースが発生し、空き家の増加に繋がっている傾向があります。そのため、「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲

渡所得の 3,000 万円特別控除)」や「居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除の特例」などの税制が設けられ、空き家の流通促進と発生抑制が制度化されています。

このように所有者・管理者が自発的に空き家の解消に努めることが求められていますが、地域住民など所有者以外から相談のある空き家は、利活用が困難で早期に除却しなければならない状態が多くあります。その原因として所有者・管理者や相続人と連絡がとれない、除却費用の負担ができないなど長期間放置され、地域住民の生活環境に影響を及ぼすケースが増加しています。

こうした問題に対して市が保有している情報を活用し、所有者等を調査し、除却を含めた経済的負担の少ない処分について提案し、除却及び跡地利用を促進していきます。また、相続人等が不存在であるケースについては、財産管理人制度を利用し、長期化している空き家問題に対応していきます。

#### ◆特定空家等に対する措置等

##### (1)特定空家等の認定

###### ア 現地調査

空家等の実態調査結果及び市民等からの情報提供に基づき、市が「特定空家等」に該当するかどうかについて、現地調査(立入調査)を行います。

###### ・実態調査に基づく空家等

外観目視による老朽度及び危険度のランク付け及び周囲に及ぼす影響や危険等の実態調査結果により、「特定空家等」に該当すると思われる空家等を優先して、計画的に現地調査を行います。

###### ・市民等からの情報提供に基づく空家等

市民等からの相談・通報等による空家等に関する情報は、速やかに所在地・空家等の状況等について外観目視による現地調査を行います。なお、必要に応じて周辺住民や情報提供者、町内会等へ聞き取りを行い、所有者等につい

ての情報も収集します。

#### イ 立入調査

立入調査は、「特定空家等」に該当するかどうか判断するため、前述の敷地外からの現地調査では不十分な場合等、敷地内に立ち入って建物の管理状況を調査する必要がある場合に限り実施することとします。

#### ウ 認定

現地調査・立入調査の結果、市が協議会から意見聴取して定める認定基準に基づき「特定空家等」と認められるものについては、協議会で審議し、市長が「特定空家等」に認定することとします。

### (2)特定空家等に対する措置

「特定空家等」と認定されたものについては、法の規定に基づき「特定空家等」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とるよう助言又は指導(法第 14 条第 1 項)、勧告(同条第 2 項)及び命令(同条第 3 項)することができることとなっています。

#### ア 措置の判断

「特定空家等に対する措置」を講じるにあたっては、個人の財産権を考慮する中で、空家等の物的状態に加え、悪影響を受ける建築物や通行人等の存在の有無、悪影響の程度、危険等の切迫性を勘案して総合的に判断することとします。また、認定とあわせて協議会で慎重に審議し決定することとします。

#### イ 助言・指導

「特定空家等」と認定され、「特定空家等に対する措置」を講じる必要のあるものについては、法第 14 条第 1 項に基づき当該所有者等に対し、助言又は指導といった行政指導を行い所有者等自らの意思による改善を促すよう取り組みます。そのためにも面会や電話等の通信手段により所有者等の事情を十分勘案し、それぞれの状況に応じ、所有者等自らが解決を図るよう丁寧な対応

に努めます。

#### ウ 勧告

市長は、法第 14 条第 1 項に基づく助言又は指導を再三行っても、なお状態が改善されないと認めるときは、協議会で十分検討・協議のうえ、当該所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて必要な措置をとるよう勧告することとします。

なお、勧告をした場合には、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることから、税務課と密接に連携を行うこととします。

#### エ 命令

法第 14 条第 3 項に基づき、勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、市長はその者に対し、相当の猶予期限を付けて、措置をとることを命じることができます。助言・指導による行政指導に始まり、勧告したにもかかわらず正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらない場合においては、協議会において命令に至る経緯、その必要性など検討事項等を含め慎重に審議し、市長は命令を実施するかどうか最終決定することとします。

なお、命令の実施にあたっては、法に基づいて必要な事前手続きを実施し、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすることなど処理の確実性が確認できる書面で行うものとします。その送達方法は、行政処分という重要性に鑑み配達証明かつ内容証明郵便で行うものとします。

#### オ 行政代執行

法第 14 条第 9 項では、第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限まで完了する見込みがないときは行政代執行法の定めるところに従い、代執行ができることとなっています。

代執行できる措置については、以下の二つの要件を満たす必要があります。

- ① 他人に代わってすることのできる業務(代替的作為義務)に限られること
- ② 当該「特定空家等」による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲のものとしなければならないこと

なお、市長は法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその命ぜられるべき者を確知することができないときは、略式代執行を行うことができることとなっています。(法第 14 条第 10 項)。

略式代執行を行う際は、

- ① 当該措置を行うべき旨
- ② 期限までに措置を行わない場合には、代執行を行う旨

をあらかじめ公告し、その方法については、市の掲示板に提示し、かつ、その提示があったことを官報に掲載することを原則とします。

代執行の決定について、協議会で慎重に審議するとともに市長は略式代執行が必要と判断した場合は、行政代執行と同様に法務部局と密に連携し、その重要性に鑑み、協議会で審議し、実施するかどうか最終決定することとします。

### (3)緊急安全措置

「特定空家等」に対する行政代執行は、行政代執行法に基づく一定の手続きを要するため、緊急の場合への対応は困難であることから、条例第16条に基づき「特定空家等」について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置(いわゆる「緊急安全措置」)を講ずることができるとしています。

緊急安全措置は、倒壊等による周辺への危険回避を図らなければならない状

況が切迫している場合に、必要最小限の措置を講ずるもので、根本的な解決を図るものではなく、具体的には、飛散の可能性のある屋根へのブルーシートやネットの設置、落下の危険性の高い箇所についての部分的な撤去等が想定されます。

緊急安全措置の決定については、協議会で審議するものとし、実施にあたっては、実施内容及びその範囲等について建築部門と密な連携のもと、具体的な手法を確認しながら行います。その際に、所有者等が明らかである場合には、事前に所有者等に対して応急措置の実施や措置の関する費用負担など同意を得るものとし、ます。

なお、所有者等が不明な場合や同意を得る時間がない場合については、所有者等の同意を得ず緊急安全措置を実施することとします。

#### ◆適正な管理の啓発

所有者等が空家等を維持管理する負担等を緩和できるよう、様々なサービスの情報提供を行います。また、管理不全の空家等が及ぼす影響と損害賠償に発展する事例を説明し、利活用を含めた空家等の適正な管理の啓発に取り組みます。

#### 5. 空き家を活かしたまちづくり

本市では総社市都市計画マスタープランおよび総社市立地適正化計画により、中心市街地の活性化と都市機能の向上、まちづくりの基本的な指針が示されています。本計画を策定し、空き家の利活用がさらに促進されることで地域住民や関係団体と連携したまちづくりが行われ、市全体が活性化されていきます。

空家等で困っている方々に寄り添い、移住希望者・創業希望者とのマッチングを行い、空き家の発生抑制と利活用の促進により空き家を活かしたまちづくりに取り組んでいきます。