

第4章 空家等対策の基本的施策等

1. 施策体系

第3章において定めた基本方針ごとに、空家等対策の基本的な施策を次のとおり定めます。

基本方針	基本的施策
基本方針 1 空家等の発生抑制	(1) 建物管理等に対する意識啓発 (2) 住宅の良質化による長期居住の促進
基本方針 2 空家等の適切な管理の推進	(1) 地域との連携強化 (2) 定期的な調査による実態把握 (3) 所有者等への情報発信
基本方針 3 空家等及びその跡地の活用の促進	(1) 定住促進事業と合わせた利活用の促進 (2) 事業による空家・空き店舗活用の促進 (3) 歴史的、景観的価値のある空家等の活用・保存 (4) 跡地の活用の促進
基本方針 4 管理不全な空家等の解消	(1) 耐震性能のない空家等の除却支援の推進 (2) 老朽危険空家等の除却支援の推進 (3) 特定空家等の対策
基本方針 5 空家等対策に関する実施体制の整備	(1) 庁内連携の強化 (2) 空家等に関する相談窓口の設置 (3) 江津市空家等対策協議会の設置 (4) 関係団体等との連携

現状と特性

1) 統計調査結果より

- **人口・世帯数の減少によって空家数が増加**
⇒ 江津市では将来的には空家率50%となる可能性がある。
- **高齢者が所有する持ち家の割合が高い**
⇒ 高齢者世帯の所有する住宅が一気に空家化する可能性がある。
- **旧耐震基準の住宅の割合が高い**
⇒ 旧耐震基準の住宅の空家は、急速に老朽化する可能性がある。

2) 江津市空家等実態調査結果より

- **市内全域で老朽化した空家が多い**
⇒ 空家のうち、老朽化が激しいと判定された空家が半数を占める
- **市街地で空家が急増**
⇒ 市街化地域の空家化が顕著。特にまちなかの空洞化が進捗。
- **国道9号沿道の空家**
⇒ 一般国道9号沿道に危険度の高い空家があり、災害時の安全性が懸念
- **中山間地域で高い空家率**
⇒ 中山間地域で空家率が高い
一方で、管理状態の良い空家が多い
- **江津らしい景観を阻害する空家**
⇒ 景観・観光資源として重要な区域に多くの空家が存在

3) 空家等対策の取組み状況からより

- **空き家バンク登録物件の現状**
⇒ 良好な物件の登録依頼及び、市内外からの問い合わせが増加
災害危険エリアでの登録物件がある
耐震基準を満たさない登録物件がある
登録時の建物調査の基準が明確でない
- **定住促進集落活性化住宅管理事業の満了**
⇒ 空家を利活用した中山間地域の定住促進
- **空家を適正管理していくための方策の提案**
⇒ 地元住民と土地所有者の空家等に係る情報共有
住宅の所有者や管理者に対して空家対策の啓発
空家対策に関する相談窓口や相談体制の構築
- **空家の除却費の補助が有効**
⇒ 木造住宅耐震化促進事業における、解体除却補助の利用が増加

課題

1) 増加する空家及び空家予備軍への対応

- ・住宅の所有者の高齢化が進み、空家が今後も増加することが懸念される
- ・空家及び管理不全の空家の発生を予防するためにも、相続手続き、利活用に関する相談窓口を設置し、様々な問題に対応する仕組みを構築する必要がある。

2) 空家の老朽化防止への対応

- ・健全で利用可能な空家も多く、所有者に対して適正な維持管理の必要性について啓発していく必要がある
- ・空家に関する問題を地域コミュニティと共有し、地域と連携した効率的な空家対策が望まれる

3) 空家・空き地の流通・利活用の促進

- ・中心市街地等において空家を有効に活用することにより、人口密度を維持していくことが必要
- ・中山間地域のコミュニティ存続のためにも、空家や空き地をU・Iターン者の確保のために有効活用することが必要
- ・空き家バンクのさらなる利活用の促進のため、需要に見合った物件を供給していくとともに、より安心して住んでもらうために、基礎的な品質を向上していくことが求められる

4) 観光振興・歴史的景観の維持保全

- ・観光振興や歴史的景観を維持するうえで重要な地区でも空家が増加し、景観を阻害しているため、空家の除却や空家、跡地の利活用の推進が必要

5) 防災上危険な空家への対応

- ・耐震基準に満たない建物の耐震化及び除却を促進し、危険性の高い建物の増加を防ぐことが必要
- ・空家実態調査において「危険度が高い」と判定された空家の除却や「老朽化が激しい」と判定された空家の改善を促進する必要がある
- ・住宅密集市街地においては、狭あい道路（二項道路）の拡幅整備誘導等による住環境改善の推進が必要
- ・緊急輸送路（国道9号沿道）に危険度の高い空家の割合が高く、これらの空家の除却推進が必要

都市構造上の重点課題

- 1) 空家・空き地を活用した市街地の人口密度の維持・向上
- 2) 空家を活用した中山間地域の定住促進

建物の状態



基本施策

基本方針1 空家等の発生抑制

- (1) 建物管理等に対する意識啓発
広報紙、ホームページによる啓発
セミナー、相談会等の情報提供
- (2) 住宅の良質化による長期居住の促進
木造住宅耐震化促進事業
石州赤瓦利用促進事業

基本方針2 空家等の適切な管理の推進

- (1) 地域との連携強化
地域コミュニティ等と連携した情報収集
- (2) 定期的な調査による実態把握
空家等実態調査とデータベース化
- (3) 所有者等への情報発信
広報紙、ホームページによる情報発信
空家対策リーフレットの作成

基本方針3 空家等及びその跡地の活用の促進

- (1) 定住促進事業と合わせた利活用の促進
江津市空き家バンク「ごうつ暮らし」の運営
U・I ターンのための空き家改修費補助金
- (2) 事業による空家・空き店舗活用の促進
空き店舗活用補助金（江津市地域商業等支援事業）
U・I ターンのための空き家改修費補助金（再掲）
- (3) 歴史的、景観的価値のある空家等の保存・活用
景観重点地区等の古民家活用の検討
石州赤瓦利用促進事業（再掲）
住宅や他用途での活用の検討
- (4) 跡地の活用の促進
空き家バンクへの空地登録の検討
特定空家等の寄附受入れの検討

基本方針4 管理不全な空家等の解消

- (1) 耐震性能のない空家等の除却支援の推進
木造住宅耐震化促進事業（再掲）
- (2) 老朽危険空家等の除却支援の推進
老朽危険空家除却支援事業
- (3) 特定空家等の対策
特措法に基づく認定及び措置（勧告、命令、代執行）

基本方針5 空家等対策に関する実施体制の整備

- (1) 庁内連携の強化
- (2) 空家等に関する相談窓口の設置
- (3) 江津市空家等対策協議会の設置
- (4) 関係団体等との連携

2. 基本的施策

【基本方針 1】空家等の発生抑制

（1）建物管理等に対する意識啓発

人口減少や高齢化により、今後も空家等の増加が見込まれます。そのため、まずは空家になる前から所有者が建物や土地の管理責任や不適正な管理がもたらす周辺への悪影響について認識を持ち、常に良好な状態を保つように意識啓発を行います。

また、空家等が発生する最大の契機が相続時であり、権利関係の継承が適切に行われなければ、空家等の売却、除却等の処分が困難になります。そのため、相続に備えた知識の習得や相談機会に関する情報の提供を積極的に行います。

表 4-1 建物管理等に対する意識啓発

主な取り組み	概 要
広報紙、ホームページによる啓発	・ 広報紙やホームページを使用し、所有する建物や土地の日常管理の必要性について意識啓発を行います。
セミナー、相談会等の情報提供	・ 専門家団体等と連携して、相続対策や相続登記などに関するセミナー、相談会等の情報提供を行います。

（2）住宅の良質化による長期居住の促進

空家等を増加させないためには、安心して長く住むことができる住宅を増やすことで、新たな空家等の発生を抑制していく取り組みが重要となります。そのため、耐震診断や耐震改修、屋根替えなど、所有者による住宅の良質化の取り組みを支援することによって、既存住宅での長期居住を促進します。

表 4-2 住宅の良質化による長期居住の促進

主な取り組み	概 要
木造住宅耐震化促進事業	・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅の耐震化を促進するため、耐震診断、耐震補強計画、耐震改修、解体・除却を行う費用に対して補助金を交付します。
石州赤瓦利用促進事業	・ 石州赤瓦を用いて新築や増築、屋根替えを行う際に、その費用に対して補助金を交付する。

【基本方針 2】空家等の適切な管理の推進

（１）地域との連携強化

地域に存在する空家の状態を悪化させないためには、問題の早期発見と早期対応が必要です。そのため、地域コミュニティ等を通じて市内の空家に関する情報を収集するとともに、管理状態に問題がある場合は、市から適切な維持管理についての助言や情報提供などを空家の所有者に対して行います。

表 4-3 地域との連携強化

主な取り組み	概 要
地域コミュニティ等と連携した情報収集	・ 地域コミュニティ等から空家等の所在や管理状態に関する情報を収集する。また、空家調査などを地域コミュニティが行う場合の費用を支援する制度を検討します。

（２）定期的な調査による実態把握

管理不全な空家等の対策を検討するうえで、市内の空家等の実態を把握しておくことが重要です。令和元年度の「空家等実態調査」により、市内全域の空家等の分布や管理状態について把握していますが、その状態は年々変化するため、今後も定期的に調査を実施し、データベースとして管理を行います。

表 4-4 定期的な調査による実態把握

主な取り組み	概 要
空家等実態調査とデータベース化	・ 地域コミュニティや関係部局と連携して空家等の情報収集を行い、定期的な現地調査によって現況を把握し、データベースの更新を行います。

（３）所有者等への情報発信

空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を自らの責任において適切に管理しなければなりません。また、空家等の倒壊及び部材の飛散等により、第三者や周辺家屋等に被害を及ぼした場合は、被害者から損害賠償を求められることもあります。

こうした空家等の問題を所有者等が認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから、広報紙やホームページ、リーフレットなどによる情報発信を行います。

表 4-5 所有者等への情報発信

主な取り組み	概 要
広報紙、ホームページによる情報発信	・ 空家等の管理責任や放置した場合のリスク、空き家バンクなどの空家等の活用に関する本市の取り組み、相談窓口などについて情報発信を行います。
空家対策リーフレットの作成	

【基本方針3】空家等及びその跡地の活用の促進

（１）定住促進事業と合わせた利活用の促進

空家等の中には、適切に管理されているものや、修繕等を行えば活用できるものが多く含まれており、これらを放置するのではなく早い段階で利活用へと誘導する必要があります。

本市では、江津市空き家バンク「ごうつ暮らし」を設置し、宅地建物取引業者と連携して空家の流動化を図っており、今後もこの制度を積極的に推進していきます。

一方で、空き家バンクの登録要件や、U・Iターン者以外との契約を一定期間制限する運用方法などに課題もあり、登録物件の基礎的な品質向上と流動化の促進のためのあり方を引き続き検討します。

表 4-6 定住促進事業と合わせた利活用の促進

主な取り組み	概 要
江津市空き家バンク 「ごうつ暮らし」の運営	・ 空家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された物件情報をホームページに掲載し、利活用したい移住希望者等に紹介する。
U・Iターンのための 空き家改修費補助金	・ 空き家バンクに登録された空家の住宅や事業用途への改修及び家財道具等の処分を行う費用に対して補助金を交付します。また、住み替え支援による空家等の流動化を図るため、対象を市在住者に拡大することを検討します。

（２）事業による空家・空き店舗活用の促進

市街地の空家には、住宅だけでなく店舗などの事業用の建物も含まれています。これまでも新規開業者の多くが江津駅前地区を中心とした空家や空き店舗を改修した活用を行っており、一定の需要が見られます。今後も引き続き、開業などの事業支援と合わせて空家や空き店舗の活用を促進します。

表 4-7 事業による空家・空き店舗活用の促進

主な取り組み	概 要
空き店舗活用補助金 (江津市地域商業等支援事業)	・ 都市拠点区域である江津駅前地区など商業集積を図るべき地域で空家や空き店舗を活用した開業等を行う場合に、改修費等に対して補助金を交付する。
U・Iターンのための 空き家改修費補助金 (再掲)	・ 空き家バンクに登録された空家の住宅や事業用途への改修及び家財道具等の処分を行う費用に対して補助金を交付します。

（３）歴史的、景観的価値のある空家等の活用・保存

景観計画で定めている重要地区や重点候補地区、赤瓦景観保全地区等において、歴史的価値を有し、まち並みを構成する重要な要素となっている空家等について、地域のニーズをもとに、国及び県の情報や先進地の成功事例等を参考にしながら活用・保存する方策や支援策を検討します。

表 4-8 歴史的、景観的価値のある空家等の活用・保存

主な取り組み	概 要
景観重点地区等の古民家活用の検討	・ 江津本町の古い住宅や有福温泉の旅館など、歴史的、景観的価値が認められる空家等の活用や保存を図る方策を検討します。
石州赤瓦利用促進事業（再掲）	・ 石州赤瓦を用いて新築や増築、屋根替えを行う際に、その費用に対して補助金を交付する。
住宅や他用途での活用の検討	・ 地域のニーズをもとに、公共性の高い利活用や地域の活性化に資する転用方策及び支援方法を、市の関係部局と連携して検討します。

以下に参考として、住宅用途のまま改修した事例のほか他用途へのリノベーションを行った事例など、空家等を活用した事例を挙げます。

表 4-9 空き家活用の事例（改修、他用途へのリノベーション など）

	活用方法	事 例
住宅	移住者向けの賃貸住宅として転貸	知名町空き家利活用事業（鹿児島県知名町）
	高齢者向けの住宅に改修	もくれんの家（兵庫県相生市）
	シェアハウス（借上げ町営住宅）	吉賀町シェアハウス（島根県吉賀町）
	一時滞在型施設	地域コミュニティホーム（鳥取県南部町）
福祉施設	認知症カフェなど地域のたまり場	おこもりカフェ（福岡県糸島市）
	子育て広場	きぬたまの家（東京都世田谷区）
	障がい者グループホーム	グループホームプシケ・メゾンしろ（東京都大田区）
宿泊施設	古民家ホテル	古民家アセットマネジメント・ノオト「NIPPONIA」（兵庫県篠山市）
	古民家ステイ	町家ステイ（島根県津和野町）
まちづくり	リノベーションスクール	リノベーションスクール@そうか（埼玉県草加市）

（４）跡地の活用の促進

管理不全の空家の解消などを進め、結果的に除却される空家が増加することにより、利用目的のない空地が増えていくことは、立木の繁茂や害虫発生などの問題を引き起こすことにも繋がりがねません。空家の除却後の跡地についても、所有者に第一義的な管理責任があることを前提とし、適正に管理を行うように促していきます。

そのうえで、まちづくりの観点から居住拠点区域などの空地については、空き家バンクに登録して情報発信できる仕組みづくりを検討します。

また、空家等の除却は、密集住宅市街地における狭あい道路（二項道路）の改善を図る好機となるため、除却に合わせて後退用地を拡幅整備するよう所有者への働きかけを行います。

さらに、市が不良住宅及びその敷地の寄附を受け、狭あい道路（二項道路）の拡幅のほか市街地の住環境改善に活用する手法についても検討します。

表 4-10 跡地の活用の促進

主な取り組み	概 要
空き家バンクへの空地登録の検討	・ 「江津市空き家バンク」に、空地も登録できるよう制度の見直しについて検討します。
特定空家等の寄附受入れの検討	・ 居住拠点区域などの市街地にある不良住宅及びその敷地を市が寄附を受けて解体・整理をし、活用する手法を検討します。

【基本方針 4】管理不全な空家等の解消

（１）耐震性能のない空家等の除却支援の推進

密集市街地や、緊急輸送道路及び避難路の沿道に多くの空家が存在しており、その中には新耐震基準を満たさないものも含まれています。大地震が発生した際に、これらの建物が隣家や道路に向かって倒壊すれば、近隣住民に危険を及ぼし、あるいは道路を閉塞して必要な救助活動等を妨げる恐れがあります。そのため、耐震診断の結果、改修が困難と判断されるものについては、解体、除却の支援を行います。

表 4-11 耐震性能のない空家等の除却支援の推進

主な取り組み	概 要
木造住宅耐震化促進事業 (再掲)	・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅の耐震化を促進するため、耐震診断、耐震補強計画、耐震改修、解体・除却を行う費用に対して補助金を交付します。

（２）老朽危険空家等の除却支援の推進

市内には老朽化によって倒壊する可能性があり、かつ近接した周囲の道路や建物に危険を及ぼしかねない空家等が増加しています。また、こうした危険な空家は、すでに利活用することが困難な状態に至っています。地域住民の安心で安全な住環境を維持するため、所有者等が行う老朽危険空家等の解体、除却の支援を行います。

表 4-12 老朽危険空家等の除却支援の推進

主な取り組み	概 要
老朽危険空家除却支援事業	・ 老朽化により倒壊し、周辺に影響を与える恐れが高い空家等の所有者が、自己の管理責任のもとで空家等の解体・除却を行う費用に対して補助金を交付します。

（３）特定空家等の対策

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。市民からの管理不全な空家等の相談・通報を受けた場合は、すみやかに現地の状況を確認し、所有者を調査して改善を行うよう指導を行います。そのうえで、自発的な改善が見られない場合は、ガイドラインに沿って特定空家等に該当するか否かの判断を行い、必要に応じて特措法に基づく認定及び措置（勧告、命令、代執行）を進め、実効性のある対策を講じます。

特定空家等への対応については、次節において具体的な手順を示します。

【基本方針５】空家等対策に関する実施体制の整備

（１）庁内連携の強化

空家等に関わる問題は、倒壊の危険性などのほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡みあっています。そのため、市の関係部署が連携し、寄せられた空家等に関する情報のデータベース化や、対応経過などの記録の共有を図ることで、効率的な業務運営と効果的な対策を進めていく必要があります。

表 4-13 庁内関係部署と役割

部 署	役 割
都市計画課	・ 空家等の実態把握及びデータベースの整備に関する事 ・ 空家等対策計画の策定及び変更に関する事 ・ 空家等対策協議会に関する事 ・ 空家発生抑制に関する事 ・ 空家等の適正管理及び活用の促進に関する事 ・ 「空き家バンク」制度に関する事 ・ 特定空家等の判断及び措置に関する事 ・ 木造住宅の耐震化に関する事 ・ 空家等の除却支援に関する事 ・ 空家等による景観への影響に関する事 ・ 関係部署の連携及び調整に関する事
地域振興課	・ 「空き家バンク」制度に関する事 ・ 移住・定住促進における空家等の活用に関する事 ・ 地域活性化における空き家の活用に関する事 ・ 移住・定住相談に関する事
総 務 課	・ 空家等による防犯及び防災への影響に関する事 ・ 法律相談に関する事
市民生活課	・ ごみ処理の相談に関する事 ・ 空家等による環境衛生への影響に関する事 ・ 所有者等の住民票及び戸籍情報の提供に関する事※
税 務 課	・ 所有者等の固定資産税情報の提供に関する事※ ・ 特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例解除に関する事 ・ 相続登記の推進に関する啓発に関する事
水 道 課	・ 水道使用（閉栓・開栓）状況等の情報提供に関する事※
商工観光課	・ 空き店舗の活用に関する事
土木建設課	・ 空家等による市道及び水路等への影響に関する事

※特措法第10条第1項 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

（２）空家等に関する相談窓口の設置

空家等に関する相談の内容は、空家等の活用や解体処分に関するものから、老朽化等による危険性、犯罪や火災の予防、ごみの不法投棄、雑草等の繁茂や害虫の発生など様々なものがあり、解決に必要な措置や対応は多岐にわたります。そのため、市民に分かりやすいように、空家等に関する相談の総合窓口を設け、必要に応じて各関係部署と連携して対応します。

また、相続や登記、不動産取引、改修、解体の見積りなど、専門分野ごとに空家等対策の協力事業者の情報が提供できるように取りまとめを行うとともに、協定などに基づいて相談窓口からの取り次ぎができる協働体制の構築を目指します。

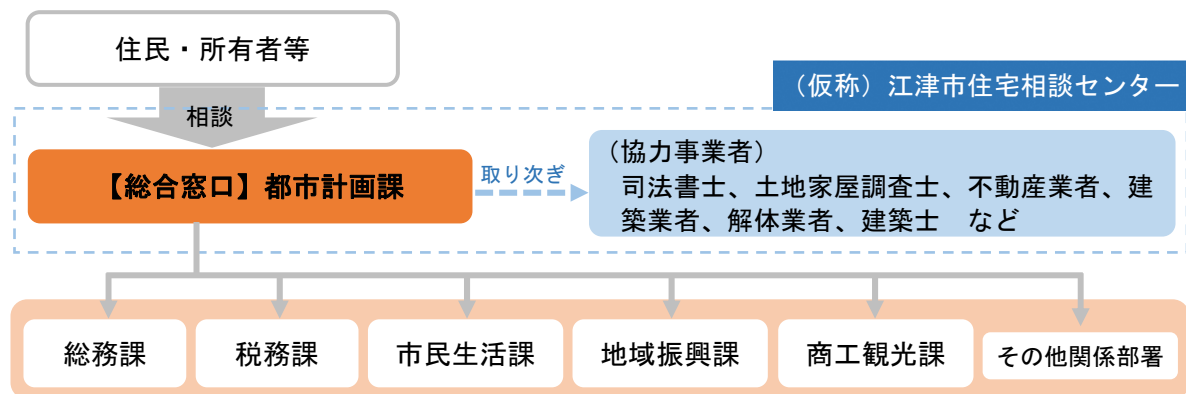


図 4-1 空家等に関する相談窓口の体制

表 4-14 空家等に関する相談窓口

項目	対応内容	担当課	電話
総合窓口	空家等全般に関すること	都市計画課	52-7951
老朽・危険	著しく危険で倒壊の恐れのある空家等に関すること	都市計画課	52-7951
有効利用	空き家バンクに関すること	地域振興課	52-7926
	空き店舗の活用に関すること	商工観光課	52-7494
防犯	不審者の侵入や放火等の防犯・防災に関すること	総務課	52-7960
環境衛生	ごみの不法投棄、雑草等の繁茂や動物のすみかとなるなど衛生上の問題に関すること	市民生活課	52-7482
固定資産	固定資産税等の空家等の税金に関すること	税務課	52-1557

（３）江津市空家等対策協議会の設置

条例に基づく江津市空家等対策協議会を設置し、江津市空家等対策計画の作成・見直し及び必要に応じて特定空家等の判断に関する協議を行います。

委員は、市長のほか、地域住民、学識経験を有する者、その他市長が必要と認めた者を市長が委嘱します。また、空家等対策協議会の協議事項は以下のとおりです。

- ① 空家等対策計画の策定及び変更に関すること
- ② 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること
- ③ 特定空家等に関する措置の方針に関すること
- ④ その他協議会において必要と認められる事項

（４）関係団体等との連携

空家所有者等への意識啓発、中古住宅としての流通の促進、空家の利活用、空家の適切な管理、除却後の跡地の活用など、多岐にわたる空家対策を総合的に推進するため、空家に関する相談対応や専門的業務を行う関係団体、民間組織及び関係機関との連携を強化し、複合的な空家等の問題解決に取り組めます。

表 4-15 関係団体等の各種相談窓口（１）

分野	団 体 名	空家対策に関連する業務内容（例）
弁護士	島根県弁護士会 〒690-0886 松江市母衣町 55-4 松江商工会議所ビル 7 階 TEL：0852-21-3225	・不動産に関する紛争 ・相続人調査 ・相続放棄 ・遺言 ・遺産分割協議 など
司法書士	島根県司法書士会 〒690-0887 松江市殿町 383 山陰中央ビル 5 階 TEL：0852-24-1402	・相続登記 ・相続放棄 ・相続人調査 ・遺言 ・遺産分割協議 など ※紛争性のない案件に限る。
土地家屋調査士	島根県土地家屋調査士会 〒690-0826 松江市学園南 1 丁目 2-1 くにびきメッセ 3 階 TEL：0852-23-3520	・分筆登記 ・境界確定測量 ・滅失登記 ・区分登記 など
行政書士	島根県行政書士会 〒690-0888 松江市北堀町 15 島根県北堀町団体ビル 2 階 TEL：0852-21-0670	・相続人調査 ・遺言 ・遺産分割協議 など
不動産鑑定士	(公社)島根県不動産鑑定士協会 〒690-0886 松江市母衣町 55-4 松江市商工会議所ビル 1 階 TEL：0852-28-7115	・不動産の鑑定評価 など

表 4-15 関係団体等の各種相談窓口（2）

分野	団 体 名	空家対策に関連する業務内容（例）
不動産 業者	(公社)島根県宅地建物取引業協会 〒690-0063 松江市寺町 210-1 島根県不動産会館 TEL：0852-23-6728	・不動産取引（売買・賃貸） など
	浜田宅建センター 〒697-0024 浜田市黒川町 4208 堀本ビル 2 階 TEL：0855-22-5536	
	(公社)全日本不動産協会島根県本部 〒690-0001 松江市東朝日町 218-1 ラヴィナスアテンコート 102 TEL：0852-26-4863	
税理士	中国税理士会 http://www.chuzei.or.jp/ ※県内に団体の窓口はありませんので、 最寄りの税理士にご相談ください。	・不動産に関する確定申告 ・相続税の申告 など
建築士	(一社)島根県建築士会 〒690-0886 松江市母衣町 175-8 建築会館 1 階 TEL：0852-24-2620 建築物の耐震対策（島根県 HP） https://www.pref.shimane.lg.jp/infra/build/kenchiku/ ※木造住宅の耐震診断については、「島根県 木造住宅耐震診断士」で島根県ホームペー ジを検索してください。	・住宅の耐震性の確認 など

3. 特定空家等への対応

(1) 特定空家等対策の手順

特措法等に基づいて行う特定空家等の認定から措置に至る段階的な手順は次のとおりです。

◆管理不全の自発的改善

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。

所有者等がこうした問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分に理解してもらう必要があることから、管理不全な空家等の所有者に対しては、必要に応じて空家等の状況や各種支援制度の情報を提供し、また助言をするなど所有者等の自発的な改善を促します。

◆特定空家等の判断

特定空家等の判断について、基本指針では「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」とされており、ガイドラインで判断に際して参考となる基準が示されています。本市では、この基準に準拠して作成した「特定空家等認定の基礎判定表」を用いて、建築物の不良度や周辺への影響を総合的に判定し、特定空家等の判断を行います。

◆特定空家等の認定及び措置

特定空家等の認定及び措置は、特措法、基本指針、ガイドライン、条例、条例施行規則に沿って進めます。また、特定空家等の認定及び措置の内容については、必要に応じて江津市空家等対策協議会の意見を求めたうえで決定します。

空家等を特定空家等に認定し、勧告や命令、代執行などの措置を行う場合の具体的な行政手続き及び手順は、「特定空家等の認定及び措置に係る手続き及び手順」のとおりとなります。

◆固定資産税等に係る住宅用地の特例解除

特定空家等に認定し、特措法第14条第2項の規定により勧告をした特定空家等の敷地については、「固定資産税等」の住宅用地の特例措置の対象から解除します。

※住宅用地に対する固定資産税の特例措置

人が居住している家屋の敷地の内、200㎡までの部分は課税標準額が評価額の6分の1に、200㎡を超える部分については、課税標準額が評価額の3分の1になります。

特定空家等の認定及び措置に係る手続き及び手順

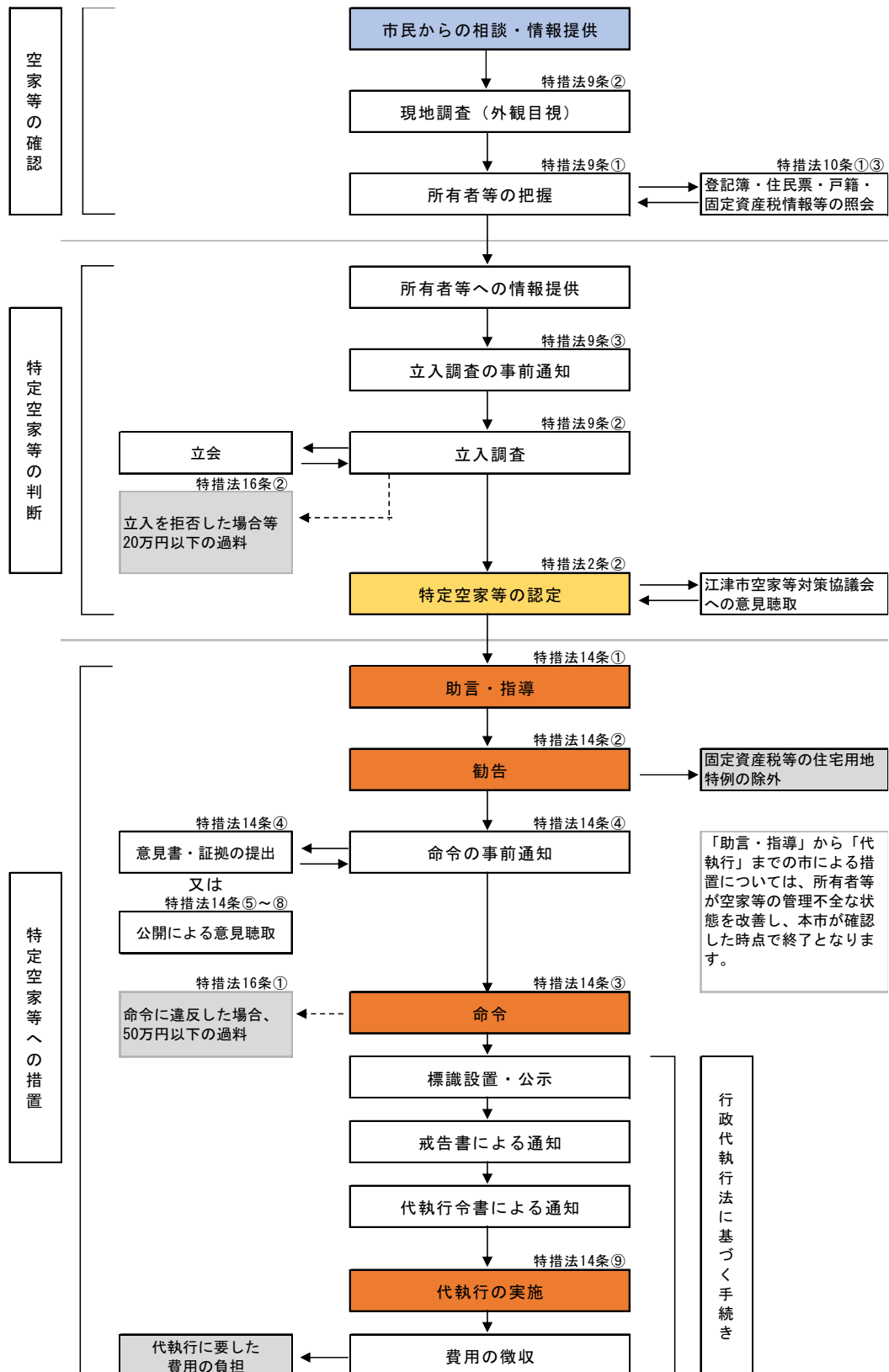


図 4-2 特定空家等の認定及び措置に係る手続き及び手順

（２）所有者等の確認

特措法第 10 条では、この法律の施行に必要な限度において、市が保有する情報の内部利用や他の地方公共団体等に対する空家等の所有者等の情報提供を求めることができるとされています。これらの情報によっても所有者等が確認できない場合は、民法に基づく相続財産管理制度や不在者財産管理制度の活用が考えられます。

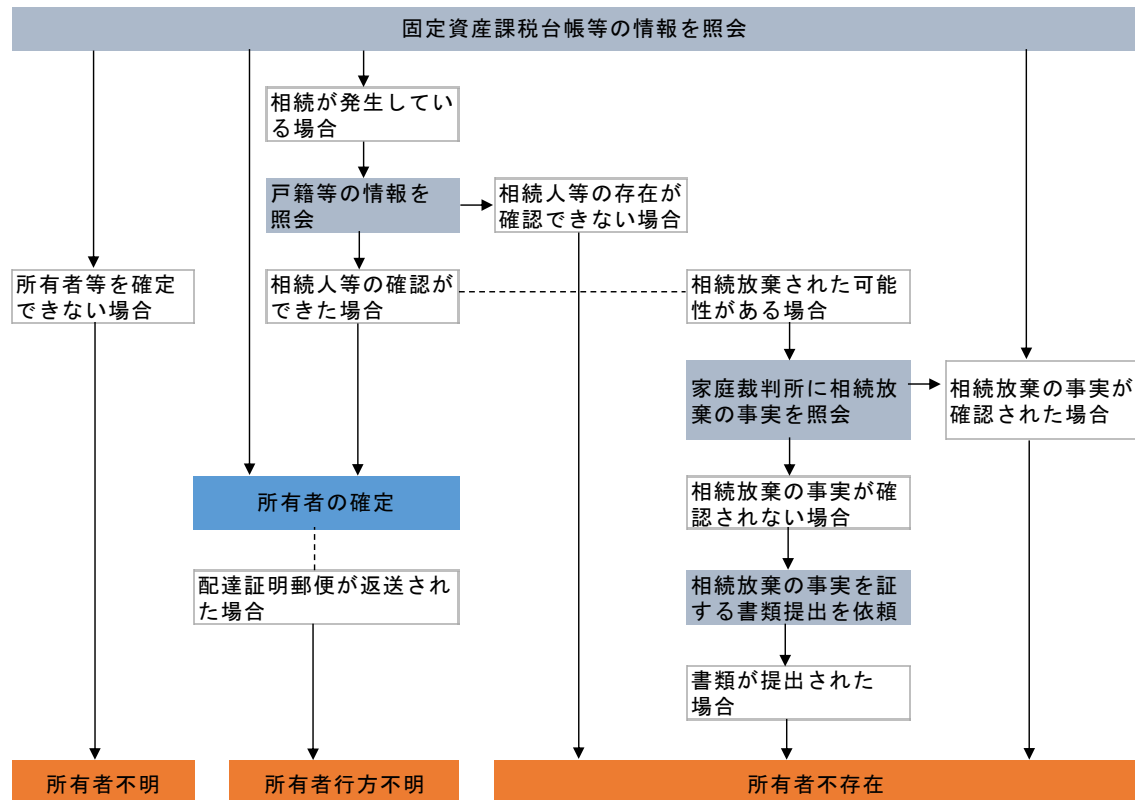


図 4-3 所有者等の確認フロー

表 4-16 所有者が確知できない場合の措置（例）

所有者の状況	制 度	内 容	申立人の範囲
所有者不存在	相続財産管理制度 (民法第 952 条第 1 項)	相続人の存在・不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続するものがなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより相続財産管理人を選任する。 相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者に対して被相続人の債務を履行するなどして清算を行う。	利害関係人 又は検察官
所有者不明・ 行方不明	不在者財産管理制度 (民法第 25 条第 1 項)	従来の住所を去り容易に戻る見込みのない者（不在者）に、財産を管理する者がいないときには、家庭裁判所は、申立てにより不在者財産管理人を選任できる。 不在者財産管理人は、不在者の財産に関する管理、保存、場合によっては家庭裁判所から権限外行為の許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却を行うことができる。	

(3) 特定空家等の判定

特定空家等の認定を行おうとする場合は、空家等が特措法に定める4つの状態に該当するか否かの判定を行う必要があり、その判定は、ガイドラインに準拠した「特定空家等認定の基礎判定表」を用いて行います。その判定結果を踏まえた総合的な判断により特定空家等の認定を行います。

※特定空家等の該当要件

- イ) 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
- ロ) 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
- ハ) 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
- ニ) 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

特定空家等認定の基礎判定表

イ) 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

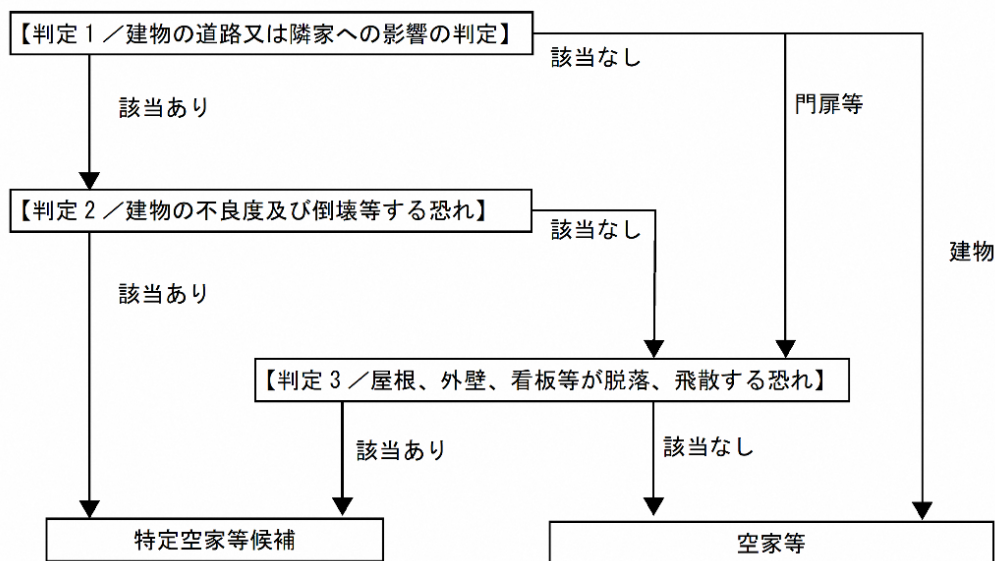


図 4-4 建物不良度および周辺への影響の判定フロー

〔判定1 / 建物の道路又は隣家への影響〕

評価項目	評価内容	評価
道 路	道路の境界から 45° のラインに建物高さが干渉するもの	有 ➡判定2へ 無（建 物） ➡空家等 無（門扉等） ➡判定3へ
隣 家	隣地が家屋の敷地である場合、当該境界から 45° のラインに建物高さが干渉するもの	

※建物の向きが基準に対して平行ではない場合は、倒壊の影響を鑑み総合的に判断する。

〔判定 2／建物の不良度及び倒壊等する恐れ〕

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	判定	最高評価点
構造一般の程度	基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	(1) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
		(2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し又は破損しているもの、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損のあるもの等大修理を要するもの	50		
		(3) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100		
	外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15		
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
		(2) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの、又は軒の垂れ下がったもの	25		
		(3) 屋根が著しく変形したもの	50		
防火上又は避難上の構造の程度	外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30
		(2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が 3 以上あるもの	20		
	屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10		
排水設備	雨水	雨樋がないもの	10		10
合 計					

建物の不良度	不良度の評価点が 100 点以上の場合 ➡	特定空家等候補
	不良度の評価点が 100 点未満の場合 ➡	判定 3 へ

〔判定 3／屋根、外壁、看板等が脱落、飛散する恐れ〕

評価項目	評価内容 《 ①②いずれにも該当 》	評価
屋根、外壁の脱落飛散の程度	①判定 1 において道路又は隣家へ影響があるもの ②外壁面（開口部含む）に大きな亀裂・はく落・破損が見られ、建築物躯体の損傷が明瞭であるもの若しくは屋根材が剥がれており又は飛散の危険があり、著しく周辺へ影響があるもの	特定空家等候補
看板、給湯設備、バルコニー等	①判定 1 において道路又は隣家へ影響があるもの ②看板、給湯設備、バルコニー等が腐食、破損又は脱落し、道路又は隣家へ落下する恐れがあるもの	特定空家等候補
門、塀、擁壁等	①倒壊等した場合、道路又は隣家へ影響があるもの ②全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断し影響があるもの	特定空家等候補

ロ) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判定	
		有	無
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況		
	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		
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	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支障を及ぼしている		
	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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		

※チェック項目数から特定空家等に該当するか否かを総合的に判定する。

ハ) 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

項 目	判断内容	判定	
		有	無
既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	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。		
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	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。		
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損し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		
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている		

※チェック項目数から特定空家等に該当するか否かを総合的に判定する。

ニ) 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

項 目	判断内容	判定	
		有	無
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家の敷地等に枝等が大量に散らばっている		
	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		
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある		
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	門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		
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている		
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している		

※チェック項目数から特定空家等に該当するか否かを総合的に判定する。

（４）特定空家等に対する措置

特措法第 14 条において特定空家等の所有者等に対しては、段階を追って、①助言又は指導、②勧告、③命令、④代執行、あるいは⑤略式代執行の措置をとることができるとされています。それぞれの内容については、ガイドラインに詳しく示されていますが、その概要は次のとおりです。

なお、ガイドラインでは、これらの措置は、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす恐れがあるか否か」、さらに「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か」、「もたらされる危険等について切迫性が高いか否か」によって判断することとされています。これらのことを踏まえ、特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要になるか個別に判断して対応していきます。

① 助言又は指導（特措法第 14 条第 1 項及び条例第 10 条第 1 項）

特定空家等の所有者等に対して、特定空家等に関する必要な措置（除却・修繕・立木竹の伐採等）をとるよう助言または指導をすることができます。

- 助言又は指導を行う場合は、「助言又は指導の内容及びその事由」、「助言又は指導の責任者」を明確に示します。
- また、「助言又は指導をしたにもかかわらず、相当の猶予期限^{※1}が経過した後もなお改善されないと認められるときには勧告を行う可能性があること」、「勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること」についても示します。

② 勧告（特措法第 14 条第 2 項及び条例第 10 条第 2 項）

助言又は指導をした場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限^{※1}を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます。

- 勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、「勧告に係る措置の内容及びその事由」、「勧告の責任者」を明確に示します。
- また、「勧告に係る措置を実施した場合は、延滞なく勧告の責任者に報告すること」、「正当な理由^{※2}がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、命令を行う可能性があること」、「地方税法の規定に基づき、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること」についても示します。

③ 命令（特措法第 14 条第 3 項～第 8 項及び条例第 10 条第 3 項～第 8 項）

勧告を受けた者が正当な理由^{※2}がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限^{※1}を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができます。

- 措置を命じようとする場合は、「命じようとする措置及びその事由」、「意見書の提出先」、「提出期限」を記載した通知書を事前に交付して、その措置を命ぜられる者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える必要があります。
- 事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出又は意見聴取の請求がなかった場合や、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお命令措置が不当でないと認められた場合は、措置を命令することができます。
- その措置の内容は、「特定空家等がどのような状態」にあつて、「どのような悪影響をもたらしているか」、その結果「どのような措置を命ぜられているのか」等について所有者等が理解できるよう明確に提示します。
- また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法第2条の規定により市長に審査請求を行うことができることから、同法第82条第1項の規定に基づき、当該処分につき不服申立てをすることができる旨について示します。
- さらに、行政事件訴訟法第8条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、市を被告とする行政訴訟によって、処分の取消しを求めることもできることから、同法46条第1項の規定に基づき、当該処分につき取消訴訟を提起することができる旨について示します。

④ 代執行（特措法第14条第9項及び条例第10条第9項）

命令を受け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期限までに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、代執行を行うことができます。

- 代執行にあたっては、相当の履行期限^{※3}を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは代執行をする旨を、予め戒告しなければなりません。
- 戒告を行う際には、命令と同様、行政不服審査法第82条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づき、必要な事項を書面で示します。
- 戒告において定められた履行期限までに義務の履行がなされないときは、直ちに代執行令書による通知の手続きに移るのではなく、再戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも考えられます。どの時点で代執行を実行するかについては、客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待されるのか等の状況を勘案して判断します。
- 代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。その徴収すべき金額は、実際に代執行に要した費用で、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等が含まれますが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれません。

⑤ 略式代執行（特措法第 14 条第 10 項及び条例第 10 条第 10 項）

命令をしようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせること（いわゆる略式代執行）ができます。

- 略式代執行を行う場合においては、相当の期限を定め、その期限までに当該措置の履行がなされないときは、略式代執行をする旨を事前に公告しなければなりません。

⑥ 応急措置（条例第 13 条）

特定空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に被害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、条例第 13 条に基づき、市が所有者等に代わって被害を回避するために最小限度の応急措置を講じることができます。また、その費用は当該空家等の所有者等に請求します。

※1 相当の猶予期限：

助言又は指導を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味します。具体的な期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なりますが、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とします。

※2 正当な理由：

所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解されます。

※3 相当の履行期限：

戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、履行義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであり、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限と解されます。