

三島市空家等対策計画（案）

平成29年〇月
三島市

目次

序章 計画の背景	
1. 計画策定の背景	… P2
2. 計画の位置付け	… P2
第1章 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	
1. 三島市の現状と課題	… P3
2. 空家等に関する対策の対象とする地区	… P6
3. 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類	… P6
4. 空家等に関する対策に関する基本的な方針	… P7
第2章 計画期間	
1. 計画期間	… P8
第3章 空家等の調査に関する事項	
1. 調査の方法	… P9
2. 空家等の所有者等の特定	… P10
3. データベースの整備	… P10
第4章 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	
1. 空家等の所有者等に対する啓発	… P11
第5章 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	
1. 空家等の活用の促進	… P12
2. 除却した空家等に係る跡地の活用の促進	… P13
第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	
1. 特定空家等に対する措置を講ずるに際して必要な調査	… P14
2. 特定空家等に対する措置の内容	… P16
3. 所有者等への支援制度	… P17
第7章 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	
1. 相談窓口の設置及び相談体制	… P18
第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	
1. 空家等に関する対策の関係課の役割と連携体制	… P19
2. 空家等に関する対策の情報の共有	… P19
3. (仮称)空家等対策庁内検討会	… P19
4. (仮称)三島市空家等対策協議会	… P19
第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	
1. 条例等の制定	… P20
2. 協働による総合的・効果的な対策の推進	… P20
3. 今後の取組み等に関して必要な事項	… P20

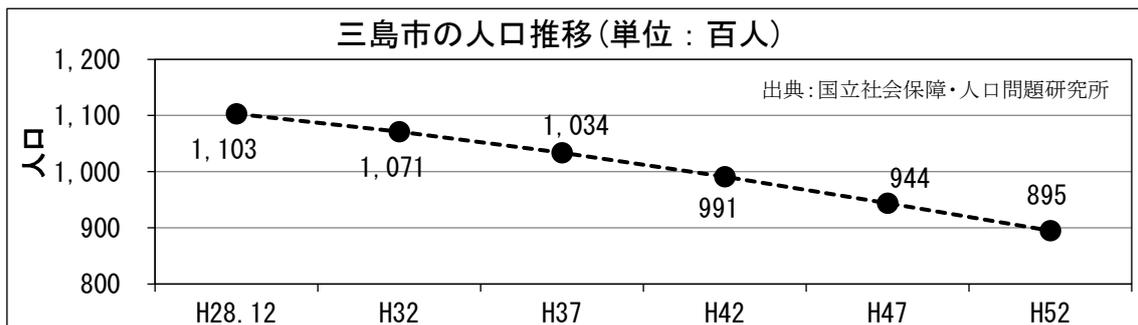
序章 計画の背景

1. 計画策定の背景

住宅土地統計調査によると、全国の空家等（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をいう。以下同じ。）は調査を重ねるごとに増加しており、今後も、少子高齢化、人口減等の要因により、増加傾向は続くと考えられます。特に適正な管理がされていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民等の生活に及ぼす影響は社会問題となっており、こうした状況を背景として、国は平成 26 年 11 月 27 日に空家等の所有者等に空家等の適正管理等を義務付けた空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）を公布し、平成 27 年 2 月に一部施行され、同年 5 月に全面施行されました。

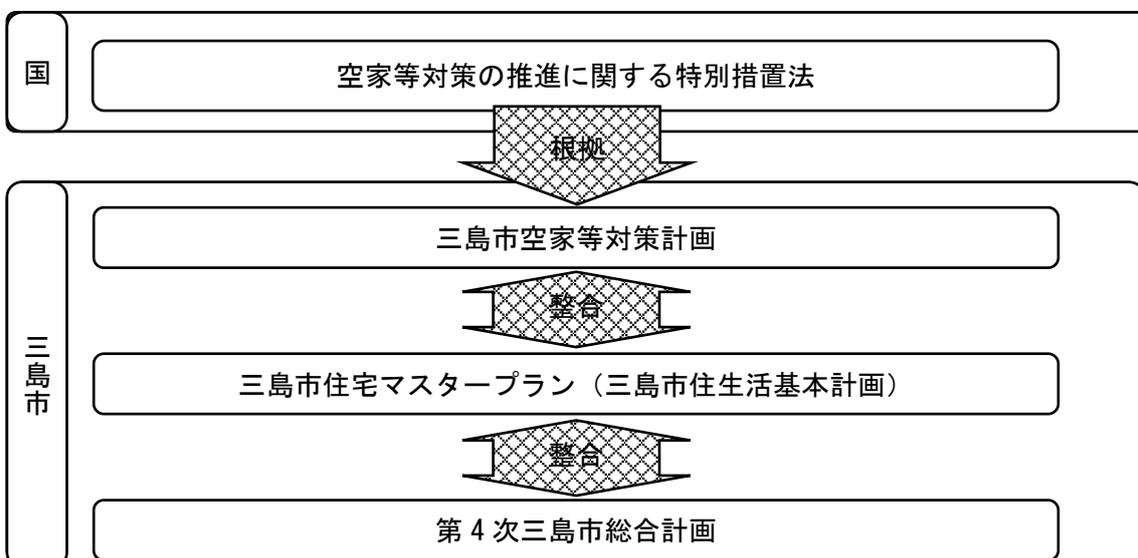
三島市においては、特措法の施行を受け、平成 27 年度に三島市全域の一戸建て住宅及び併用住宅を対象に空家実態調査を実施し、市内の空家等の実態の把握に努めたところです。

三島市空家等対策計画は、このような空家等の様々な課題に対する三島市の基本姿勢を示し、市民に対して空家等対策の全体像を容易に把握できるようにするとともに、総合的・計画的な空家等対策の推進を目的としています。



2. 計画の位置付け

本計画は、特措法第 6 条第 1 項の規定に基づき定めるものであり、第 4 次三島市総合計画及び三島市住宅マスタープラン(三島市住生活基本計画)との整合に配慮しながら策定しています。



第1章 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

1. 三島市の現状と課題

三島市の空家等に関する現状と課題は、「住宅・土地統計調査」及び「空家実態調査」によると以下のとおりとなっています。なお、「空家実態調査」は一戸建て住宅及び併用住宅を対象に調査対象を抽出しています。

(1) 三島市の現状

- ・平成25年の三島市の空家率は14.3%となっており、全国(13.5%)を上回っている。
- ・平成15年以降、空家率は急激に増加している。
- ・建物の傾斜等の腐朽・破損がある空家65戸、雑草等の繁茂等周辺環境に影響を及ぼす空家272戸を確認した。
- ・空家所有者の60歳以上の割合は76%と、空家所有者の高齢化が進んでいる。

(2) 三島市の課題

- ・維持管理をしていない空家(住宅)が6.0%あり、これらの空家そのまま放置されれば、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- ・旧耐震基準(昭和55年以前)で建築された空家が54.4%と、地震等による倒壊が懸念される。

(住宅・土地統計調査の結果の概要)

～「住宅・土地統計調査」とは～

「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。

○平成25年住宅・土地統計調査

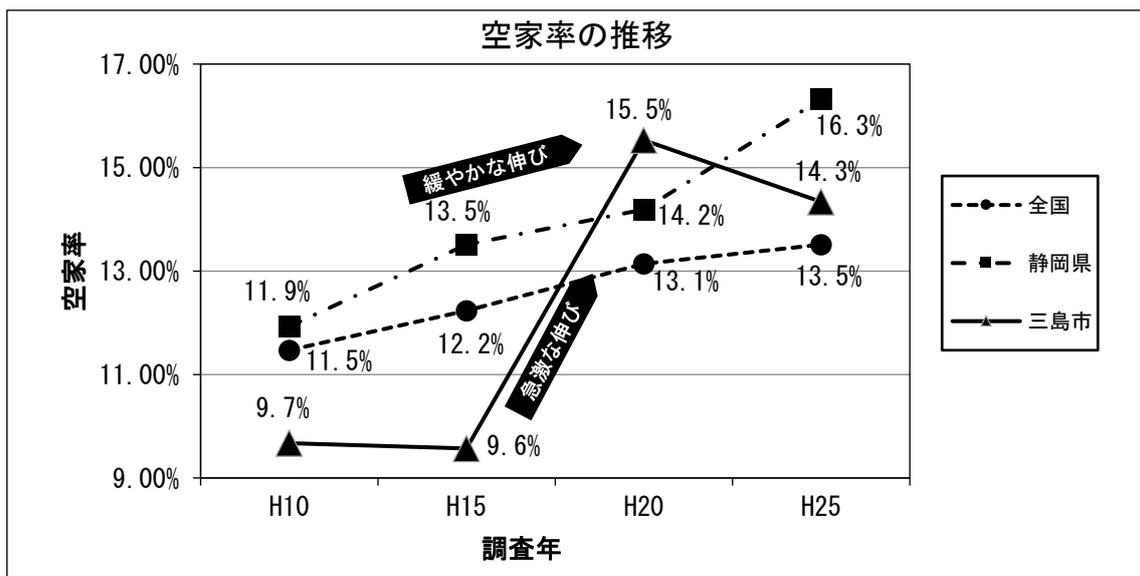
地域	住宅総数					
	総数	空き家				
		総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
全国	60,631,000	8,196,400	412,000	4,292,300	308,200	3,183,900
静岡県	1,659,600	270,900	42,900	137,200	7,500	83,300
三島市	53,520	7,680	200	5,640	100	1,740

(用語の定義)

- ・二次的住宅
別荘等で週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅をいう。
- ・賃貸用の住宅
新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅をいう。
- ・売却用の住宅
新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅をいう。
- ・その他の住宅
上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等をいう。

○住宅・土地統計調査の結果の推移

地区	区分	H10	H15	H20	H25
全国	住宅総数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,631,000
	空家総数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,196,400
	空家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
静岡県	住宅総数	1,388,100	1,487,300	1,597,900	1,659,600
	空家総数	165,700	201,000	226,800	270,900
	空家率	11.9%	13.5%	14.2%	16.3%
三島市	住宅総数	42,500	46,580	52,130	53,520
	空家総数	4,110	4,460	8,100	7,680
	空家率	9.7%	9.6%	15.5%	14.3%



(空家実態調査の結果の概要)

○調査項目及び調査細目

(外観検査)

調査項目	調査細目
立地特性	最寄り鉄道駅からの距離
	用途地域
建物属性	住戸の種類
	建て方
	構造
	地上階数
	居室の日照
	駐車場の有無
敷地条件	敷地に接している道路の幅員
外観・管理状況	腐朽・破損の有無
	周辺の生活環境への影響

(利活用調査)

調査項目	調査細目
住戸の基本情報	住宅・敷地の所有主体
	建築時期
	延べ面積
	住戸内設備の状況
	高齢者のための設備
	居住室数
利用実態	現在の居住の有無
	現在の利用実態
	以前の利用実態
空家の状況・要因等	時期・期間
	要因
維持管理状況	維持管理の実態
	増改築・改修工事について
入居者等の募集状況	購入者・入居者の募集の有無
空家活用に向けた実態・意向	今後の活用意向
所有者の属性	所有者の年齢
	世帯類型及び世帯人数

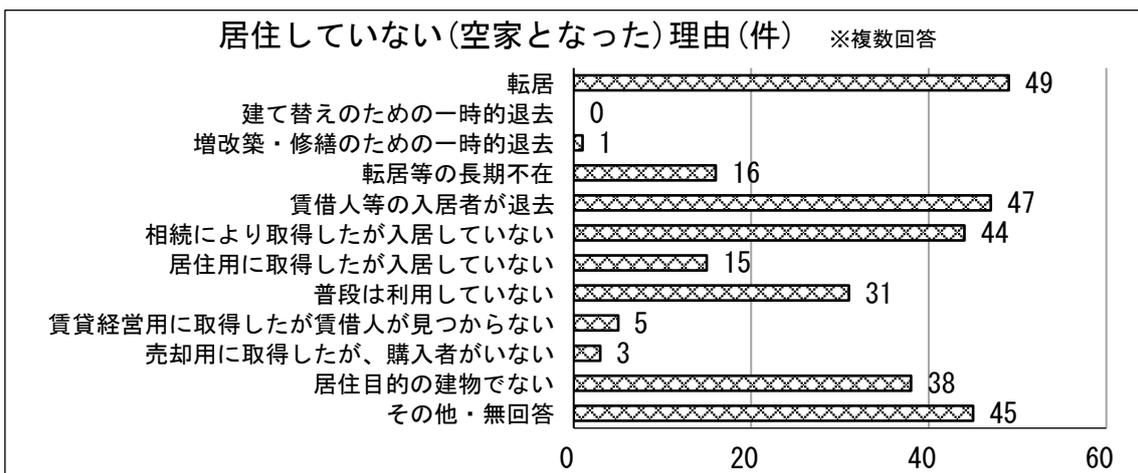
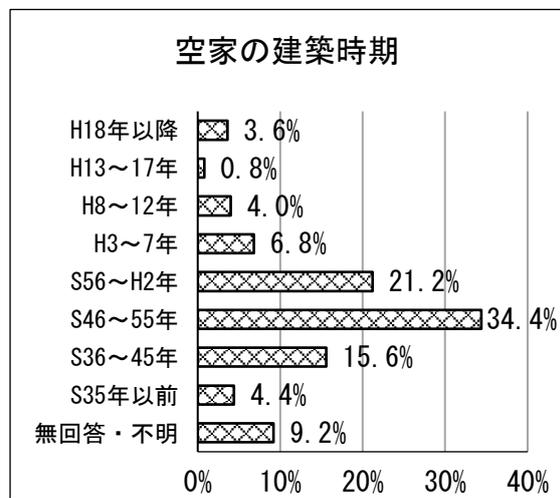
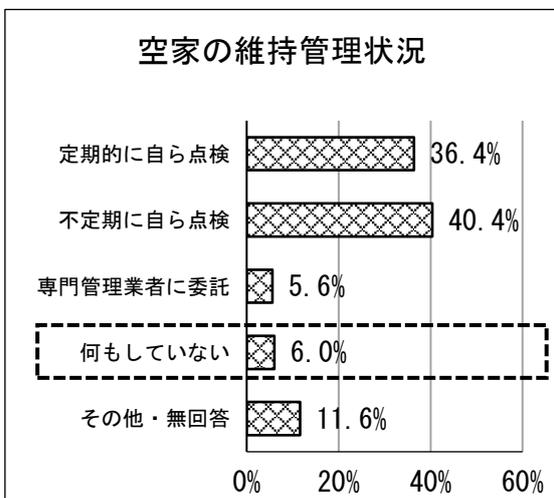
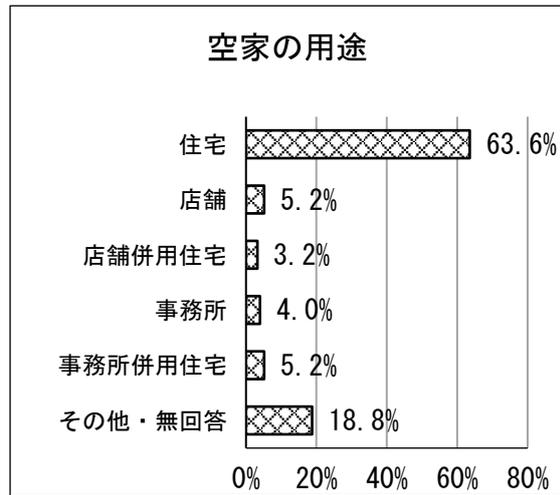
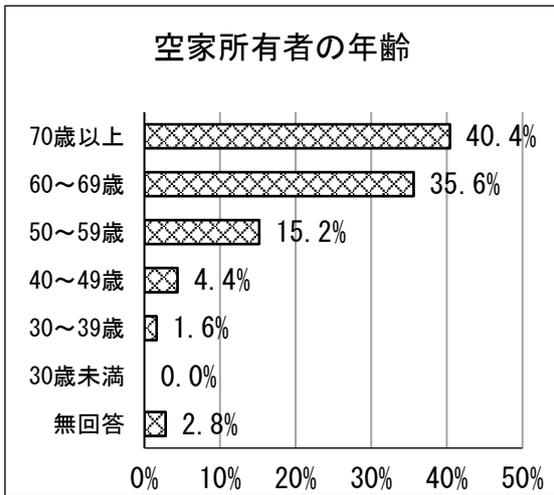
○調査結果（抜粋）

(腐朽・破損の有無)

	全体		空家		空家以外	
	建物数 (戸)	構成比 (%)	建物数 (戸)	構成比 (%)	建物数 (戸)	構成比 (%)
著しい傾斜	1	0.1	1	0.1	0	0.0
構造耐力上主要な部分の損傷	5	0.3	5	0.5	0	0.0
屋根、外壁等の脱落、飛散	65	4.2	64	6.8	1	0.2
上記いずれかに該当(A)	66	4.2	65	6.9	1	0.2
なし(B)	1,495	95.8	876	93.1	619	99.8
合計(A+B)	1,561	100.0	941	100.0	620	100.0

(周辺の生活環境への影響)

	全体		空家		空家以外	
	建物数 (戸)	構成比 (%)	建物数 (戸)	構成比 (%)	建物数 (戸)	構成比 (%)
ごみの不法投棄	2	0.1	2	0.2	0	0.0
蚊・蠅等の発生	9	0.6	9	1.0	0	0.0
樹枝の越境、雑草の繁茂等	275	17.6	254	27.0	21	3.4
窓ガラスの破損	26	1.7	24	2.6	2	0.3
門扉の無施錠	7	0.4	7	0.7	0	0.0
塀、外壁等の落書き	0	0.0	0	0.0	0	0.0
上記いずれかに該当(A)	294	18.8	272	28.9	22	3.5
なし(B)	1,267	81.2	669	71.1	598	96.5
合計(A+B)	1,561	100.0	941	100.0	620	100.0



2. 空家等に関する対策の対象とする地区

本計画で対象とする地区は、市内全域とします。

3. 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、全ての空家等を対象とします。

4. 空家等に関する対策に関する基本的な方針

(1) 空家等の適切な管理の必要性の周知

空家等の所有者等に対し、空家等の適切な管理の必要性の周知及び空家等の有効活用等に関する助成制度等の情報提供を行い、特定空家等(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又は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的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と認められる空家等をいう。以下同じ。)への移行の予防に努めます。

(2) 特定空家等に対する助言・指導等

周辺への悪影響が大きい特定空家等については、所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕等周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講じるよう助言又は指導を行います。また、助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないときは、周辺に対する悪影響の度合い及び危険度等の切迫性を考慮しながら、勧告、命令等を行い早期の問題解決に努めます。

(3) 市場流通やリフォームの促進

再利用が可能な空家等については、市場流通やリフォームの促進に努めます。

第2章 計画期間

1. 計画期間

本計画の期間は平成29年〇月から平成32年度末までの約4年間とします。

これは、特措法附則第2項において、政府は、この法律の施行後5年を経過した場合においてこの法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講じるものとしてされていること、並びに、第4次三島市総合計画(後期基本計画)の計画期間が平成28年度から平成32年度までとされていることを踏まえたものです。

なお、計画期間中に社会情勢の変化及び実務上の課題等が生じた場合は適宜見直しを行います。

第3章 空家等の調査に関する事項

1. 調査の方法

近隣住民等から通報若しくは相談があった空家等については、外観調査を実施します。外観調査は空家等の敷地内には立ち入らず、用途、建て方、管理状況等を目視で確認します。また、空家実態調査の外観調査により確認された建物の傾斜等の腐朽・破損がある空家等についても同様の調査を実施します。

(現地調査票の様式(参考例))

現地調査票																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">調査年月日</td> <td style="width: 15%;">平成</td> <td style="width: 15%;">年</td> <td style="width: 15%;">月</td> <td style="width: 15%;">日</td> </tr> <tr> <td>調査員 1</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>調査員 2</td> <td colspan="4"></td> </tr> </table>	調査年月日	平成	年	月	日	調査員 1					調査員 2				
調査年月日	平成	年	月	日												
調査員 1																
調査員 2																
所在地																
① 所在地																
建物属性																
② 用途																
1. 専用住宅 2. 店舗等の併用住宅 3. その他 ()																
③ 建て方																
1. 一戸建て 2. 長屋建て 3. 共同住宅 4. その他 ()																
④ 構造																
1. 木造 2. 鉄筋コンクリート造 3. 鉄骨造 4. その他 ()																
⑤ 地上階数																
1. 一階建て 2. 二階建て 3. 三階建て 4. 四階建て 5. 五階建て以上																
敷地条件																
⑥ 敷地に接している道路の幅員																
1. 1.8m未満 2. 1.8~4m未満 3. 4~6m未満 4. 6~10m未満 5. 10m以上																
6. 未接道																
外観・管理状況 (複数選択可)																
⑦ 保安上危険																
⑦-1 建築物																
⑦-1-(1) 建築物の倒壊(著しい傾斜)																
1. 基礎の不同沈下 2. 柱の傾斜 3. その他 ()																
⑦-1-(2) 建築物の倒壊(構造耐力上主要な部分の損傷)																
1. 基礎の破損・変形 2. 土台の腐朽・破損 3. その他 ()																
⑦-1-(3) 屋根、外壁等の脱落・飛散																
1. 屋根(外壁)の変形 2. 屋根ふき材(外壁材)の剥落 3. 看板・給湯設備等の転倒																
4. 屋外階段・バルコニーの腐食・破損・脱落 5. その他 ()																
⑦-2 擁壁																
1. 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 2. その他 ()																
⑧ 衛生上有害																
⑧-1-(1) 建築物、設備等の破損																
1. 吹付アスベストの暴露 2. 汚物の流出・臭気の発生 3. その他 ()																
⑧-1-(2) ごみ等の放置、不法投棄																
1. 臭気の発生 2. 多数のねずみ、ハエ、蚊等の発生 3. その他 ()																
⑨ 景観																
⑨-1-(1) 既存の景観ルール																
1. 景観計画の不適合 2. 景観保全のルールに不適合 3. その他 ()																
⑨-1-(2) 周囲の景観との不調和																

1. 屋根、外壁等の汚れ	2. 多数の窓ガラスの破損	3. 立木・草木の繁茂
4. その他 ()		
⑩ 放置することが不適切		
1. 立木等の道路へのはみ出し	2. 動物等の糞尿による臭気の発生	3. シロアリの大量発生
4. 不特定多数の者の侵入(門扉の無施錠・窓ガラスの破損等)		
5. その他 ()		

2. 空家等の所有者等の特定

空家等の所有者等は下記によって特定します。また、この章における空家等の所有者等の特定は、空家等の所有者等に対する空家等の適正管理に関する啓発をすることを前提とすることから、連絡可能な空家等の所有者等の特定に留めます。

- (1) 登記事項証明書
- (2) 固定資産税の課税情報
- (3) 住民票の写し
- (4) 戸籍等の謄本等又は戸籍の附票の写し
- (5) 近隣住民等への聞き取り調査

3. データベースの整備

空家等に関する正確な情報を把握するために、現在整備しているデータベースを改良し、少なくとも次に掲げる事項を一元管理できるものとします。また、データベースの管理に際しては個人情報の取り扱いに細心の注意を払います。

- (1) 外観調査の結果
- (2) 空家等の適正管理に関する啓発の内容及び履歴
- (3) 特定空家等に対する措置の内容及び履歴

第4章 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

1. 空家等の所有者等に対する啓発

特措法第3条において、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されていることから、空家等の適切な管理は、所有者等の責任において行われるべきものと考えます。また、民法第717条第1項において、「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。」と規定されていることから、空家等の適切な管理は所有者等の責任において行われるべきものと考えます。

そこで、通報若しくは相談があった空家等及び空家実態調査の外観調査により、建物の傾斜等の腐朽・破損があった空家等の所有者等に対して、空家等を適正に管理するよう啓発します。その他の空家等の所有者等に対しては、三島市ホームページ、広報みしま等により空家等の適正な管理の必要性について周知します。

また、空家等の適切な管理の促進に関し、関係団体と連携を図ります。

- ・三島市ホームページ（空家等の適切な管理をお願いします。）

<https://www.city.mishima.shizuoka.jp/ipn024339.html>

第5章 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

1. 空家等の活用の促進

空家等の活用を促進させるため、以下の事業を実施します。

事業名	事業内容	事業期間 (年度)	担当課
既存住宅診断業務	売主が販売する中古一戸建て住宅の状態を、目視等を中心とした基本的な現況調査によって明らかにし、買主が取得しようとする中古一戸建て住宅の品質や性能に対する不安を解消することで、流通の促進を図ることを目的とする。	H28～H30	三島住まい推進室
住むなら三島移住サポート事業	若い世帯の良好な居住環境の形成を図り、三島市への移住・定住を促進するため、市内に住宅を取得し、転入した若い世帯に対し補助金を交付する。(県内の他市町から転入：上限 50 万円、県外から移住：上限 120 万円)	H28～H30	三島住まい推進室
移住・子育て・耐震リフォーム事業	若い世帯の移住や子育て世帯が行うリフォーム工事、また耐震補強工事と併せて行うリフォーム工事に掛かる費用の一部を補助する。(移住世帯：上限 20 万円、子育て世帯：上限 30 万円、耐震付帯：上限 15 万円)	H28～H30	三島住まい推進室
被相続人居住用家屋等確認業務	相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除において、「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」等の確認を行う。	H28～H31	建築住宅課
空き店舗活用事業	空き店舗を活用し、小売業、サービス業又は飲食業を営む者に対し、空き店舗の改修又は賃貸に要する費用の一部を補助する。(上限 200 万円)	H12～	商工観光課
三島市への移住・定住及び既存住宅流通の促進に関する協定	三島市への移住・定住や既存住宅流通を促進させるため、三島市と公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会と協定を締結 (協定の概要) 1. 移住・定住の促進を図るための事業に係る不動産情報の提供 2. 既存住宅流通の促進を図るための事業に係る連携 3. 移住・定住及び既存住宅流通の促進を図るための事業の情報発信	H27～	三島住まい推進室

2. 除却した空家等に係る跡地の活用の促進

除却した空家等に係る跡地の活用を促進させるため、以下の事業を実施します。

事業名	事業内容	事業期間 (年度)	担当課
休閒地対策事業	今後使用計画のない状態の個人所有の空地进行を借り上げ、子どもの遊び広場として整備し、自治会、地域住民に開放する。	S52～	水と緑の課
被相続人居住用家屋等確認業務 (再掲)	相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除において、「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」等の確認を行う。	H28～H31	建築住宅課

第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

1. 特定空家等に対する措置を講ずるに際して必要な調査

(1) 特定空家等の所有者等の特定

特定空家等の所有者等の特定の方法は第3章2のとおりですが、特定空家等に対する措置を行う場合は所有者等の全員（相続が発生する場合は相続人全員）を確認する必要があります。

(2) 特定空家等の認定

特定空家等の認定は、これまでの経過や静岡県空き家等対策市町連絡会議(特定空家部会)が国のガイドラインを基に作成した「特定空家等と判断するための判定基準」により空家等の立入調査をし、その結果をもって（仮称）空家等対策庁内検討会に諮り、特定空家等に認定することが適当と判断された場合に、その認定を行います。

また、調査の際に空家等の敷地に立入る場合は、調査の5日前までに空家等の所有者等にその旨を通知し、調査時には身分証明書を携帯し、関係者からの請求があったときは、身分証明書を提示します。

(特定空家等と判断するための判定基準の概要)

特定空家等か否かの判断は建物等の状態の判定及び周辺への影響の判定の組合せにより判断する。建物等の状態の判定及び周辺への影響の判定の概要は以下のとおり。

(1) 建物等の状態の判定

- ・調査項目ごとに、建物等の状態を3つのランクで判定する。
- ・調査項目に対して、複数の個所で異なった状態が確認された場合は、最も低いランク判定結果を採用する。

(L1：状態が良い L2：状態が悪い L3：著しく状態が悪い)

(2) 周辺への影響の判定

- ・現地調査等に基づき、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響を及ぼす可能性、危険度及び切迫性等を3つのランクで判定する。

(○：ほとんど影響がない △：影響がある ×：相当の影響がある)

(判定表の様式)

判定項目		建物等の状態	左欄で最低の評価	周辺への影響	
別紙1	保安上危険	詳細調査不要（一見して危険）			
		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			
		ロ. 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等			
		・基礎及び土台			
		・柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等			
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある			
		イ. 屋根ふき材、ひさし又は軒			
	ロ. 外壁				
ハ. 看板、給湯設備、屋上水槽等					
ニ. 屋外階段又はバルコニー					

		ホ. 門又は塀			
		擁壁が危険			
別紙2	衛生上有害	(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの			
		イ. 吹付け石綿等			
		ロ. 浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生			
		ハ. 排水等の流出による臭気の発生			
		(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの			
別紙3	著しく景観を損なう	(1) 既存の景観に関するルールへの適合性			
		イ. 景観計画			
		ロ. 景観地区			
		ハ. 地域で定められた景観保全に係るルール			
		(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態			
		イ. 屋根、外壁等			
		ロ. 窓ガラス			
		ハ. 看板			
		ニ. 立木等			
		ホ. 敷地内			
別紙4	生活環境の保全を図るため不適切	(1) 立木に起因するもの			
		イ. 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等			
		ロ. 立木の枝等			
		(2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの			
		イ. 動物の鳴き声等の発生			
		ロ. 動物のふん尿等汚物の放置			
		ハ. 敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散			
		ニ. 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生			
		ホ. 動物の住みつき			
		ヘ. シロアリの発生			
		(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの			
		イ. 建物に不特定の者が容易に侵入できる状態			
ロ. 屋根の雪止めの破損などによる落雪の発生					
ハ. 土砂等の流出					

(総合判定表の様式)

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L3	×	特定空家等
	L3	△	特定空家等(又は経過観察)
	L3	○	経過観察
	L2	×	特定空家等(又は経過観察)
	L2	△	経過観察(又は特定空家等)
	L2	○	経過観察(又は空家等)
	L1	×	空家等
	L1	△	空家等
	L1	○	空家等
判定結果	判定に至った事由		
特定空家等			
経過観察			
空家等			

2. 特定空家等に対する措置の内容

(1) 特措法に基づく措置

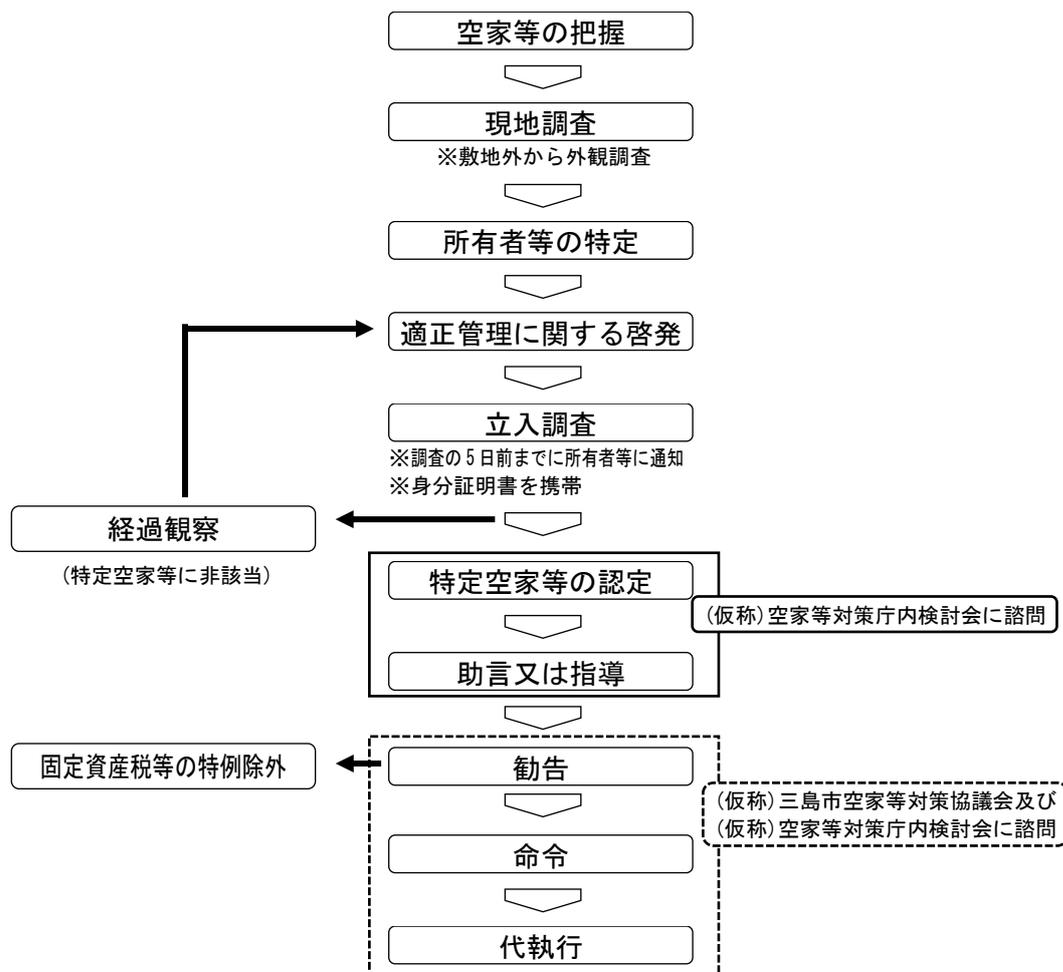
特定空家等と認定された空家等の内、地域住民等や第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性がある等、周辺への影響が大きい空家等に対し、特措法に基づく措置を講じる場合は、当該措置の是非等を(仮称)空家等対策庁内検討会に諮ります。

特措法に基づく措置は、助言又は指導、勧告、命令、代執行及び略式代執行に大別され、助言又は指導及び勧告は特定空家等の所有者等に対して、命令は正当な理由がなく勧告に係る措置をとらない所有者等に対して行います。

勧告以降の措置を講じる場合は、当該措置の是非等を特措法第7条の規定に基づく(仮称)三島市空家等対策協議会に諮ります。

命令された特定空家等の所有者等が必要な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、周辺に対する生命や身体の危険度の切迫性等を総合的に判断したうえで、必要に応じて代執行を実施します。また、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは略式代執行を行います。

(特定空家等に対する措置の流れ)



(2) 他法令等に基づく措置

空家等の状況に応じて、特措法だけでなく他法令等を組み合わせて適用することにより、効果的な対策の促進を図ります。

法令等により、目的、講じることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象である空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断して手段を選択します。

(3) 所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は、当該空家等の所在地と異なる場所に居住しているため、自らが所有する空家等の状況を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが所有者であることを認識していない可能性も考えられます。

このため、適切な管理が行われていない空家等については、まず所有者等に連絡を取り、空家等の現状を伝えるとともに、空家等に関する今後の改善方法に対する考えや処分や活用についての意向等、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。

(4) 所有者等が不明の場合の対応

所有者等が不明な特定空家等が、周辺に対する生命や身体への危険が切迫している場合は、必要に応じて市が応急的に最小限の危険回避措置や、解体等の略式代執行を行います。

また、空家等の所有者が明らかでないときは、相続財産管理人等が財産管理を行う財産管理人制度等の活用を図ります。

3. 所有者等への支援制度

特定空家等の所有者等への支援として、以下の事業を実施します。

事業名	事業内容	事業期間(年度)	担当課
建築物耐震補強助成事業(除却タイプ)	耐震性が著しく劣る空家を除却する場合において、除却に要する費用の一部を補助する。(上限30万円)	H29～	建築住宅課
被相続人居住用家屋等確認業務(再掲)	相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除において、「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」等の確認を行う。	H28～H31	建築住宅課

第7章 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

1. 相談窓口の設置及び相談体制

地域住民等からの空家等に関する相談等については、地域住民等の利便性を考慮すると一元化することが適当であることから、総合窓口を建築住宅課に設置します。建築住宅課は相談等の内容に応じ関係課と連携しながら空家等に関する相談に対応します。

(相談等の内容の例)

相談等の内容	関係課
草木の繁茂、空家に住み着いた猫に関する事。	環境政策課
不法投棄に関する事。	廃棄物対策課
防犯に関する事。	地域協働・安全課
有害鳥獣に関する事。	農政課
固定資産税に関する事	資産税課
防災に関する事。	危機管理課
建築物に関する事	建築住宅課
景観に関する事。	都市計画課
道路に関する事。	土木課
除却した空家等に係る跡地の活用及び保全に関する事。	水と緑の課
火災予防に関する事。	富士山南東消防組合（予防課）
上記以外	市民生活相談センター

一方、空家等の活用等の相談については、行政のみでの対応は難しいことから静岡不動産流通活性化協議会等の関係団体との連携を検討します。

(関係団体の相談窓口の例)

・静岡不動産流通活性化協議会

〒420-0839 静岡県静岡市葵区鷹匠 3-18-16 静岡県不動産会館 1 階

TEL : 054-249-1555 / FAX : 054-247-3817

・あんしん建物相談室「ミーナ葵」

〒420-0852 静岡県静岡市葵区紺屋町 17 番地の 1 葵タワー7 階 701-1 号

TEL : 054-251-8011 / FAX : 054-251-8558

第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1. 空家等に関する対策の関係課の役割と連携体制

空家等に関する対策は、空家等が抱える問題に応じ関係課が対応します。

特定空家等は、その原因が多岐に渡るため、関係課の連携が不可欠となります。しかしながら、特定空家等に対する措置を円滑・迅速に進めるためには全体の状況を把握しながら関係課との総合調整等の取りまとめを行う部署が必要です。とりまとめを行う部署は、空家の総合窓口である建築住宅課とします。

建築住宅課は、地域住民等からの特定空家等に関する相談等を受けたのち、必要に応じて関係課と連携し、特定空家等に対する措置を行います。

関係課は地域住民等からの特定空家等に関する相談等を受けたのち、建築住宅課に当該相談等の内容を報告し、建築住宅課と連携し、特定空家等に対する措置を行います。

2. 空家等に関する対策の情報の共有

関係課との空家等に関する対策の情報の共有を図るために、(仮称)空家等管理システムの構築に努めます。

さらに、三島市のホームページや広報紙等の活用や関係団体との連携により、空家等の所有者等に対して適切な管理の必要性等について周知・啓発を行うほか、空家等対策の取り組みに関する情報を発信します。

3. (仮称)空家等対策庁内検討会

特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置の内容に関し、意見・助言を行うため、関係課所属長によって構成する庁内検討会を組織します。

4. (仮称)三島市空家等対策協議会

三島市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、必要に応じて、特措法第7条の規定に基づく協議会を組織します。

第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1. 条例等の制定

空家等対策を総合的に推進するために、特措法を補完する条例等の制定の必要性の有無やその内容の調査研究をします。

2. 協働による総合的・効果的な対策の推進

空家等の問題の要因は多岐に渡ることから、課題解決のためには、建築、不動産等の関係団体との連携が不可欠と考えます。

三島市は平成28年3月に公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会と移住・定住及び既存住宅流通の促進に関する協定を結んでいることから、移住・定住希望者に対し、利活用可能な空家の情報提供等を行います。

その他の関係団体についても、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む必要があります。

3. 今後の取組み等に関して必要な事項

(1) 目標(指標)の設定

空家等に関する対策に関する基本的な方針を受け、所有者等による空家等の適切な管理及び市場流通を促進させるため、以下の数値目標を設定します。

指標名	現状値 (H28)	目標値 (H32)	指標の説明
職員による現地調査の実施	10件	65件	空家実態調査の外観調査により、建物の傾斜等の腐朽・破損があった空家等(65件)に対し、職員が現地調査を行った件数
適正管理啓発文の送付	10件	65件	空家実態調査の外観調査により、建物の傾斜等の腐朽・破損があった空家等(65件)の所有者等に対し、空家等を適正に管理するよう啓発した件数
住むなら三島中古住宅情報サイトの登録件数	累計 8件	累計 100件	インスペクションした物件を、移住者希望者に情報提供するため、市のホームページに掲載した件数

(2) 国等への働きかけ

国、県に対して、空家等対策推進のための支援制度の拡充等を働きかけます。

また、本計画に基づいて空家等対策を実施するなかで必要が生じた場合は、国への法令や制度の改正要望等を行います。