

(案)

# 三島市空家等対策計画

令和3年4月

三島市

## 目次

### 第1章 計画の目的と位置づけ

1-1 目的	・・・ P2
1-2 計画の位置づけ	・・・ P3
1-3 計画期間	・・・ P3

### 第2章 三島市の空き家を取り巻く現状と課題

2-1 三島市の空き家の現状	・・・ P4
----------------	--------

### 第3章 空き家等対策の基本的な方針

3-1 対策の対象地区	・・・ P9
3-2 対象とする空き家等の種類	・・・ P9
3-3 空き家等の調査に関する事項	・・・ P9
3-4 空き家等対策の実施体制の整備	・・・ P9
3-5 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	・・・ P13

### 第4章 空き家等対策の取り組み方針

4-1 適正管理及び利活用の支援	・・・ P16
4-2 予防的な対策の促進	・・・ P17
4-3 他用途での建物の活用	・・・ P17
4-4 跡地利用の推進	・・・ P17
4-5 目標の設定	・・・ P18

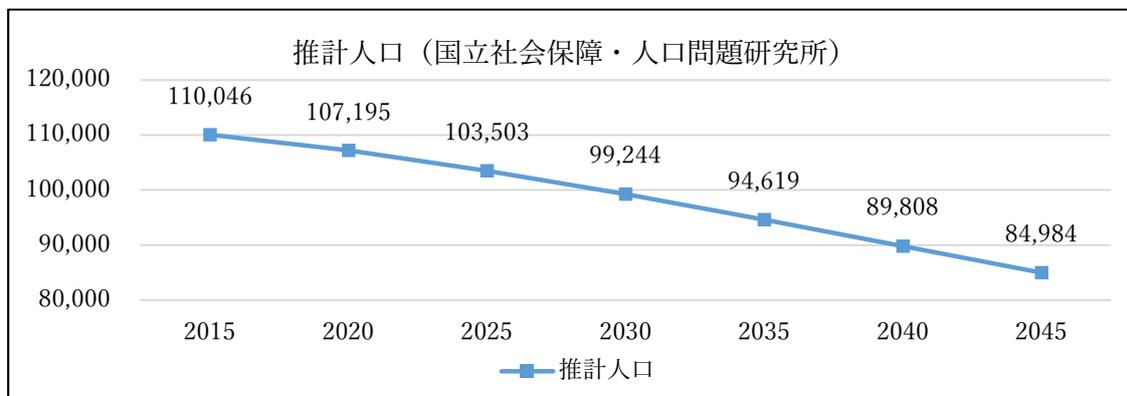
## 第1章 計画の目的と位置づけ

### 1-1 目的

総務省統計局が実施する住宅・土地統計調査（以下「住宅・土地統計調査」）によると、全国的に空き家は増加しており、今後も、少子高齢化、人口減等により、その傾向は続くものと考えられています。特に適正な管理がされていない空き家が防災、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「空家法」）が平成27年5月26日から施行されています。

三島市では空家法の施行を受け、平成29年7月に「三島市空家等対策計画」を策定し、これを基に、総合的かつ計画的な空家等対策を推進し、市民等の生命、身体及び財産の保護並びに、良好な生活環境の保全を図るとともに、空家等の有効活用を促進してきましたが、今後さらに空き家の増加が予想されることから、総合的な空家等対策をより一層推進するため、新たに計画を策定するものであります。

また、本計画の目的に対するSDGs（持続可能な開発目標）を掲げ、市民や教育機関、企業等と連携・協働して持続可能な開発目標の達成を目指します。



図：SDGs（持続可能な開発目標）11.住み続けられるまちづくりを

本計画では、空家法における「空家等」に該当するものについては「空家等」と表記します。

また、住宅・土地統計調査に関するもの、その他一般的な表記については、「空き家」と表記します。

※事業名称等の固有のものは除きます。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項の規定に基づき定めるもので、第5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）と連携しています。



## 1-3 計画期間

第1期計画は、空家法附則第2項において、「政府は、この法律の施行後五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ずるものとする。」とされていること、並びに、第4次三島市総合計画の計画期間が平成28年度から令和2年度までとなっていることを踏まえ、計画期間を平成29年7月から令和2年度末までの約4年間としていましたが、第2期計画については、第5次三島市総合計画（前期基本計画）と連携し、令和3年4月1日から令和8年3月31日までの5年間とします。

### 空家法第2条

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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。

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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

## 第2章 三島市の空き家を取り巻く現状と課題

### 2-1 三島市の空き家の現状

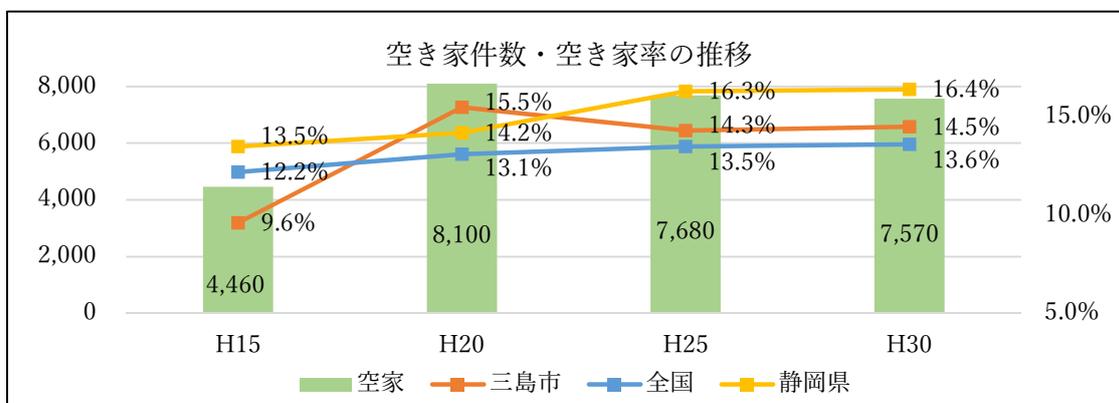
#### ① 空き家率について

住宅・土地統計調査の結果によれば、三島市の空き家率は、平成15年から平成20年にかけて5.9ポイントと大幅に増加し、その後、増減はあるものの高い割合が続いています。

空き家件数については、平成15年から平成20年に大幅に増加していますが、それ以降緩やかに減少しています。

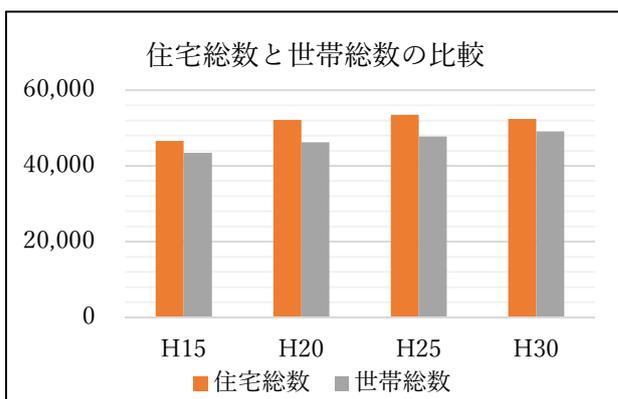
	総数	居住世帯あり	空き家	建設中他	空き家率	空き家率(全国)	空き家率(静岡県)
H15	46,580	41,260	4,460	860	9.6%	12.2%	13.5%
H20	52,130	43,550	8,100	480	15.5%	13.1%	14.2%
H25	53,520	45,720	7,680	120	14.3%	13.5%	16.3%
H30	52,380	44,610	7,570	200	14.5%	13.6%	16.4%

住宅・土地統計調査：総務省



#### ② 住宅総数と世帯総数について

住宅・土地統計調査の結果によれば、三島市の住宅総数は、平成15年から平成20年に大幅に増加していますが、それ以降は横ばいとなっています。一方、市民課による世帯数の推移は、平成15年から平成30年にかけて緩やかに増加しているものの、いずれも住宅総数が世帯数を上回る状況が続いています。



	世帯	人口
H15	43,451	113,114
H20	46,241	114,104
H25	47,770	112,699
H30	49,080	110,434

各年9月30日現在のデータ：市民課

### ③空き家の種別について

平成30年住宅・土地統計調査の結果によれば、「空き家総数」の内、およそ7割が「長屋建・共同住宅・その他」となっており、その9割が「賃貸用の住宅」または「売却用の住宅」となっています。

一方、「一戸建」は、7割を「その他の住宅」が占めています。

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	7,570	2,240	2,150	100	5,330	850	4,480
二次的住宅	290	230	230	-	60	-	60
賃貸用の住宅	4,820	350	310	40	4,470	780	3,700
売却用の住宅	260	90	90	-	170	-	170
その他の住宅	2,200	1,570	1,520	60	630	70	560
腐朽・破損あり	2,030	970	970	-	1,060	260	800
二次的住宅	120	120	120	-	-	-	-
賃貸用の住宅	1,100	140	140	-	960	250	710
売却用の住宅	30	10	10	-	10	-	10
その他の住宅	790	700	700	-	90	10	80
腐朽・破損なし	5,540	1,280	1,180	100	4,270	580	3,680
二次的住宅	170	110	110	-	60	-	60
賃貸用の住宅	3,720	210	170	40	3,510	530	2,990
売却用の住宅	230	80	80	-	150	-	150
その他の住宅	1,420	880	820	60	540	60	480

平成30年住宅・土地統計調査：総務省

※住宅・土地統計調査の数値については、表章単位未満の位で四捨五入されているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

住宅・土地統計調査における住宅の定義

住宅	一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。
一時現在のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
二次的住宅	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、ふだんは人が住んでいない住宅 ふだん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
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
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
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など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

④空き家等実態調査について

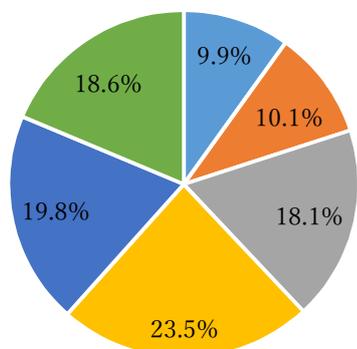
平成 27 年度に三島市が実施した「空家等実態調査」（以下「市実態調査」）では、1,561 戸（自治会への聞き取りや水道閉栓の状況等を基に、外観調査を実施した 1,804 件内、滅失等による 243 件を除いたもの）の建物外観調査により、941 戸の空き家を確認しています。

地区別では、北上地区が最も多く 212 戸となっており、全体の 22.5%となっています。次いで錦田地区の 203 戸、21.6%となっています。

なお、この 1,561 戸は、平成 30 年住宅・土地統計調査における一戸建その他の住宅の 1,570 戸の近似値となっています。

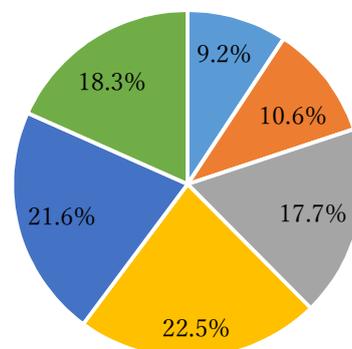
地区	全体 (A)		空き家 (B)		空き家以外 (C)		A/C (%)
	建物数 (戸)	構成比 (%)	建物数 (戸)	構成比 (%)	建物数 (戸)	構成比 (%)	
西部地区	154	9.9	87	9.2	67	10.8	56.5
中部地区	158	10.1	100	10.6	58	9.4	63.3
東部地区	282	18.1	167	17.7	115	18.5	59.2
北上地区	367	23.5	212	22.5	155	25.0	57.8
錦田地区	309	19.8	203	21.6	106	17.1	65.7
中郷地区	291	18.6	172	18.3	119	19.2	59.1
合計	1,561	100.0	941	100.0	620	100.0	60.3

各地区の建物数（構成比）



■ 西部地区 ■ 中部地区 ■ 東部地区  
■ 北上地区 ■ 錦田地区 ■ 中郷地区

空き家建物数（構成比）



■ 西部地区 ■ 中部地区 ■ 東部地区  
■ 北上地区 ■ 錦田地区 ■ 中郷地区

市実態調査による 1,561 戸の腐朽・破損の有無の建物外観調査では、「建物の著しい傾斜」や、「構造耐力上主要な部分の損傷」、また「屋根、外壁等の脱落、飛散」といった、いわゆる「老朽空き家」が 65 戸（建物数 941 戸－無し 876 戸）となっています。この 65 件について現地調査を行い、所有者等に対して適正管理の啓発を実施しました。この内、解体や入居等により令和 2 年 10 月までに 26 件の是正を確認しましたが、残り 39 件については改善が見られていません。

#### 腐朽・破損の有無

	全体		空き家		空き家以外	
	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
上記のいずれかに該当(A)	66	4.2	65	6.9	1	0.2
無し(B)	1,495	95.8	876	93.1	619	99.8
合計(建物数)(=A+B)	1,561	100.0	941	100.0	620	100.0

市実態調査による 1,561 戸の周辺の生活環境への影響についての建物外観調査では、「樹枝の越境、雑草の繁茂等」が最も多く、空き家では 254 戸となっています。

空き家の内、「ごみの不法投棄」や「蚊・蠅等の発生」、「樹枝の越境、雑草の繁茂等」、

「窓ガラスの破損」など周辺の生活環境へ影響をおよぼす可能性のある建物の合計は、272戸（建物数 941戸－無し 669戸）となっています。

#### 周辺の生活環境への影響

	全体		空き家		空き家以外	
	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
上記のいずれかに該当(A)	294	18.8	272	28.9	22	3.5
無し(B)	1,267	81.2	669	71.1	598	96.5
合計(回答者数) (=A+B)	1,561	100.0	941	100.0	620	100.0

なお、市実態調査以降、令和2年11月までに、空き家等について市民から寄せられた相談は、207件となります。これらについて現地調査を行い、必要に応じて所有者等に対して適正管理の啓発を実施しました。この内、解体等により51件の是正を確認しましたが、残り156件については改善が見られていません。

#### 相談件数と相談種別（令和2年11月30日現在）

	相談件数(A)	倒壊等 保安上 危険	衛生上 危険	景観上 危険 (草木 の繁茂 等)	生活環 境上不 適切	小計1	是正件 数(B)	残数(C) (A)-(B)
H27	18	11	2	12	6	31	7	11
H28	90	75	2	49	19	145	32	58
H29	41	10	1	26	17	54	6	35
H30	28	14	3	10	8	35	6	22
R01	15	7	1	10	5	23	0	15
R02	15	6	0	0	13	19	0	15
小計2	207	117	9	107	55	288	51	156

※相談件数と小計1に相違があるのは、一件につき複数の相談があるため。

※H28の相談件数には、市実態調査により確認した65戸の老朽空き家が含まれます。

## 第3章 空き家等対策の基本的な方針

### 3-1 対策の対象地区

市実態調査によれば、地区ごとの空き家数にばらつきはあるものの、空き家率に大きな差はなく、また、住宅・土地統計調査の傾向からも、今後さらに各地区の空き家率が上昇すると予想されることから、本計画は三島市全域を対策の対象地区とします。

### 3-2 対象とする空き家等の種類

平成30年住宅・土地統計調査によれば、「長屋建・共同住宅・その他」については、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」がおよそ9割となっていることから、その多くは市場での流通が図られているものと考えられます。

一方「一戸建」については、賃貸用や売却用等に属さない「その他の住宅」が多く、およそ7割となっています。

また、「その他の住宅」で「腐朽・破損あり」のおよそ9割は「一戸建」となっています。

なお、市に寄せられる相談のほとんどは一戸建てに関するものとなっています。

このことから、本計画で特に取り組む空き家等の種類は「一戸建」とし、「長屋建・共同住宅・その他」については、建物1棟が空き家等の場合は対象とします。

### 3-3 空き家等の調査に関する事項

国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」に基づき、現状を把握するとともに、民間事業者が保有する空き家情報等を活用します。

### 3-4 空き家等対策の実施体制の整備

今後更なる空き家の増加が予想される中で、空き家の適正管理や有効活用の促進を図るため、相談の内容に応じ庁内で連携を図るとともに、平成31年3月26日に民間団体と締結した「三島市における空家等対策の推進に関する協定」（以下「空家協定」）を踏まえ、実施体制の整備を進めます。

#### ① 庁内実施体制の整備

空き家等に関する対策は、空き家等が抱える問題に応じ関係課等が実施します。

多岐にわたる問題の対策には関係課等の連携が不可欠であることから、三島市空家等対策庁内検討会（以下「検討会」）を基に、関係各課等が連携して取り組みます。

特定空家等に関する対策は、建築住宅課が必要に応じて関係課等と連携し実施します。

特定空家等の認定については、建築住宅課が必要に応じて関係課等と連携し、三島市空家等対策庁内検討会に諮問した上で行います。

### 三島市空家等対策庁内検討会

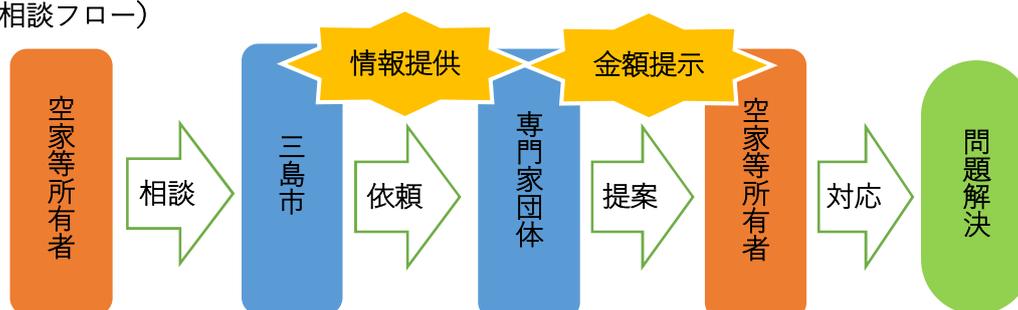
建築住宅課 環境政策課 廃棄物対策課 市民課 地域協働・安全課 課税課 市税収納課 政策企画課 市民生活相談センター 危機管理課 農政課 都市計画課 水と緑の課 土木課 富士山南東消防組合

### ②専門家団体等との連携

三島市では、空家協定を締結していることから、所有者等からの専門性の高い相談への対応は、この協定を基に市と専門家団体等が連携して取り組みます。

専門家団体等は、所有者等からの依頼に応じ、相談内容に合わせた事業提案等を行います。今後、必要に応じて他の専門家団体等との連携も検討していきます。

(相談フロー)



団体名	相談内容
静岡県弁護士会	遺産承継業務、相続財産管理人、
三島市建設事業協同組合	リフォーム、解体
三島建設業協力会	リフォーム、解体
三島市造園建設業協会	樹木伐採、樹木管理
三島市シルバー人材センター	草木伐採、空き家管理
静岡県宅地建物取引業協会	賃貸、売買
全日本不動産協会静岡県本部	賃貸、売買
静岡県司法書士会	遺産承継業務(遺産分割協議が成立している場合)、 相続登記、相続財産管理人
静岡県土地家屋調査士会	不動産の表示に関する登記の申請手続(土地又は家屋に関する調査又は測量を含む)
静岡県行政書士会	官公署に提出する書類の作成及び手続き

**空家等で困っていることはありませんか？**

**相続、売買、管理等空家等に関して困っていることがあればご相談下さい。**  
**三島市が専門家団体を紹介します。**  
**専門家団体は相談内容に応じた事業提案を行います。**

※空家等に関する情報を専門家団体に提供をする際には空家等所有者の同意が必要となります。  
 ※事業提案の内容によって費用が発生することがありますので、事前に各専門家団体の担当者に確認して下さい。

**専門家団体一覧(計10団体/種不同)**

公益社団法人静岡県地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会静岡本部、公益社団法人三島市シルバー人材センター、静岡県弁護士会、静岡県司法書士会、静岡県土地家屋調査士会、静岡県行政書士会、三島市建設事業協同組合、三島建設業協会、三島市造園建設業協会

※上記団体とは『三島市における空家等対策の推進に関する協定』を締結しています。

**(相談先)**  
 〒411-8666 静岡県三島市北田町4-47  
 三島市計画まちづくり部建築住宅課 建築指導係  
 電話：055-983-2644(直通)

〈パンフレット〉

参考様式

同意書

私は空家等に関する相談申込書の内容その他空家等に関する情報を、下記専門家団体に提供することに同意します。

専門家団体一覧表

	団体名	対応可能事項
<input type="checkbox"/>	静岡県弁護士会	遺産承継業務、相続財産管理人、
<input type="checkbox"/>	三島市建設事業協同組合 三島建設業協会	リフォーム、解体
<input type="checkbox"/>	三島市造園建設業協会	樹木伐採、樹木管理
<input type="checkbox"/>	三島市シルバー人材センター	草木伐採、空家管理
<input type="checkbox"/>	静岡県地建物取引業協会 全日本不動産協会静岡県本部	賃貸、売買
<input type="checkbox"/>	静岡県司法書士会	遺産承継業務(遺産分割協議が成立している場合)、相続登記、相続財産管理人
<input type="checkbox"/>	静岡県土地家屋調査士会	不動産の表示に関する登記の申請手続(土地又は家屋に関する調査又は測量を含む)
<input type="checkbox"/>	静岡県行政書士会	官公署に提出する書類の作成及び手続き
<input type="checkbox"/>	上記の全ての専門家団体	—

※情報提供を希望する専門家団体にチェックを入れて下さい。

年 月 日

住 所  
氏 名

〈同意書〉

③地域住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

地域住民等からの空き家等に関する相談については、総合窓口を建築住宅課に設置します。

総合窓口による空き家等に関する相談への対応については、相談内容に応じて、建築住宅課と関係課等が連携して行います。

関係課等に地域住民等から寄せられる相談への対応については関係課等が行い、必要に応じて庁内で情報共有します。

地域住民等から寄せられる特定空家等に関する相談への対応については、相談内容に応じて、建築住宅課と関係課等が連携して行います。

「特定空家等」とは、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。(空家法第2条第2項)

相談等の内容	関係課等
草木の繁茂、空き家に住み着いた犬猫等に関する事。	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・都市計画税に関する事	課税課
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
除却した空き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
納税に関する事	市税収納課
上記以外	市民生活相談センター

#### ④空家法に基づく協議会の設置等

特定空家等の認定後も所有者等が適正管理に応じず、地域住民等や第三者の生命、身体または財産に危険を及ぼす可能性がある場合で、空家法第14条で規定する「勧告」や「命令」以降の措置を講じる場合は(仮称)三島市空家等対策協議会に諮ります。このため、必要に応じて、空家法第7条に基づく協議会の設置を検討します。

さらに、「命令」された措置を履行せず、また履行しても期限内に完了の見込みがない等により、周辺に及ぼす生命や身体への危険性を総合的に判断したうえで、必要に応じ、所有者等が確知している場合には、行政代執行法に基づく手続きを経た「代執行」を実施し、所有者等が確知できない場合はその手続きを省いた「略式代執行」を実施します。

### 3-5 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空家法に基づく措置

検討会に諮問し特定空家等と認定した空家等の内、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て空家法に基づく措置を講じる場合は、当該措置の是非等を検討会に諮ります。

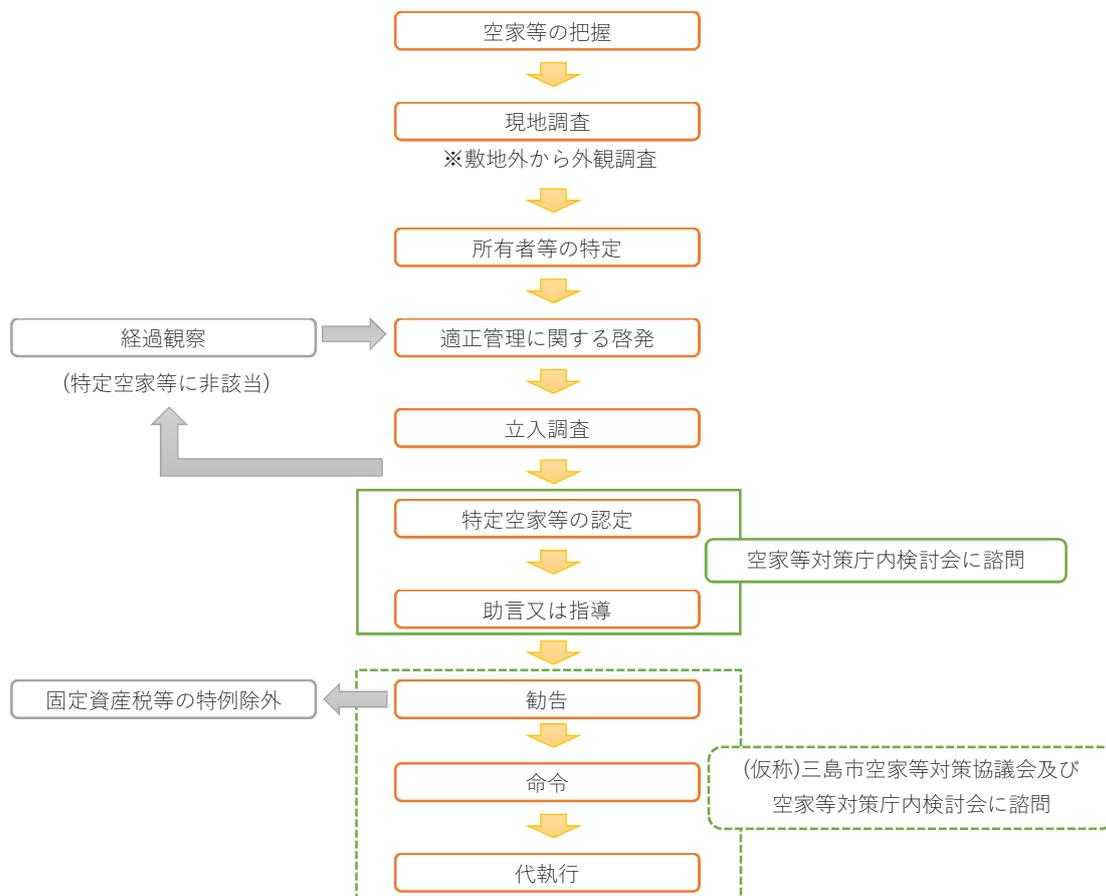
空家法に基づく措置は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行又は略式代執行」に大別され、助言又は指導及び勧告は特定空家等の所有者等に対して行い、命令は正当な理由がなく勧告に係る措置をとらない所有者等に対して行います。

勧告以降の措置を講じる場合は、当該措置の是非等を空家法第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場合や、履行しても十分でない場合又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合は、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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知できない場合は略式代執行を行います。

なお、代執行に係る費用は、行政代執行法に基づき所有者等(義務者)から徴収します。また、略式代執行に係る費用は、民法に規定する相続財産管理人制度の活用等を検討します。

### (特定空家等に対する措置の流れ)



### ②所有者等の事情の把握

空家等の所有者等の中には、当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、所有する空家等の状況を把握していない方や、空家等を相続により取得した過程において、自らが所有者であることを認識していない方がいます。

このことから、適切な管理が行われていない空家等については、課税情報や聞き取り等により所有者等を探し、空家等の現状を伝え、所有者等の主張等を聞き取った上で、適正管理や有効活用についての意向を確認します。

また、所有者等から同意を得た場合、所有者等の意向に対応できる専門家と連携し問題解決に向けた事業提案等を行います。

### ③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、必要に応じて三島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、必要に応じて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等を検討します。

#### ④他法令等に基づく措置

空家等の状況に応じて、空家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への各法令の対応については、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た上で、法令ごとに定められた手順に従い、必要に応じた措置を実施してまいります。

適用が考えられる法令の一例は次のとおりとなります。

##### ・災害救助法による対応

災害救助法では、都道府県知事が災害救助法を適用した場合、当該災害により被害を受け、現に救助を必要とする者に対する救助は、当該救助実施市の長が行うとしており、救助の種類として災害救助法施行令第二条第二号で「災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去」を定めています。

##### ・道路法による対応

道路法では、沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合、その損害又は危険を防止するための施設を設けるなど、必要な措置を講じなければならないとされており、道路管理者は、損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、管理者に対して、その損害又は危険を防止するための施設を設けるなど、必要な措置を講ずべきことを命ずることができるとしています。

##### ・建築基準法による対応

建築基準法では、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある場合、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができるとしています。

##### ・消防法による対応

消防法では、消防長、消防署長その他の消防吏員は、放置や、みだりに存置されたことで、火災予防に危険のある物件や、消火、避難その他の消防活動に支障となる物件の所有者、管理者若しくは占有者に対して、除去等の処理を命ずることができるとしています。

## 第4章 空き家等対策の取り組み方針

### 4-1 適正管理及び利活用の支援

所有者等の意向に基づき、所有し続ける建物は適切に管理していただき、利用しない建物は市場への流通を支援するなど、地域や専門家、行政が相互に連携して、所有者等をサポートします。

- ・ 空家協定に基づく支援

所有者等の抱える空き家に関する問題解決のため、所有者等からの同意を基に、空家協定を結んだ専門家団体と連携して、適正管理や有効活用についての提案やアドバイス等を実施します。

- ・ 空き家の有効活用リサーチ業務

空き家等の有効活用を図るため、当該建物や土地が市場に流通することが可能か調査を実施します。

- ・ 空家等登記支援事業

相続登記が行われていない空き家等について、相続人が相続登記を行い、当該空き家等を譲渡した場合、相続登記に要する費用の一部を補助することで、流通の活性化及び有効活用を促進し、適切な管理が行われていない空き家等の発生を抑制を図ります。

- ・ インспекション

売却用の戸建て空き家の住宅診断（インспекション）を市が実施し、市が管理するホームページ等で紹介することで、品質や性能に対する不安を解消し、空き家等の流通の促進を図ります。

- ・ 解体補助

昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅について、解体に係る費用の一部を助成することで、老朽空き家を減らし管理不十分な空き家の発生を抑制します。

- ・ 移住・子育てリフォーム事業

子育て世帯や県外からの移住者世帯に対し、リフォーム工事に要する費用を助成することで、空き家や既存住宅の利活用の促進を図ります。

- ・ 空き家の発生を抑制するための特例措置

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には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を上限に特別控除する制度の周知を行います。

## 4-2 予防的な対策の促進

世帯の単身化や核家族化、高齢化等が進み、今後、空き家等の増加が予想されることから、管理不十分な空き家等の増加を抑制するため、予防的な対策等を進めます。

- ・遺言、成年後見人、民事信託等の活用の促進  
死亡や、施設への入所等の理由により、建物の適正な管理が実施されないことを未然に防ぐため、遺言、成年後見人、民事信託等の活用の促進を図ります。
- ・空き家情報データベースの利用  
空き家の発生状況を把握するため、民間事業者等による空き家情報データベースを利用してまいります。
- ・官民連携による空き家の適正管理等の情報の発信  
空き家の適正管理等の情報を民間事業者等と連携して発信してまいります。
- ・リバースモーゲージ等の普及の促進  
自宅を空き家化しないための有効な予防策として考えられる、リバースモーゲージ等の金融制度の普及促進を図ります。

## 4-3 他用途での建物の活用

建物の住宅需要が充足する中で、空き家を地域の便利施設や、地域活動の拠点施設として利用することを推進していきます。

## 4-4 跡地利用の推進

周辺的生活環境へ悪影響をおよぼす特定空家等が解体された跡地が放置され、再び悪影響を及ぼさないよう流通を促進するとともに、ポケットパーク等の公共利用としての可能性についても関係者と協議の場を設けるなど、活用方策を検討していきます。

#### 4-5 目標の設定

指標名	現状値 (R1)	目標値 (R7)	指標の説明
専門家団体との連携による支援実施件数	7 件	54 件	問題解決に向けて専門家団体の支援を受けた件数の累計
市実態調査により確認した 65 戸の老朽空き家の是正件数	38 件	65 件	老朽空き家の所有者等に対して適正管理の啓発等を行い、是正された件数
空き家の有効活用リサーチ業務の実施件数	6 件	42 件	空き家が市場に流通できるか判断するための調査を実施した件数の累計
空家等登記支援事業の申請件数	—	12 件	管理不十分な空き家の増加を抑制するため、空き家等の相続人が行う相続登記を支援した件数の累計