

中央市空家等対策計画



平成29年10月
山梨県 中央市

第1章 計画策定の概要

1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画の期間	2
4. 計画の対象	2
5. 用語の定義	3

第2章 本市における空家等の現状と課題

1. 統計調査による人口と空き家の推移	4
2. 中央市空家等実態調査の結果	7
3. 本市における空家等の課題	8

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

1. 基本的な方針	10
2. 空家等の実態調査	11
3. 所有者等への意識付け	14
4. 空家等の発生の未然防止	14
5. 空家等の利活用施策	16
6. 特定空家等に対する措置	17
7. その他の空家等対策	20

第4章 空家等対策の実施体制

1. 空家等に関する相談体制	22
2. 空家等対策の実施体制	22

第1章 計画策定の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、都市部への人口流出や高齢化の進展等により、居住や使用がなされていない住宅や建築物が年々増加し、社会的な問題となっています。所有者等により適正に管理されていない空家等の中には、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生み、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものも存在します。

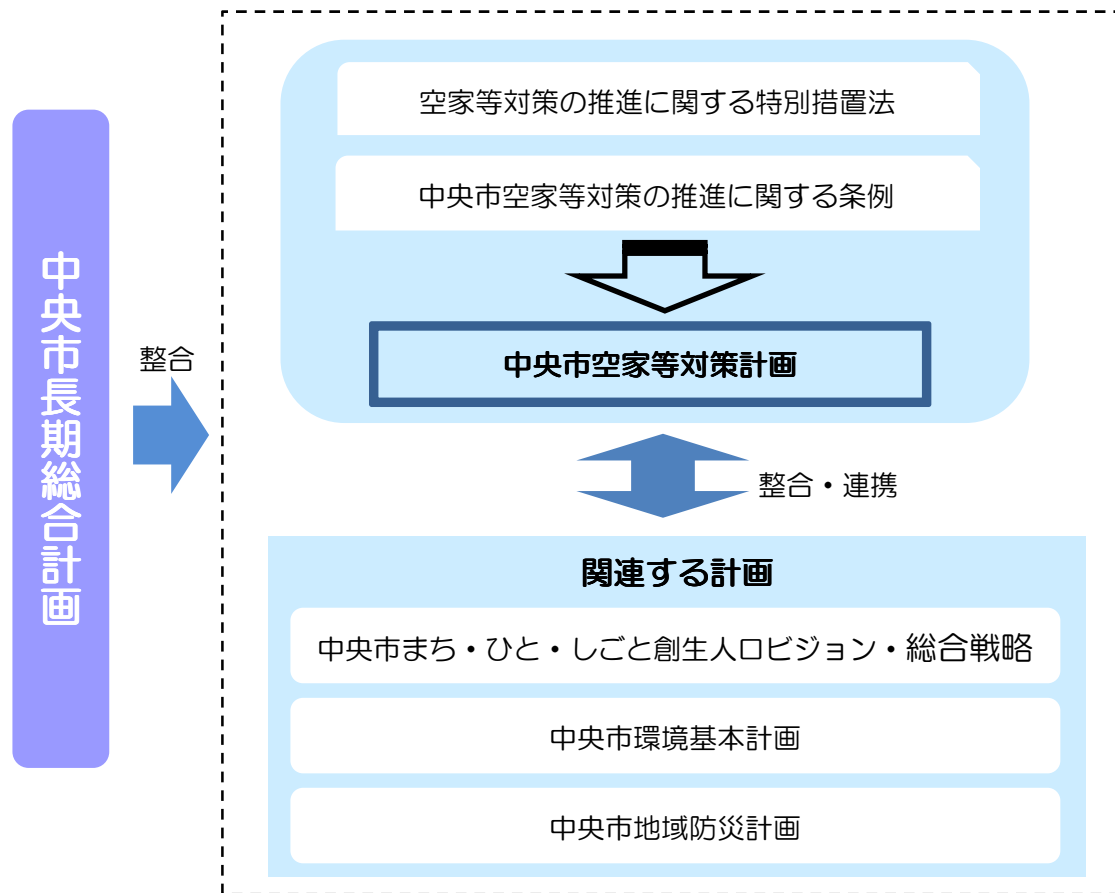
このような中、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が完全施行され、本格的な空家等対策の法的な枠組みが構築されました。空家法の中で、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により空家等の適正管理を行うことを前提としながらも、住民に最も身近な行政主体である市町村が、地域の実情に応じて空家等に関する対策を実施することが重要と位置付けられています。また、本市においては平成28年10月1日付けで施行された「中央市空家等対策の推進に関する条例」（以下、「条例」という。）においても、市の責務として空家等の適正な管理に関し、必要な施策を計画的かつ総合的に講じなければならないとしています。

以上のことから、本市の空家等対策の方向性を定めた、「中央市空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に規定される「空家等対策計画」であり、市が空家等の対策を総合的かつ計画的に進めるために、中央市空家等対策審議会での審議を踏まえて策定するものです。

本市の最上位計画である「中央市長期総合計画」の下位計画として位置づけられ、「中央市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」等の各種分野別の計画との連携や整合を図るものとします。



3. 計画の期間

本計画の期間は、平成 29 年度から平成 32 年度の 4 年間とします。

ただし、上位計画及び関連計画等の変更や、社会情勢の変化等に合わせ、必要に応じて計画期間中においても見直しを行うこととします。

4. 計画の対象

(1) 計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」(空家法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」を含む。)とします。また、利活用対策の観点から、除却した空家等に係る跡地についても対象とします。

(2) 計画の対象地区

平成 28 年度に実施した空家等の実態調査によると、本市の空家等の分布状況は市内全域に及んでいます。また、それぞれの空家等の状況については、地区等で偏りがみられるものの、今後空家等の増加を防ぐためには、適正管理だけでなく利活用施策の推進が不可欠であり、幅広い対策が求められます。

以上のことから、本計画の対象地区は市内全域とします。

5. 用語の定義

(1) 「空家等」(空家法第 2 条第 1 項、条例第 2 条第 1 号)

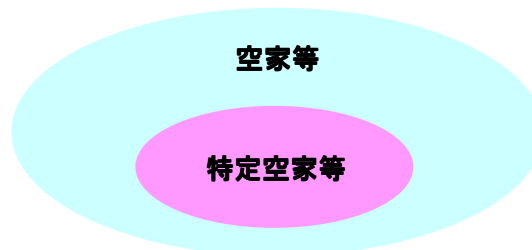
「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいいます。ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

常態とは、概ね 1 年程度をいいます。

(2) 「特定空家等」(空家法第 2 条第 2 項)

「特定空家等」とは、以下の状態であると認められる空家等をいいます。

- 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がある状態
- 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



(3) 「所有者等」

空家等の所有者又は管理者をいいます。

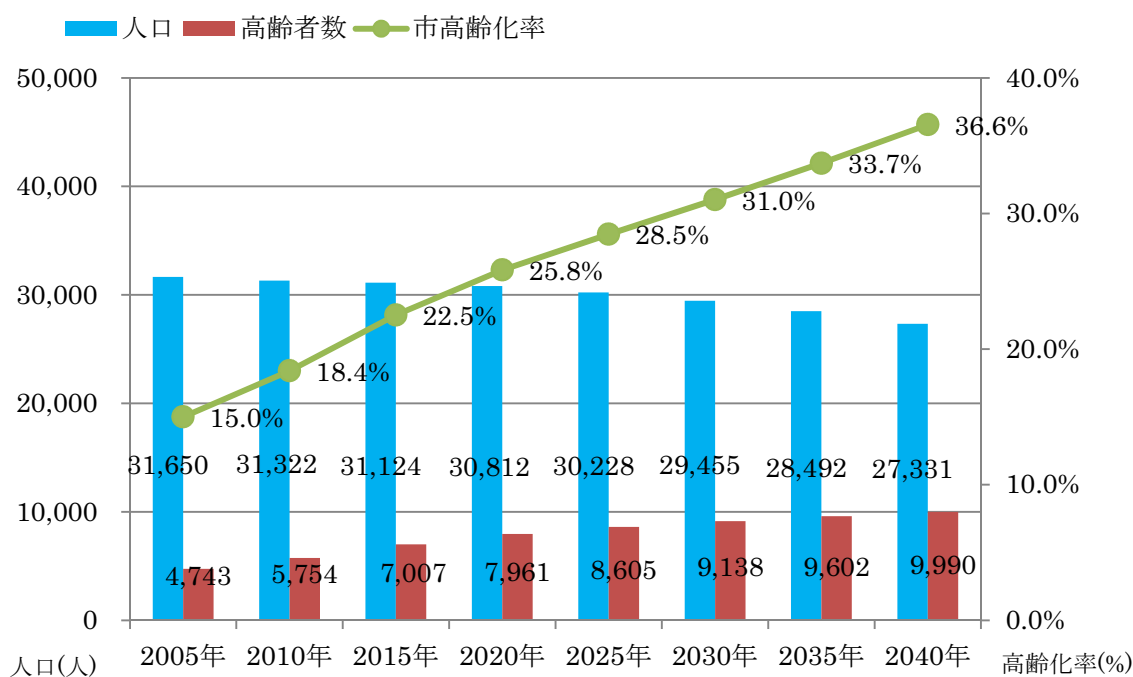
第2章 本市における空家等の現状と課題

1. 統計調査による人口と空き家の推移

(1) 中央市の人口及び高齢化率の推計

本市の人口は、合併前の2005年に31,650人とピークを迎え、その後減少に転じており、2010年には31,322人、2015年には31,124人となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後、本市の総人口の推移は減少傾向を示し、2040年には27,331人と3万人を大きく割り込む人口減が見込まれています。

高齢化率においては、合併前の2005年は15.0%と県全体に比べて比較的低かったもののすでに高齢化社会となっており、2015年には22.5%と世界保健機関(WHO)が定義する高齢化率21.0%を超えたことで、本市は超高齢社会に突入しました。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、その後も高齢化率は進行し、2040年には36.6%となり、おおよそ3人に1人が65歳以上の高齢者となることが見込まれています。



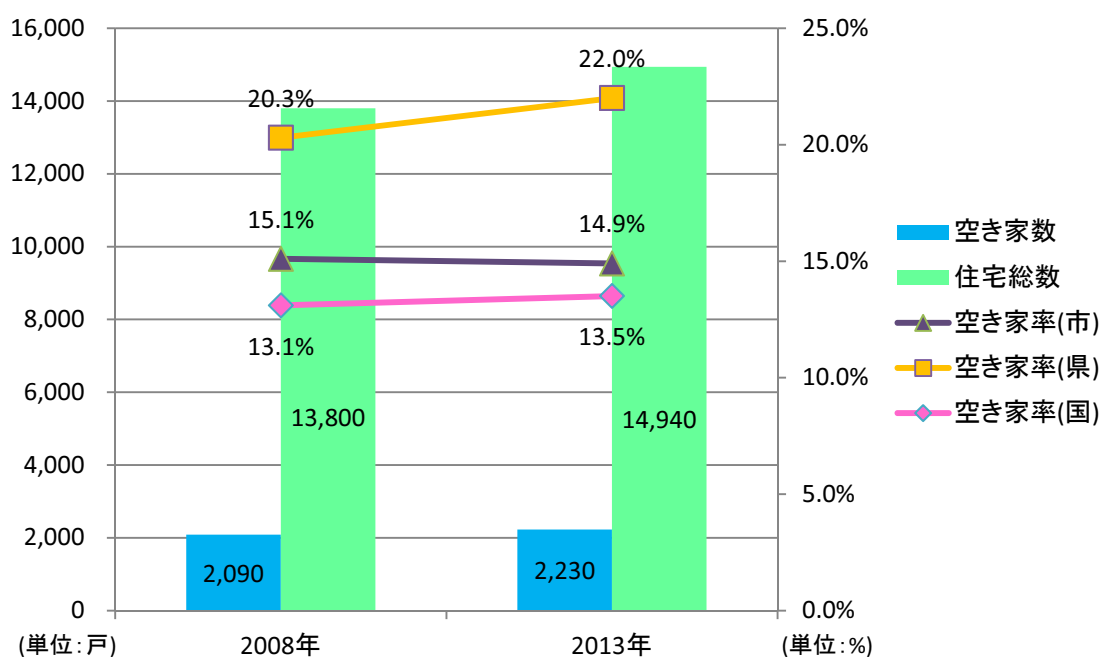
グラフ1 中央市の総人口及び高齢化率の推移と推計

(2) 中央市の空き家の状況

本市の空き家率は、総務省実施の住宅・土地統計調査によると、2008年の15.1%から2013年には14.9%と若干の減少となりましたが、これは住宅総数の増加が空き家数の増加を上回ったためであり、空き家数は2008年の2,090戸から2013年には2,230戸と増加しています。山梨県全体の空き家率22.0%と比較すると本市は低い数値ですが、全国の空き家率13.5%よりも高い数値となっています。

住宅・土地統計調査における空き家のうち、長期に渡って不在となっている、建て替えのため取り壊すなどの理由で居住世帯のいない住宅を示す「その他の住宅」は、2013年に530戸となっており、特に、外壁が落ちている、壁や基礎にひびが入っている、雨どいやひさしが外れているなどの理由から腐朽・破損ありとされた空き家は170戸と、2008年から2013年の5年間で約2倍に増加しています。

※本項における「空き家」とは、住宅・土地統計調査における定義であり、法及び条例に基づく「空家等」とは異なります。例えば、「空き家」の場合はアパートの1室を1軒と数えるのに対して、「空家等」の場合は、アパートの全室が空室となったときに初めて1軒と数えます。また、「空家等」は概ね1年を通して使用がなされていないものをいうのに対して、「空き家」は調査の基準日時点で使用がなされていないものをいいます。



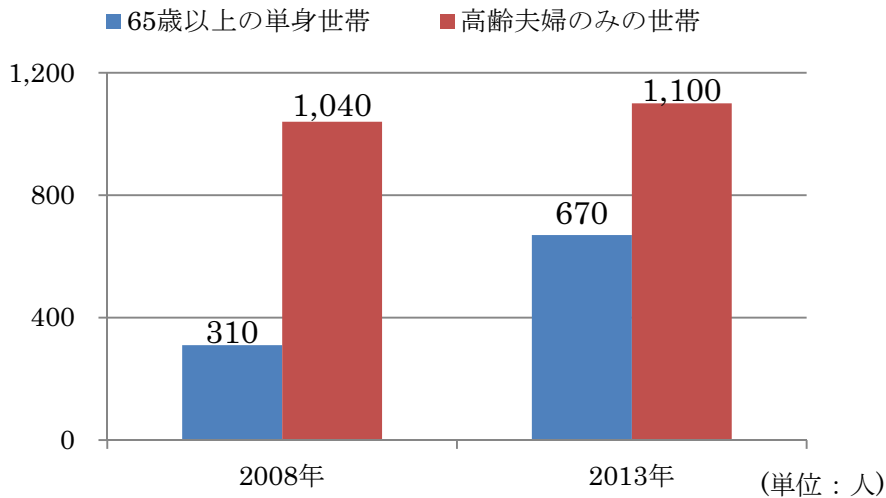
グラフ2 中央市の住宅総数における空き家数及び空き家

表1 中央市の空き家数の推移（単位：戸）

区 分	2008年	2013年
空き家数	2,090	2,230
その他の住宅	420	530
うち腐朽・破損あり	90	170

（3）高齢化の進展と空家等の関係

高齢化の進展により、高齢者のみの世帯が今後も増加していくことが推定されます。本市における持ち家に住む65歳以上の単身世帯は2008年から2013年の5年間で2倍以上の伸びとなっています。こうした、一人暮らしの高齢者の住まいが、所有者が亡くなられたり入院するなどの理由で無人化し、空家等の発生へとつながっていくことから、空家等対策計画においては、空家等を増やさない、未然の防止策についても検討する必要があります。



グラフ3 中央市における持ち家に住む65歳以上の単身世帯及び高齢夫婦のみの世帯の推移

2. 中央市空家等実態調査の結果

本市の実情に応じた空家等の対策を講じるためには、市内の空家等の軒数やその状況を把握することが重要です。

よって本市では、平成 28 年度に市内全域を対象に「空家等実態調査」を実施しました。

実態調査の結果、空家等と判断した軒数は **157 軒**であり、いずれのランクに該当する空家等も市内全域に存在していることがわかります。なかでも田富地区が 77 軒と全体の半数近くを占めており、他の地区と比較して軒数が多い結果となりました。

また、ランク別にみると、田富地区についてはほとんどがAもしくはBランクとなっており利活用可能な空家等が多い一方で、C及びDランクの危険性の高い空家等の多くは豊富地区に存在することがわかりました。

空家等と判断した軒数（ランク別、地区別）

ランク 地区	A	B	C	D			合計
				D-	D	D+	
玉穂地区	5	25	1	1	2	1	35
田富地区	20	50	4	0	0	3	77
豊富地区	4	28	4	5	2	2	45
合計	29	103	9	6	4	6	157

各ランクの状態

ランク	空家等の状態
A	小規模の修繕等により再利用が可能
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており緊急度がきわめて高い (倒壊の危険性、緊急性、周辺への影響の度合いに加えて、立地が密集地であるか否か、放置状況によって直ちに周辺に被害をもたらすか否かを総合的に判断して、さらに3通りに細分化。D+が最も状態が悪い。)

状態がよくないC及びDランク（一部Bランクを含む）に対して行った、敷地内立入調査の結果、特定空家等の可能性が高いと判断された軒数は15軒であり、豊富地区が他の地区と比較して最も多い結果となりました。

特定空家等の可能性があるとして判断した軒数

地区	玉穂地区	田富地区	豊富地区	合計
軒数	4	3	8	15

実態調査の中で行った、所有者等に対するアンケート調査において、空家等の今後の利用について、「現時点では特に決まっていない」との回答が多くありました。また、今後の利用希望については、「売却したい」、「賃貸物件として貸し出したい」との回答が多くありました。

このことから、空家等の所有者等は、現在自身が所有している空家等を「利活用させたい」と思っている傾向が強いことがわかりました。

3. 本市における空家等の課題

(1) 所有者等の空家等問題に対する認識

空家等の近くに居住していない所有者等は、空家等が放置され続けることで、やがて近隣住民等に悪影響を及ぼすことになることを、認識していない可能性が少なくありません。空家等の問題を解決するためには、所有者等が空家等の引き起こす問題と影響について正しい認識を持つことが不可欠です。

(2) 空家等の利活用の促進

実態調査により、本市には利活用が可能な空家等が多いことがわかりました。しかし、実際に所有者等だけでは、利活用は進まないことが推測されます。このため、市や地域、公共機関及び民間事業者等が多角的に利活用について検討することが重要となります。

(3) 特定空家等に対する措置

倒壊の危険性が高い等の理由により市が認定する特定空家等については、近隣住民等に危険が及ぶ可能性がある一方で、所有者等に対しても不利益処分が及ぶ

場合があることから、法及び条例に基づき迅速かつ的確に所定の措置を講じていく必要があります。

(4) 空家等の発生の未然防止

高齢化等に伴い、空家等の軒数が今後増加していくことが見込まれます。これらの空家等が放置されることがないように、事前に所有者等へ管理方法等の周知や利活用施策の情報発信を行う必要があります。

(5) 所有者等が不明の空家等への対処

所有者等が死亡した際に相続手続きが適切に行われなかったこと等が要因となり、元の所有者等の名義のまま放置されてしまう空家等が存在します。このような空家等は、いざ近隣住民等へ悪影響を及ぼしたときに、所有者等の特定に膨大な時間を要し、その間近隣住民等が危険にさらされることになることから、最善となる仕組みづくりが必要になります。

(6) 財政面の支援

所有者等が空家等の適正管理や除却、利活用を進めるにあたっては、経済的な負担が伴います。今後利用する予定がないことや、除却等に高額のコストを要することが、空家等の問題解決の障害になっていると推測されますので、行政による財政面の支援のみならず、公的機関や民間事業者との連携も不可欠になります。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

1. 基本的な方針

空家等対策の推進の前提として、所有者等及び市、地域住民等それぞれの役割を明確にしたうえで、対策を進めていくことが重要です。

(1) 所有者等の責務

民法 717 条によると、建物等の「土地の工作物」の占有者や所有者は、当該建物等の設置又は保存の瑕疵による損害賠償責任を負う旨が規定されています。このことから、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、自らの責任及び負担において適正に管理をしなければなりません。

(2) 市の責務

前述のとおり、空家等の適正管理については、第一義的には所有者等が自らの責任及び負担において行うこととされています。しかしながら、空家等の所有者等が経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのため、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市が、地域の実情に応じて総合的かつ計画的に空家等への対策を講じていきます。

(3) 地域住民等の協力

放置され続けた空家等が、周辺に悪影響を及ぼす状態にならないよう、適正に管理がなされていない空家等を発見した時は、速やかにその情報を市に提供するよう努めるものとします。

それぞれの役割を明確にしたうえで、以下の4つを基本方針として位置付けます。

1. 空家等の適正管理

空家等の状況を正確に把握し、公平な対策を講じるために必要に応じて実態調査を行います。また、所有者等に対して、適正管理の責務や空家等が引き起こす問題及び影響について意識啓発を行います。

2. 空家等の発生の未然防止

庁内関係課と連携して、空家等が引き起こす問題及び影響について広く周知をするとともに、所有者等が死亡した後の登記変更手続きや、相続手続きの促進に関する啓発を行います。

3. 空家等の利活用

空家等の減少を図るため、また移住定住施策や人口減少対策につなげるために、空き家バンク制度等により空き家の利活用を進めます。

また、新たな利活用施策や、利活用に向けた所有者等への財政面の援助について検討をします。

4. 管理不全な空家等への対応

特定空家等について、危険性や周辺への影響度を踏まえて、順次的確に措置を講じていきます。

また、やむを得ない理由で緊急に対策を講じなければならない空家等に対しては、緊急安全措置を適用して、迅速な措置を講じていきます。

2. 空家等の実態調査

空家等に対して適切な対策を講じるためには、空家等の状況や所有者等を正確に把握することが重要です。

市では、市民等からの要望による「個別案件に対する調査（個別調査）」と4年に1回の「全域調査」を実施します。

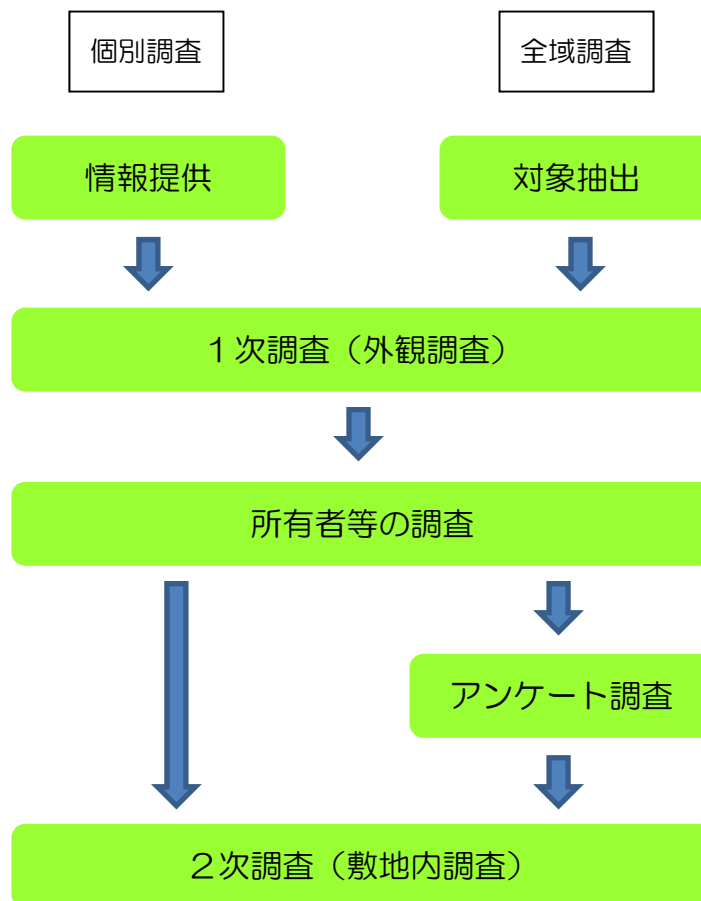
(1) 個別調査

市民や自治会等から空家等に対する情報提供があった際に、空家等の状況及び所有者等を調査します。

(2) 全域調査

個別調査とは別に、定期的に市内全域を対象とした空家等の一斉調査を実施します。全域調査の頻度は4年に1回とし、本対策計画の計画期間の最終年度に実施し、翌年度からの対策計画に反映させることとします。

実態調査の流れは以下のとおりとします。



●対象抽出

市が保有する水道利用者情報、住民基本台帳情報等を利用し、調査対象を抽出します。

● 1次調査

対象の空家等について、敷地の外から外観の調査を行います。建物の外壁や屋根の状況、敷地内の雑草やごみの状況等を確認し、その結果に応じて危険度の判定をします。

●所有者等の調査

土地及び建物の登記情報、戸籍情報、固定資産情報等により、所有者等の氏名や住所を特定します。

●アンケート調査

特定した所有者等に対して、現在の空家等の管理状況や今後の活用方針等をアンケートにより調査します。

● 2次調査

危険度判定でC及びDランクとなった空家等に対しては、敷地内の立入調査を行います。建物の傾斜や基礎、柱の状態等を確認し、その結果に応じて特定空家等の可能性があるか否かを判断します。

なお、全域調査により、危険性が極めて高いDランクと判断された空家等については、優先的に所有者等へ適正管理に関する通知等を送付するなど、地域住民へ危害が及ばないように対応します。

(3) 空家等に関する情報のデータベースの整備

地域住民からの空家等に関する苦情等が寄せられた際に、空家等の状況や所有者等の情報を素早く確認するために、実態調査において空家等と判断したものについて、調査上で把握した情報を一覧表として台帳整備し、適宜追加・削除をしていきます。

3. 所有者等への意識付け

空家等が近隣住民等に悪影響を及ぼす要因として、所有者等が空家等の管理責任についての認識がない、または管理意識が希薄していることが考えられます。そのため、所有者等に対して空家等の管理責任と周辺地域に及ぼす悪影響について啓発をする必要があります。

●所有者等への意識啓発のための施策

- ア 広報ちゅうおう及び市ホームページなどによる啓発
- イ 市役所窓口での啓発用チラシ等の設置
- ウ 固定資産税の納税通知書へ啓発用チラシを同封して送付
- エ 季節に応じた適正管理の注意喚起

4. 空家等の発生の未然防止

高齢化の進行による空家等の増加が今後予測されるなか、現に空家等となっている家屋への対策と並行して、空家等の発生を未然に防ぐ・空家等を増やさないための策を講じていくことが重要です。

そのためには、まず市民に空家等の問題意識について共有していただくことが必要となります。広く市民に知っていただくための情報提供から今後空家等となり得る家屋の所有者、また、その家屋を相続する人に対する情報提供などそれぞれの状況に応じた情報を様々な機会を通して提供することで市民への周知・啓発を行います。

また、家屋の老朽化や居住を引き継ぐ人の不在による空家等の発生を防ぐには、現在居住されている家屋の品質が維持・向上され、次世代へと引き継がれていく必要があります。既存住宅の質向上のための支援や多世代居住の促進について検討・実施します。

(1) 所有者・市民への意識啓発

①市広報・ホームページ等による意識啓発

空家等に関する法律や条例のほか、空家等が発生する原因や適切な管理が行われない空家等が引き起こす影響やリスク、また、空家等の予防や管理、

空き家バンク制度といった活用方法など、空家等に関する情報提供を市広報紙、ホームページなどを利用して積極的に行います。

②相続の生前対策及び相続登記の促進

所有者等の死後に相続が適切に行われず、権利関係が不明確化・複雑化してしまうことにより空家等となってしまう事態を防ぐため、福祉部局との連携のもと、高齢者世帯や単身高齢者を対象に相続登記の重要性について各種手続・届出時や通知時を利用して周知を行います。また、自治会と連携して、地域での生前対策や相続登記の勉強会を実施するほか、関係団体と連携して、相続に関する法律相談会を開催し、相続に関する意識の醸成と相続登記の促進に取り組みます。

③空家等に係る税負担の軽減制度の周知

居住しなくなった家屋が相続されたあと、管理も譲渡もされず放置されてしまうことを防ぐため、空家等に係る税負担の軽減制度の周知を図ります。被相続人が居住の用に供していた家屋を相続人が相続日から起算して3年を経過する日の属する12月31日までの間に必要な耐震改修等を行った上で家屋または土地を譲渡した場合、その譲渡所得から3,000万円が特別控除される「空き家の発生を抑制するための特例措置」(平成31年12月31日までに譲渡)について、周知を図ります。

(2) 良質な住宅ストックの活用

①既存住宅の質向上

建物の老朽化や住宅性能の不足により、住み続ける、また引き継ぐことが困難な住宅に対して、木造住宅耐震改修補助や住宅リフォーム補助などにより既存住宅の質向上に努めていますが、今後も引き続き、これらの補助制度を進めるほか、支援の拡充に取り組みます。

②多世代居住の促進

親・子・孫といった多世代にわたって持続的に居住・利用されることで住宅はその質を維持し、空家等となることを防ぐことが出来ます。本市では、既存住宅の2世帯化や住宅性能の向上を伴う増改築に対する支援など多世代居住の支援の実施について取り組みます。

5. 空家等の利活用施策

空家等の中には、多少の修繕をすることによって十分利活用が可能であるものが多く存在します。

このような空家等が利活用されることにより、空家等がもたらす危険性を回避できるほか、その場所に「人」が関わることによって地域の活性化につながることもなります。このような観点から、所有者等の意向を汲み取るなかで、空家等の適正管理の先を見据えた利活用施策を講じることが重要になります。

(1) 空き家バンクへの登録

空き家バンクは、空家等の売却及び賃貸を希望する所有者等が、空家等の購入及び賃借を希望する利用者に対して、自身の空家等の情報を公開し、マッチングを図る制度です。

所有者等からの物件登録の申し出のほか、実態調査により空家等と判断したもののうちA及びBランクの利活用可能な物件については、通知等による所有者等への制度の周知を行うなど積極的なアプローチをし、利用者のニーズにあった空家等を提供します。

(2) 空き家バンク制度に係る財政面の支援

空き家バンク制度を活性化させるために、空き家バンク登録時における住宅診断（インスペクション）費用の補助や、登録する空家等のリフォーム補助、登録された空家等の購入費もしくは賃借料の補助などの所有者等と利用希望者の両面に対する財政面の支援について検討を行います。

(3) 空家等及び除却後の跡地の寄附採納

空家等の所有者等に利活用について意向を確認する中で、市への寄附の申し出があった場合は、建築基準法や消防法等の関係法令との整合性を勘案したうえで、市の政策資源としての利活用や、地元自治会やNPO法人の管理・運営による利活用の需要について検討をし、需要がある場合は積極的に寄附を受け付けます。

市の政策資源として想定される利活用例

政策課題	想定される利活用例
移住定住施策	短期間お試し居住用住宅
防災施策	緊急避難所、災害物資備蓄倉庫
福祉施策	子育て世代・高齢者向け住宅
商工施策	店舗、サテライトオフィス
農業施策	クラインガルテン

NPO法人及び地元自治会による利活用例

宿泊施設、集会施設、ポケットパーク

6. 特定空家等に対する措置

「特定空家等」に該当する空家等は、所有者等による適切な管理がなされていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものです。そのため、市は空家等の詳細な現状を把握したうえで「特定空家等」に認定し、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を迅速に講じる必要があります。

以上のことから、特定空家等に認定した空家等に対し、空家法第14条に基づく措置を講じることとします。なお、措置にあたっては、国が示す「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）及び山梨県が策定した「特定空家等に対する指導手順マニュアル」を参考にして、空家等によって対応に差異が生じないように留意します。

（1）特定空家等の認定

特定空家等に認定され、空家法第14条第2項に基づく勧告を受けた場合に、その土地に係る住宅用地特例が解除されるなど、所有者等にとって不利益な処分を課すことにつながることから、認定にあたっては公平性及び透明性が求められます。したがって、特定空家等の認定は、以下の根拠をもとに市長が行います。

①空家等への立入調査（2次調査）

1次調査において空家等と判断したもので、必要に応じて特定空家等になり得るか否かを判断するために、立入調査を行います。立入調査にあたっては、「山梨県空き家実態調査マニュアル」において定められた「空き家詳細調査票」を参考にして作成したチェックリストに基づいて調査を行います。

②立地等の総合的判断

①の調査のほか、その空家等が周辺に対して及ぼす影響度や切迫性等を総合的に判断します。

例) 空家等が県道等の主要道路に面している。

空家等に面している道路が通学路になっている。 等

③空家等対策審議会の助言

①、②において、特定空家等となり得ると判断した空家等については、中央市空家等対策審議会において委員それぞれの専門的見地からの助言等を受け特定空家等の認定する妥当性を判断します。

(2) 特定空家等に対する措置

空家等が特定空家等に認定された場合、所有者等の対応状況等を見定めながら、必要に応じて空家法第 14 条の規定による助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の順に措置を講じていくこととなります。

①助言又は指導 (空家法第 14 条第 1 項)

特定空家等の所有者等に対して、まずは所有者等自らの意思による改善を促すために、行政指導である「**助言及び指導**」を行います。なお、助言及び指導を繰り返し行うべきか、次のステップである勧告を行うべきかについては、個別の案件に応じて検討をします。

②勧告 (空家法第 14 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場合は、所有者等に対し「**勧告**」を行います。勧告の対象となった特定空家等については、その敷地に対して地方税法に基づく住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、税務部局との情報共有を徹底します。

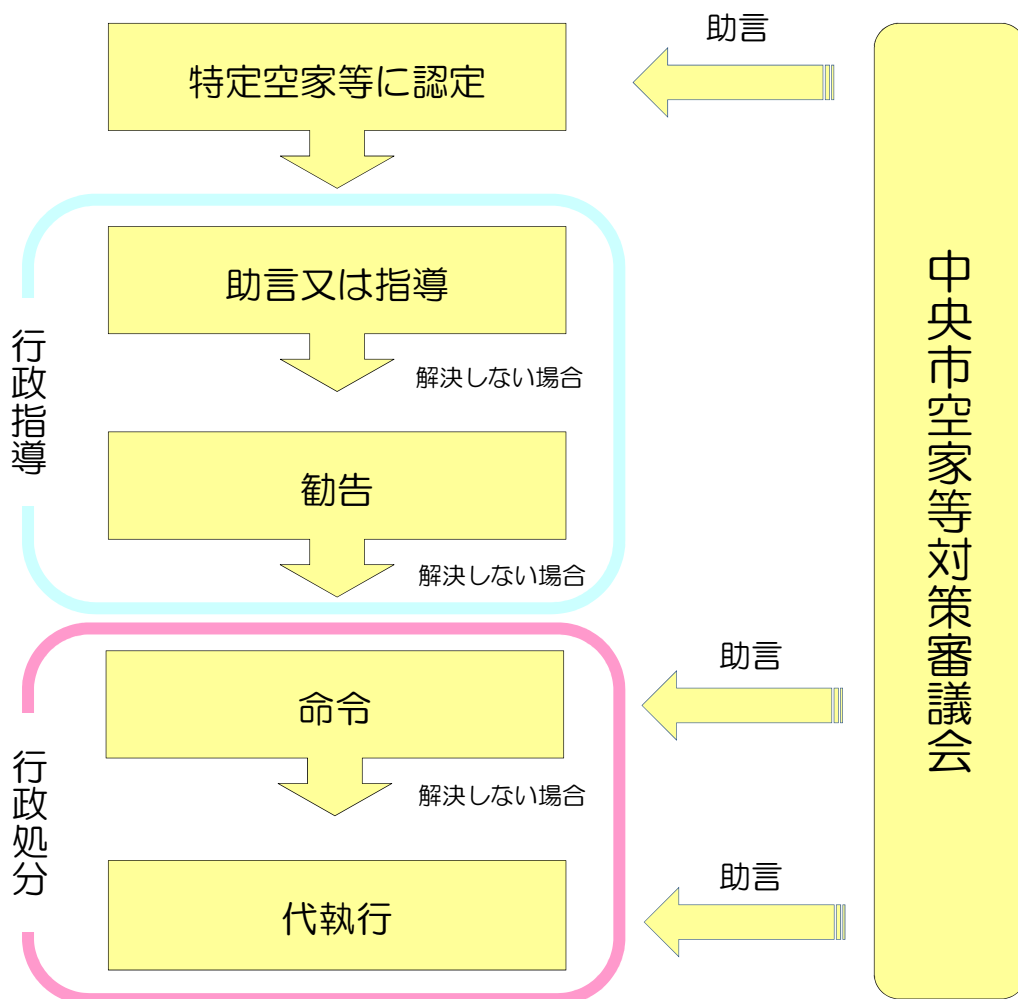
③命令 (空家法第 14 条第 3 項)

勧告を受けた所有者等が、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は、その所有者等に対して勧告に係る措置をとるよう「**命令**」を行います。命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識を設置するとともに、市が適切と認める方法により、命令が出ている旨を公示します。

④代執行（空家法第14条第9項、第10項）

命令を受けた所有者等が、その措置を履行しない等改善が見られない場合、「行政代執行」を行います。また、代執行に要した一切の費用については、所有者等に請求します。

なお、行政代執行の実施にあたっては、中央市空家等対策審議会において、実施の是非について助言を得ることとします。



7. その他の空家等対策

(1) 緊急安全措置

基本的には、法律の規定に則って、危険性が高い空家等は特定空家等に認定し、助言又は指導等の必要な措置を講じ、所有者等に対して適正管理を促していくこととなります。

しかし、中には特定空家等への認定及び必要な措置を講じる時間的余裕がない、緊急的に対応しなければならない空家等が発生する可能性があります。

このような空家等に対応するために、条例第6条において、緊急の必要がある場合に、所有者等の同意を得たうえで必要な最小限度の措置を講じることができる「緊急安全措置」の項目を規定しています。

空家等の状況を勘察したうえで、必要に応じて緊急安全措置を講じ、市民等の生命、身体又は財産に危害が及ぶ事態を未然に防止します。

なお、緊急安全措置の実施にあたっては、中央市空家等対策審議会において、実施の是非について助言を得ることとします。

①緊急の必要がある事案の発生

- 条件1) 空家等の破損及び傾斜が著しく、明らかに倒壊等の危険性が高い
- 条件2) 倒壊等の危険が予見され、近隣住民等に危害を及ぼす可能性が高い



②所有者等から同意を得る

- ※所有者等を直ちに把握することが困難な場合や、直ちに連絡をとることが困難な場合は、公告を行う。



③緊急安全措置を行う

- 例1) ブルーシートと標識ロープによる建築材等の飛散防止
- 例2) バリケード設置による周辺住民の立入防止 等



④措置に要した費用を請求する

- 措置の終了後(所有者等が確知できていない場合は確知し次第)速やかに所有者等に対して措置に要した費用を請求する。

(2) 防災・防犯対策

人目に触れずに放置された空家等は、放火や不審者の侵入等の犯罪の温床となる恐れがあります。地域との連携による定期的な見回りを行うほか、警察署や消防署などの関係機関と情報共有をし、治安の乱れを防止する対策を行います。

(3) 困難事例への対応

空家等の所有者等を調査する中で、相続人不存在の空家等や、抵当権が設定された空家等が出てくる場合が考えられます。このような困難事例については、他市町村等の対応事例を参考にすのほか、国及び県への確認や、空家等対策審議会での対応協議等により、適切かつ迅速に対応していきます。

(4) 他法令の適用

空家等への対応は空家法に限らず、消防法や道路法、災害救助法などの他法令を用いることで、各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。各法令の目的や講じることができる措置の対象及び内容を理解したうえで、対象となる空家等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、その時々で適切な手段を選択します。

第4章 空家等対策の実施体制

1. 空家等に関する相談体制

空家等に関する相談については、住民及び自治会、所有者等から、多種多様な内容の相談が寄せられることが想定されます。その際に、相談を受ける窓口を一本化し、相談内容に応じて対応課へ繋ぐことにより、相談者にわかりやすく、スムーズな対応を図ることができます。

このことから、本市の空家等の相談窓口を政策秘書課に設置します。

相談窓口：政策秘書課政策推進担当（市役所田富庁舎1F）
連絡先：055-274-8512

また、相談内容によっては、専門的知識を要することから市では対応が困難となるケースが考えられます。そのため、「法律」、「建築」、「相続」、「売買」等を専門とする各種団体と協定を締結し、個々の問題に適切にきめ細かく対応できるよう、専門性を持った高度な相談対応の体制を整備します。

2. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の実施体制

空家等の相談内容や状態については、建物の老朽化や草木の繁茂、敷地へのごみの投棄から売却等の利活用にまで多岐にわたり、その内容によって庁内での対応課が異なります。

このことから、空家等の状況に応じた担当課を明確にするとともに、対応が複数課に及ぶ場合は連携のもと迅速かつ適切な対応に努めます。

部署名	内容
政策秘書課	対応に向けた担当課との調整
総務課	自治会からの要望に関すること
危機管理課	防災、防犯に関すること

部署名	内容
税務課	固定資産情報の提供や、固定資産税住宅用地特例の適用・除外に関すること
環境課	樹木・雑草、ごみの投棄に関すること
高齢介護課	独居等高齢者世帯に関すること
建設課	建物等の損傷、倒壊に関すること
都市計画課	景観に関すること
農政課	有害鳥獣、クラインガルテンに関すること
商工観光課	空き家利活用に関すること

(2) 中央市空き家等対策推進会議（庁内会議）

市が空家等対策を総合的かつ計画的に実施していくためには、関係する部署が連携して取り組むことが重要であることから、上記の実施担当課の所属長で構成する庁内会議において、空家等対策に関する関係課間の連絡調整や、施策の総合的な推進について協議します。

(3) 中央市空家等対策審議会（外部有識者会議）

空家等対策を進めるうえで、行政だけでは判断が困難な問題が出てくる場合があります。このことから、地域の代表者や識見を有する者、関係行政機関の職員で構成する外部有識者会議において、空家等の困難事例への対応方法や、特定空家等の措置について協議を行います。

構成枠	委員役職	位置付け
地域を代表する者	市議会議員	議会
	自治会長会役員	住民代表
識見を有する者	弁護士	法律、相続
	建築士	建物等の危険性
	宅地建物取引士	利活用
	学識経験者	まちづくり等総合的な見地
関係行政機関の職員	警察署職員	防犯
	消防署職員	防災、防火