

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。

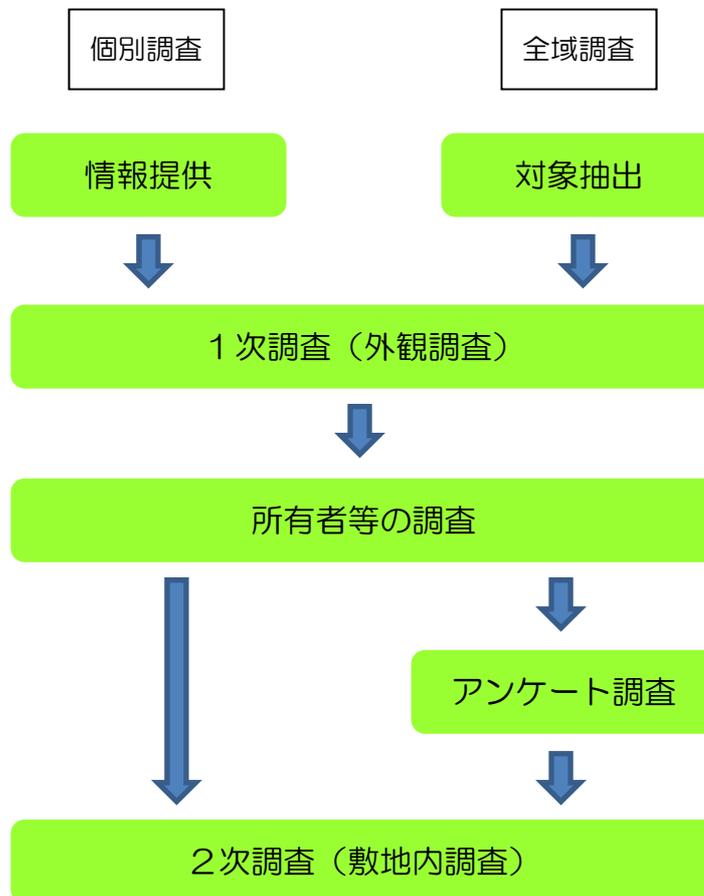
(1) 個別調査

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あります。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。

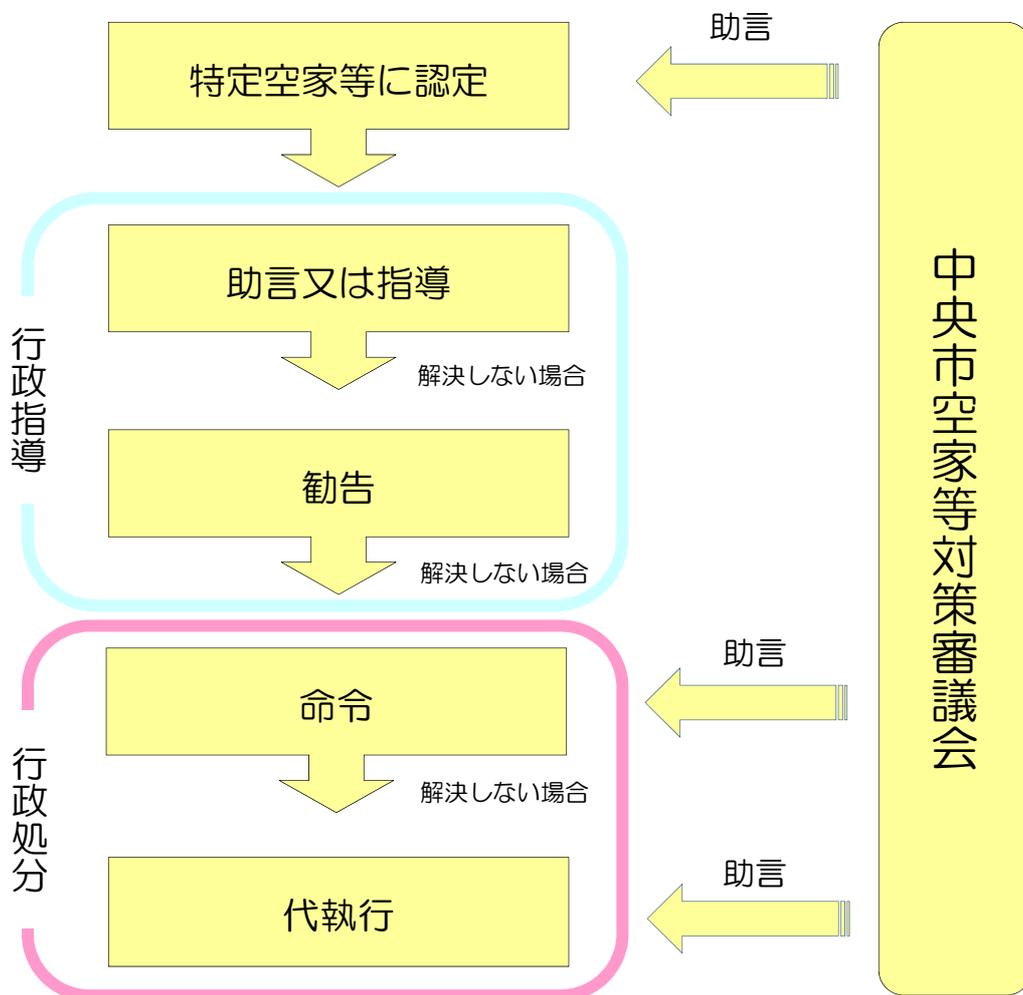
③命令 (空家法第 14 条第 3 項)

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。