

第2期 安来市空家等対策計画



令和5年3月
安来市

第2期 安来市空家等対策計画

令和5年3月

安 来 市

目 次

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景	1
2 計画の対象	1
3 計画の位置付け	4
4 計画の期間	4
5 計画の対象エリア	4

第2章 空き家等の現状と課題

1 空き家等の現状	8
2 空き家等実態調査結果	15
3 所有者等アンケート調査結果	21
4 空き家等に関する課題	34

第3章 空き家等対策の基本的な考え方

1 計画の目的	40
2 基本理念	40
3 基本的な方針	40

第4章 空き家等対策の基本的施策等

1 施策体系	41
2 基本的施策	42
3 特定空家等への対応	58

第5章 計画の進行管理

1 進行管理	66
2 実施目標	67

参考資料

安来市空家等対策協議会条例	69
安来市空家等対策協議会規則	71
安来市空家等対策協議会委員	72

第 1 章 計画の概要

1. 計画策定の背景

全国的に人口減少や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化および産業構造の変化に伴い、「空家等」が年々増加しています。

これらの空家等が適切に管理されなくなることで、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進することを目的として平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）」（以下「空家特措法」という。）が成立し、同月公布されました。

空家特措法では、市町村の責務として第 4 条に「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」とされています。

そのため、本市における空き家等の対策を積極的に推進する目的から平成 29 年度に「安来市空家等対策計画」を策定しました。

現計画の計画期間は平成 30 年度から令和 4 年度までの 5 年間となっており、今後も空き家等対策を効果的に進めていくため、令和 4 年度計画の見直しを行いました。

2. 計画の対象（法第 6 条第 2 項第 1 号）

特定空家等の対応など、適切な管理に関する取り組みについては、「全ての種類（用途）」の空き家等を対象とします。

活用についても全ての空き家等を対象としますが、「住宅」に対して特に優先的に取り組むこととするとともに、空き家等を除却した跡地についても対象とします。

「空家特措法における空家等」とは（法第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、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（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保有し、又は管理するものを除く。

「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」とは

「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」

「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、建築物等が長期にわたつ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一つの基準となると考えられる。このことから安来市は1年を基準とする。

「空家特措法における特定空家等」とは（法第2条第2項）

この法律において「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にあると認められる空家等をいう。

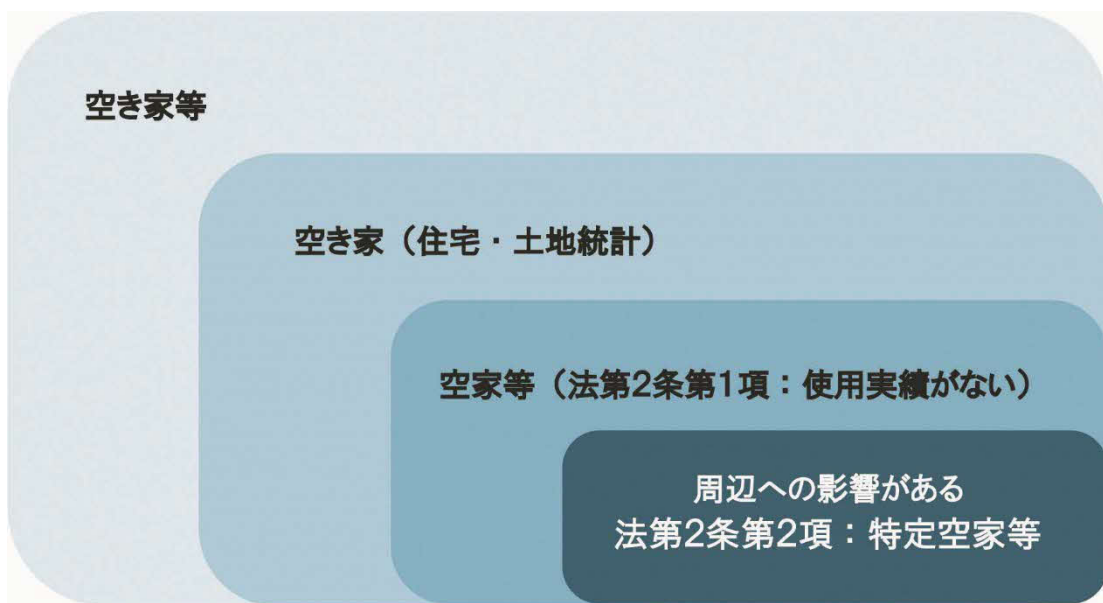


図 1-2 空き家の定義イメージ

●本市空家等実態調査

本市で今年度実施した空家等実態調査においては、空き家の利活用を考慮するため、法第2条第1項の「使用実績」の制限を設けないものとします。

対策計画では「空き家等」と「空家等」と「特定空家等」対策を分けて策定します。

● 「空家等」「空き家」「空き家等」の表記の違いについて

空家等対策の推進に関する特別措置法については「空家等」と表記し、それ以外の調査等では「空き家」「空き家等」と表記しています。

本計画では、空家等の用語の定義を下記のとおりとします。

表 1-2 本計画における空家等の用語の定義

空き家等	「使用実績」等の制限を設けない、すべての空き家を示します。 既に統計調査、団体や制度名などで「空き家」と用語が使われている場合は、「空き家」とします。
空家等	空家特措法第 2 条第 1 項に規定するもの
特定空家等	空家特措法第 2 条第 2 項に規定するもの

3. 計画の位置付け

本計画は、本市の上位計画である「第 2 次安来市総合計画（安来市まち・ひと・しごと創生総合戦略）」、「安来市都市計画マスタープラン」等と連携を図ります。

4. 計画の期間（法第 6 条第 2 項第 2 号）

本計画の期間は、令和 5 年度から令和 12 年度までの 8 年間とします。

ただし、社会経済状況の変化や、国および県の動向、本市の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

5. 計画の対象エリア（法第 6 条第 2 項第 1 号）

本計画は、本市全域を対象とします。

なお、今年度を実施した空き家等の実態調査結果では、危険度の高い空き家等が集中しているエリアが無いことから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行いません。

安来市都市計画マスタープラン（平成26年2月）：『土地利用状況』

市街化区域内では、住宅地等の宅地が主となっていますが、幹線道路沿道では商業地が、中海沿岸部では工業地が集積しています。市街化調整区域では、山林と農地等が主となっていますが、集落地（住宅地）が確認できます。広瀬地域、伯太地域では、それぞれの庁舎周辺で住宅地等の宅地がみられますが、主に、山林と農地等となっています。

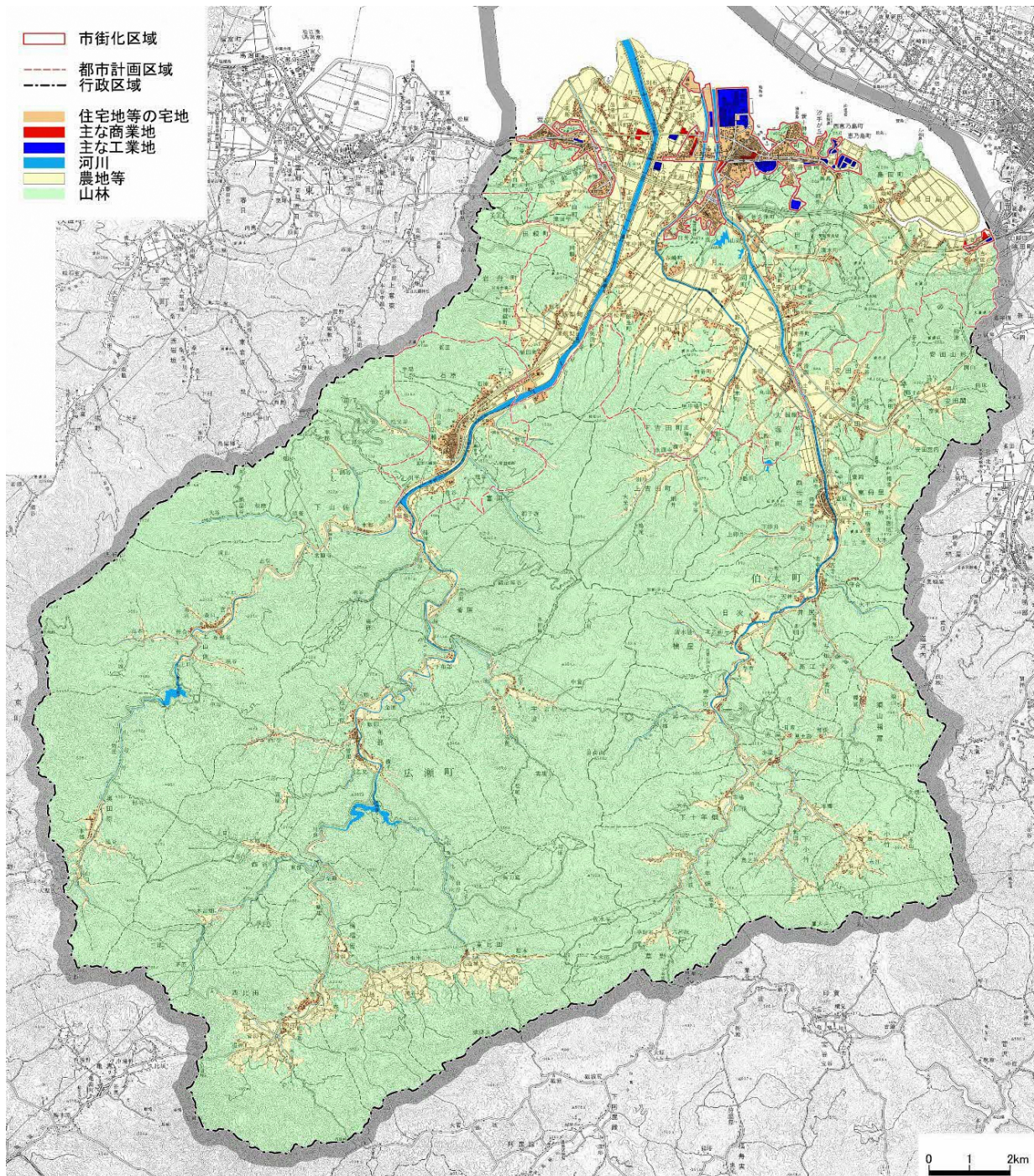


図 1-3 土地利用現況

第2次安来市総合計画（2016～2025年）：『土地利用方針』（後期基本計画より）

利用にあたっては、自然的、社会的、経済的、文化的特性などの諸条件を踏まえ、「総合的定住対策の推進」と「自然環境の保全・活用」を土地利用の重要な柱ととらえ、市民の福祉の向上と市全域の均衡ある持続的な発展に寄与することを基本として、「クラスター型コンパクトシティ」をコンセプトとします。

クラスターとは、花やブドウなどの房の意味であり、都市計画などで、個々の地域・地区などを相互に関連させて一つの集合体としてとらえることで、コンパクトシティとは、都市的土地利用の郊外への拡大を抑制すると同時に、それぞれの房に生活に必要な諸機能や小さな拠点が整備され、市街地や地域中心拠点が連携（ネットワーク）・補完しあって活性化が図られる効率的で持続可能な都市のことを指します。

表 1-3 土地利用方針

市街地ゾーン (安来クラスター)	○市街化区域とその周辺を市街地ゾーンと位置づけ、都市機能の集積を図るとともに、適正な土地利用の規制・誘導と市街地整備により、良好な市街地の形成を図り、快適で利便性の高い都市的活動・生活を支えます。
将来市街地ゾーン	○利便性を考慮した土地の有効利用を促進し、地区計画などによる適正な土地利用の規制・誘導により、良好な市街地の形成を図ります。
地域中心拠点ゾーン (広瀬・伯太クラスター)	○広瀬の市街地及び伯太の市街地周辺を地域中心拠点ゾーンと位置づけ、日常生活の利便性の向上や地域資源の保全・保存など地域の特性に応じた拠点地域の形成を図り、地域コミュニティの維持・活性化に努めます。
地域拠点集落ゾーン	○小学校や交流センターの集まる集落地を地域拠点集落ゾーンと位置づけ、日常生活の利便性の向上や居住環境の維持・向上など地域の特性に応じた機能強化を図り、地域コミュニティの維持・活性化に努めます。
農村環境保全ゾーン	○小規模な集落地や低地部の農地については、集落と農地が共生する農村環境保全ゾーンと位置づけます。 ○集落地では、居住環境の維持・向上や農業生産環境の保全を図ります。 ○まとまった優良農地では、自然の恵みである農産物を供給できるように、その保全に努め、基幹産業の一つである農業振興を進めます。
自然環境保全ゾーン	○本市の南部に広がる山地部は、自然環境保全ゾーンと位置づけます。 ○豊かな水源や森林など自然の恵みを提供できるように、自然環境の保全に努めるとともに、森林の多面的機能を有効に活用します。

◆ゾーン：様々な都市活動に必要な機能が集まる面的な広がりをもつ地域として区分し、土地利用の方向性を示します。

■将来都市構造図

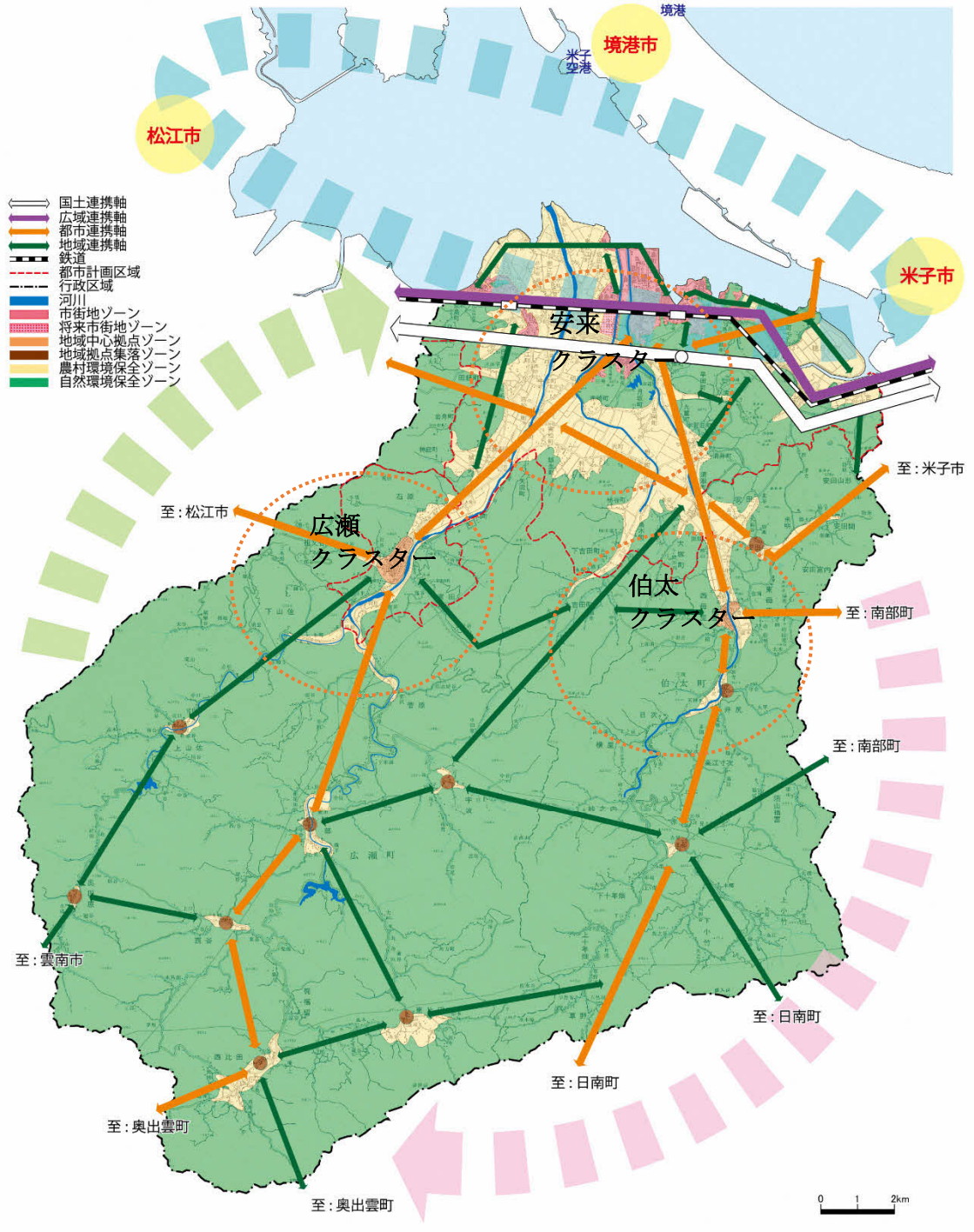


図 1-4 将来都市構造図

第2章 空き家等の現状と課題

1. 空き家等の現状

(1) 人口と世帯数の動向

国勢調査による本市の人口は、1985年（昭和60年）の49,616人をピークに減少傾向にあり、35年後の2020年（令和2年）には37,062人と12,554人（25.3%）も減少しています。

一方、世帯数は2005年（平成17年）までは増加傾向にありましたが、近年は横ばい状態で、2020年（令和2年）には12,835世帯であり、一世帯の平均人数は2.9人となっています。

人口の減少傾向は今後も続くと思われ、「安来市人口ビジョン（平成27年10月）」による安来市の将来人口目標では、2010年（平成22年）時点で4.2万人であった人口総数は2060年（令和42年）には3.0万人と3割減ると推計されます。このことにより、4,000戸以上の空き家が発生し、2020年（令和2年）には18.8%であった空き家率は、2060年（令和42年）には35.9%になると予想されます。

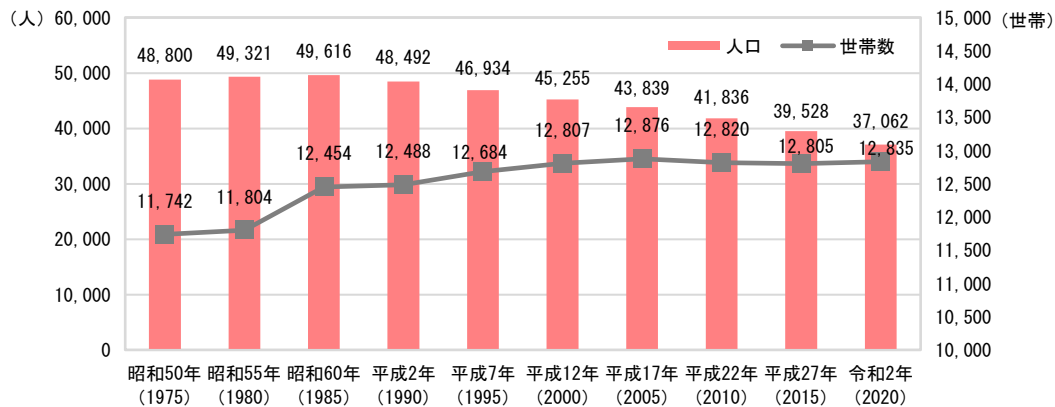


図 2-1-1 人口と世帯数の動向（出典：国勢調査）

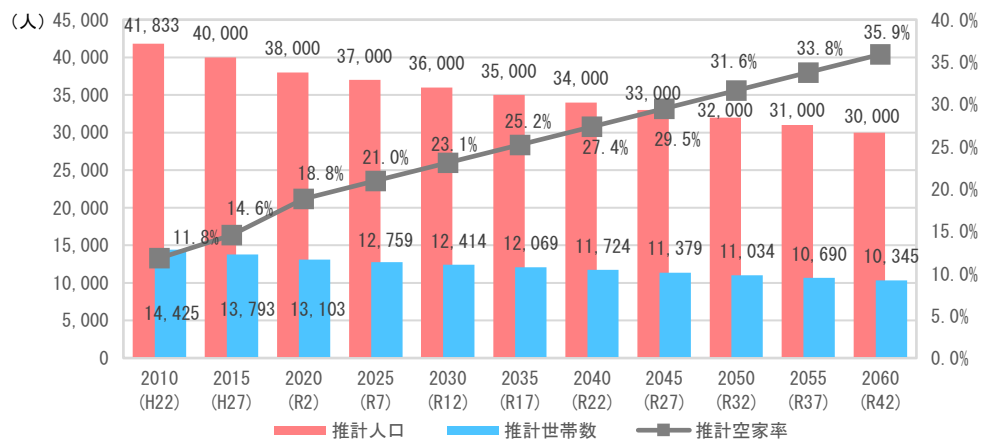


図 2-1-2 本市の将来人口と空き家率の予測（出典：安来市人口ビジョン）

- ・発生する空き家数＝人口減少（1.2万人）／一世帯の平均人数（2.9人）≒4,138戸の空き家が発生
- ・空き家率＝（H27年空き家数^{※1}＋推計減少世帯数^{※2}×戸建住宅に住む世帯の割合^{※3}）／（推計世帯数^{※2}×戸建住宅に住む世帯の割合^{※3}）
- ※1 H25, H30年住宅・土地統計調査 空き家数より推計 1926戸 居住世帯なし（二次的住宅・賃貸用住宅・売却用住宅・その他の住宅）
- ※2 推計世帯数：推計人口を令和2年の世帯平均人数（2.9人）で除した数字
推計減少世帯数：5年前との推計世帯数の差
- ※3 戸建住宅に住む世帯の割合：戸建住宅に住む世帯数／全世帯数（令和2年国勢調査より算出）

(2) 本市の住宅状況

本市の住宅状況を「平成30年住宅・土地統計調査」結果で見ると、住宅総数14,440戸のうち、居住世帯なしが2,310戸(16.0%)であり、そのうち、別荘・賃貸・売却等の流通に供されていない「その他の住宅」が1,300戸(8.6%)となっています。

そのうち一戸建て住宅は1,210戸(8.4%)となっています。さらにそのうちの200戸は腐朽・破損ありの建物となっています。

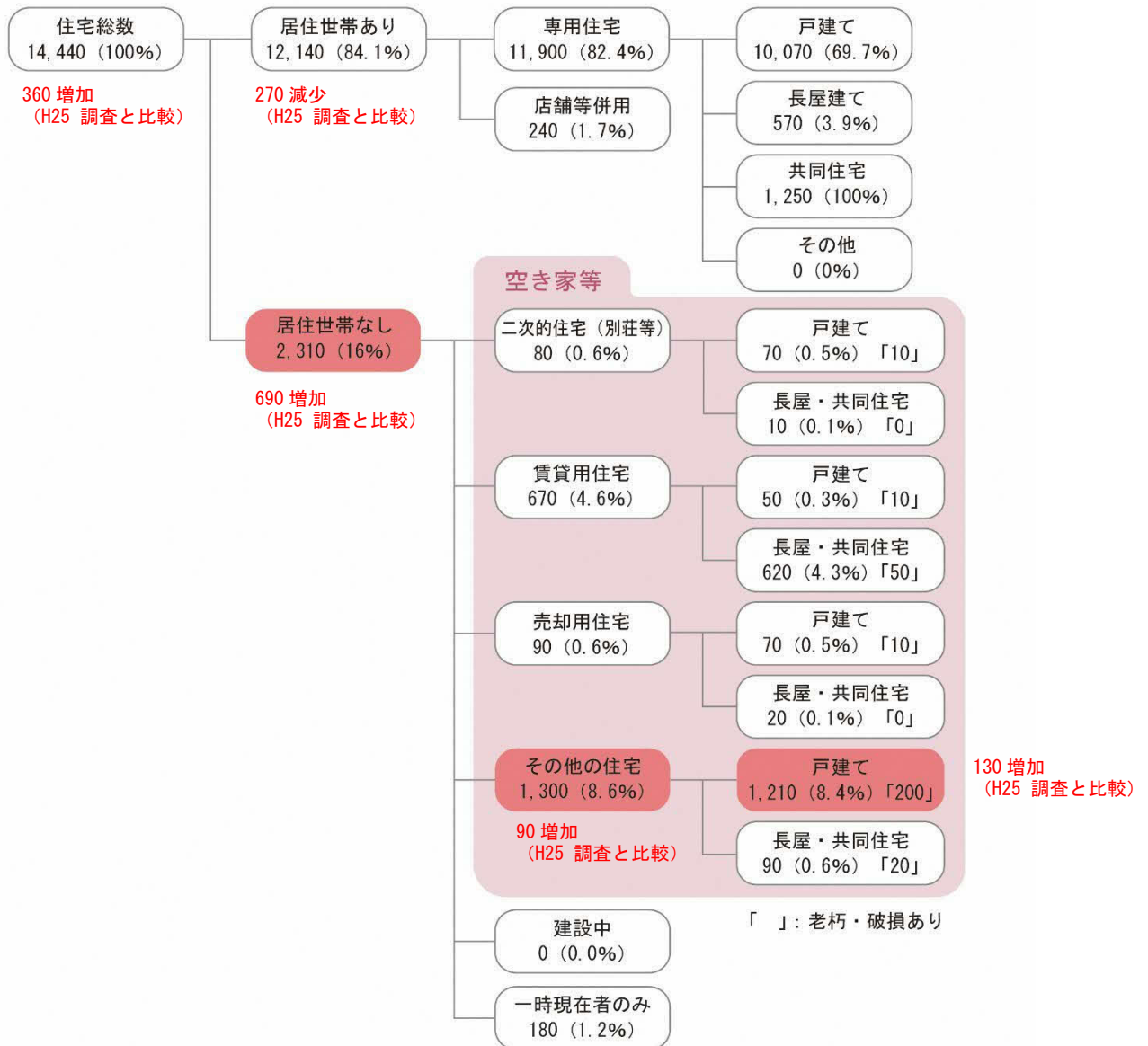
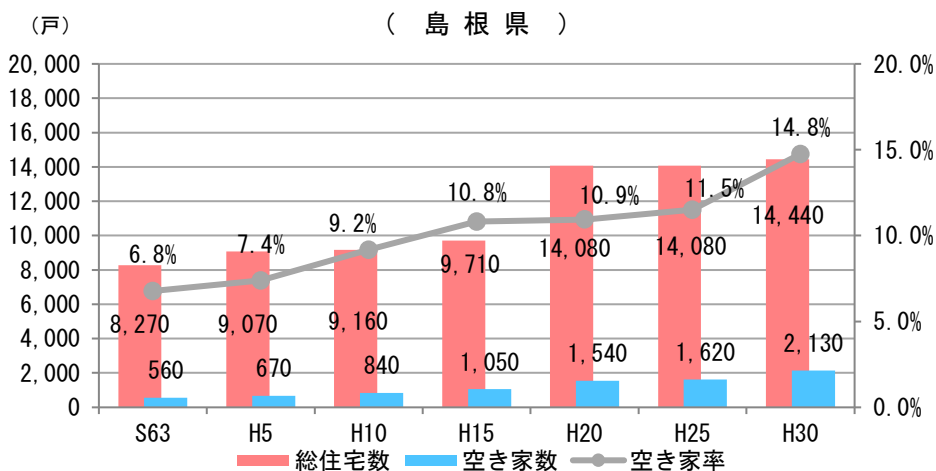
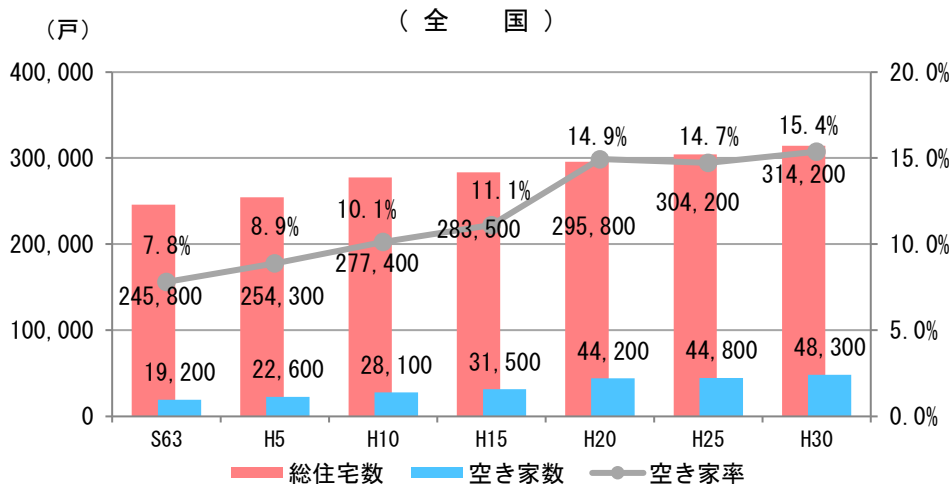
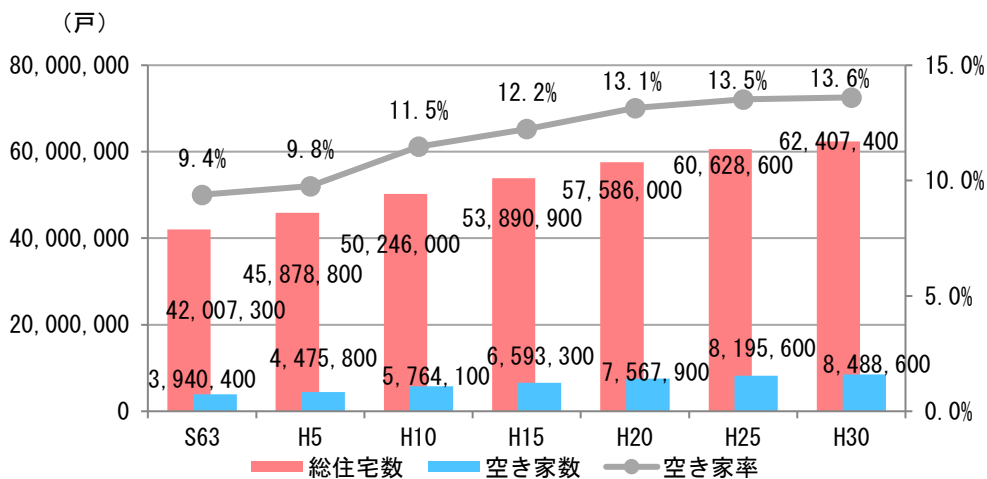


図2-1-3 本市の住宅状況(出典:平成30年度住宅・土地統計調査)(単位:戸)
 ※住宅・土地統計調査は標本調査結果による推計値であり、統計表の数値標本誤差を含んでいます。
 ※空家特措法の「空家等」の定義とは異なる調査です。

(3) 空き家数及び空き家率の動向

全国の空き家数は年々増加しており、平成30年には約850万戸、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.6%となっています。島根県全体は約15.4%で近年横ばい傾向ですが全国平均を上回っています。本市においては、空き家率は島根県全体をわずかに下回っていますが、空き家数の増加は顕著であり、平成30年の空き家率は14.8%となっています。



(安 来 市)

図 2-1-4 総住宅数および空き家率の推移 (出典：住宅・土地統計調査)

(4) 空き家の種類別状況

平成30年度の空き家の種類別の割合を見ると、「その他の住宅」は、全国で41.1%、島根県で68.7%、本市では61.0%（1,300戸）であり、「その他の住宅」に区分される空き家の割合が全国よりも多くなっています。また、近年賃貸用の住宅の空き家が増加傾向にあります。

本市の「その他の住宅」の建て方別の内訳を見ると、一戸建て住宅が93.1%と多数を占めており、一方「賃貸用の住宅」では、一戸建て住宅は7.5%で、長屋や共同住宅等が92.5%を占めています。

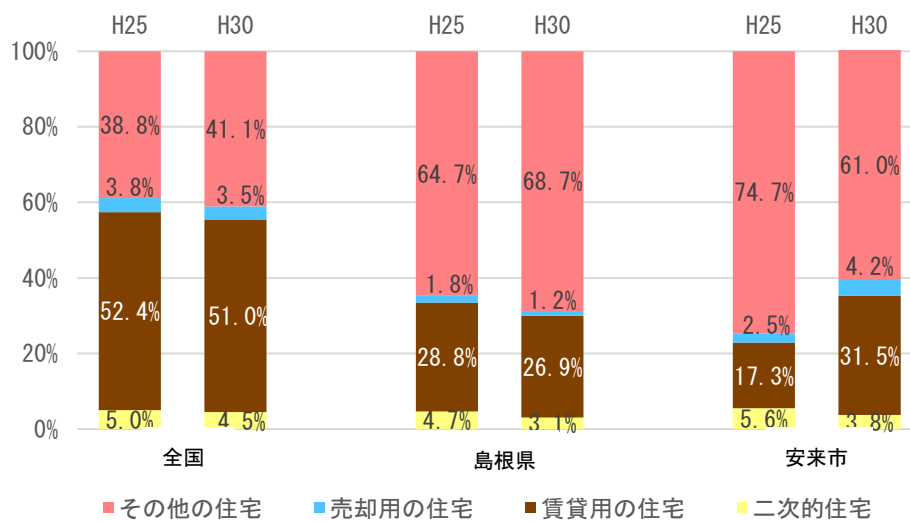


図 2-1-5 本市の空き家の種類別割合（出典：平成25、30年住宅・土地統計調査）

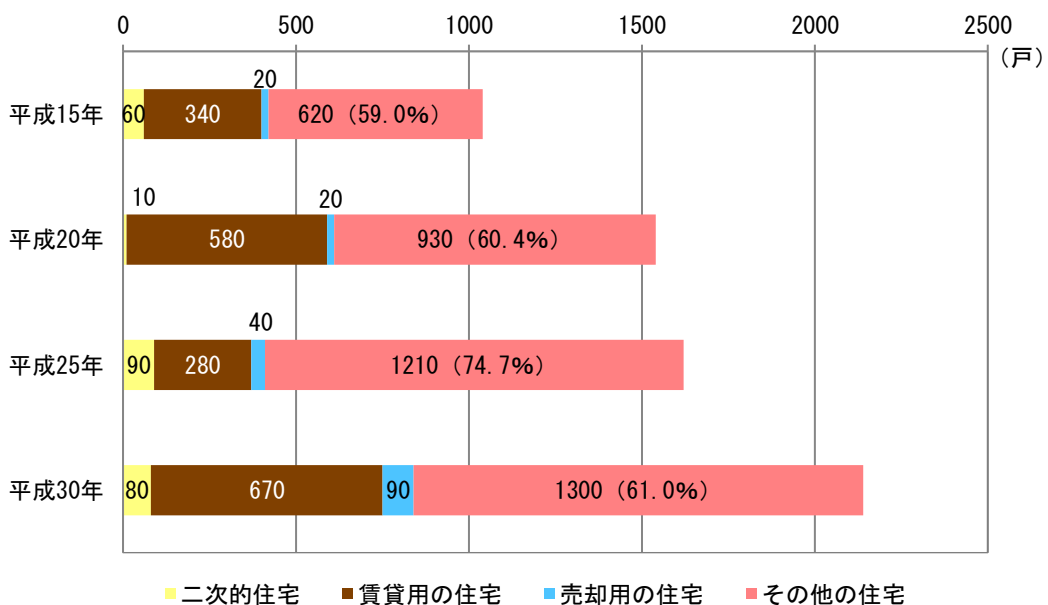


図 2-1-6 本市の空き家の種類別の動向
（出典：平成15、20、25、30年住宅・土地統計調査）

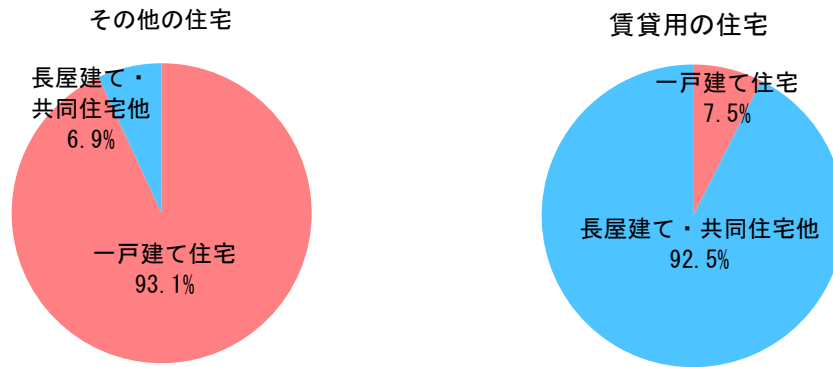


図 2-1-7 本市の空き家の種類と建て方（出典：平成 30 年住宅・土地統計調査）

（５）家計を支える者の年齢別の住宅の種類

「持ち家で暮らす単身高齢者」は平成 15 年には 340 世帯でしたが、平成 30 年には 960 世帯になっており、15 年間で約 2.8 倍の増加となっています。持ち家で暮らす世帯のうち、単身高齢者の割合も 5.1% から 9.6% と約 1.9 倍に増加しています。

また、「一戸建ての持ち家」を持つ高齢者層の世帯は、平成 20 年は 4,010 戸でしたが、平成 30 年は 4,890 戸に増加しています。

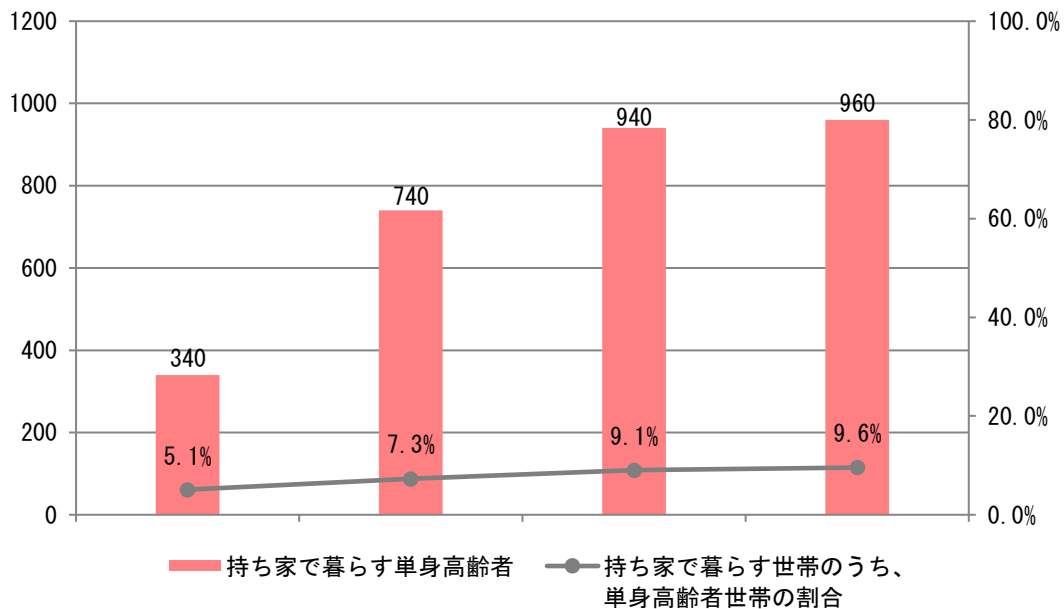


図 2-1-8 本市の持ち家で暮らす単身高齢者世帯の動向
（出典：平成 15、20、25、30 年住宅・土地統計調査）

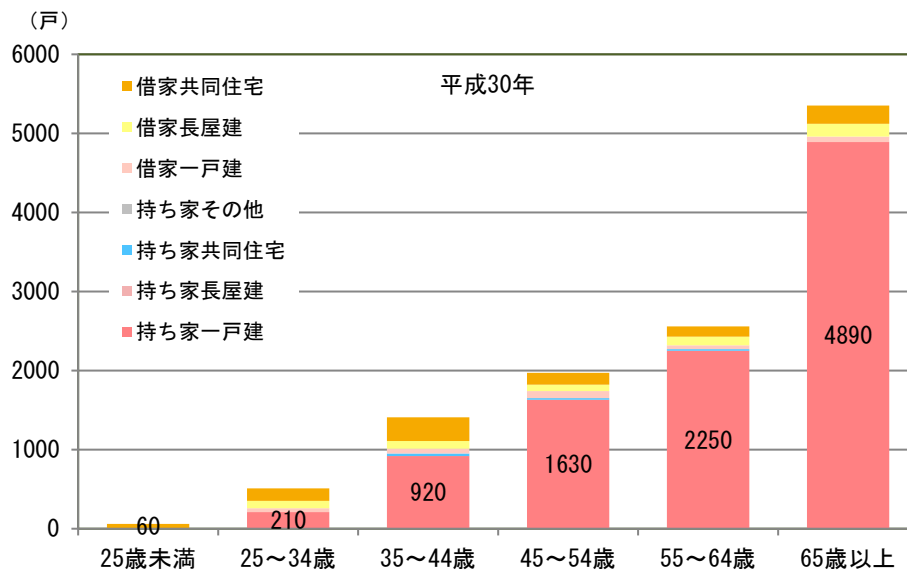
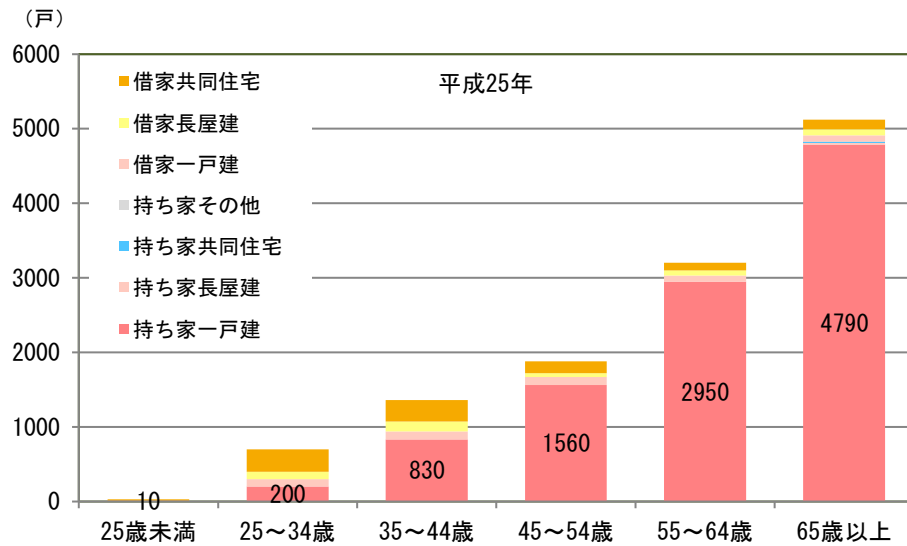
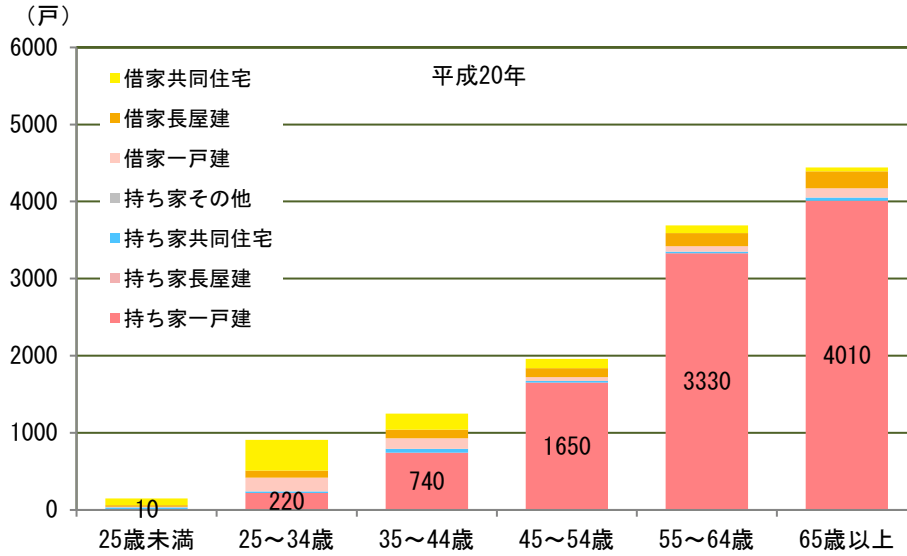


図 2-1-9 本市の家計を主に支える者の年齢別の住宅の種類

(出典：平成 20、25、30 年住宅・土地統計調査)

(6) 建築時期別住宅数

本市の建築時期別住宅数は、旧耐震基準（昭和56年5月以前）で建築された住宅が、住宅総数の約36%（4,820戸）となっています。そのうち、木造が約89%を占めています。

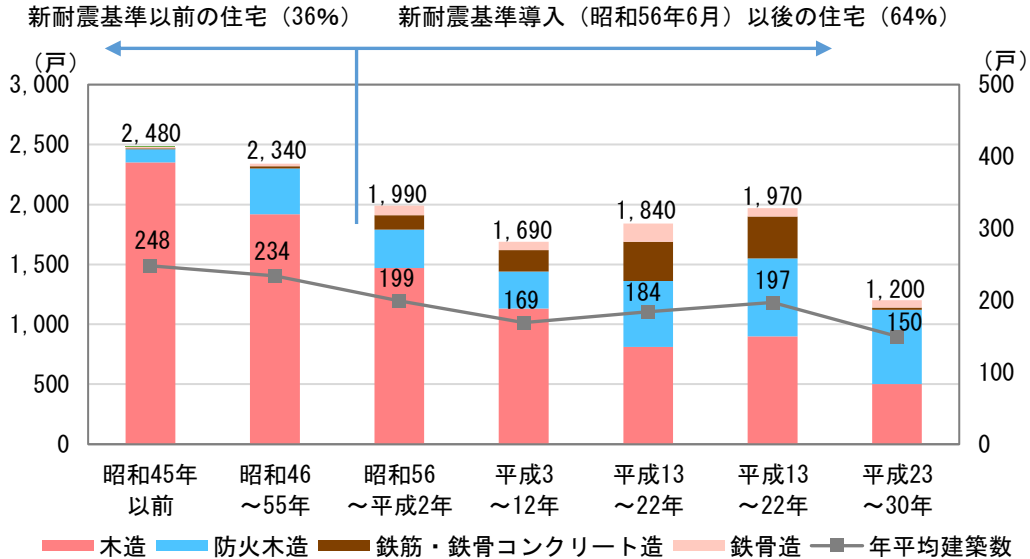


図 2-1-10 本市の建築時期別住宅数（出典：平成30年住宅・土地統計調査）

構造種別	概要
木造住宅	建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、「防火木造」に該当するものは含めない。
防火木造	柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの
鉄筋・鉄骨コンクリート造	建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄筋・鉄骨コンクリート造のもの
鉄骨造	建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のもの

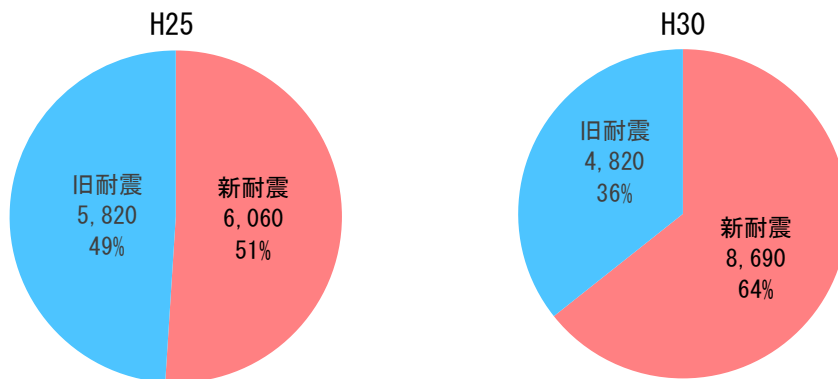


図 2-1-11 本市の耐震基準別建物数

2. 空き家等実態調査結果

(1) 空き家等実態調査の内容

① 調査の目的

本市における空き家等の現状を把握し、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画の改定にあたり基礎資料を作成することを目的に、市域全体の実態調査を行いました。

② 調査対象範囲及び期間

調査対象範囲：本市全域

現地調査期間：令和4年7月～令和4年8月

対象空き家：「空き家」の内、共同住宅の空き室を除く

③ 空き家等調査対象建物の抽出方法

現地調査に先立ち、机上調査で空き家調査対象建物を抽出しました。

調査対象建物は、下記に示す既存の空き家情報と、最新の水道閉栓情報から抽出した情報を住宅地図上に展開しました。



なお、本市では「空家特措法」に規定する「空家等」を、「1年を通して使用実績がない建物」としてはいますが、本調査では、空き家の実態を把握するため、調査対象建物の抽出及び現地調査には、空家特措法の定義は考慮しないこととしました。

④ 空き家等調査対象建物の抽出結果

前項のデータ処理の結果から、空き家の現地調査対象建物を抽出しました。

表 2-2-1 現地調査対象建物の抽出結果（単位：戸）

市民情報等	平成29年度調査	水道閉栓状況（令和4年6月時点）			合計
		閉栓から1年未満	閉栓から1年以上	水道利用無し 水道無し	
53	727 ※	161	1172	403	2516

・それぞれの情報を照らし合わせ、住所が重複した建物や共同住宅を除いた数量

※すでに解体された建物を除いた数量（45戸）

(2) 空き家等実態調査

① 空き家判定調査

空き家の判定は、空き家判定表に基づき、表札や郵便受け、電気・ガスメーター等の作動状況や有無の確認、また、立木、草等の繁茂状況等を総合的に勘案し、判定を行いました。

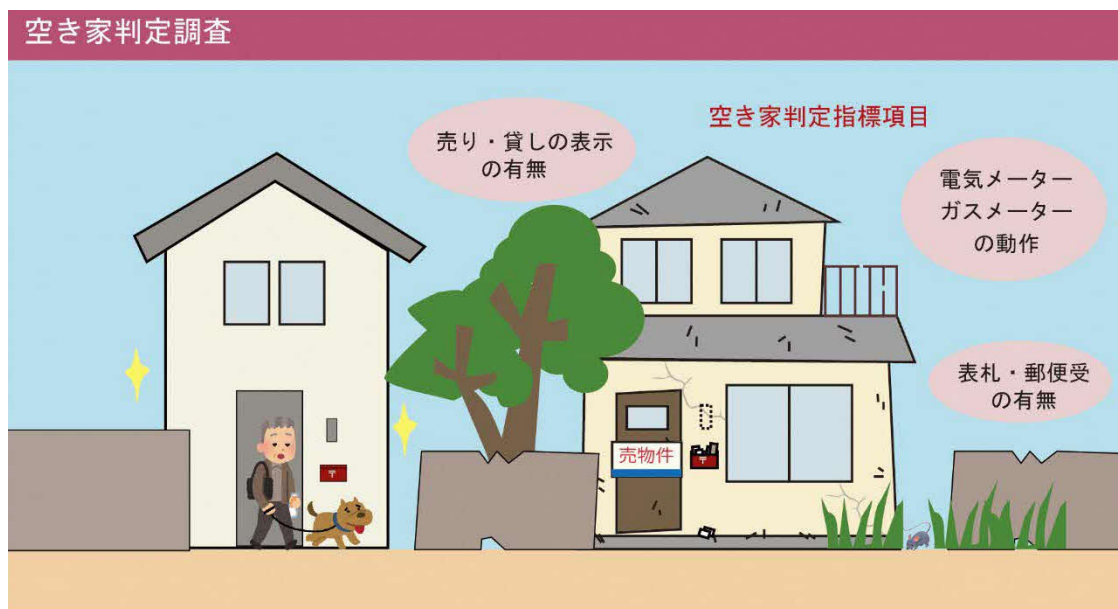


図 2-2-1 空き家判定調査のイメージ

② 空き家状況調査

「空き家判定」の結果、空き家と判断したものについて、国土交通省が定める「『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)」(以下、ガイドラインという)を基に、「空き家状況調査」を行いました。



図 2-2-2 空き家状況調査イメージ

(3) 危険度判定

① 建物の危険度判定

現地調査の結果から、危険度判定表に基づき定量的に評価を行い、評点の合計により、A～Cの3段階に評価しました。

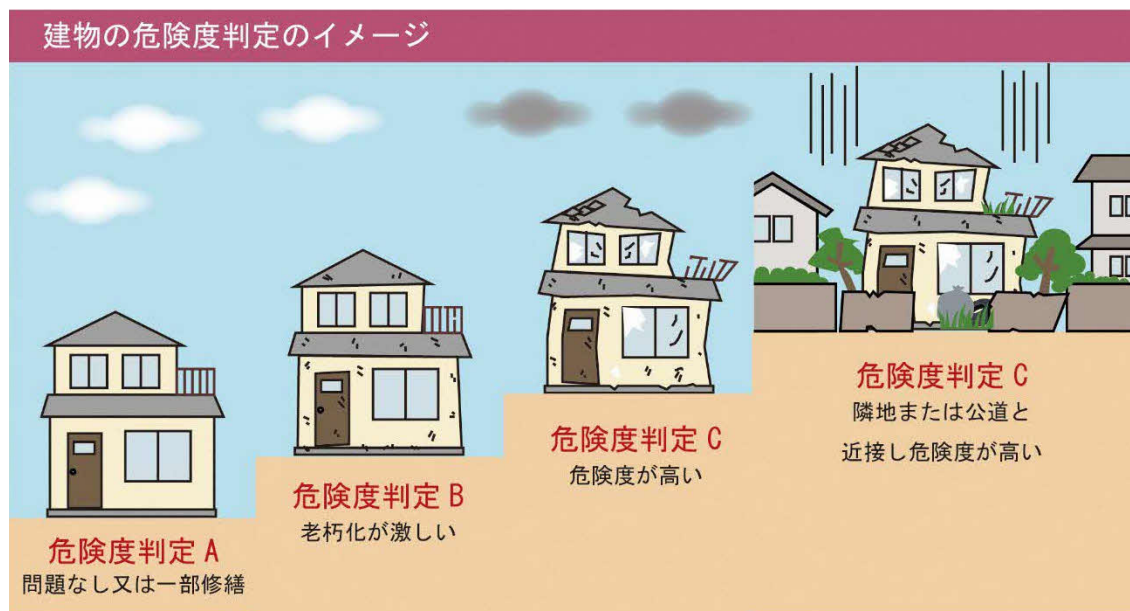


図 2-2-3 建物の危険度判定のイメージ

② 周辺への影響度判定（衛生面・景観面等）

「周辺への影響度判定項目」の塀、柵、門、擁壁等や衛生面・景観面へ影響を及ぼす樹木、雑草やごみの堆積の状況等については、一時的な管理で解消可能なものがあることから、影響度合いの精査が必要と考えており、総合判定は行わず、個別に評価をしました。

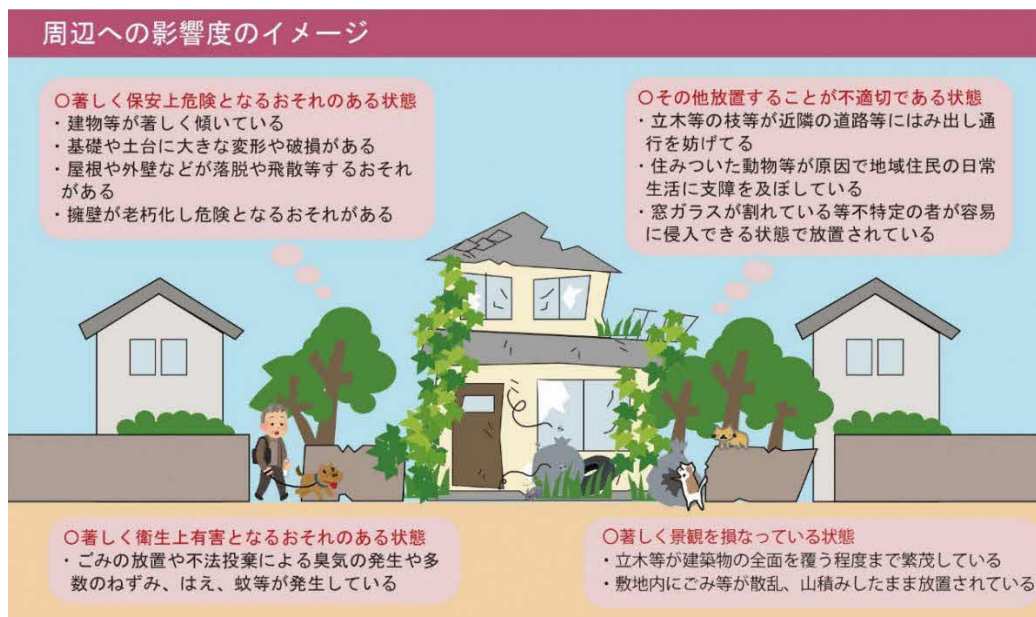


図 2-2-4 周辺への影響度のイメージ

(4) 調査結果

① 空き家数

安来市全域を対象に机上調査で抽出し現地調査をした結果、966 戸の空き家等があり、そのうち、空家特措法で定義している、空き家になってから 1 年以上使用実績がない『空家等』は本市全域で 887 戸ありました。ただし、この数は期間が基準に含まれているため今後増減します。

表 2-2-2 空き家等実態調査結果数量（単位：戸）

		空き家等		
		空家等 (法第 2 条第 1 項に 規定するもの)	空き家になってから 1 年未満	合 計
安来市 総数	過年度調査 (平成 29 年度)	696	76	772
	今回調査 (令和 4 年度)	887	79	966

※空き家数は水道閉栓データ(令和 4 年 6 月)等を基にした現地調査時(令和 4 年 8 月)の数値である。

建物の危険度判定別では、平成 29 年度調査と比較して、「問題なし又は一部修繕が必要(判定 A)」の空家等が 478 戸から 634 戸に増加、「老朽化が激しい(判定 B)」の空家等が 230 戸から 244 戸に増加、「危険度が高い(判定 C)」の空家等が 64 戸から 88 戸に増加していました。地域的には、旧安来市の「市街化区域」に 276 戸の空家等がありました。

表 2-2-3 空き家等実態調査判定結果数量（単位：戸）

		空き家等			合 計
		A 問題なし又は 一部修繕	B 老朽化 が激しい	C 危険度 が高い	
安来市 総数	過年度調査(平成 29 年度)	478 (62%)	230 (30%)	64 (8%)	772 (100%)
	今回調査(令和 4 年度)	634 (66%)	244 (25%)	88 (9%)	966 (100%)
旧安来市	過年度調査(平成 29 年度)	267	101	31	399
	今回調査(令和 4 年度)	350	105	36	491
旧広瀬町	過年度調査(平成 29 年度)	127	70	19	216
	今回調査(令和 4 年度)	195	81	29	305
旧伯太町	過年度調査(平成 29 年度)	84	59	14	157
	今回調査(令和 4 年度)	89	58	23	170

表 2-2-4 法第 2 条第 1 項に規定する空家等の数量（単位：戸）

空家等（法第 2 条第 1 項に規定するもの）						
今回調査 （令和 4 年度）		A	B	C	合計	
		問題なし 又は 一部修繕	老朽化 が激しい	危険度 が高い		
安来市総数		566	234	87	887	
		64%	26%	10%	100%	
旧安来市	市街化区域	194	45	11	250	447
	市街化調整区域	107	53	21	181	
	その他	10	2	4	16	
旧広瀬町	地域中心拠点	51	12	5	68	283
	その他	126	66	23	215	
旧伯太町	地域中心拠点	15	3	0	18	157
	その他	63	53	23	139	

表 2-2-5 空き家になってから 1 年未満の空き家の数量（単位：戸）

空き家になってから 1 年未満						
今回調査 （令和 4 年度）		A	B	C	合計	
		問題なし 又は 一部修繕	老朽化 が激しい	危険度 が高い		
安来市総数		68	10	1	79	
		86%	13%	1%	100%	
旧安来市	市街化区域	25	1	0	26	44
	市街化調整区域	14	4	0	18	
	その他	0	0	0	0	
旧広瀬町	地域中心拠点	7	1	0	8	22
	その他	11	2	1	14	
旧伯太町	地域中心拠点	3	0	0	3	13
	その他	8	2	0	10	

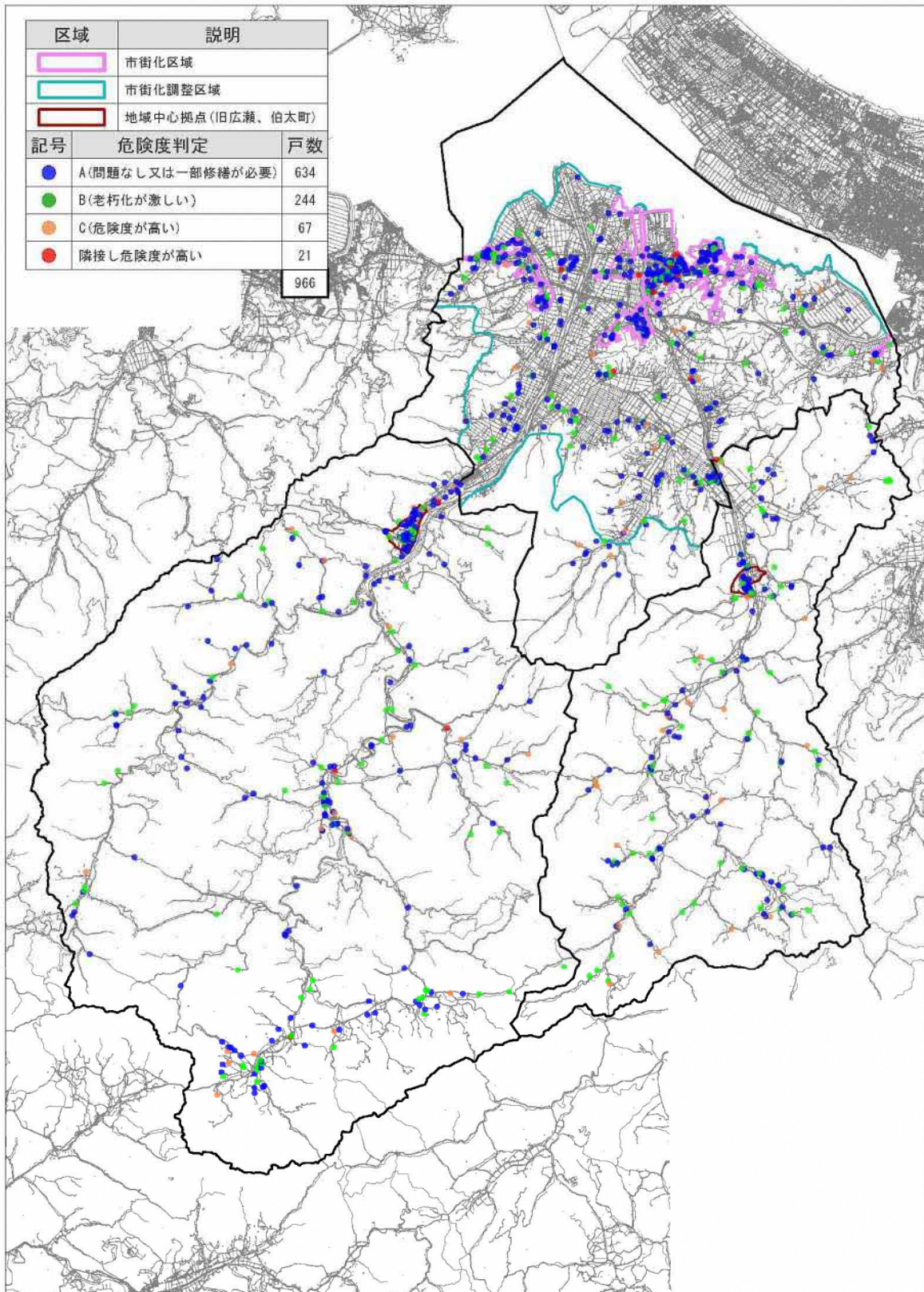


図 2-2-5 危険度別空き家分布図

3. 所有者等アンケート調査結果

空き家等実態調査で抽出した空き家等の所有者等に対し、管理状況や利活用の意向等を確認するため、アンケート調査を行いました。

(1) 所有者等アンケート調査の概要

実態調査で空き家と判断した空き家で、所有者等の連絡先が判明した 542 戸（所有者等が複数の場合は代表者）にアンケート票を送付し、295 戸の方から回答（回答率 54.4%）が得られました。

(2) 所有者等アンケート調査の主な回答結果

所有者等アンケートの主な設問に対する回答の集計を、「表 2-3-1 所有者等アンケート調査の主な回答結果(単純集計)」に整理しました。

また、各設問の回答結果を図 2-3-1～図 2-3-22 までに整理しました。

表 2-3-1 所有者等アンケートの主な回答結果(単純集計：上位から 3 つ)

問 1	空き家か否か (n=295)	空き家である (78.0%)、空き家でない (18.0%)、未回答 (4.1%)
問 2	回答者の属性 (n=242)	所有者 (81.4%)、所有者以外 (16.1%)、未回答 (2.5%)
問 3	建物所有者の現住所 (n=243)	安来市内 (42.8%)、隣接市 (24.7%)、隣接県 (9.9%)
問 4	建物所有者の年齢 (n=243)	60～70 歳代 (62.1%)、40～50 歳代 (16.9%)、80 歳以上 (14.0%)
問 5	対象建物の土地の所有形態 (n=243)	自己所有地 (90.1%)、その他 (5.3%)、借地 (2.9%)
問 6	空き家の期間 (n=242)	10 年以上 (43.0%)、5～10 年 (23.1%)、3～5 年 (14.0%)
問 7	空き家になった理由 (n=242)	別に住居 (50.0%)、その他 (17.8%)、他所へ住宅 (13.6%)
問 8	空き家の管理状態 (n=249)	修繕すれば利用できる (39.0%)、損傷はひどいが、近隣に影響はない (23.3%)、現状で利用できる (22.9%)
問 9	対象建物の相続登記の状況 (n=243)	現在の所有者 (62.6%)、以前の所有者 (28.4%)、わからない (4.9%)
問 10	相続登記義務化の認知度 (n=242)	聞いたこともない (52.9%)、聞いたことはある (29.8%)、知っている (14.0%)
問 11	今後の対象建物の取り扱い (n=251)	手放したい (47.0%)、現状のまま (22.7%)、解体 (18.3%)
問 12-1*	空き家としている理由 (n=68)	その他 (25.0%)、宿泊等 (20.6%)、相続用 (19.1%)
問 12-2	対象建物（及び土地）の相続予定 (n=63)	決めていない (79.4%)、決めている (20.6%)
問 13-1	解体（除却）後の土地の利用予定 (n=50)	予定はない (92.0%)、予定がある (8.0%)
問 13-2	解体（除却）費用の把握について (n=53)	把握していない (81.1%)、把握している (18.9%)
問 13-3	解体（除却）費用を準備について (n=54)	準備していない (72.2%)、準備している (27.8%)
問 13-4*	解体（除却）する上での問題・課題 (n=91)	費用がない (39.6%)、税があがる (29.7%)、解体業者がわからない (23.1%)
問 14-1*	対象建物を手放したい理由 (n=198)	別に自宅がある (48.5%)、維持管理が負担 (38.4%)、立地条件が悪い (9.6%)
問 14-2*	対象建物を処分する上での問題・課題 (n=199)	売却・譲渡先 (38.7%)、相談先 (31.7%)、検討する時間 (13.1%)
問 15*	空き家に対して行政に期待する支援、又は空き家対策等について要望 (n=528)	解体費用の支援 (22.7%)、不動産・建築・解体の専門家に相談できる窓口の案内 (17.2%)、家財処分費の支援 (17.2%)
問 16*	市の支援制度等の認知度 (n=266)	どれも知らない (71.8%)、空き家バンク (18.0%)、老朽 (7.5%)
問 17	空き家バンクへの登録希望 (n=243)	希望しない (38.3%)、希望する (35.4%)、未回答 (21.8%)
問 18	情報提供希望 (n=242)	希望する (68.2%)、希望しない (19.8%)、未回答 (12.0%)

注) 単純集計：質問ごとにそれぞれの選択肢に何人が回答したのかを集計した基本的な集計結果注) ※マーク：複数回答

設問 3：建物所有者の現在のお住い

回答者の 42.8%が「安来市内」在住者で、「安来市隣接市」在住者が 24.7%、島根県、鳥取県等の隣接県在住者が 9.9%、それ以外の遠方地域在住者が 29.2%います。

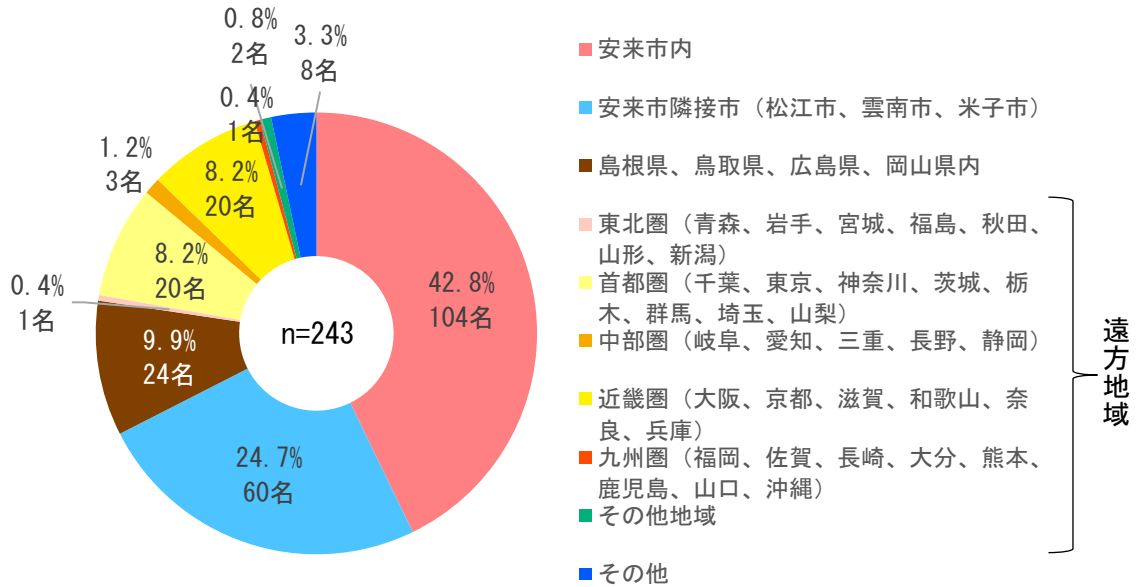


図 2-3-1 建物所有者の現住所

設問 6：いつ頃から空き家となっていますか

空き家の期間は、「10年以上」が 43.0%を占めています。

前回調査との比較では、「10年以上」の空き家が 34.9%から 43.0%と 8.1%増加しています。

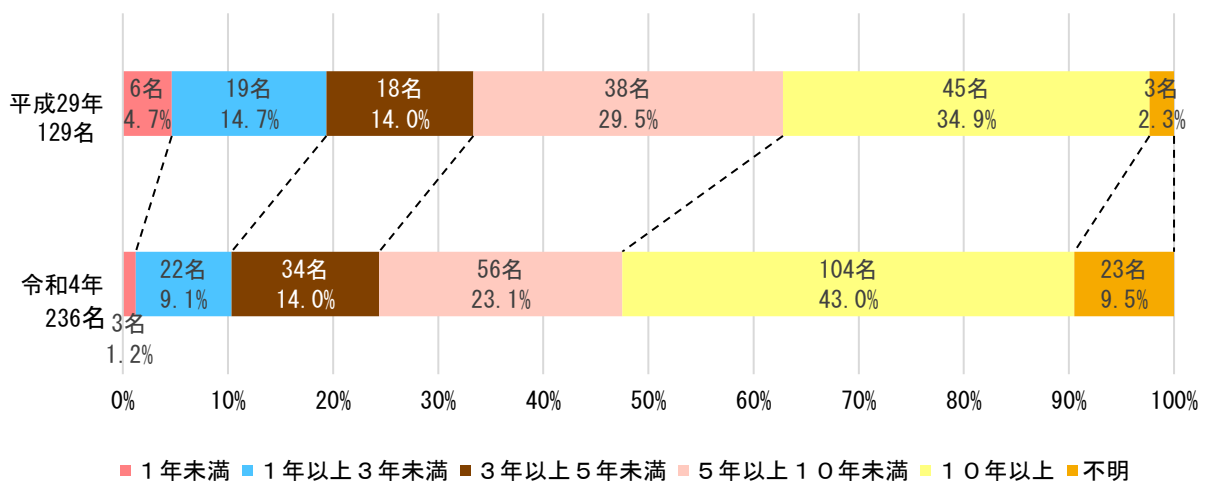


図 2-3-2 空き家の期間 (前回調査比較)

設問 7：空き家になった理由はなんですか

空き家になった理由は、「相続により取得したが、別に住居があり入居していない」人が、50.0%と半数を占めています。前回調査との比較では「相続により取得したが、別に住居があり入居していない」人が37.9%から50.0%と12.1%も増加しています。

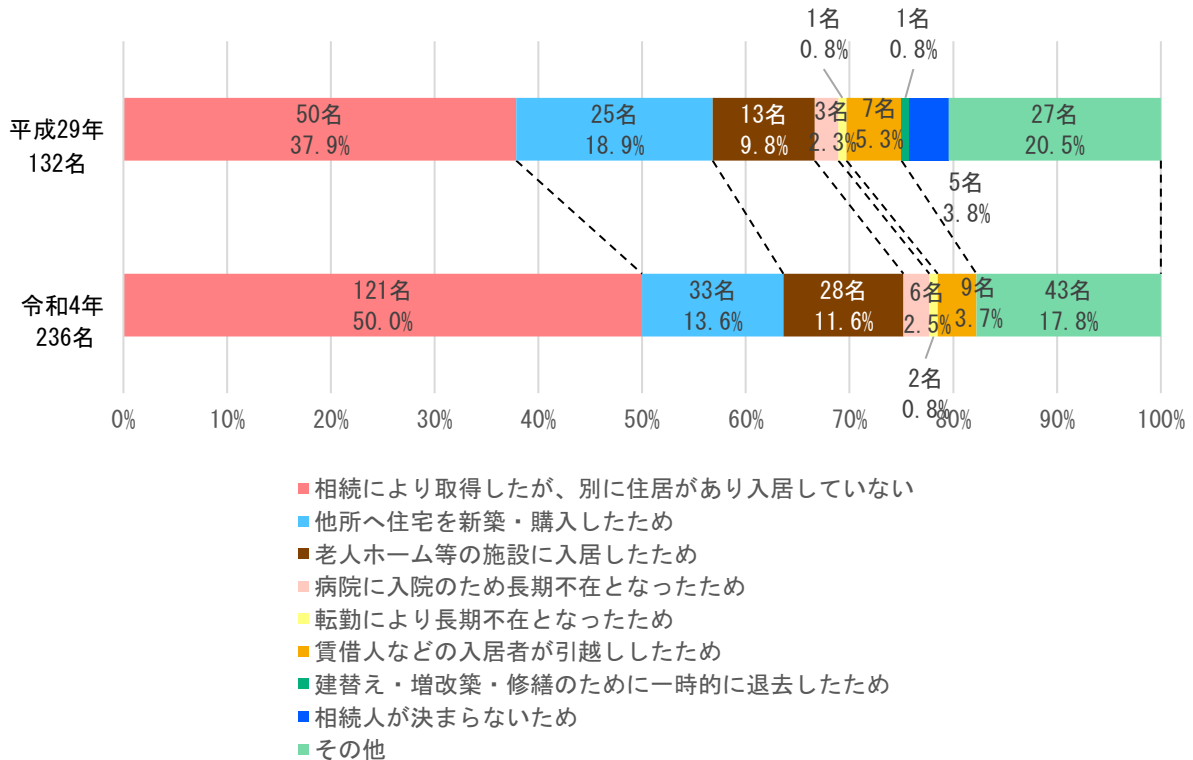


図 2-3-3 空き家になった理由 (前回調査比較)

設問 8：空き家はどのような状態ですか

「修繕をすれば利用できる状態である」空き家が39.0%、「現状で利用できる状態である」空き家が22.9%と比較的状态のよい空き家が6割を超えています。

一方で、「損傷がひどく利用できる状態ではないが近隣に影響を及ぼす状態ではない」空き家も23.3%あり、「近隣に影響を及ぼす可能性があるほど危険な状態である」と認識している所有者も9名います。「状態を把握していない」所有者も15名います (図 2-3-4)。

また、「空き家の管理状況」と「空き家の期間」をクロス集計したところ、空き家である期間が長くなるほど、現状で利用できる状態の空き家が減る傾向にあります。10年以上の空き家になると、状態を把握していない空き家も増える傾向にあります (図 2-3-5)。

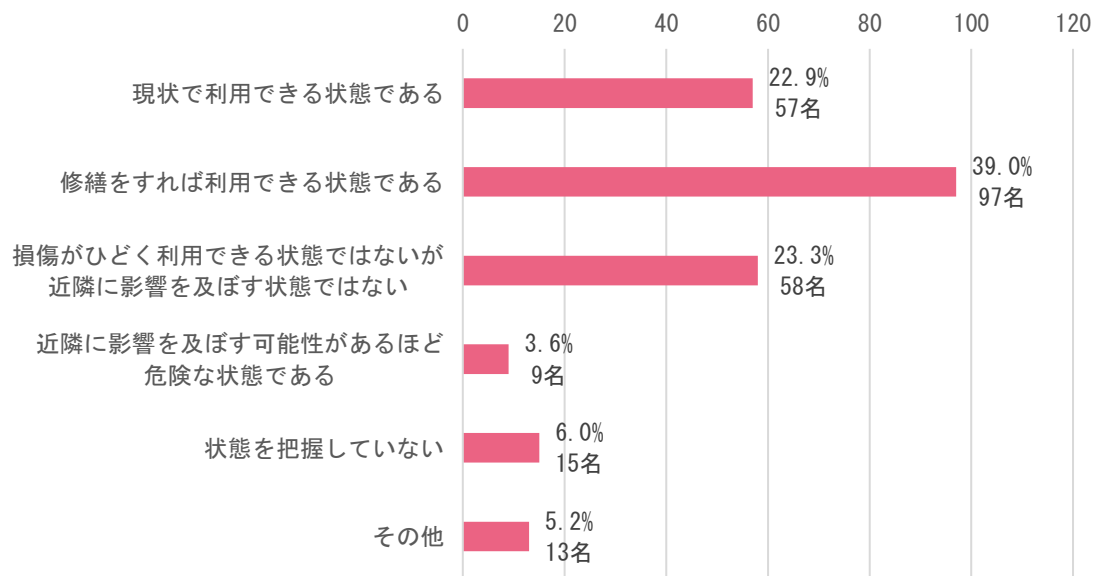


図 2-3-4 空き家の管理状態

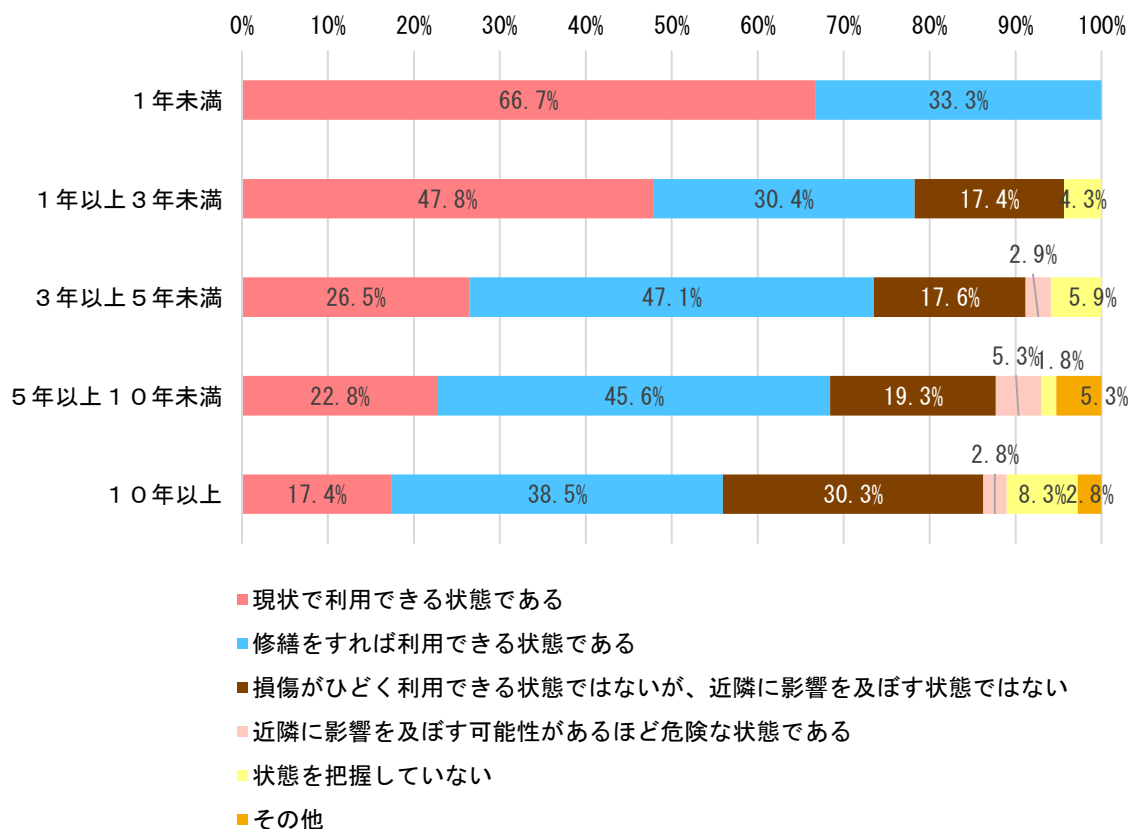


図 2-3-5 「空き家の管理状態」 × 「空き家の期間」

設問 9：対象建物の相続登記は行っていますか

対象建物の登記の状況について、28.4%が「以前の所有者のままとなっている」と回答しています（図 2-3-6）。

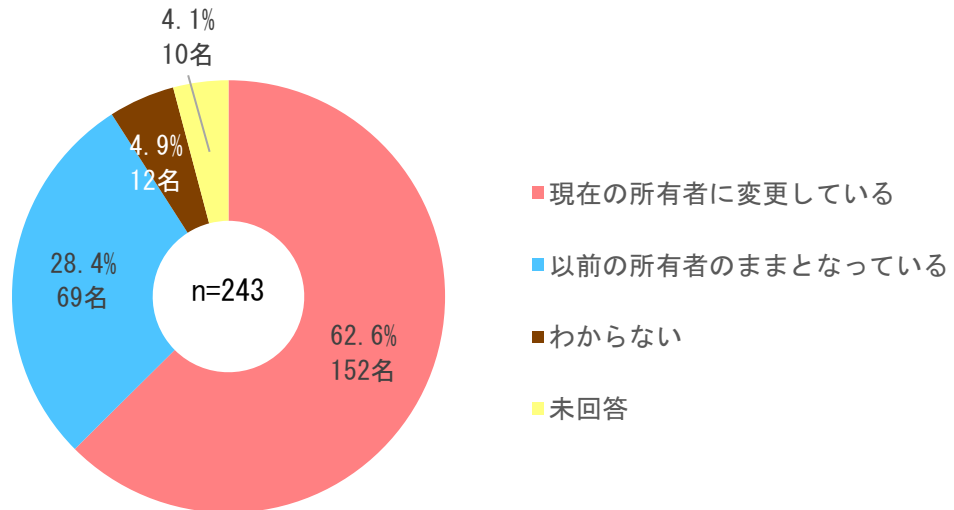


図 2-3-6 対象建物の相続登記の状況

設問 10：令和 6 年 4 月から相続登記が義務化されることをご存知ですか

相続登記の義務化について「知っている」と回答した人は 14.0%にとどまります。

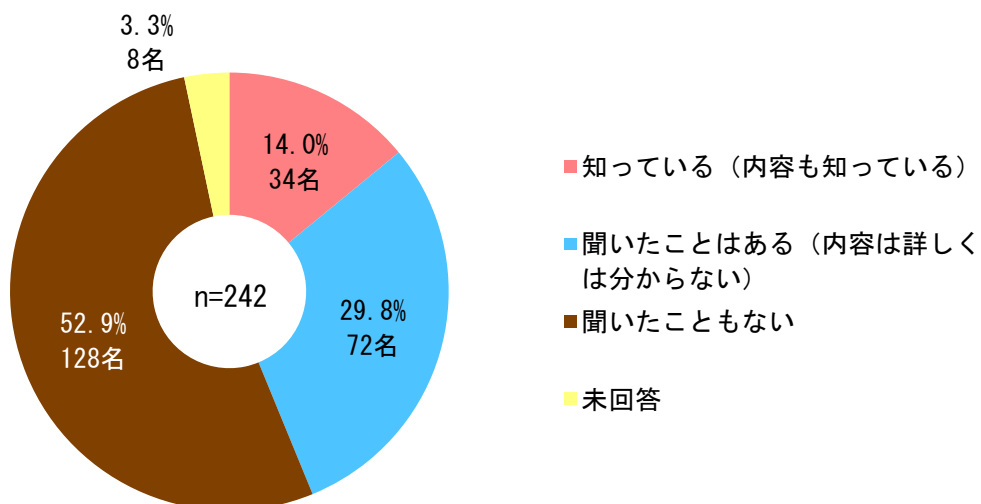


図 2-3-7 相続登記義務化の認知度

設問 11：今後の対象建物の取り扱いについての考え

空き家を「手放したい」人が47.0%と半数近くいます。

前回調査との比較では、「現状のまま所有する」が28.6%から22.7%に減り、「手放したい」が33.6%から47.0%と13.4%も増えています。

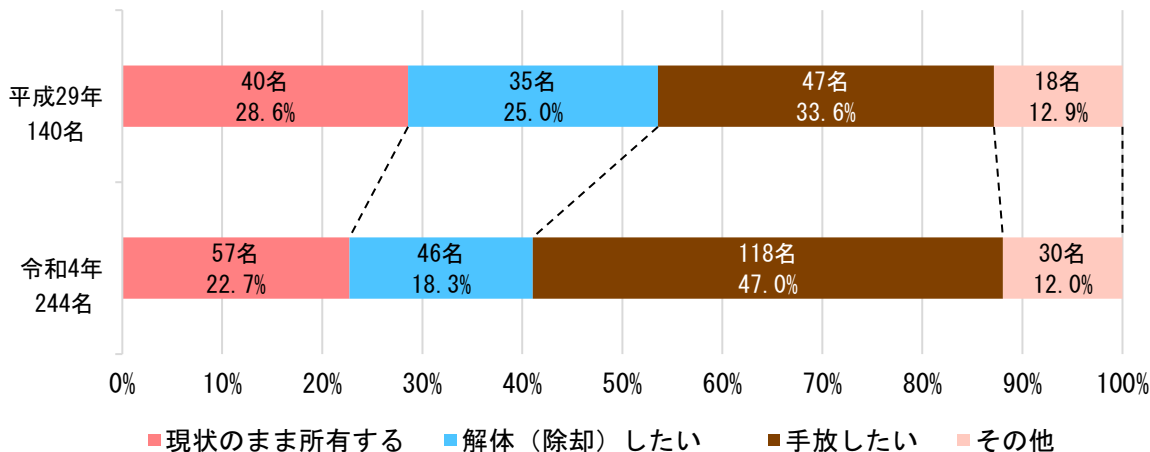


図 2-3-8 今後の対象建物の取り扱い(前回調査比較)

設問 12-1：対象建物を空き家として残している理由

空き家の利用目的を持っている人が多いですが「固定資産税軽減のため」に建物を残している人も8.8%います。

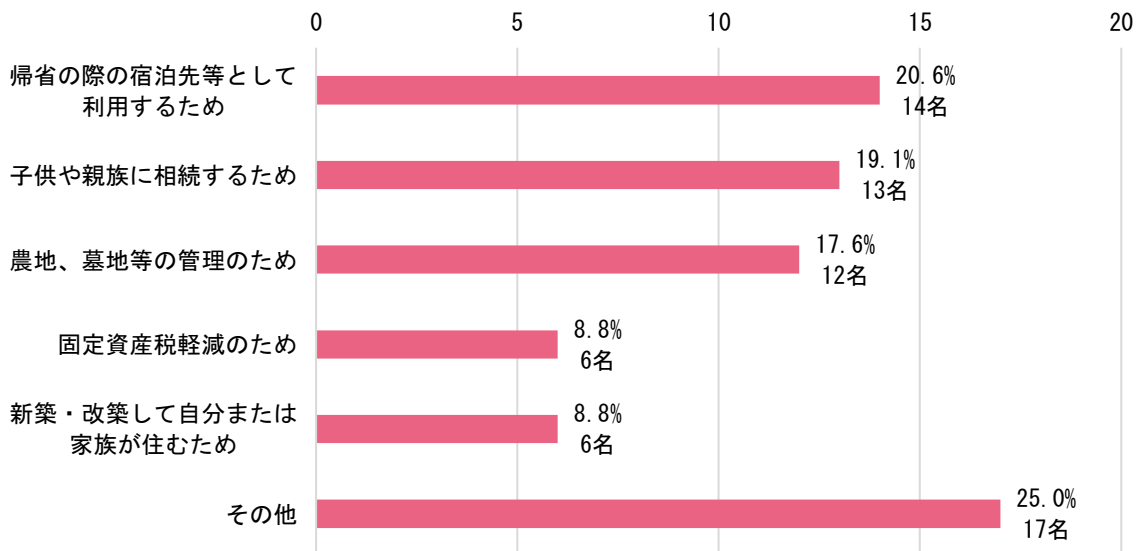


図 2-3-9 空き家としている理由（複数回答）

設問 12-2：誰に、いつ対象建物（及び土地）を引継ぐか決めていきますか

誰に相続するか「決めていない」人が79.4%と多い状況です。

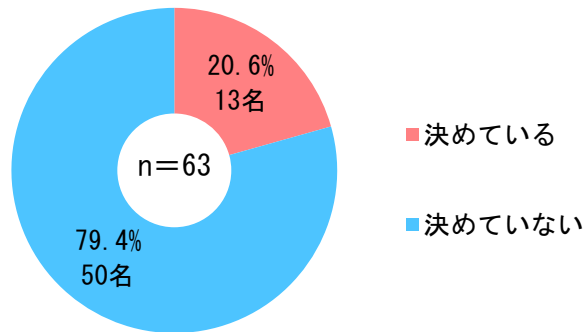


図 2-3-10 対象建物（及び土地）の相続予定

設問 13-1：解体（除却）後の土地の利用予定が具体的にありますか

対象建物を「解体したい」が、跡地の「利用予定はない」と回答した人が92.0%います。

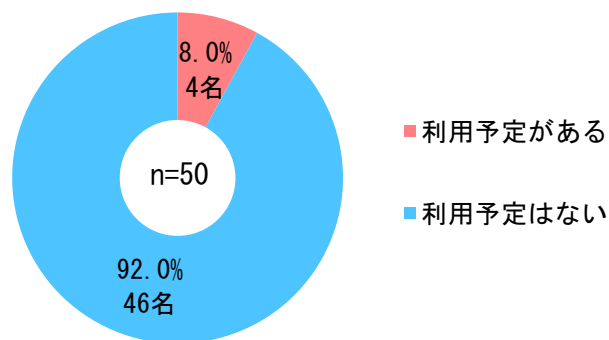


図 2-3-11 解体（除却）後の土地の利用予定

設問 13-2：解体（除却）費用がどのくらいかかるか把握していますか

対象建物を「解体したい」が、解体の費用を「把握していない」と回答した人が81.1%います。

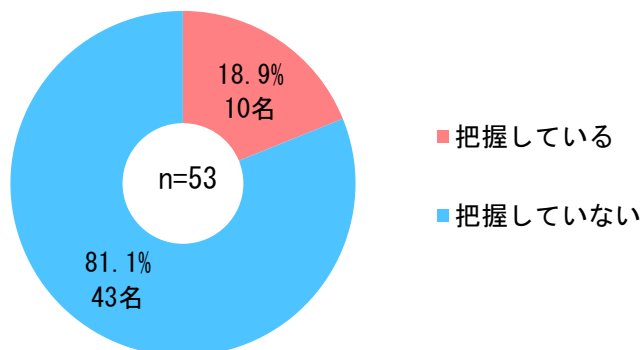


図 2-3-12 解体（除却）費用の把握について

設問 13-3：解体（除却）の費用を準備していますか

対象建物を「解体したい」が、解体の費用を「準備していない」と回答した人が72.2%います。

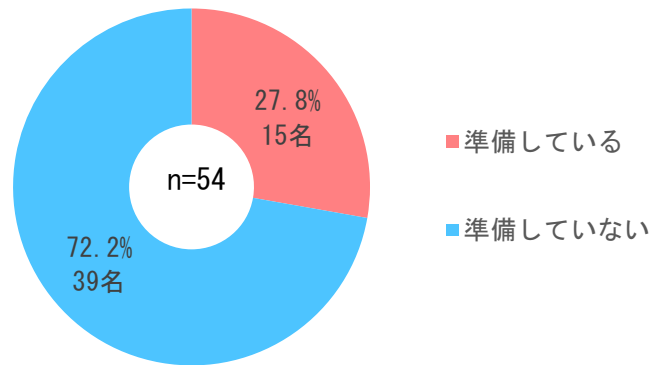


図 2-3-13 解体（除却）費用の準備について

設問 13-4：解体（除却）する上で、問題・課題となっていることはありますか

対象建物を解体するにあたっての課題として、「解体費用がない」が39.6%と最も多く、次いで、「固定資産税が上がる」29.7%、「どこに頼めばよいかわからない」23.1%と続きます。

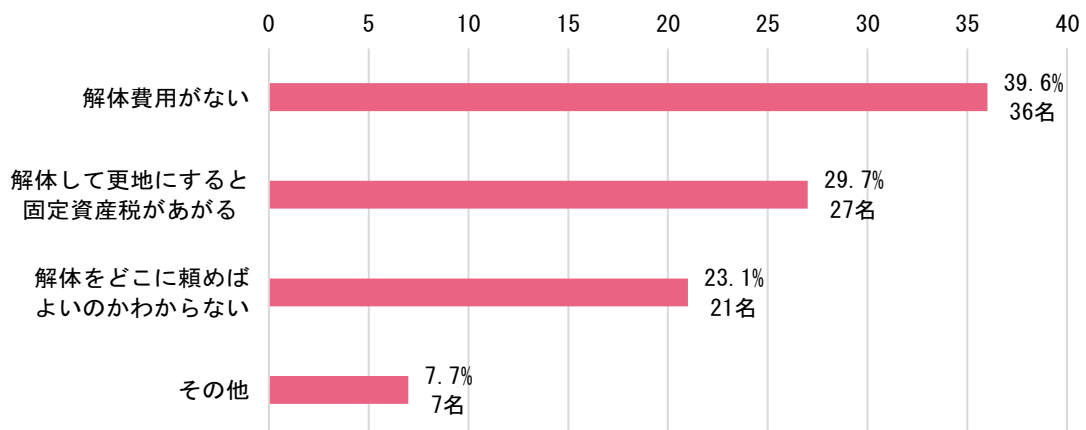


図 2-3-14 解体（除却）する上での問題・課題（複数回答）

設問 14-1：対象建物を手放したい理由は何ですか

手放したい理由は「別の場所に自宅があるから」が48.5%と半数を占め、次いで「維持管理が負担だから」が38.4%と多くなっています。

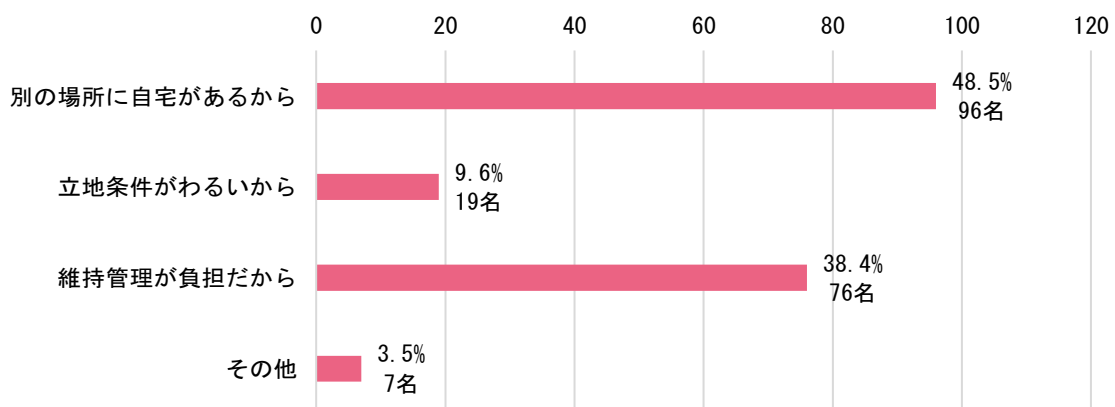


図 2-3-15 対象建物を手放したい理由（複数回答）

設問 14-2：対象建物を処分する上で問題・課題となっていることはありますか

建物を処分する上での課題として「売却・譲渡する相手が見つからない」と回答した人が38.7%と多く、次いで「どこに相談したらいいかわからない」が31.7%と多くいます。「検討する時間がない」も13.1%おり、気になりつつ放置している状況がうかがえます。

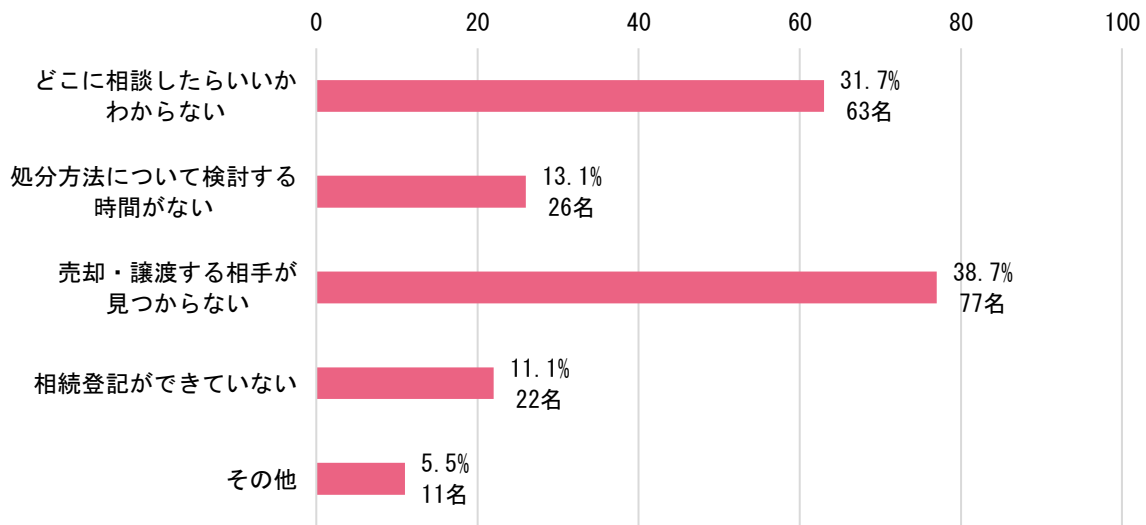


図 2-3-16 対象建物を処分する上での問題・課題（複数回答）

設問 15：空き家に対して行政に期待する支援、又は空き家対策等について要望はありますか

行政に対して期待する支援として、「空き家の解体費用の支援」と回答した人が22.7%と最も多く、次いで「不動産・建築・解体の専門家に相談できる窓口の案内」が17.2%、「空き家に残っている家財処分費の支援」が17.2%と上位を占めています。

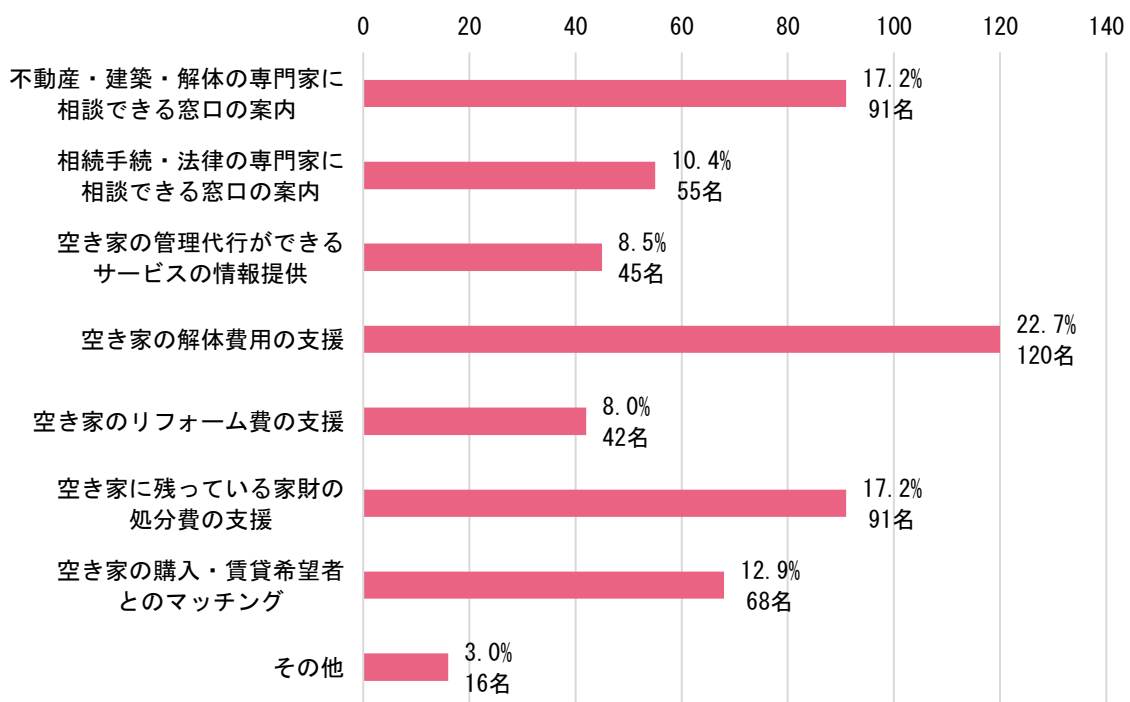


図 2-3-17 空き家に対して行政に期待する支援、又は空き家対策等について要望（複数回答）

「空き家に対して行政に期待する支援、又は空き家対策等についての要望」と、「建物所有者の現住所」、「建物所有者の年齢」をそれぞれクロス集計しました。

どの地域の在住者も「空き家の解体費用支援」「不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内」「家財処分費の支援」が上位を占めています。

遠方地域在住者は、解体費用支援よりも、「家財処分費の支援」「不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内」が上位にランクされており、相談先がわからないで対応できない、家財が残されたままになっているといった現状がうかがえます（表 2-3-2）。

表 2-3-2 「空き家に対して行政に期待する支援、又は空き家対策等についての要望」 × 「現住所」

現住所	1	2	3
安来市内	空き家の解体費用支援 (27.0%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (15.9%)	家財の処分費の支援 (14.6%)
隣接市	空き家の解体費用支援 (22.4%)	家財の処分費の支援 (19.8%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (18.1%)
近隣県	空き家の解体費用支援 (23.4%)	家財の処分費の支援 (19.1%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (17.0%)
その他の地域 (遠方)	家財の処分費の支援 (19.2%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (18.5%)	空き家の解体費用支援 (16.2%)

40歳代から70歳代までの広い年代で「空き家の解体費用支援」「家財処分費の支援」「不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内」が上位を占めています。

30歳代では上記3項目に加え「空き家の代行サービスの情報提供」、80歳代では「空き家の解体費用支援」「不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内」に続いて「購入・賃貸希望者とのマッチング」が上位にあがっています（表 2-3-3）。

表 2-3-3 「空き家に対して行政に期待する支援、又は空き家対策等についての要望」 × 「所有者の年」

年代	1	2	3
30歳代以上	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (22.2%)	空き家の代行サービスの情報提供 (16.7%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (16.9%)
		空き家の解体費用支援 (16.7%)	
		家財の処分費の支援 (16.7%)	
40歳～50歳代	空き家の解体費用支援 (21.3%)	家財の処分費の支援 (20.2%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (16.9%)
60歳～70歳代	空き家の解体費用支援 (23.6%)	家財の処分費の支援 (17.2%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (16.9%)
80歳代以上	空き家の解体費用支援 (22.7%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (17.0%)	購入・賃貸希望者とのマッチング (15.9%)

設問 16：安来市が実施している支援制度等をご存知ですか

市の支援制度の認知度は、「どれも知らない（無回答含む）」と回答した人が 71.8%います。

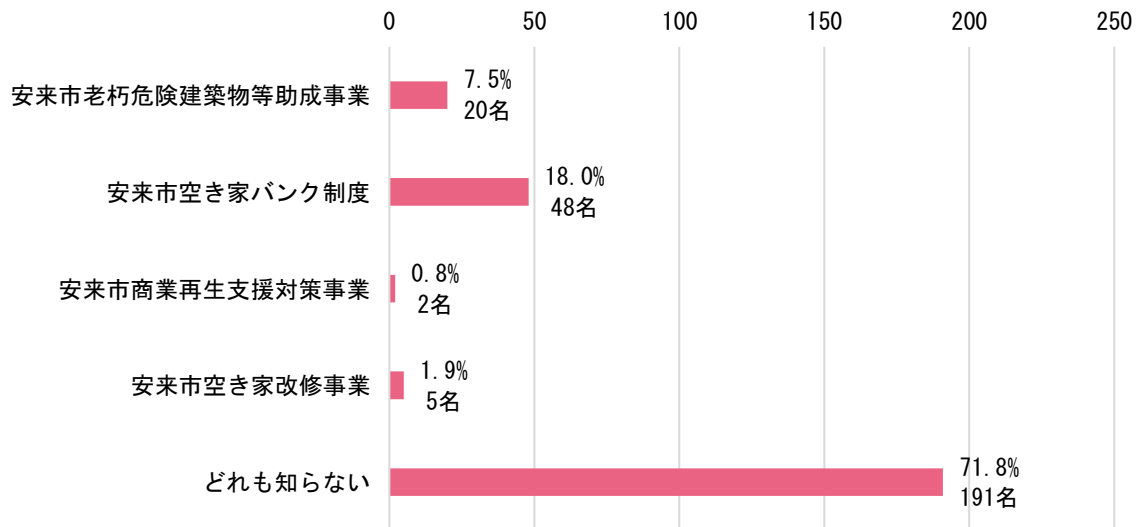


図 2-3-18 市の支援制度等の認知度（複数回答）

設問 17：空き家バンクへの登録についてお聞きします

「登録済みである」と回答した人はわずか 4.5%で、「登録を希望する」が 35.4%、「登録を希望しない」が 38.3%と「登録を希望しない」人の方が多結果となっています。

前回調査との比較では、「登録済みである」人は 4.0%から 4.5%、「登録を希望する」人は 29.7%から 35.4%とやや増加傾向です。「登録を希望しない」人は 66.3%から 38.3%と減少傾向ですが、未回答が 21.8%います（図 2-3-20）。

「空き家バンクへの登録希望」と「建物所有者の現住所」、「建物所有者の年齢」をそれぞれクロス集計したところ、市内在住者は、「登録を希望する」人よりも「登録を希望しない」人の方が多傾向にあり、市外在住者は「登録を希望する」人の方が、「登録を希望しない」人よりも多傾向にあります（図 2-3-21）。

また、50 歳代以下の方は、「登録を希望する」人よりも「登録を希望しない」人の方が多傾向にあり、60 歳代以上の方は、「登録を希望する」人の方が、「登録を希望しない」人よりも多傾向にあります（図 2-3-22）。

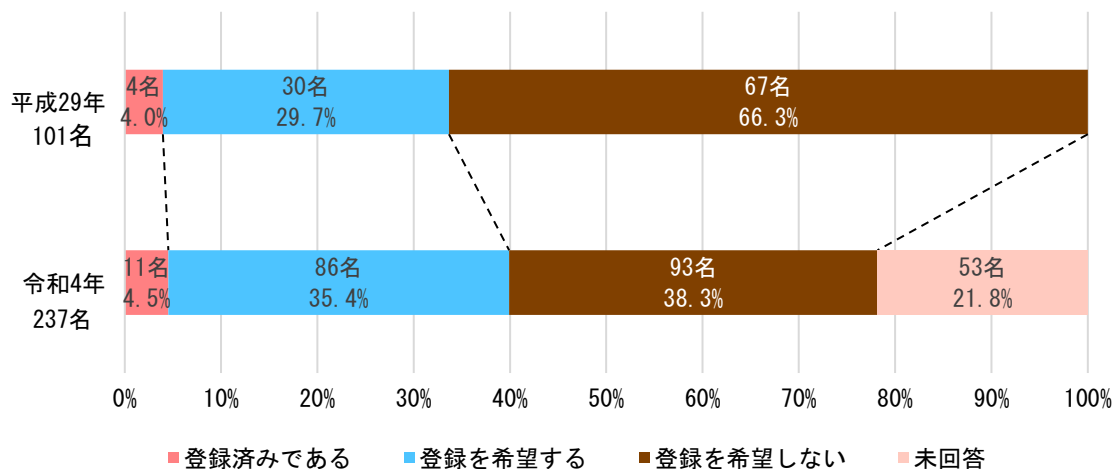


図 2-3-19 空き家バンクへの登録希望（前回調査比較）

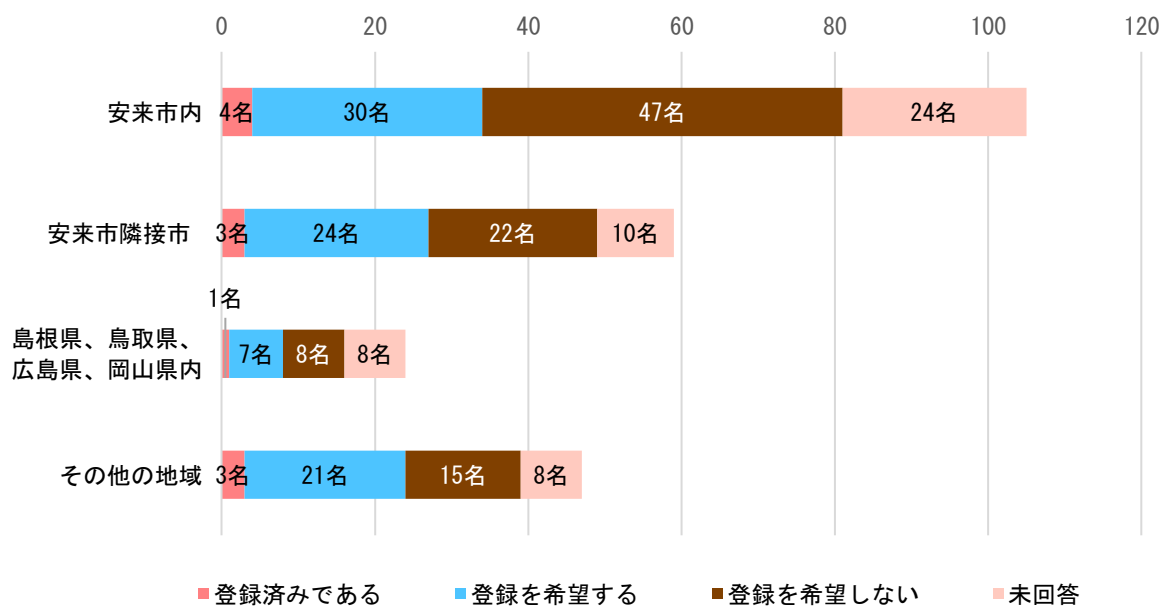


図 2-3-20 「空き家バンクへの登録希望」 × 「建物所有者の現住所」

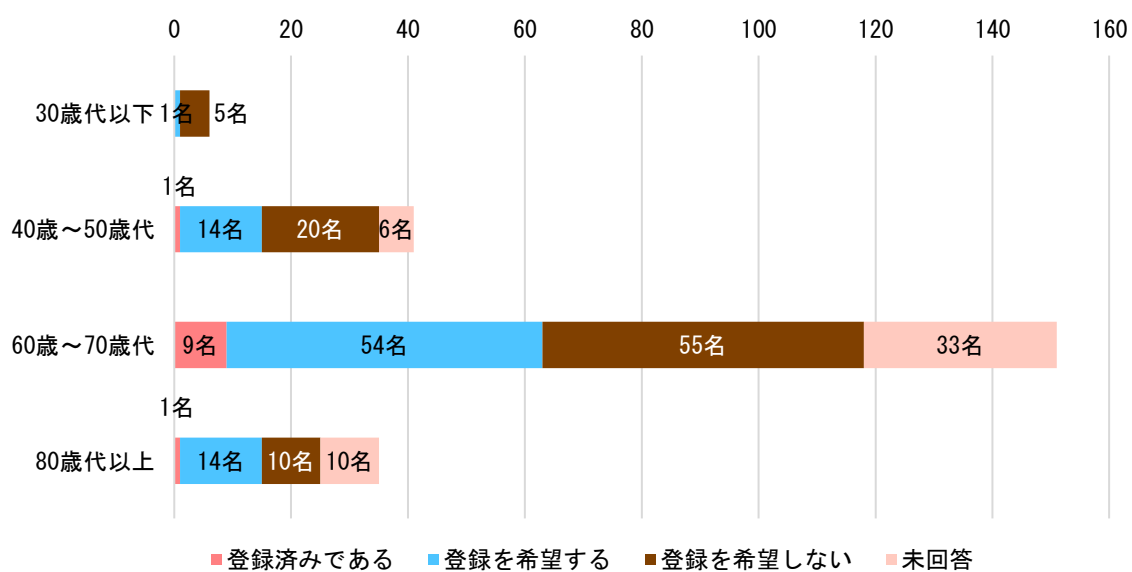


図 2-3-21 「空き家バンクへの登録希望」 × 「建物所有者の年齢」

設問 18：今後、空き家等対策について安来市からの情報提供を希望しますか

市からの情報を「希望する」と回答した人は、68.2%と多いですが、前回調査との比較では、情報提供を「希望する」人は73.3%から68.2%とやや減少傾向にあります。

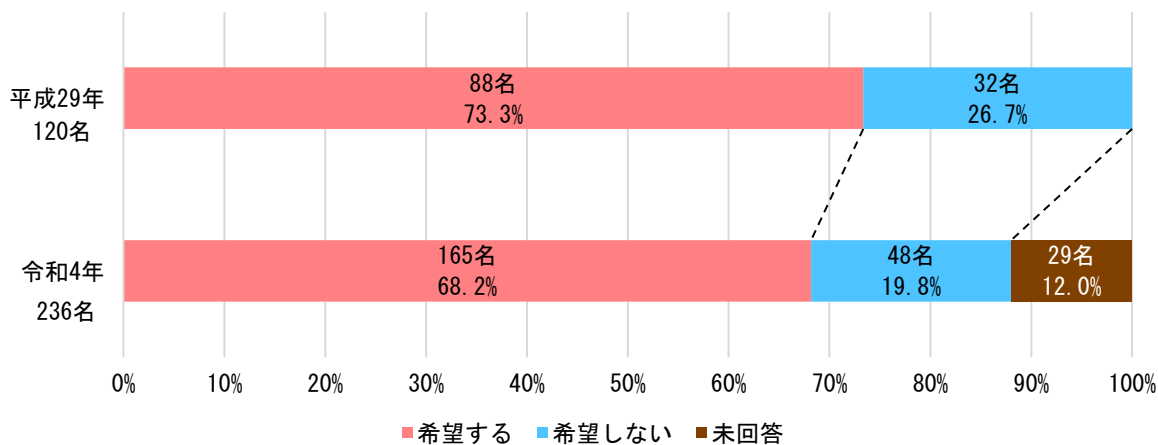


図 2-3-22 情報提供希望（前回調査と比較）

4. 空き家等に関する課題

(1) 空き家等の現状・特性

1) 統計調査から見た特性

- 人口・世帯数の減少によって空き家が急速に増加
- 新規住宅地開発による空き家数の増加
- 賃貸住宅の空き家の増加
- 高齢者層の一戸建て持ち家の増加

本市の人口減少は今後も進行することが見込まれ、空き家率は平成 25 年度住宅・土地統計調査までは、全国および島根県より低い水準でしたが、平成 30 年には全国の空き家率を上回っており、空き家が急速に増加していると考えられます。安来市人口ビジョンの人口推計を踏まえた将来空き家率の推計によると 2060 年には本市の空き家率は 35%を超えることが予測されます。

持ち家に住む高齢者世帯も多く、今後これらの住宅が一気に空き家化することが予測される一方で、賃貸用住宅の空き家の急増など、新規住宅地開発による住宅数増加に起因する空き家の増加が懸念されます。

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築された建築後約 35 年を経過している一戸建て住宅が、一戸建て住宅全体の約 36%と多くなっています。これらの住宅のうち、耐震改修を行っていない住宅は、耐震に関して脆弱であることも留意を要します。

2) 地域状況から見た特性

- 未登記物件（管理者不明）物件の存在
- 同一敷地内に複数の建物を所有する世帯

未登記及び相続放棄等の空き家が発生し、管理責任者不在の状況となっており、周辺住民から適正な維持管理及び建物の除却等への対応が求められています。

本市内には、同一敷地内に複数の建物を所有する世帯が多く見受けられることから、空き家建物数の急増が懸念されます。

また、高齢者世帯にあっては、日常の維持管理においても支障を来すことも懸念されます。

3) 空き家等実態調査結果から見た特性

- 危険度の高い空き家等の存在
- 住宅密集地に集中する空き家
- 近隣及び道路に近接する空き家
- 維持管理に支障がある空き家
- 防犯面に劣る空き家
- 活用可能と思われる空き家
- 1年未満の空き家の存在

空き家等は本市全域で966戸あり、そのうち、244戸（約25%）が「老朽化が激しい（判定B）」、88戸（約9%）が「危険度が高い（判定C）」空き家となっています。

空き家は市内全域に点在していますが、安来駅周辺及び荒島地区の市街地に276戸（市全体の約29%）の空き家が集中して分布しています。

また、地域中心拠点である広瀬、伯太の市街地にも集中して分布しています。

建物から隣地等境界までの距離が、おおむね3m未満の空き家が約40%を占め、次いで、3m以上5m未満の空き家が約29%となっており、建物が倒壊した場合の周辺への影響が懸念されます。

なお、建物の危険度が高く、倒壊した場合に周辺に影響する空き家が21戸あります。

雑草が生えている空き家が約66%、ゴミが散乱している空き家も存在しており、地域景観の面で懸念されます。

施錠が無い又は窓ガラスが割れているなどの空き家もあり、不審者の進入等の防犯面が懸念され、地域住民に不安感を与えています。

建物の危険度判定の結果、特に問題の無い空き家が634戸（約66%）となっています。その多くは建物が密集している安来駅周辺に広がる市街地及び荒島地区などに広がる住宅地及び地域中心拠点である広瀬、伯太の市街地に集中して分布しています。

水道閉栓時期が、直近の1年未満の空き家が79戸あり、そのままの状態であれば、数ヶ月後には空家特措法の対象空家となります。

これらの空き家はいわゆる「空家等予備軍」となっています。

4) 空き家所有者アンケート調査から見た特性

- 10年以上の長期空き家が増加傾向（8.1%増）
- 相続により取得したが、別に住居があり入居していない所有者等が増加傾向（12.1%増）
- 健全な空き家の存在（61.9%）
- 管理不全の空き家の存在（26.9%）、危険と感じながら放置している現状がある
- 相続登記が行われていない空き家が多い（28.4%）
- 空き家を手放したい所有者等が増加傾向（13.4%増）
- 解体して更地にすると固定資産税が上がることを懸念する所有者の存在（29.7%）
- 空き家の解体費用の問題（支援要望22.7%）
- 空き家に残る家財処分の問題（支援要望17.2%）
- 不動産、建築、解体の専門家等への相談先の情報不足（支援要望17.2%）
- 市の支援制度の情報発信不足、相談先の情報不足

アンケート調査の結果、平成30年度調査時と比較して、「10年以上空き家である」と回答した人が8.1%増加しており、空き家期間が長期化している傾向がみられます。

空き家になった理由では、相続により取得したが別に住居があり入居していない人が増加しており、所有者の現在の住まいは、安来市内42.8%、隣接市24.7%、近隣県9.9%、それ以外の遠方の在住者が29.2%となっています。

空き家の健全度は比較的良く、6割以上が「現状もしくは修繕すれば利用可能な空き家」と回答しています。一方で、10年以上空き家である建物は、30.3%が「利用できる状態でない」、8.3%が「状態を把握していない」と回答しており、空き家の長期化が管理不全な状態を誘発しており、危険と感じながら放置している現状もみられます。

建物の相続登記の現状は、28.4%が以前の所有者のままとなっていると回答しています。相続登記義務化の認知度も低く、このまま登記されないと権利が複雑化し、空き家が放置される原因となることが懸念されます。

空き家を「手放したい」と回答した所有者が47.0%おり、手放したいが売却・譲渡する相手が見つからないと38.7%が回答しており、購入・賃貸希望者とのマッチングが課題です。

空き家を現状のまま維持するとした回答者も、将来的な相続については決まっていない方が多く、解体したいと回答した人も、その後の土地利用や相続について検討していない状況です。

市に期待する支援として、「解体費の支援」が最も多く、次いで「空き家に残っている家財の処分費の支援」を希望する回答が多くありました。空き家に残された家財も大きな負担となっている現状があります。

空き家を現状のまま維持する理由として「固定資産税軽減のため（8.8%）」、解体する上での課題として「固定資産税が上がる（29.7%）」とする回答者もあり、固定資産税住宅地特例が空き家解体を躊躇する一因となっている現状があります。

市に期待する支援として「不動産、建築、解体の専門家等への相談先の案内」も多く回答があり、市の支援制度の認知度の低さ、空き家バンク登録件数の少なさ、また、相談したいが相談先がわからないとの回答も複数あり、情報発信に対するニーズの高さを勘案すると、多角的な空き家情報の発信の必要性がうかがえます。

5) これまでの空き家等対策の取り組みから見た特性

- 空き家等の発生予防の取組
- 空き家等の適正な管理の推進
- 空き家等およびその跡地などの利活用
- 行政、所有者等、住民、地域その他に関係する団体・個人の協働

空き家等の発生予防の取組としては、市広報紙、市ホームページ掲載、各窓口でのリーフレットの配布、固定資産税納税通知書の添書に空き家の適正管理について記載する等、市民及び所有者へ空き家の適切な維持管理・利活用の啓発に努めました。

今後は、各種専門家と連携した活動を推進し、建物所有者の要望に応じた空き家化予防のための情報を発信していくことが必要とされています。

空き家等の適正な維持管理の推進については、空き家情報システムを導入し、空き家情報のデータベース化を行いました。市民から寄せられた苦情、相談等を随時更新するとともに、所有者への助言を行いました。

平成30年には、所有者不在の危険空家について、特定空家に認定したうえで略式執行を行いました。平成28年に創設した「安来市老朽危険建築物等除却助成事業補助金」では、近年4~5件の利用実績があり効果を上げています。

空き家等及びその跡地などの利活用の取組としては、空き家バンクの利用促進、空き家所有者への登録呼びかけ、登録物件に対する改修事業補助金の活用、家財処分についての支援制度の検討等、今後は空き家バンクを軸とした空き家、空き地の利活用に力を入れていくことが必要です。

また、空き家に関する相談内容に応じ各課で対応してきましたが、多岐にわたる空き家問題全般に対応する総合窓口を設け、課題解決に取り組む必要があります。

(2) 安来市の空き家に関する課題

課題 ① 空き家予備軍への対応

本市では、同一敷地内に複数の建物を所有する世帯が多く見受けられることから居住者が亡くなると空き家棟数が急増することが懸念されます。更に、水道閉栓時期が直近の1年未満の空き家（特措法空家等対象外）も存在しています。

また、空き家発生理由の一つとして、相続により取得したが、相続以前に別居又は他所への新築等による転居による生活圏の移動が挙げられているなかで、未登記及び相続放棄等の家屋も発生していることから、居住している段階での建物所有者、いわゆる空き家予備軍、相続登記未実施物件への対応が必要となっています。

課題 ② 増加する空き家への対応

本市の空き家率は、現在、全国平均より高い水準（14.8%）にあり、人口減少が今後も続く予測されるなか、高齢者及び一人高齢者世帯が増加傾向にあるなどから、空き家が今後も増加することが懸念され、その対応が必要となっています。

市街地では、人口減少に加え、都市のスプロール化による郊外の新規住宅地への移住により、空き家が急増しており、市街地の空洞化が進行する中、空き家・空き地を活用した市街地の人口密度の維持・向上が課題となります。

一方で、中山間地域では、人口減少に伴い、地域社会の維持が困難となってくることが予想され、空き家を活用した定住対策をはじめとする地域を活性化させるための対策が課題となります。

課題 ③ 適切な維持管理の推進

空き家所有者へのアンケートから、別の場所に自宅があり居住する見込みがないため、維持管理の負担から空き家を手放したいと考える人が増えている状況が伺えます。

また、空き家実態調査からは、近隣及び道路に近接する空き家も多数存在しており、建物が倒壊した場合の周辺への影響が懸念されます。

更に、雑草が生え及び立木が境界からはみ出すなどの地域景観面、施錠が無い又は窓ガラスが割れているなどによる不審者の進入等の防犯面、家財道具を含むゴミが散乱しているなどから、適正な維持管理が出来てない空き家は地域住民に不安を与えていることが懸念されます。

以上のことから、適正な維持管理を支援するための対策が必要となっています。

課題 ④ 危険度が高い空家等の対応

空き家所有者へのアンケートから、空き家の期間が10年以上と長期にわたる建物が約43%を占めており、空き家の長期化が管理不全な状態を誘発しており、危険と感じながら放置している現状もみられました。

今年度実施した空き家実態調査からは建物の危険度が高く、倒壊した場合に周辺に影響する空き家が21戸確認されており、それらの危険建物に対する早急な対応が必要となっています。

課題 ⑤ 空き家・空き地の流通・利活用の促進

空き家実態調査によれば、空き家は市内全域に点在していますが、安来駅周辺及び荒島地区の市街化区域に市全体の約29%が分布し、地域中心拠点である広瀬、伯太の市街地にも集中して分布しています。市全域では、危険度判定で特に問題の無い空き家が66%を占めています。

市街化区域及び地域中心拠点での空き家は、市中心部の衰退、地域コミュニティの維持に影響を及ぼすことが懸念されます。空き家は活用の仕方によっては有用な資源となる可能性を有しています。地域人口の受け入れ、地域活力の活性化の方策、歴史的景観の維持のために、空き家・空き地の流通及び利活用を促進することが課題となります。

また、所有者アンケートでは、空き家を手放したいと考える所有者が増加する中、売却・譲渡する相手が見つからず困っている状況があり、購入・賃貸希望者とのマッチングが空き家対策の大きな課題となっています。

今後は、空き家バンクの利用促進、空き家所有者への登録呼びかけ、登録物件に対する改修事業補助金の活用、家財処分についての支援制度の検討等、空き家バンクを軸とした空き家、空き地の利活用に力を入れていくことが必要となります。

課題 ⑥ 情報発信

空き家所有者アンケートでは、市に期待する支援として不動産、建築、解体の専門家等への相談先の案内が多く、市の支援制度の認知度の低さ、空き家バンク登録件数の少なさ、情報発信に対するニーズの高さを勘案すると、空き家所有者をはじめとして市民に対し、多岐にわたる空き家問題全般に対応する総合窓口や、利活用方法をはじめとする各種の情報提供を効率的、効果的に行うことが必要となっています。

第3章 空き家等対策の基本的な考え方

1. 計画の目的

適切な管理がされていない空き家等は倒壊、火災発生等の防災上の問題・ゴミの不法投棄などによる悪臭の発生等、生活環境へ様々な悪影響を及ぼします。

本計画は、適切に空き家等を管理し、防災、衛生等を保全することで、いまの穏やかな住みよい環境を保全するため、空家特措法だけでなく、その他の様々な施策による総合的な対応を念頭に、具体的な対策を示すことを目的とします。

2. 基本理念

空き家等の適正な管理・利活用による穏やかな住環境の維持

3. 基本的な方針

空家特措法第3条（空家等の所有者等の責務）で、「空家等の所有者又は管理者は、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。」とされており、所有者は空き家等に責任を持って適切に管理しなければならないことが前提にあります。

また、民法改正（2021年）による新しい相隣関係の規定（2023年4月）において、土地の所有者は所定の目的のために必要な範囲内で「隣地を使用することができる」旨を明確化しており、簡易な空き家問題は個人で解決することが可能となります。

所有者の責務、個人での対応を原則としたうえで、本市における空き家に関する課題を踏まえ、以下に示す基本方針にもとづき具体的対策を実施します。

基本方針1 空き家等の発生予防

管理者が不在又は連絡がつかない空き家等の発生を予防するため、現在、お住いの方々に対する空き家等対策に取り組みます。

基本方針2 空き家等の適正な管理の推進

空き家等の発生抑制に努めるとともに、やむを得ない事情で発生した空き家等の適切な管理を促進し、地域住民が安全で快適に暮らせる住環境を確保します。

基本方針3 空き家等およびその跡地などの利活用

空き家等は、活用の仕方によっては有用な資源となる可能性を有しています。空き家等の情報を整理、発信することで、地域の活性化及びまちの魅力アップにつなげます。

基本方針4 行政、所有者等、住民、地域その他の関係する団体・個人の協働

空き家等は所有者等が自己の責任により適切に管理することが前提ですが、地域、事業者、各種団体等、行政が連携し、それぞれの専門性を活かして、空き家等対策に取り組みます。

第4章 空き家等対策の基本的施策

1. 施策体系

方針	施策
基本方針1 空き家等の発生予防	1) 空き家所有者に対する意識啓発 2) 関係団体との連携による啓発活動等の実施 3) 新たな税制の検討 4) 住宅の良質化による長期居住の推進
基本方針2 空き家等の適正な管理の推進	1) 空き家所有者の把握 2) 所有者等への情報提供等 3) 特定空家等の対策 4) 管理不全な空き家等の対策
基本方針3 空き家等及びその跡地などの利活用	1) 空き家等の利活用の促進 2) 空き家跡地の利活用の促進 3) 空き家等の利活用のための補助等
基本方針4 行政、所有者等、住民、地域その他の関係団体・個人の協働	1) 主体別の役割 2) 関係団体との連携 3) 相談窓口の体制

2. 基本的施策

基本方針 1. 空き家等の発生予防

1.1 空き家所有者に対する意識啓発

今後、所有者等の事情から新たに空き家等が発生することが想定されます。空き家等の発生を予防するため、様々な媒体、機会を通じて情報発信をすることで市民の理解を深め、自発的に空き家等を発生させない取組への意識を高めます。特に空き家所有者に対しては、建物や土地の管理責任や不適切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。

表 4-2-1 空き家所有者に対する意識啓発

主な取り組み	概要
市広報紙、ホームページ等による啓発	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。
所有者へ適切な維持管理、利活用を啓発	固定資産税の納税通知書送付に併せ、空き家の維持管理、利活用の情報を発信します。
リーフレットを配布	空家等対策総合窓口及び建築住宅課、やすぎ暮らし推進課、税務課、環境政策課などでリーフレットを配布します。

1.2 関係団体との連携による啓発活動等の実施

空き家等の発生要因の一つとして相続問題があります。特に相続放棄空き家への対応、権利関係が複雑化した案件など諸問題に対する対策として、セミナー、講習会、各種相談会を各種専門家と連携して開催します。また所有者の所在等が不明な場合は、空き家が適切に管理されず放置されることが多いことから、これを防止するため、令和6年4月から施行される相続登記の義務付けについて、建物所有者にリーフレットやホームページ等により周知します。

表 4-2-2 地域や関係団体との連携による啓発活動等の実施

主な取り組み	概要
セミナー、講習会、各種相談会等の情報提供	専門家団体と相続対策や相続登記、新たな制度等に関するセミナー・相談会の情報提供を行います。
関係団体と連携した相続登記の促進	専門家団体と連携をして、相続放棄空き家への対応、権利関係が複雑化した案件等の相続登記を促進します。
リーフレット配布の継続	相続登記に関するリーフレットの配布を継続します。

1.3 新たな税制の検討

建物の除却後に土地の活用・売却の見込みがない空き家では、建築物を除却した場合、住宅用地に対する課税標準の特例の対象から除外され、土地の固定資産税の課税額が上がることになり、建物を除却せずに放置される原因となっています。

また利用されていない住宅の有効活用を促進するため、放置している空き家の所有者に対して新たな課税制度の可能性を検討します。

表 4-2-3 新たな税制の検討

主な取り組み	概要
固定資産税減免措置の検討	空き家を除却した後の固定資産税減免措置を検討します。
非居住住宅利活用促進税の検討	空き家を放置している所有者への新たな課税制度を検討します。

1.4 住宅の良質化による長期居住の推進

空き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、新たな空き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推進します。

表 4-2-4 住宅の良質化による長期居住の推進

主な取り組み	概要
安来市木造住宅耐震化等促進事業	木造住宅の耐震化を図り、安全性の向上及び既存ストックの質の向上、安全安心なまちづくりを促進するため、木造住宅耐震化等促進事業に要する費用の一部を助成します。

基本方針 2. 空き家等の適正な管理の推進（法第 6 条第 2 項）

本市では、所有者等による責任を明確にしたうえで、所有者等が空き家等を適切に管理するために以下に示すような対策を実施します。

2.1 空き家所有者の把握

空き家になった場合に連絡等が取れるようにするための対策として、土地建物の名義変更申請を促進します。

また、空き家所有者データベースを構築し、空き家所有者の把握に努め、地域住民・自治会を通じて空家の把握を図ります。

表 4-2-5 空き家所有者の把握

主な取り組み	概要
土地建物の名義変更申請を促進	空き家所有者と連絡が取れるように、土地建物の名義変更申請を促進します。
空家所有者データベースの構築	関係部局、自治会や地域住民と連携し、情報収集を行うことにより、空き家データベースの更新を行います。
地域住民・自治会と連携した情報収集	

2.2 所有者等への情報提供等

所有者等により適切に管理されている空き家等については、今までどおり所有者等の責任において適切な管理に努めていただきます。ただし、所有者等の事情により将来的に適切な管理ができなくなる可能性がある場合等には、所有者等の相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。

所有者等による適切な管理がされていない空き家等については、空家特措法に限らず、関係他法令による目的に沿って必要な措置を講ずることとなります。所有者等が特定できる場合には、所有者等に対して当該空き家等を適切に管理するよう、利活用および除却等の可能性も含め啓発や情報提供、助言等を行います。

なお、所有者等の死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家特措法に基づき、できる限りその相続人等であって当該空き家等を適切に管理する義務のある人を特定して適切な管理を促し、利活用策や除却等に対する情報提供、助言等を行います。

また、解体による固定資産税の変動を懸念する建物所有者に対しては、税務課に相談し試算するよう促します。

表 4-2-6 所有者等への情報提供

主な取り組み	概要
所有者への情報提供	<p>【適正に管理されている空き家等所有者】 所有者等の相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。 利活用に対する相談は、本市空き家バンクの利用、その他利活用に関する啓発や情報提供等を行います。</p>
	<p>【適切な管理がされていない空き家等所有者】 所有者等に対して当該空き家等を適切に管理するよう、利活用および除却等の可能性も含め啓発や情報提供、助言等を行います。</p>
死亡届提出時の情報提供	<p>建物所有者等の異動により空き家になる場合は、相続登記のお願いなどの情報提供を行います。</p>
固定資産税に関する情報提供	<p>空き家を解体した場合の固定資産税について、制度説明や税額の試算を行います。</p>
空き家等管理代行サービスの情報提供	<p>適切な管理を促進する目的で、所有者等の管理代行ができるサービスの情報提供を行います。</p>

2.3 特定空家等の対策（法第6条第2項第6号）

空家等の管理については、空家特措法第3条にも規定されているように、適切な管理については、第一義的な責任を負うのは所有者等であり、所有者等にその責務があります。また、空き家の状態や所有者等の情報は身近の地域住民や自治会等が把握していることが多く、連携した対応が必要となります。市では、地域住民や自治会等で解決できない適切な管理がなされていない空家等について、その所有者等に対し空家特措法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、改善が図られず、倒壊等著しく危険となるおそれがあり周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険等の切迫性などを総合的に判断した上で、『特定空家等』と認定した空家等については、空家特措法第14条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていき、それでもなお改善が図られない特定空家等で、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、代執行による是正措置を行います。特定空家の対応については、次節において具体的な手順を示します。

■特定空家等の定義

- 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がある状態
- 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



図 4-2-1 特定空家等のイメージ

■固定資産税に係る住宅用地の特例解除

特定空家等に認定され勧告した特定空家等に係る土地については、「固定資産税」の特例措置の対象から解除します。

※固定資産税の特例措置（本市ホームページ抜粋）

1. 対象要件

専用住宅または併用住宅（居住部分が4分の1以上）の敷地の用に供されている土地。

2. 軽減率

（1）小規模住宅用地

200平方メートル以下の住宅用地（200平方メートルを超える場合は、住宅一戸当たり200平方メートルまでの部分）については、課税標準額を評価額の6分の1とします。

（2）一般の住宅用地

住宅の床面積の10倍までの面積の土地のうち、小規模住宅用地を除いた部分については、課税標準額を評価額の3分の1とします。

2.4 管理不全な空き家等の対策

(1) 管理不全な空き家等の調査

適切な管理が行われていない管理不全な空き家等として地域住民等から相談等があった空き家について、必要な措置を講ずべき空家等に該当するか否かを判断するため、調査を行います。調査により空家等であった場合は空家特措法に限らず、関係他法令により各法令の目的に沿って必要な措置を講ずることとなりますが、空家等ではない空き家は空家特措法による措置は講ずることは出来ないこととなります。

現地調査にて外観目視による確認及び不動産登記簿情報、住民票情報や固定資産税課税情報等の内部利用での調査を行い所有者等の特定に努めます。

空き家等の情報は継続的に把握する必要があるため、所在地や所有者等のほか、措置の内容及びその履歴等を記録する空家台帳を整備します。

倒壊等著しく危険となるおそれがあり周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険等の切迫性などを総合的に判断する必要がある場合は、必要に応じて法第9条第2項に基づき立入調査を行います。

(2) 安来市老朽危険建築物等除却補助

所定の要件を満たした空き家等については、「安来市老朽危険建築物等除却助成事業」の対象家屋とします。

表 4-2-7 安来市老朽危険建築物等除却補助

	対象者	対象住宅	補助率 補助限度額
老朽危険建築物等除却助成事業	老朽危険建築物等の所有者・所有者の相続人・老朽危険建築物等の存する土地の所有者	(A) 不良住宅：主として居住の用に供される木造住宅で老朽化による倒壊等危険性があり、使用されておらず、今後も居住の用に供される見込みのないもの	対象工事に要する費用 (標準除却費令和4年度28,000円/平方メートルを限度)の5分の4に相当する額 除却工事を施工する業者 ・市内に事業所等を有する法人又は市内に住所を有する個人事業主の場合は【限度額100万円】 ・それ以外の場合【限度額90万円】
		(B) 空き家住宅：概ね1年以上使用されておらず、今後も居住の用に供される見込みのない住宅であって、除却後の跡地が10年以上地域活性化のための計画的利用に供されるもの	
		(C) 空き建築物：概ね1年以上使用されておらず、今後も従来の用途に供される見込みのない建築物であって、除却後の跡地が10年以上地域活性化のための計画的利用に供されるもの	

(3) 緊急安全措置の検討

空家等が各種災害その他の要因により危険な状態で周辺に危害を及ぼすおそれがあり、緊急に危険を回避する必要がある場合に必要最小限な「緊急安全措置」を検討します。

【空家等が危険な状態にあり周辺に危害を及ぼすおそれがある場合の例】

空家等が腐朽し、倒壊や部材の落下・飛散などにより

- ・隣接する道路や水路など公共物の妨げとなること
- ・通行人や近隣家屋に接触し怪我や破損をさせること

表 4-2-8 管理不全空き家等の対策

主な取り組み	概要
管理不全な空き家等の調査	現地調査にて外観目視による確認及び不動産登記簿情報、住民票情報や固定資産税課税情報等の内部利用での調査を行います。 所在地や所有者等のほか、措置の内容及びその履歴等を記録します。
安来市老朽危険建築物等除却助成事業	居住環境及び安全性の向上を図り安全安心なまちづくりを推進するため、除却費用の一部を助成します。
緊急安全措置の検討	災害対策基本法の規定に基づく措置に加え、緊急安全措置に関する条例の策定を検討します。

基本方針 3. 空き家等及びその跡地などの利活用

(法第 6 条第 2 項第 5 号)

3.1 空き家等の利活用の促進

(1) 安来市空き家バンクの利用促進等

本市では、「安来市空き家バンク」を設置し、空き家等の利活用を促進するための取り組みを進めています。今後も空き家バンクの利用促進、啓発を行うとともに、空き家所有者への空き家バンク登録の呼びかけなどを行います。また、空き家改修事業により登録物件の改修に係る経費の一部を補助します。良質な中古住宅の提供ができるようインスペクションに係る費用の支援及び家財処分費に対する支援の検討をします。一方、市場の流通に乗らない物件等に対しては、多様なニーズの相談に対応する事業者と連携して対応します。

※インスペクション：建物状況調査、住宅診断のこと。

●空き家バンク

居住しなくなった空き家を所有者が市に登録し、その物件を売りたい・住みたい人へ紹介する仕組みです。

空き家の所有者は物件の登録、空き家の入居者は空き家バンク利用希望の登録が必要です。

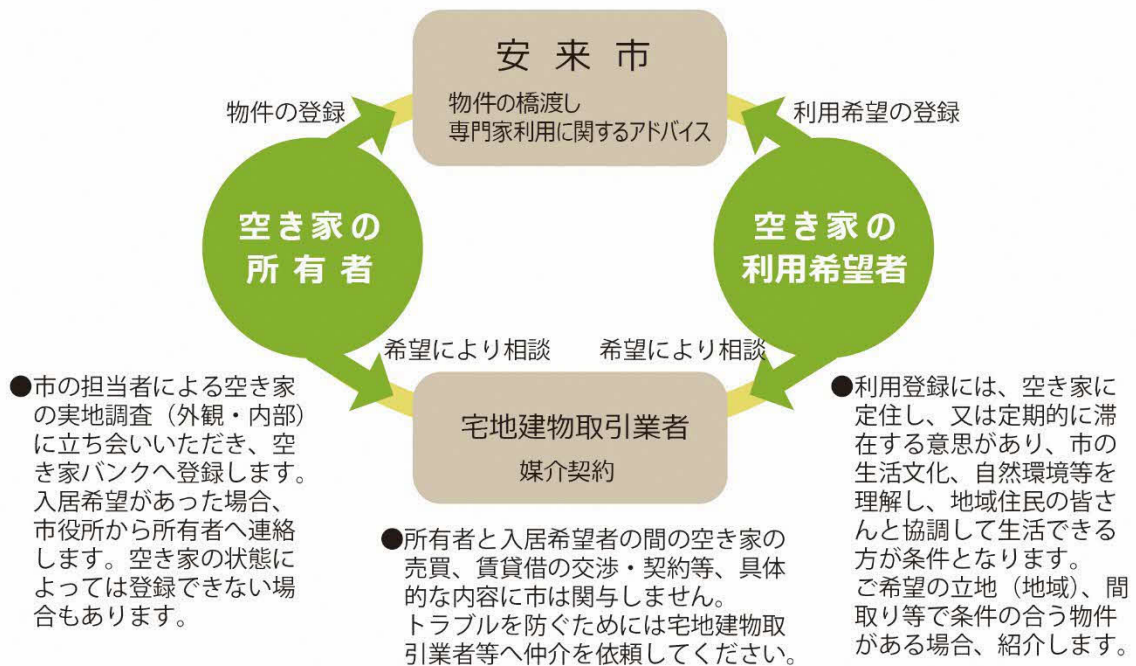


図 4-2-2 本市空き家バンクのしくみ

表 4-2-9 安来市空き家バンクの利用促進等

主な取り組み	概要
安来市空き家バンクの利用促進	空き家バンクの利用促進、啓発を行うとともに、空き家所有者への空き家バンク登録の呼びかけなど、利用者・登録者の増加を目指します。
安来市空き家改修事業	移住及び定住の促進による地域の活性化を図るため、登録物件の空き家改修に係る経費の一部を補助します。
良質な中古住宅の提供	空き家の所有者にインスペクションについて情報提供し、各団体へ繋いでいく仕組みを検討します。また、インスペクションに係る費用に対する支援の検討をします。
空き家の家財処分費の支援検討	空き家の流通を促進するため、空き家の家財処分費用に対する支援の検討をします。
物件の多様化の検討	市場の流通に乗らない物件や農地付き空き家のコーディネート等、多様なニーズの相談に対応する事業者と連携します。

(2) 空き家等の利活用の情報提供

空き家等の利活用について、国及び県の情報や、他の先進地の成功事例等を参考に、市としての情報提供を行います。

表 4-2-10 空き家等の利活用の情報提供

主な取り組み	概要
空き家等の利活用の情報提供	空き家等の利活用について、国及び県の情報や、他の先進地の成功事例等を参考に、市としての情報提供を行います。

(3) 既存住宅流通の促進

インスペクションを実施し、建物の状況を明らかにすることで、買いたい人や借りたい人の不安を軽減することが出来ます。また売却しやすくなることにより、既存住宅の流通促進に繋がります。今後、空き家の所有者に情報提供し、各団体へ繋いでいく仕組みを検討します。またインスペクションに係る費用に対する支援及び家財処分費に対する支援の検討をします。

表 4-2-11 既存住宅流通の促進

主な取り組み	概要
良質な中古住宅の提供	空き家の所有者にインスペクションについて情報提供し、各団体へ繋いでいく仕組みを検討します。また、インスペクションに係る費用に対する支援の検討をします。
空き家の家財処分費の支援検討	空き家の流通を促進するため、空き家の家財処分費用に対する支援の検討をします。

3.2 空き家跡地の利活用の促進

適切な管理がなされておらず、除却が適当な空き家等については、安全安心なまちづくりの観点からその跡地の有効活用に関する情報提供を行います。

所定の要件を満たした空き家については、「安来市老朽危険建築物等除却助成事業」の対象家屋とし、除却、跡地の活用を促します。

民間事業者と連携した老朽空き家の解体を促進します。

表 4-2-12 空き家跡地の有効活用

主な取り組み	概要
所有者への情報発信	安全安心なまちづくりの観点から空き地の跡地の有効活用に関する情報提供を行います。
安来市老朽危険建築物等除却助成事業	居住環境及び安全性の向上を図り安全安心なまちづくりを推進するため、除却費用の一部を助成します。
民間事業者との連携	解体工事の見積や土地の売却査定サービスを行う民間業者と連携して除却や跡地活用を促進します。

3.3 空き家等の利活用のための補助等

「安来市商業再生支援対策事業」の継続、「安来市空き家改修事業補助金制度」の新設、「空き家の家財処分費の助成」の検討により、空き家の利活用促進を目指します。

表 4-2-13 空き家等の利活用のための補助

主な取り組み	概要
安来市商業再生支援対策事業（小売店等開業支援事業）	空き店舗を改修し出店するための費用の一部を補助します。
安来市空き家改修事業	空き家を有効活用し、移住及び定住の促進による地域の活性化を図るため、空き家改修に係る経費の一部を補助します。
安来市空き家活用促進モデル事業	空き家を改修し、移住、定住のための住宅等を運営する組織等の支援をします。
空き家の家財処分費の支援検討	空き家の流通を促進するため、空き家の家財処分費用に対する支援の検討をします。

表 4-2-14 安来市商業再生支援対策事業

事業区分	補助内容	補助率 補助限度額
小売店等開業支援事業	新規開店のための改修費、備品購入費、広告宣伝費、家賃（12カ月分まで）など	2分の1 （上限：一般枠 200万円、特別枠 240万円）

表 4-2-15 安来市空き家改修事業補助金【令和4年度より】

	対象者	補助対象経費	補助率 補助限度額
安来市 空き家改修 事業	・空き家を改修し、当該空き家に3年以上居住する見込みのある者 ・空き家所有者で、空き家を改修してから当該空き家に3年以上居住する見込みのある者と賃貸借契約を締結する者	安来市空き家バンク登録物件の改修に係る経費（台所、浴室、便所、洗面所、内装、屋根、外壁等の生活するために必要な改修）	補助金額：補助対象経費の2分の1 限度額：100万円

表 4-2-16 安来市空き家活用促進モデル事業【令和4年度より】

	対象者	補助対象経費	補助率 補助限度額
安来市 空き家活用 モデル事業	地域課題の解決を目的として市内に住所を有する5人以上の者で設置された地域運営組織（空き家を改修し、市外移住者等のための住宅等を10年以上賃貸する事業を実施する者）	調整費：空き家の物件調査及び不動産登記等に要する費用、入居者募集等のPRに要する経費等 改修費：設計及び工事監理費、改修工事費、改修工事に伴う空き家等の残置物処分費等	調整費：実支出額又は50万円のいずれか少ない額 改修費：実支出額又は500万円のいずれか少ない額

基本方針 4 行政、所有者等、住民、地域その他の関係団体・個人の協働

(法第6条第2項第8号)

4.1 主体別の役割

空き家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく、行政、事業者、地域等の協働による対応が不可欠です。

そのため、空き家所有者は勿論のこと、行政、事業者、地域などの関係者が協力して空き家等の対策に取り組みます。

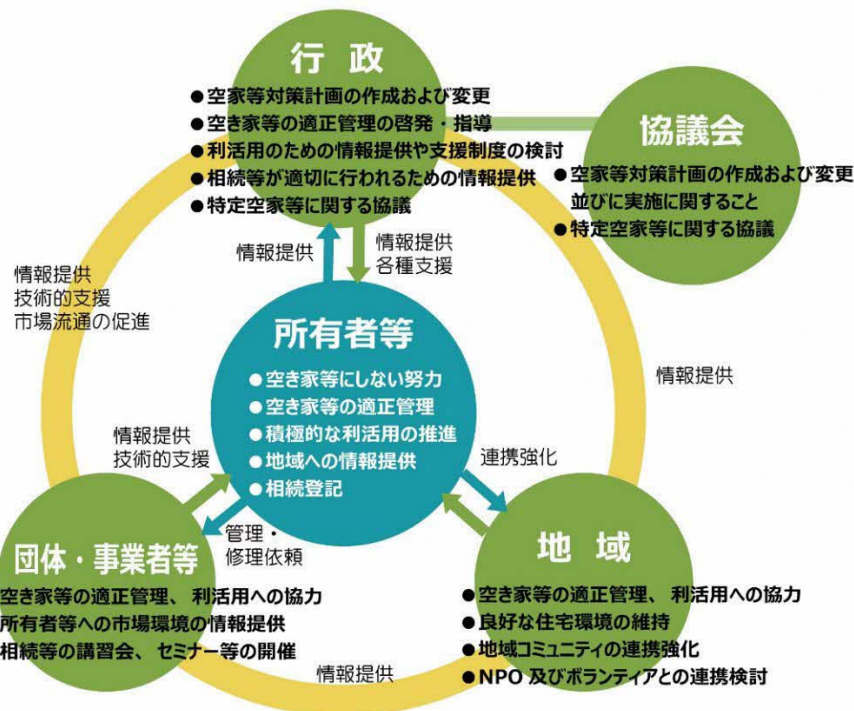


図 4-2-3 主体別の役割

(1) 行政の役割

空き家等をもたらす問題は、環境や防災、建築等の多分野を横断し多岐にわたることから、庁内関係部署や関係機関が効果的に連携し、対策を実施する必要があります。そのため、空き家等の対策に関する部局（庁内4部7課）で「安来市空家等対策の推進に関する庁内検討委員会」を組織し、空き家等に関する課題に対して横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開します。

※庁内4部7課：やすぎ暮らし推進課、総務課、防災課、税務課、環境政策課、建築住宅課、土木建設課

- 安来市空家等対策計画の作成および変更
- 空き家等の適正管理の啓発・指導
- 空き家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討
- 相続等が適切に行われるための情報提供
- 特定空家等に関する協議

(2) 所有者等の役割

空家特措法第3条（空家等の所有者等の責務）で、「空家等の所有者又は管理者は、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。」とされており、所有する空き家等が責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理するように努めるものとします。また、空き家等の所有者等となった場合は、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に空き家等の利活用を進めるなど早急な解消に努めるものとします。

- 空き家等にしない努力
- 空き家等になる前からの対策・検討
- 空き家等の適正管理
- 所有者等が利用する予定がないものは、積極的な利活用の推進
- 地域への情報提供
- 相続登記

(3) 協議会の役割

安来空家等対策推進協議会は、空家特措法第7条第1項の規定に基づき設置された協議会で、安来市空家等対策計画の作成及び見直し並びに市長の判断により必要に応じて特定空家等に関する協議を行います。委員の任期は2年間です。

組織委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が任命しています。

- ・ 地域住民を代表する者、学識経験を有する者、その他市長が必要と認めた者

表 4-2-17 本市空家等対策推進協議会委員名簿

委員の区分		所属等
会長		市長
行政		副市長
市議会の議員		市議会議員
地域住民		安来市自治会代表者協議会
学識経験者	法務	島根県弁護士会
		島根県司法書士会
		松江地方法務局
	不動産	松江宅建センター
		島根県土地家屋調査士会
	建築	一般社団法人島根県建築士会
	福祉	社会福祉法人安来市社会福祉協議会
防犯	島根県安来警察署	

- 安来市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- 特定空家等に関する協議を実施
 - ・ 特定空家等に該当するか否かの判断に関すること
 - ・ 特定空家等に対する措置の方針に関すること
 - ・ その他空家等に関すること

4.2 関係団体との連携

(1) 団体・事業者等の役割

空き家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティ等様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、行政や所有者等が行う空き家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力するよう努めるものとします。また、事業者自らが管理する住宅等についても、空き家にしないよう適切な管理を行うとともに、空き家にした場合は、早急な解消に努めるものとします。

- 空き家等の適正管理、利活用への協力
- 所有者等への市場環境の情報提供
- 行政と協働して相続等の講習会、セミナー等の開催

表 4-2-18 関係団体 (1)

法 務
<p>島根県弁護士会 法律に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松江法律相談センター 毎週火曜日 16:00~18:45 ・高齢者・障がい者のための無料電話法律相談(0120-448-110) 毎週火曜日 13:30~16:00 ・弁護士派遣無料相談所・交通事故相談センター(法テラス島根) TEL : 050-3383-5500 毎週木曜日、第1・3火曜日 13:30~16:30 第2・4金曜日(夜間相談) 17:00~19:15 <p>〒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 FAX : 0852-21-3398 ・http://www.shimaben.com/</p>
<p>島根県行政書士会 相続、財産分与、農地の手続きなどに関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無料電話相談 平日のみ 13:00~15:00 TEL 0852-21-0670 (島根県行政書士会事務局) <p>〒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 FAX : 0852-27-8244 ・http://www.kyoninka.or.jp/</p>
<p>島根県司法書士会 土地建物の不動産登記、相続遺言手続きなどに関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電話無料相談(司法書士総合相談センター) 毎週月・木曜日(祝祭日除く) 12:00~15:00 ・相続、遺言相談センター 毎週火曜日(祝祭日除く) 12:00~15:00 ・無料面接相談(松江会場) 毎月第3土曜日 13:00~17:00(予約優先) <p>〒690-0887 松江市殿町 383 山陰中央ビル 5階 TEL : 0852-60-9211(予約先) FAX : 0852-31-0200 ・http://www.ssla.jp/</p>
<p>島根県土地家屋調査士会 登記や境界確定などに関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期的に無料相談会、それ以外は事務局受付後会員に取次いで対応) <p>〒690-0826 松江市学園南一丁目 2-1 TEL : 0852-23-3520 FAX : 0852-27-1051 ・http://shimane-chousashi.or.jp/</p>

表 4-2-19 関係団体 (2)

売買・賃貸
<p>公益社団法人 島根県宅地建物取引業協会 住宅、土地の取引仲介に関すること ・不動産無料相談所 毎月第2金曜日 13:00~16:00 (事前予約 TEL : 0852-25-6537) 〒690-0063 松江市寺町 210-1 島根県不動産会館 TEL : 0852-23-6728 FAX : 0852-21-8036 http://www.hato-web.or.jp/</p>
<p>公益社団法人 全日本不動産協会島根県本部 住宅、土地の取引仲介に関すること ・定期的に不動産無料相談会を開催 〒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 FAX : 0852-27-8196 http://www.shimane.zennichi.or.jp/</p>
<p>松江宅建センター 住宅、土地の取引仲介に関すること ・不動産無料相談 毎月第2金曜日 〒690-0063 松江市寺町 210-1 島根県不動産会館 2階 TEL : 0852-25-6537 FAX : 0852-22-7622</p>
改修・リフォーム・維持管理
<p>一般社団法人 島根県建築住宅センター 空き家の維持管理、活用などに係る制度、その他全般的な相談UIターンに係ること 〒690-0842 松江市東本町 2丁目 60番地 すままちプラザ 2階 TEL : 0852-26-4577 FAX : 0852-25-9581 https://www.shimane-bhc.or.jp/</p>
<p>一般社団法人 島根県住まいづくり協会 空き家の建て替え及びリフォーム工事に関すること 平日 9:00~16:00 〒690-0886 松江市母衣町 175-8 建築会館内 TEL : 0852-31-1282 FAX : 0852-31-8292 http://www.sumai.ne.jp/</p>
<p>一般社団法人 島根県建築士会 建築士及び建築設計に関すること 〒690-0886 松江市母衣町 175-8 建築会館 1階 TEL : 0852-24-2620 FAX : 0852-24-3780 http://aba-shimane.or.jp/</p>
除却
<p>一般社団法人 しまね産業資源循環協会 解体、廃棄物に関すること 〒690-0001 松江市東朝日町 112番地 TEL : 0852-25-4747 FAX : 0852-59-5771 http://www.shimane-sanpai.org/</p>

(2) 地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティの連携を強化する等、空き家等の発生・放置がおこらないよう、良好な地域住民間の関係を築くよう努めるものとします。

また、地域内の空き家等の情報提供や空き家等の適切な管理および利活用にあたって、行政や所有者等と連携して取り組むよう努めるものとします。

- 空き家等の適正管理、利活用への協力
- 行政との情報共有を図り良好な住宅環境の維持
- 地域コミュニティの連携強化
- NPO 及びボランティアとの連携検討
- 自治会を通じた空き家の把握

4.3 相談窓口の体制（法第6条第2項第7号）

本市では、「図 4-2-4 庁内相談窓口の体制」および「表 4-2-20 空き家等に関する連携」のようにワンストップの空き家等対策総合窓口を設置し、庁内の関係各課と連携し、空き家に関する様々な相談に対応します。相談内容に応じて庁内関係部局や民間事業者と連携し問題解決を図ります。

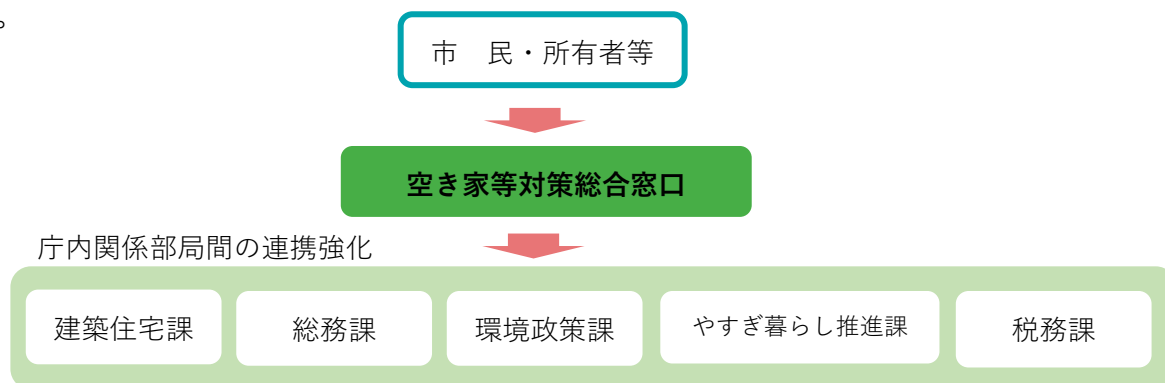


図 4-2-4 庁内相談窓口の体制

表 4-2-20 空き家等に関する連携

項目	対応できる内容	担当課	電話 (0854-23-)
空き家等対策全般	空き家対策（全般）に関すること	空き家等対策総合窓口	
老朽・危険	著しく危険で倒壊のおそれのある空き家に関すること	建築住宅課	3325
防 犯	不審者の侵入・居住や防火等の防犯に関すること	総務課	3015
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	環境政策課	3098
有効利用	空き家バンクに関すること・活用に関すること	やすぎ暮らし推進課	3059
固定資産	固定資産税等の空き家の税金に関すること	税務課	3051

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、ガイドライン等に沿って進めます。また、特定空家等の認定及び措置の内容については、必要に応じて安来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」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

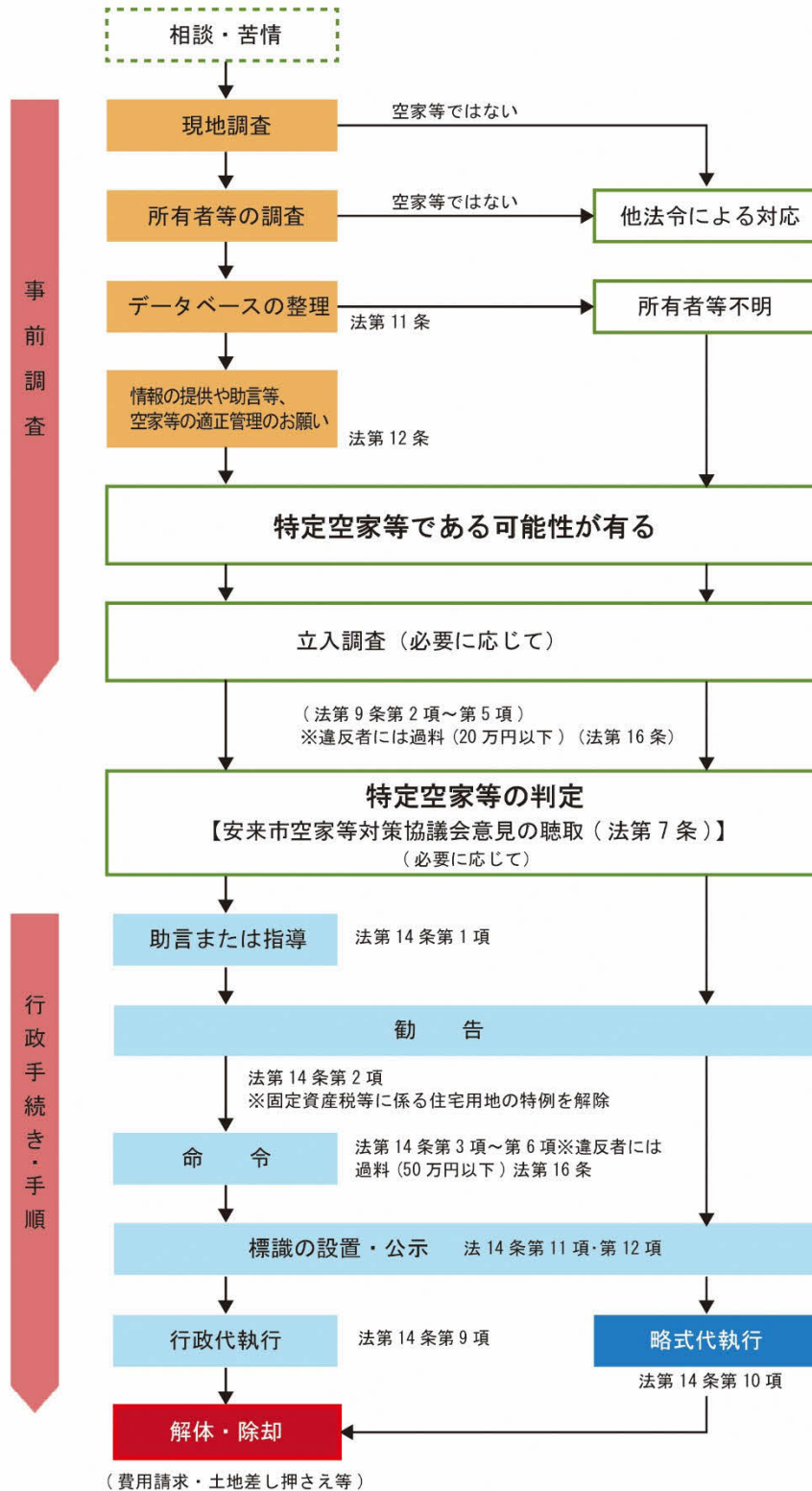


図 4-3-1 特定空家等の認定及び措置に係る手続き及び手順

(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。

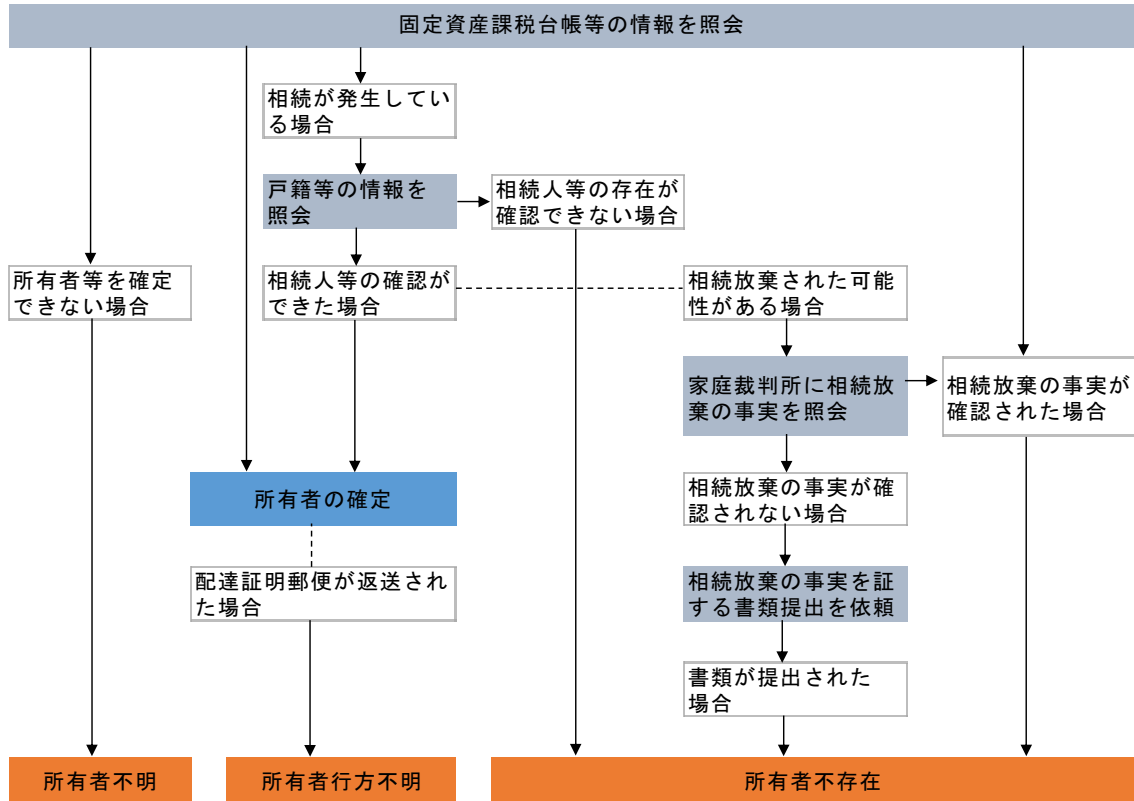


図 4-3-2 所有者等の確認フロー

表 4-3-1 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

1. 建築物が著しく保安上危険となる恐れがある

(I) 建物不良度および周辺への影響の判定

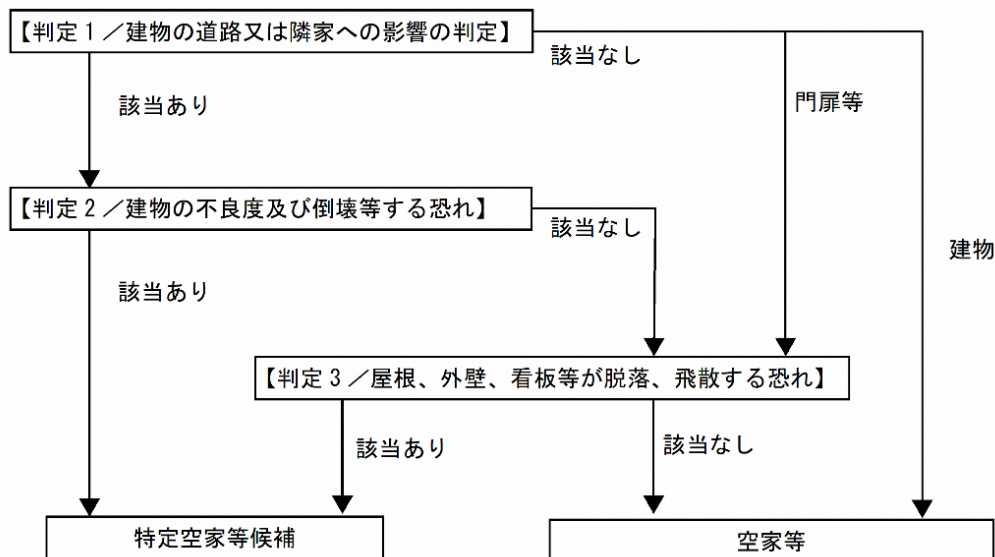
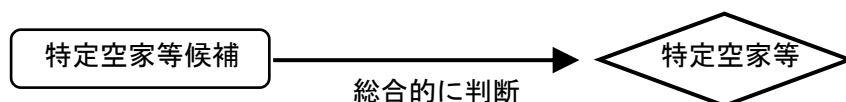


図 4-3-3 建物不良度および周辺への影響の判定フロー

2. 特定空家等総合判定



上記により『**特定空家等候補**』になった空家等を総合的に判断する。

なお、悪影響の程度と危険等の切迫性については、ガイドラインにおいても、その際の判断基準を一律に判断する必要がないとされており個別に適宜判断を行う。

特定空家等候補にならなかった空家等も危険な状態ではあるため、法第 12 条に規定する助言等を行い迅速な措置を促して行く。

判定は、必要に応じて、事前に安来市空家等対策協議会で協議を行う。

参考資料

- ※「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）
- ※住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 5 項、住宅地区改良法施行規則（昭和 35 年建設省令第 10 号）別表第 1 住宅の不良度の測定基準による外観目視の基準
- ※被災建築物応急危険度判定マニュアル（全国被災建築物応急危険度判定協議会）
- ※災害に係る住家被害認定（内閣府）
- ※既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

(I) 建物不良度および周辺への影響の判定

[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(建築物) →空家等 無(門塀等) →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。

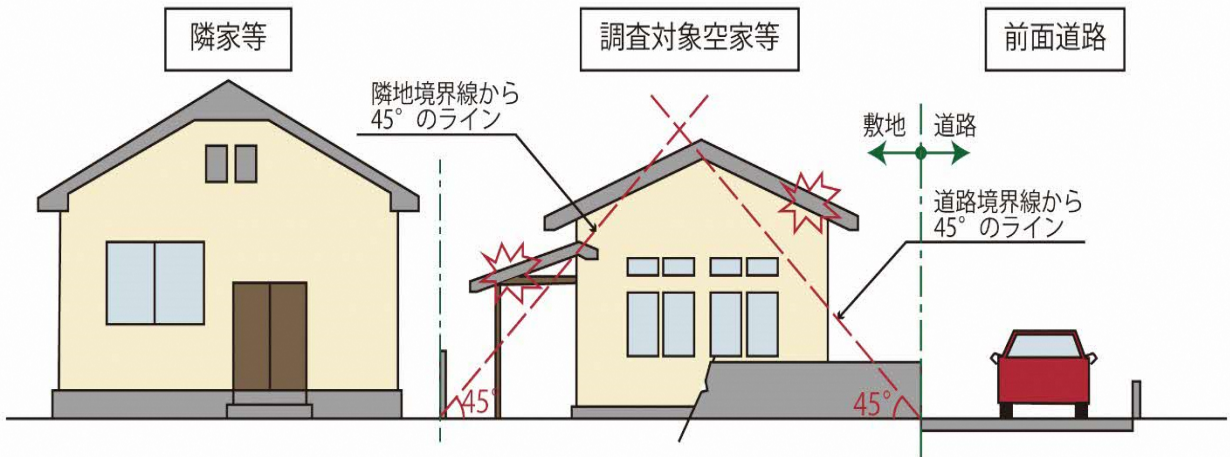
[判定2/建物の不良度及び倒壊等する恐れ]

評価区分	評価項目	評価内容	点数	評価点	最高評価点
構造の腐朽または破損の程度	基礎、土台、柱またははり	イ 柱が傾斜しているもの(傾斜ランクB) 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		175
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの 柱の傾斜が著しいもの(傾斜ランクC) はりが腐朽し、又は破損しているもの 土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの 等大修理を要するもの	50		
		ハ 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	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、 下地の露出しているもの	15		
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、 著しく下地の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	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨 もりのあるもの(小修理で修理可能)	15		
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落はあるもの、軒の裏 板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれさが ったもの(大修理で修理可能)	25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの(修理不能)	50		
	合 計				

建物の不良度	評価点 100 点以上の場合 →	特定空家等候補
	その他 →	判定3へ

建築物の著しい傾斜	傾斜がCランクであり倒壊の恐れがあるもの →	特定空家等候補
	その他 →	判定3へ

《道路又は隣家への影響》

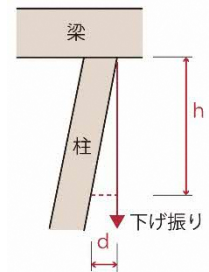


《建築物の著しい傾斜》

傾斜ランク	Aランク	Bランク (傾斜あり)	Cランク (著しい傾斜あり)
d/h	$d/h \leq 1/60$	$1/60 < d/h \leq 1/20$	$d/h > 1/20$
h=1200mm	$d \leq 20\text{mm}$	$20\text{mm} < d \leq 60\text{mm}$	$d > 60\text{mm}$

※Cランクの傾斜が認められる場合倒壊の恐れが出てくる

※主要構造部である柱が折れている場合はCランクと同等とする



(Ⅱ) 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れに対する判定

[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
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	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。

二) 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、近隣の道路や家屋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。

第5章 計画の進行管理

1. 進行管理

空き家等は、人口および世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況等様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。こうしたことから、空き家等対策は、問題空き家の解消等の短期的な取り組みと併せて、空き家を増やさない、減らすといった中長期的な視点から取り組みを継続・発展させていくことが重要となります。

計画策定以後の進行管理については、「図 5-1-1 計画策定後の進行管理」に示す、Plan（計画策定）⇒Do（計画の実施）⇒Check（計画の検証）⇒Action（計画の見直し）サイクルを継続的に実施し、計画期間8年間で管理を行います。

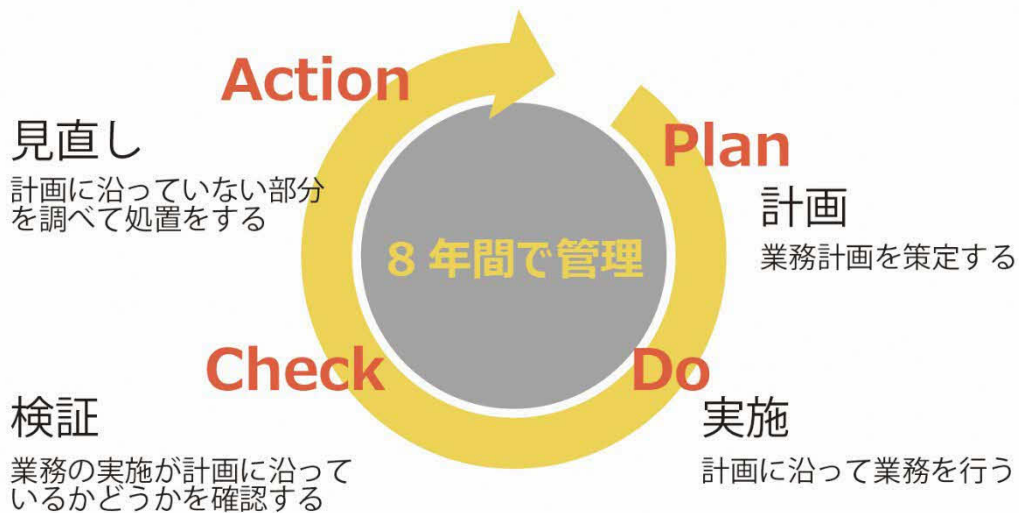


図 5-1-1 計画策定後の進行管理

2. 実施目標

基本方針に基づき空家等の対策を講じていきます。計画期間の8年間で目指していく数値目標を以下のとおり掲げます。

事業項目	目標値	R5 度	R6 度	R7 度	R8 度	R9 度	R10 度	R11 度	R12 度
広報紙への啓発記事掲載	毎年実施	▶							
固定資産税納税通知書への啓発記事	毎年実施	▶							
老朽危険建築物等除却助成事業	40件	▶							
空き家バンク登録件数	160件	▶							
空き家バンク成約件数	80件	▶							
空き家改修事業補助件数	40件	▶							
商業再生支援対策事業 (事業を利用した空き店舗への出店数)	36件	▶							

参 考 资 料

安来市空家等対策協議会条例

平成29年6月15日
安来市条例第19号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条の規定に基づき、安来市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。）の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、委員12人以内で組織する。

- 2 委員は、市長のほか、法第7条第2項に規定する構成員のうちから市長が委嘱し、又は任命する者とする。
- 3 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第4条 協議会に会長を置く。

- 2 会長は、市長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聞き、又は説明させ、若しくは資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日以後、最初に任命される委員の任期は、第3条第3項の規定にかかわらず、平成31年3月31日までとする。

安来市空家等対策協議会規則

平成29年6月15日
安来市規則第22号

(趣旨)

第1条 この規則は、安来市空家等対策協議会条例（平成29年安来市条例第19号。以下「条例」という。）第7条の規定に基づき、安来市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(その他市長が必要と認める協議事項)

第2条 条例第2条第2号によりその他市長が必要と認める協議事項は次に掲げる事項とし、市長の判断により必要に応じて協議することができる。

(1) 特定空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。）第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に該当するか否かの判断に関すること。

(2) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。

(3) その他空家等に関すること。

(実費弁償)

第3条 条例第5条第4項の規定により、出頭した者に対し、実費弁償を支給することができる。

2 実費弁償の額及び支給方法は、一般職の職員に対する旅費支給の例による。

(庶務)

第4条 協議会の庶務は、建設部建築住宅課において処理する。

(その他)

第5条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成29年6月15日から施行する。

安来市空家等対策協議会委員

委員の区分		所 属 等
会 長		市 長
行 政		副 市 長
市議会の議員		市議会議員
地域住民		自治会代表者協議会
学 識 経 験 者	法 務	島根県弁護士会
	法 務	島根県司法書士会
	法 務	松江地方法務局
	不動産	松江宅建センター
	不動産	島根県土地家屋調査士会
	建 築	一般社団法人 島根県建築士会
	福 祉	社会福祉法人 安来市社会福祉協議会
	防 犯	島根県安来警察署



安来市建設部建築住宅課

〒692-0207 島根県安来市伯太町東母里 580 番地

TEL : 0854-23-3325

URL : <http://www.city.yasugi.shimane.jp/>

E-mail : info@city.yasugi.shimane.jp

