

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。

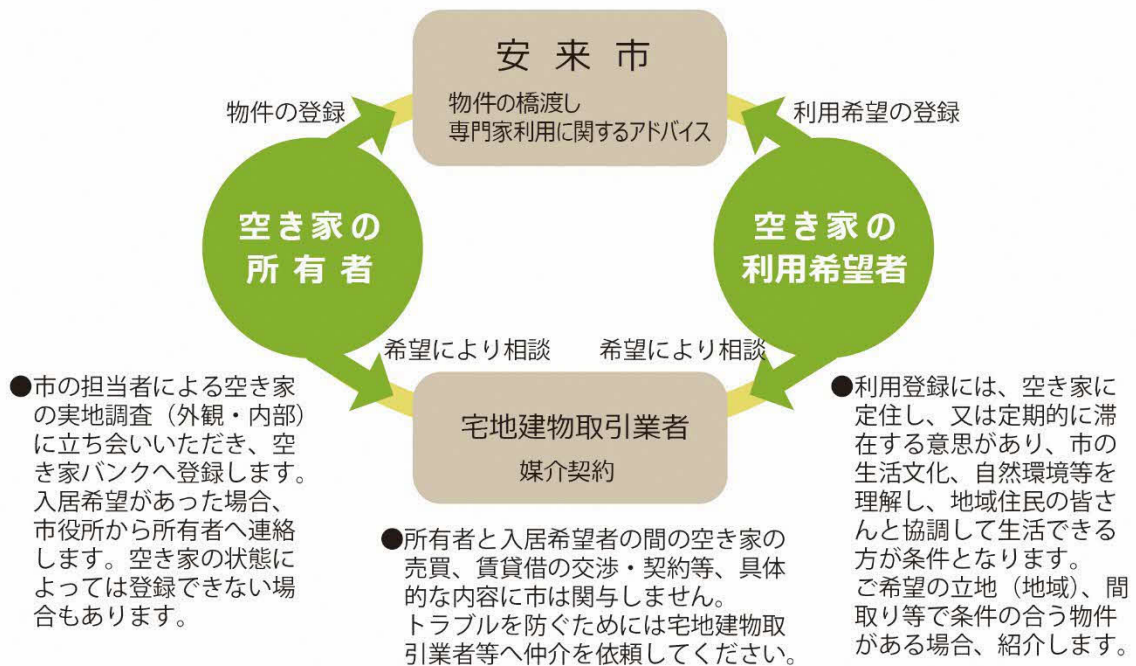


図 4-2-2 本市空き家バンクのしくみ

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。

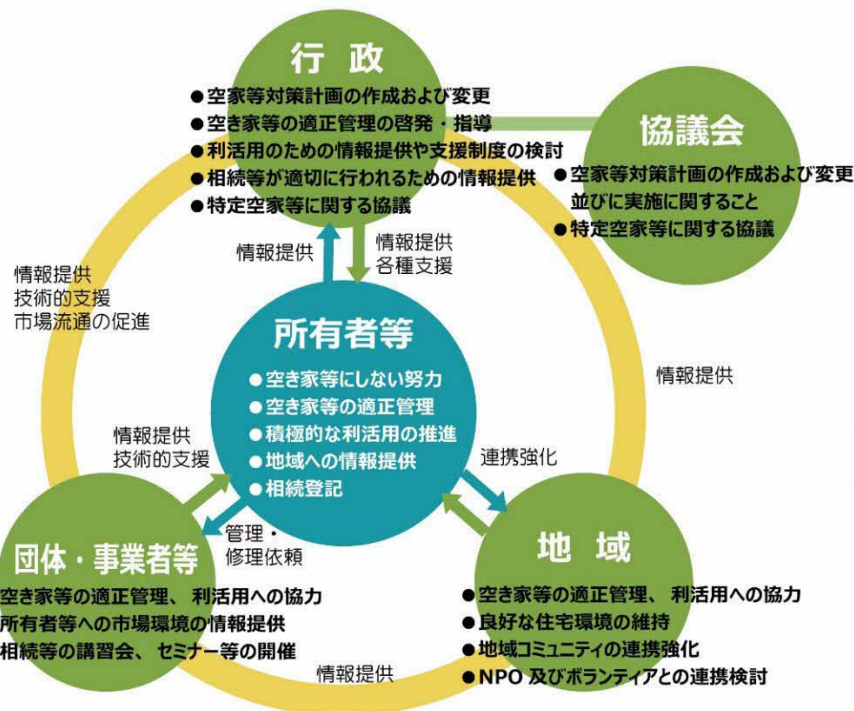


図 4-2-3 主体別の役割

(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)

<p>売買・賃貸</p>
<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>
<p>改修・リフォーム・維持管理</p>
<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>
<p>除却</p>
<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。

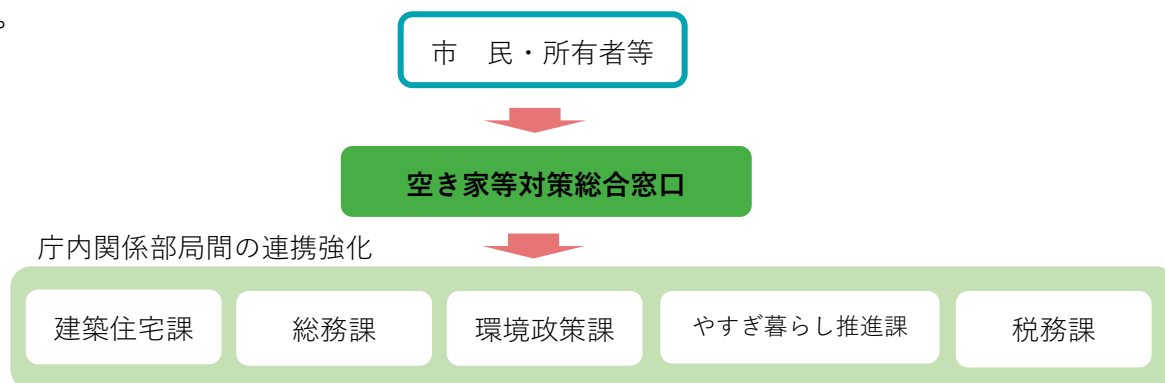


図 4-2-4 庁内相談窓口の体制

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

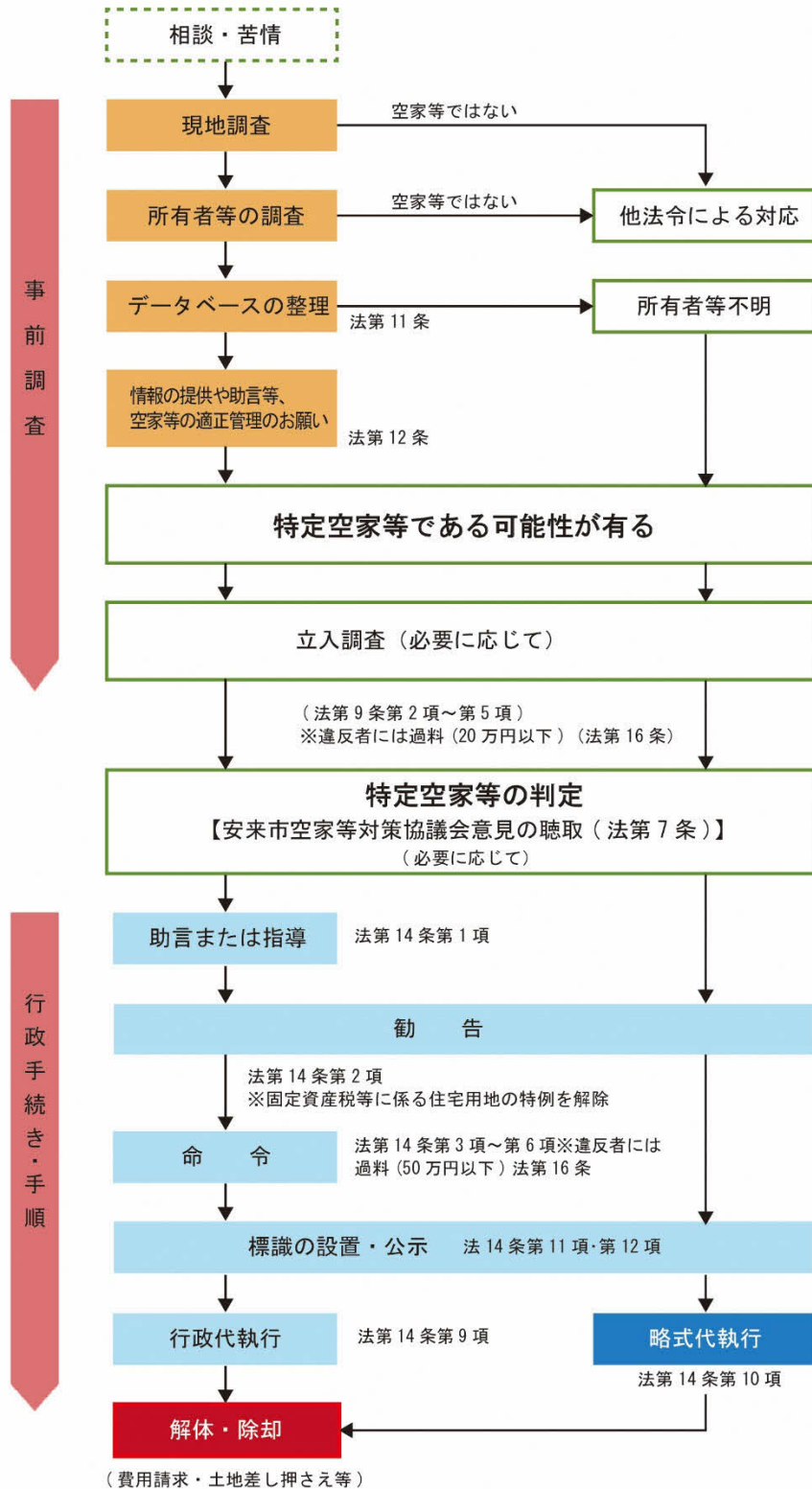


図 4-3-1 特定空家等の認定及び措置に係る手続き及び手順

(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。

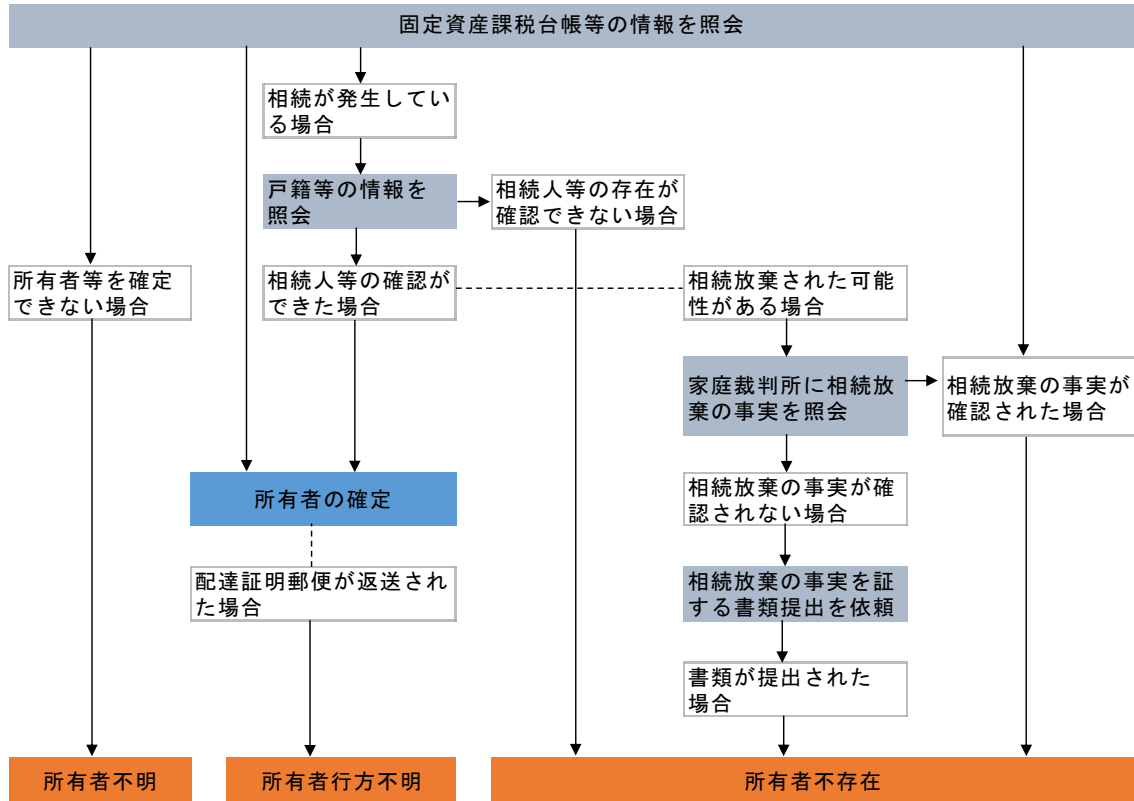


図 4-3-2 所有者等の確認フロー

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

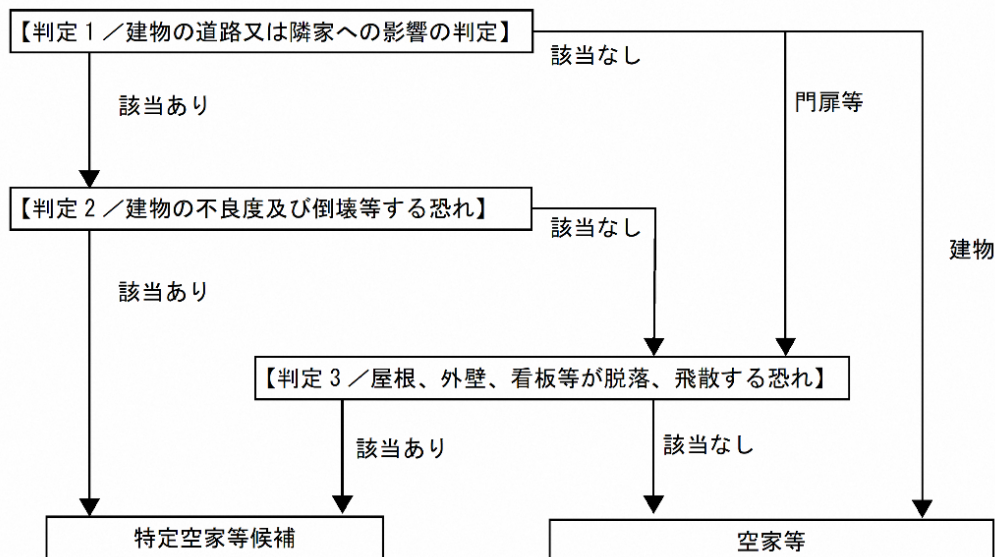
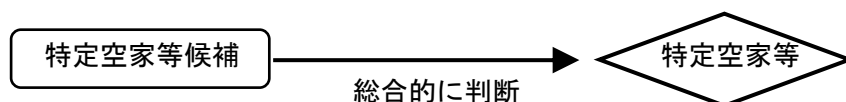


図 4-3-3 建物不良度および周辺への影響の判定フロー

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。

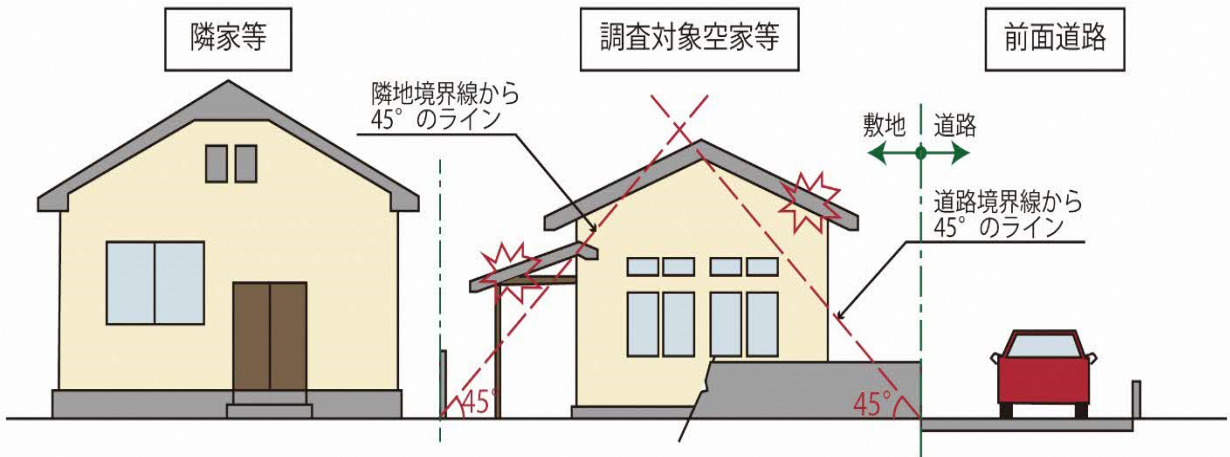
[判定2/建物の不良度及び倒壊等する恐れ]

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						175

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》

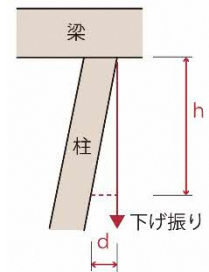


《建築物の著しい傾斜》

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。