

安芸高田市
空き家等対策計画



令和 3 年 度

安 芸 高 田 市

～ 目 次 ～

序 章 空き家対策状況(平成28年度から)	3
1. 危険空き家の苦情・相談状況(平成28年度から令和3年度上半期)	
2. 空き家バンクへの登録件数と成約件数(平成28年度～令和2年度)	
空き家バンクへの登録件数	
空き家バンクからの成約件数	
3. 空き家対策補助金の執行状況(平成28年度～令和2年度)	
空き家バンク登録奨励金	
空き家活用サポート補助金	
空き家改修補助金	
空き家購入補助金	
空き家解体補助金	
4. 安芸高田市市民モニター集約結果(令和3年度)	
第1章 計画の概要	12
1. 背景	
2. 計画の位置づけ	
3. 計画期間	
4. 対象地区	
5. 対象とする空き家の種類	
第2章 空き家等対策における基本方針	14
第3章 空き家等の調査	15
1. 趣旨	
2. 立入調査	
3. 空き家の特定	
4. 所有者等の確認	
第4章 空き家等の適切な管理の促進	17
1. 趣旨	
2. 所有者等への意識啓発	
第5章 空き家等及びその跡地の活用の促進	18
1. 趣旨	
2. 利用可能な空き家及びその跡地の活用促進	
3. その他の活用	
第6章 特定空き家等に対する措置及び その他の特定空き家等への対処	19
1. 趣旨	
2. 対象となる特定空き家等	
3. 措置の内容	

4. その他の対処		
第7章 空き家等に関する相談体制	22
1. 趣旨		
2. 住民への支援		
第8章 空き家等対策の実施体制	23
1. 趣旨		
2. 庁内組織体制及び役割		
別紙	25
特定空家等の判断基準(第6章の2関係)		
資料編	27
資料1 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)		
資料2 安芸高田市空き家アンケート調査結果		
資料3 空き家対策における課題		

序章 空き家対策状況(平成28年度からの5カ年間)

1. 危険空き家の苦情・相談状況

	苦情・相談件数	現場確認の結果の判断				解決件数
		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	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	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	
平成27年度以前	23	19	1	0	3	8
平成28年度	19	16	0	0	3	7
平成29年度	18	11	3	0	4	6
平成30年度	10	6	1	0	3	2
平成31年・令和元年度	9	4	0	1	4	4
令和2年度	13	10	1	0	2	3
令和3年度 2月15日現在	15	8	2	1	4	7
計	107	74	8	2	23	37

【検証及び今後の方針】37件は解決したが、未解決件数(70件)については、継続して相続者捜索中又は所有者(相続者)と協議中です。今後、未解決空き家の状況が悪化し、法的処分が必要な危険空き家と化した場合、速やかに空き家対策協議会へ図り、危険な空き家を特定空き家への認定を行う等、法に基づいた事務処理を進めていきます。

2. 安芸高田市空き家バンクへの登録件数と成約件数(平成28年度～令和2年度)

安芸高田市空き家バンクへの登録件数

	H28	H29	H30	R1	R2
登録件数	33件	43件	50件	56件	46件

安芸高田市空き家バンクからの成約件数

	H28	H29	H30	R1	R2
成約件数	28件	29件	33件	55件	45件

【検証及び今後の方針】近年の安芸高田市空き家バンクへの登録件数及び成約件数は広島県内で常にトップクラスの成績です。

この成果の理由のひとつとして、空き家専門スタッフの空き家所有者への空き家バンク登録への呼びかけにより、空き家バンク登録件数が充実し、そのことが成約件数の増加に連動していると考えています。令和4年度から「空き家バンク事前登録制度」(詳細は p.11)を創設し、登録件数の増加を図ります。

3. 空き家対策補助金の執行状況(平成 28 年度～令和 2 年度)

空き家バンク登録奨励金(定額補助 1 件当たり 50,000 円)

	H29	H30	R1	R2
件数	21 件	39 件	43 件	38 件

空き家活用サポート補助金(定額補助 売買 100,000 円、賃貸借 50,000 円)

	H29	H30	R1	R2
件数	11 件	21 件	38 件	31 件

空き家改修補助金(補助率 1/2 転入世帯 500,000 円、転入子育て世帯 800,000 円+子供一人当たり 100,000 円加算(上限 200,000 円))

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
件数	1 件	0 件	3 件	4 件	5 件	10 件	18 件	16 件

空き家購入補助金(補助率 1/3 上限:転入子育て世帯 250,000 円、市内子育て世帯及び転入世帯 150,000 円)

	H28	H29	H30	R1	R2
件数	6 件	6 件	7 件	14 件	15 件

空き家解体補助金(1/3 補助 上限 300,000 円)

	H28	H29	H30	R1	R2
件数	8 件	4 件	6 件	7 件	13 件

【検証及び今後の方針】近年の空き家バンクへの登録件数及び成約件数の増加に伴い各種補助件数が増加しています。また、危険空き家の苦情・相談の解決件数が伸びることにより、空き家解体補助金の件数が増加しています。令和4年度から、補助金制度の見直しを図り(詳細は p.11)、補助金交付による効果をさらに充実していきたいと考えています。

4. 安芸高田市市民モニター集約結果(令和3年度)

安芸高田市市民モニター 集約結果

【第2回：空き家の活用について】 調査結果報告書

4. 集計に当たっての注意

○調査結果の数値は、原則として回答率（％）で表わし、小数点以下第2位を四捨五入し、小数点第1位まで表記しています。これに伴い、「単数回答」の合計値が100.0%前後を増減する場合があります。

また、一人の回答者が2つ以上の回答をしてもよい設問「複数回答」では、回答率は100.0%を上回る場合もあります。

○本文やグラフ、数表上の選択肢標記は、場合によっては語句を簡略化します。

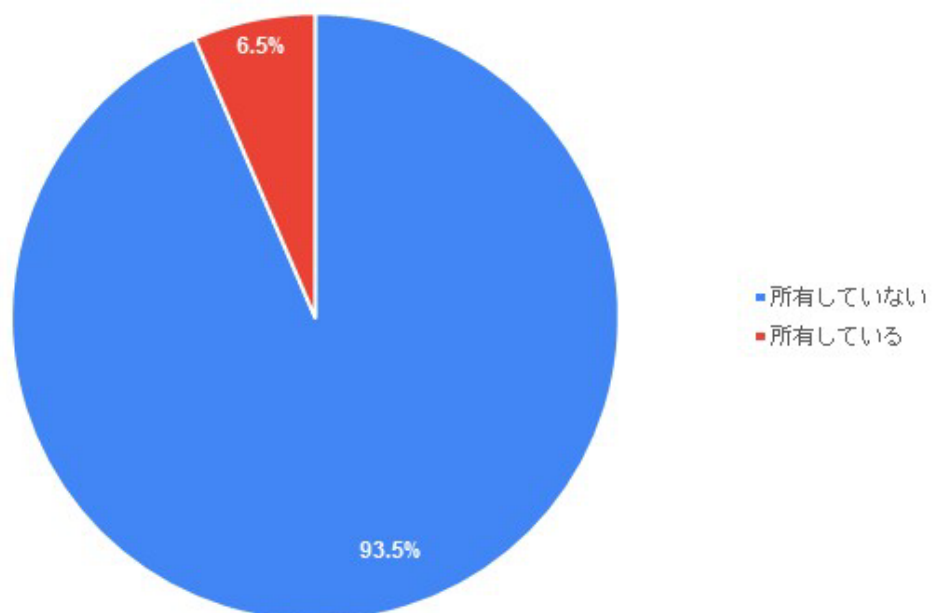
○文中の<n>「有効回答者数」、<SA>「単数回答」、<MA>複数回答を表しています。

モニター回答者数【n】

性別	全体数	回答者数	割合
男性	66	55	83.3%
女性	65	53	81.5%
合計	131	108	82.4%

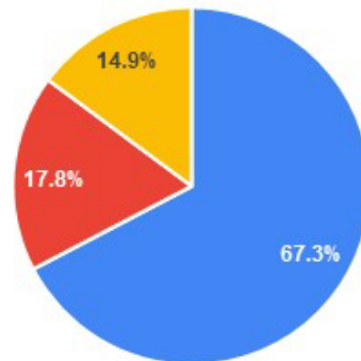
【問1】空き家を所有しているか【SA】

市内に空き家が多く存在する中、その所有については、「所有していない」が9割強を占めている。ここから推測されるのは、空き家所有者、またはそれに関係する人は、市内に在住していない状況が多数を占める。



【問2】近所に空き家があるか【SA】

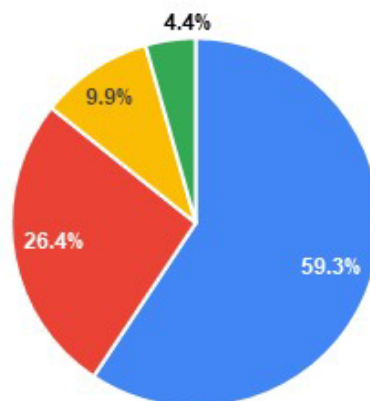
自宅付近の空き家の状況については、「近所に空き家がある」が約7割と一番多く、「わからない」「近所に空き家がない」はいずれも2割弱となっている。



■ 近所に空き家がある ■ わからない ■ 近所に空き家がない

【問3】空き家になった理由（分かる範囲で）【MA】

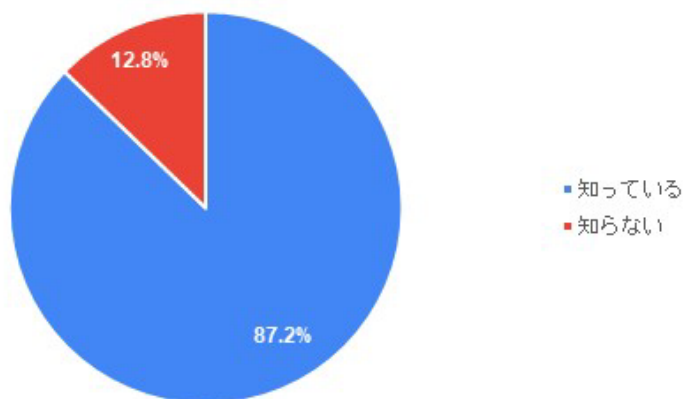
「近所に空き家がある」の回答者が把握する空き家になってしまった理由については、「住んでいた人が亡くなった」が約6割と一番多く、「住んでいた人が施設へ入所した」が約3割、「わからない」「住んでいた人が引越した」は少数となっている。



■ 住んでいた人が亡くなった ■ 住んでいた人が施設へ入所した
■ わからない ■ 住んでいた人が引越した

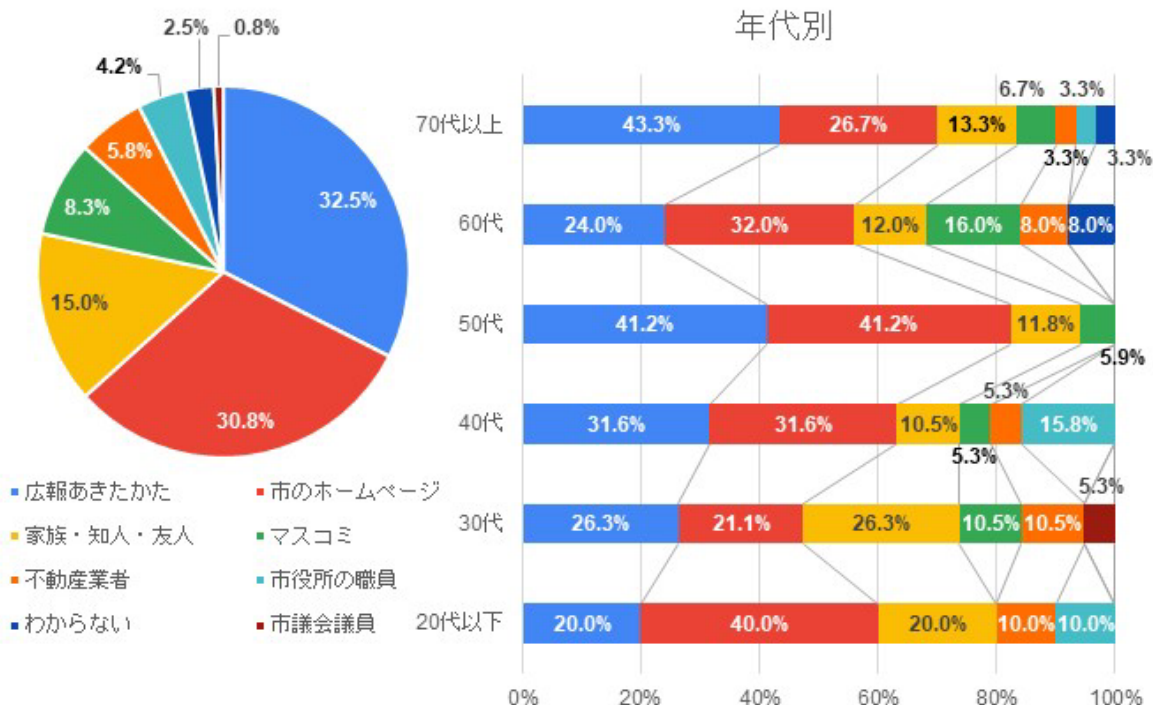
【問4】 「空き家情報バンク」を知っているか【SA】

「空き家情報バンク」の取り組みについては、約9割が知っている。



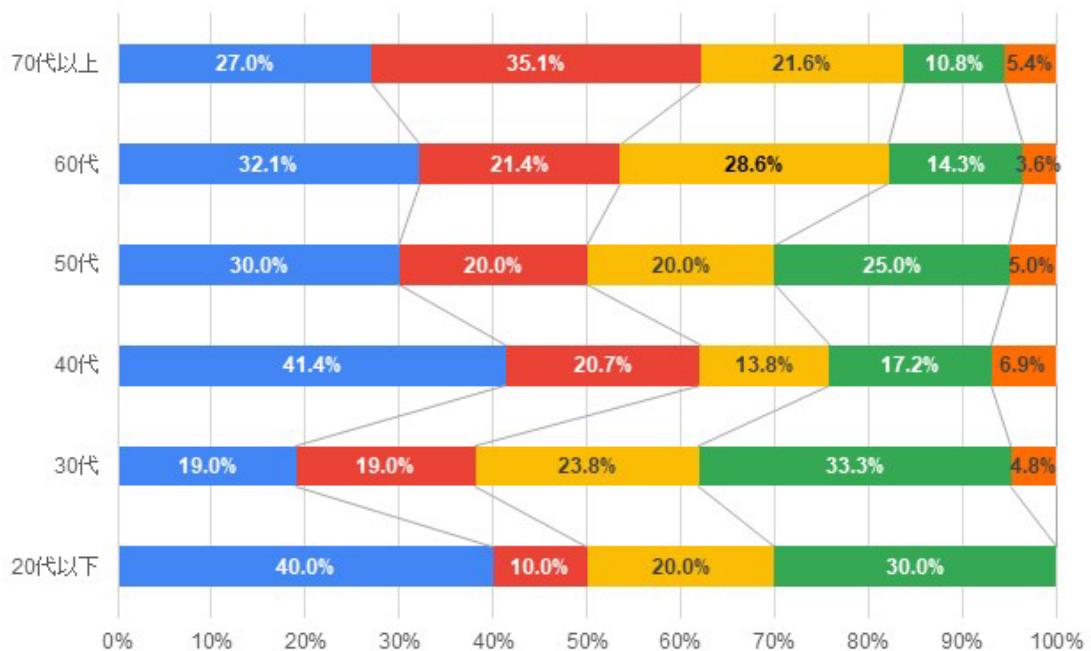
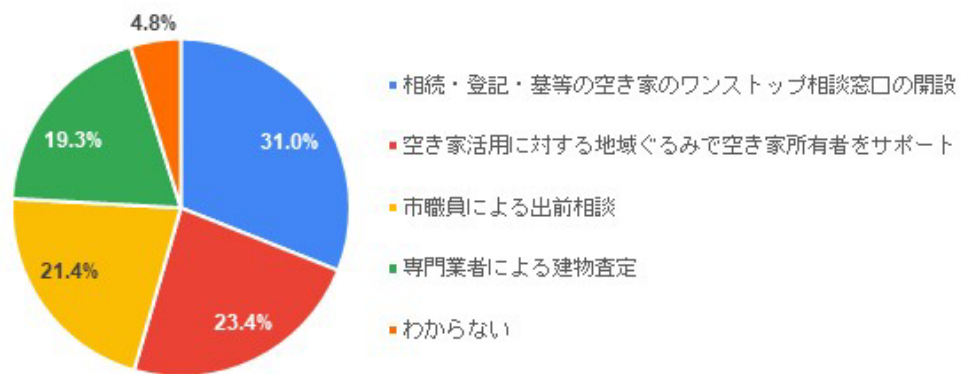
【問5】 「空き家情報バンク」は何で知ったか【MA】

何で知ったかについては、「広報あきたかた」「市のホームページ」が約3割ずつと大部分を占め、世代別にみても5割程度の人の情報源となっている。



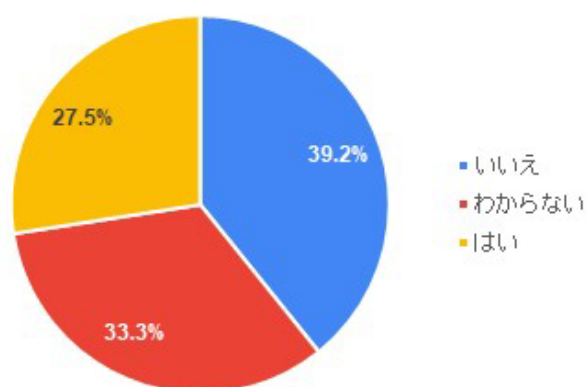
【問6】「空き家情報バンク」に登録しやすくなる支援 【MA】

どのような支援があれば登録しやすくなるかについては、「相続・登記・墓等のワンストップ相談窓口の開設」が約3割、「空き家活用に対する地域ぐるみで空き家所有者をサポート」「市職員による出前相談」「専門業者による建物査定」が約2割ずつとなっている。



【問7】空き家に関する勉強会、または相談会があれば参加するか【SA】

勉強会または相談会への参加については、「いいえ」が約4割と最も多く、「わからない」「はい」が約3割ずつとなっている。

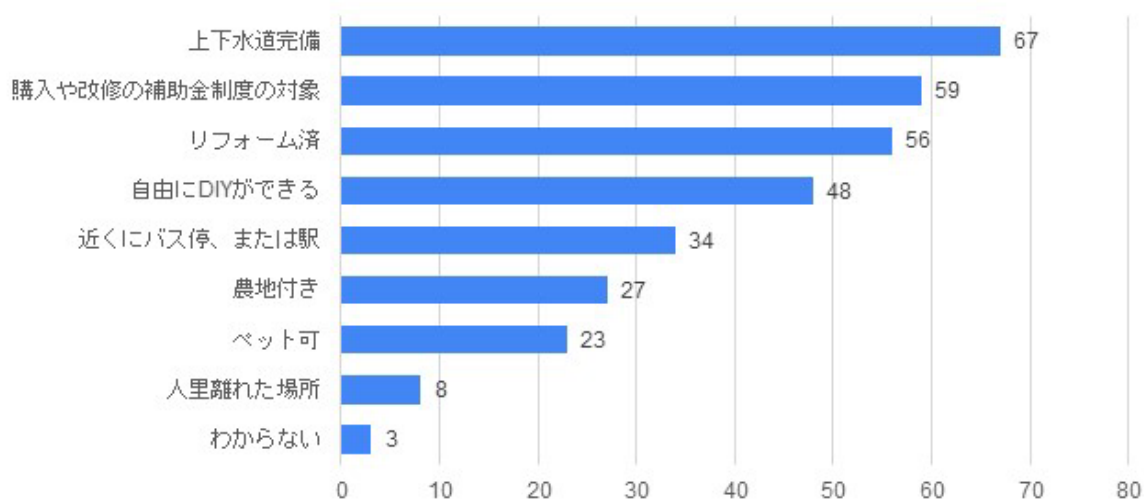


※「その他」の回答

- ・空き家再生勉強会、見学会があれば参加したい。
- ・フューチャーデザイン的に空き家の活用を考えたり、ワークショップ的なものなら参加したいと思う。
- ・いつでも当事者になったときに相談できる場所があると便利

【問8】どんな空き家があれば購入・賃借するか【MA】

空き家の購入または賃借を考える場合に重視するものについては、「上下水道完備」「購入や改修の補助金制度の対象」「リフォーム済」「自由にDIYができる」などに多く票が集まっている。



【検証及び今後の方針】市民モニターの結果から、各種制度の充実を図ります。

- 令和4年度から補助金制度の改定を進めます。主には空き家改修補助金について、安芸高田市の方が空き家を購入・所有した場合においても補助の対象とします。また、購入・所有した空き家について耐震性に不安がある方へ耐震調査費用補助を拡充します。
- 令和4年度から空き家バンク事前登録制度を行います。空き家になる前に当制度を紹介することで家族の方等と協議をしていただき、いずれ空き家になる見通しであれば、空き家バンク事前登録制度に加入していただき、その後空き家になった場合、速やかに空き家バンク登録を行う意思表示をしていただくものです。

第1章 計画の概要

1. 背景

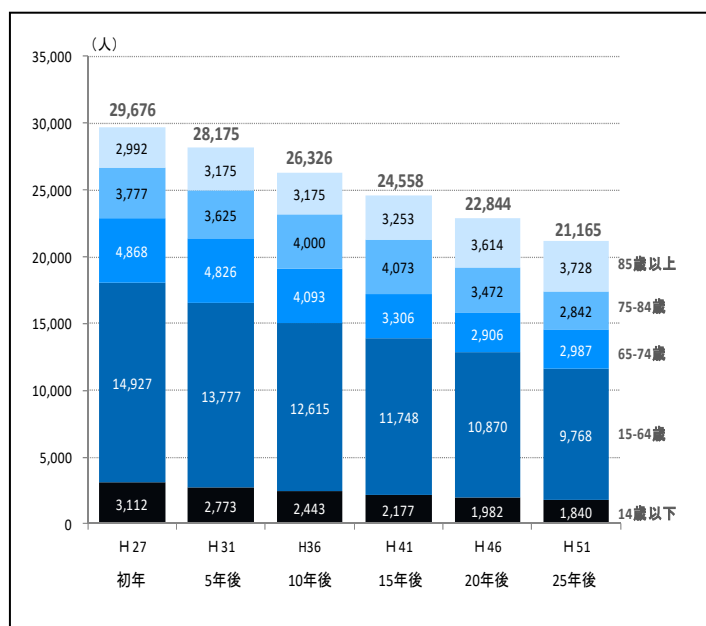
近年急激に進行する少子高齢化や過疎化の進展により、全国的な社会問題となっている空き家等の対策については、本市においても喫緊の課題となっている。

本来、家屋やその敷地は個人の財産であり、空き家等の問題を解決するための対応については所有者等が主体性を持って行なわなければならない。しかし増加傾向にある空き家等が適切な管理をされないまま、このまま放置される状態が続くと、防災、防犯、環境及び景観保全等の面で周辺に悪影響を及ぼす原因となり地域の生活環境に様々な問題が生じ一層深刻化することが懸念されるため、早急な対策が求められている。

このような状況を踏まえ、国は、空き家等問題の抜本的な解決策として平成27年5月26日に「空き家対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空き家特別措置法」という。)を施行し、「所有者の責務や自治体の責務」等を定め適正な管理や活用を促進するとともに、危険な放置空き家等について、自治体が立入調査権の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などを勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定めた。

この「空き家特別措置法」の施行に併せて、昨年「安芸高田市空き家対策協議会」を設立し、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進していくこととする。

[安芸高田市の推計人口] ※第2次安芸高田市総合計画より抜粋



出典: 国立社会保障・人口問題研究所 推計人口

2. 計画の位置づけ

この「安芸高田市空き家等対策計画」(以下、「空き家等対策計画」という。)は、空家等特別措置法第6条の規定に基づき、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、本市が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したもので、空き家等対策の基礎となるものである。

3. 計画の期間

空き家等対策計画の計画期間は、平成28年度を初年度とし令和7年度の10年間とする。本計画は、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

4. 対象地区

空き家等対策計画の対象地区は市内全域とする。

5. 対象とする空き家の種類

空き家等対策計画の対象とする空き家の種類は、空家等特別措置法第2条第1項に規定された**※1 空家等**及び第2項に規定された**※2 特定空家等**とし、活用促進の観点からその**※3 跡地**についても対象に加えることとする。

※1「空家等」とは

建築物又はこれに附属する工作物であつて**※4 居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの**及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※2「特定空家等」とは

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るため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。

※3「跡地」とは

建築物を除却した空き家等に係る跡地をいう。

※4「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

人の居住や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使い用いてなく、居住その他の使用がなされていないことが長期間(概ね年間を通して)にわたって継続している状態。

第2章 空き家対策等における基本方針

本市における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、空き家等に関する対策の基本方針等を定めることにより、市民の生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進し、地域活性化の向上を図ることを目的とする。

基本方針 1 空き家等の適切な管理

空き家等は、その所有者等が適正に管理することが原則であり、そのまま放置され年数が経過するほど老朽化等が進み適正に管理することが困難となる。市民と地域の安全安心の確保及び生活環境の保全を図るため、市民や関係機関の協力を得ながら所有者等に適正な管理を行うよう促すものとする。

基本方針 2 空き家等及びその跡地の活用

空き家等やその跡地の活用は、地域の実情に応じた地域活性化等の観点から空き家等の有効活用を図るため、空き家バンク制度を充実し建物及びその跡地に関する情報提供、その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努める。

基本方針 3 特定空き家等への対処

特定空き家等は、適切な管理が行われていない結果として、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。これら特定空き家等の解消を図るため必要な対策を実施する。

基本方針 4 空き家等対策の実施体制

空き家等問題は様々な要因があり、庁内をはじめ国・県・関係団体など多くの部署に関係する相互の連絡調整や連携が必要不可欠なことから、空き家等に関する様々な施策・事業を総合的に推進し実効性を確保する体制の構築に努める。

第3章 空き家等の調査

1. 趣旨

空家等特別措置法第9条及び第10条の規定に基づき市内に存する空き家等の所有者やその実態を把握することにより、適正な管理等を促進するための調査を行う。

※平成26年度調査完了

2. 調査

空き家調査結果を基に適正な管理がなされていない空き家等及び市民からの情報等による空き家等を把握した場合には、空家等特別措置法第9条の規定に基づき敷地内に立ち入り、必要な調査を行うことができることとする。

3. 空き家の特定

- ①調査期間 平成26年5月～9月
- ②調査方法 空き家対策専門員2名が下記の方法で外観目視及び聞取りにより空き家の特定を行なう。
 - (1)株ゼンリン空き家コンテンツを参考に現地調査し空き家を特定
 - (2)安芸高田市職員の協力
 - (3)安全・安心パトロール員の協力
 - (4)近隣住民や関係者等から情報を収集
- ③調査対象 市域全体(常時居住していない住宅:賃貸住宅、倉庫、店舗を除く)
- ④調査結果 市内全域 1,902戸の空き家を特定し、町別では下記のとおりとなる。
※常時居住していない家屋で「自己管理」を行っているものも「空き家」としている。

町名	吉田町	八千代町	美土里町	高宮町	甲田町	向原町	合計
空き家戸数	390戸	214戸	293戸	407戸	263戸	335戸	1,902戸

4. 所有者等の確認

- ①空き家対策専門員による、近隣住民や関係者等から聞取り調査
 - ②固定資産税納税義務者による特定
 - ③水道料金システム台帳による特定
 - ④戸籍情報及び登記情報等により特定
- 上記の方法により確認できない場合は「所有者等が特定できない」所有者不明又は所有者不

存在の空き家等と判断する。

5. 所有者等が確認できない場合

①未登記の空き家等

(1)所有者等確認のため、空家等特別措置法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報収集を行い、取得した情報をもとにして、所有者等の確認を行う。

(2)固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空き家等と判断する。

②所有者不存在の確認

(1)法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の収集を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。

(2)固定資産税情報で相続放棄の事実確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。

(3)法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空き家等とする。

(4)上記の方法で確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空き家等と判断する。

③所有者行方不明の確認

所有者確認のため該当者に送付した郵便物が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空き家等と判断する。

第4章 空き家等の適切な管理の促進

1. 趣旨

空き家等の所有者は、その管理を怠って周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことまで許されるものではなく、自らの責任において適切に管理することが原則であることの理解を促し、その空き家等が管理不全状態になることを未然に防ぐための対策を進めるものとする。

2. 所有者等への意識啓発

市は特定空き家等の発生を未然に防ぐため、所有者等への意識の涵養及び市広報誌やホームページ等を通じて、空き家等の管理について、所有者等への意識啓発に努める。

市が実施している空き家対策に関する補助制度について情報提供を行う。

①調査期間 平成26年12月14日～平成27年2月27日

②調査方法 空き家所有者等へアンケート用紙配布・空き家対策専門員による聞き取り調査

③調査対象 空き家所有者等住所氏名が明らかになった方

④回答率

町名	吉田町	八千代町	美土里町	高宮町	甲田町	向原町	合計
意向調査戸数	330戸	160戸	260戸	365戸	219戸	299戸	1,633戸
意向回答戸数	230戸	96戸	164戸	229戸	127戸	183戸	1,029戸
回答率	67.9%	60.0%	63.1%	62.7%	58.0%	61.2%	63.0%

未回答者 所有者等への訪問調査やアンケートの再送付を通して実態把握を行う。

3. 空き家等の未然防止

空き家等所有者が民間事業者等へ管理代行できるシステムの構築を関係機関と検討を行う。

また、「空家特別措置法」を基に、より有効かつ効果的な運用を図るため、空き家等の有効活用や適正管理に関する独自条例の制定を検討する。

第5章 空き家等及びその跡地の活用の促進

1. 趣旨

市は、市内の空き家等(特定空き家等含む)の解体により空き家等の解消に努めるとともに、その他の空き家等及びその跡地の有効活用を促進するための方策を検討する。

2. 利用可能な空き家及びその跡地の活用促進

市は、**※空き家情報バンク事業**を実施することにより、空き家等の解消、都市住民との交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図る。

また、その跡地についても有効な活用を促進するため、同様の事業実施を検討する。

※空き家情報バンク事業

空き家の有効活用をするため、空き家の売却・賃貸を希望する所有者等から申込みいただいた空き家情報を、市のホームページ等で公開し、空き家の利用を希望する方に空き家情報を提供する制度で、安芸高田市民と都市住民の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図ることを目的としている。

3. その他の利活用

市は、空き家等の所有者等だけでなく、市内の住民や市外からの移住希望者等の利活用を促進し、又は解体等を促す観点から、空き家等のリフォームの普及・促進、空き家等の他用途施設への転用や住み替えなど、空き家等を様々な利活用する方策について、関係機関と協議を行うものとする。

第6章 特定空き家等に対する措置及びその他の特定空き家等への対処

1. 趣旨

特定空き家等は、適切な管理が行われていない結果として、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているため、これら特定空き家等の解消を図るため必要な対策を実施する。

2. 対象となる特定空き家等

対象とする特定空き家等については次のとおりとし、**基準(※別紙)**を定め「安芸高田市空き家対策協議会(以下「協議会」という。)」で協議、検証し優先して実施するものとする。

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のある状態

- 例)○部材の破損や不同沈下等により、建築物に著しい傾斜がある場合
○腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生している場合
○基礎と土台に大きなずれが発生している場合
○柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ等が発生している場合
○屋根葺き材に不陸、剥離、破損又は脱落が発生している場合
○外壁や看板に、剥離、破損又は脱落が発生している場合
○表面に水がしみ出し、ひび割れが発生するなど、擁壁が老朽化し危険となるおそれがある場合

②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

- 例)○吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況にある場合
○浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、排水等の流出、ゴミ等の放置、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場合
○ゴミ等の放置、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場合

③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

- 例)○景観法に基づく景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている場合
○景観法に基づく景観地区において、都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている場合
○屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたりしたまま放置されている場合
○多数の窓ガラスが割れたまま放置されている場合
○看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている場合
○立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している場合
○敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている場合

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

例)○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場合

○立木の枝等が、近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている場合

○次の事象により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている場合

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生
- ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の屋根に飛来

○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出来る状態で放置されている場合

○屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている場合

○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場合

3. 措置の内容

特定空き家等に対する措置については、次の手順により実施する。

①事前通告

市は、地域住民からの通報や相談を受けた場合には、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るため所有者等に対して実態を報告する。

②助言・指導(法第 14 条第 1 項)

市長は、法の規定に基づき、空き家等の所有者等に対して、適切な管理を行うために必要な措置をとるよう助言又は指導を行う。

③勧告(法第 14 条第 2 項)

市長は、助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、空き家等の状態が改善されない場合は、適切な管理を行うために必要な措置をとることを勧告する。

④命令(法第 14 条第 3 項)

市長は、勧告を行ったにもかかわらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認める時は、その所有者等に対して、相当の猶予期限を定めその勧告に係る措置をとることを命ずる。

⑤行政代執行(法第 14 条第 9 項)

市長は、命令を行ったにもかかわらず、その措置を履行しない場合は、行政代執行法(昭和 23 年法律 43 号)の定めるところに従い、所有者等に代わり、又は第 3 者をして当該空き家の解体等必要な措置を講ずる。

この措置に要した費用については、当該所有者等に請求する。

⑥所有者が不存在・行方不明の空家等

民法の規定に基づき、財産管理制度による問題解決が原則であるが、緊急措置・危険排除は、主体的に問題解決を図る所有者等が不明の状況であるため。市は危険回避のための

措置について検討するものとする。

※参考「所有者の所在の把握が難しい土地に対する探索・利活用のためのガイドライン」

4. その他の対処

①空き家等対策計画の公表(空家特別措置法第6条3項)

市は、広報誌や市ホームページへの掲載などにより公表する。

②市補助金の活用促進

市は、「空き家購入補助金や空き家解体事業補助金」について、広く情報提供等を行い積極的な活用を促進することにより、空き家等の解消に努める

第7章 空き家等に関する相談体制

1. 趣旨

市は、住民からの相談への対応の重要性に鑑み、空き家等に関する相談の専用窓口など関係部署と連携した相談体制の整備を行う。

2. 住民への支援

①基本原則

空き家が所有者の私有財産であるため、隣接する建築物の所有者との問題には状況を十分に把握し適切に対処する。

②職員のスキルアップ

空き家等に関する相談に適切に対応するため、国県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加し職員のスキルアップを図る。

③隣接する建築物等所有者への支援

適正な管理を促すための、所有者等へ意識の涵養に努める。

④相談に対する助言

空き家情報バンクへの登録促進、現地確認及び不動産業者及び無料法律相談(弁護士)等への斡旋

⑤県・市協議会及びその他の関係機関との連携

空き家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、対応が困難な事例等については、県、市協議会及びその他の関係機関と連携し対応する。

第8章 空き家等対策の実施体制

1. 趣旨

市は、空き家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、空き家等の調査・確認、特定空き家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要である。

そのため市は、空き家等対策に係る内部部局の連携体制や空き家等の所有者等や住民からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の運営を有効かつ効果的に進めることとする。

2. 庁内の組織体制及び役割

空き家等対策をより効果的かつ効率的に実施するため、庁内関係部署による連携体制を構築し必要な調査研究や計画等を行うため庁内検討委員会を設置する。

また、各関係部署の役割については次のとおりとする。

① 空き家対策に係る業務一覧

連 携 内 容	担当部署
空き家の適正管理に関する条例協議	総務部総務課
空き家の適正管理(危険な空き家)	総務部危機管理課
空き家を中心とする防犯・防災対策	
空き家対策にかかる予算協議	企画振興部財政課
交流と定住を基軸としたUターン促進	企画振興部地方創生推進課
地域コミュニティ拠点としての空き家等の活用	
地域振興会・NPO 法人と連携した空き家等活用促進	
移住者サポート体制の整備	
固定資産税課税標準額の特例への対応	市民部税務課
空き家の適正管理(空き家の環境保全)	市民部環境生活課
移住者営農支援体制の整備	産業振興部地域営農課
空店舗、空き家等を活用したテナント等活用促進	産業振興部商工観光課
市内観光と空き家等体験宿泊による交流、定住人口の促進	
移住者就労支援体制の整備	
耕作放棄地・農地取得・売買・賃貸に対する対応	農業委員会
危険空き家の建築基準法による指導	建設部管理課
国道・県道・市道に隣接する危険家屋の把握	建設部管理課 建設部すぐやる課
空き家の適正管理	建設部住宅政策課

空き家に関する相談	
協議会の運営	
空き家情報バンクの充実	
空き家改修・解体支援	
居住持続による空き家発生の抑制	
上下水道中止届出時における空き家活用 PR	建設部上下水道課
空き家の相談及び活用促進	各支所
空地・空き家等の火災予防上の指導	消防本部
通学路に隣接する危険家屋の把握	教育委員会事務局

②協議会の設置(法第 7 条第 1 項)

市は、法律の規定に基づき、「協議会」を設置する。(平成 27 年 8 月 7 日設置)

主な所掌事務は、

- 空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議
- 特定空き家等に関する事項についての協議
- 協議会委員は 30 名以内とする。

市長、地域住民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等、庁内関係部長

③関係機関との連携

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相続及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 不動産業者
所有者の空き家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- 建設業者
空き家等の解体や改修の相談等の対応等
- 警察
防犯対策のための助言及び対応等
- 地域振興会等
空き家情報の把握(共有)及びその跡地の活用等

別紙(第6章の2関係)特定空き家等の判断基準

別表 特定空き家等の判定票(案)

空家番号		整理番号(相談)	
所在地	安芸高田市 町		番地
判定年月日		判定者	
構造	造	階数	階建

1.不良度(老朽度・危険度)の判定

項目	箇所	判断内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点	
建築物	建築物の著しい傾斜	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的崩落等 <input type="checkbox"/>	過半の崩落等 <input type="checkbox"/>		
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	50	なし <input type="checkbox"/>	不明 <input type="checkbox"/>	有 <input type="checkbox"/>		
		(3) 柱の傾斜	50	1/60未満 <input type="checkbox"/>	1/60~1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超え <input type="checkbox"/>		
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎, 土台, 柱, はり	(4) 土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無(不良箇所)	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	
	屋根, 外壁等が脱落, 飛散等するおそれ	屋根葺き材, ひさし又は軒	(5) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	
			(6) 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	—	あり <input type="checkbox"/>	
		外壁等	(7) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	小修理 <input type="checkbox"/>	大修理 <input type="checkbox"/>	
			(8) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
		看板, 給湯設備, 屋上水槽等	(9) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	破損腐食 <input type="checkbox"/>	脱落転倒 <input type="checkbox"/>	
		屋外階段又はバルコニー	(10) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	一部 <input type="checkbox"/>	全体的 <input type="checkbox"/>	
		門又は扉	(11) 門・扉の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
擁壁		擁壁	(12) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>	
	(13) 水抜き穴の詰まり・設置の有無		10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>		
	(14) ひび割れ等の有無		10	なし <input type="checkbox"/>	使用限界 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>		
合計(基礎点合計=440点)								

不良度判定結果	判定区分	不良度(低) <input type="checkbox"/>	不良度(中) <input type="checkbox"/>	不良度(高) <input type="checkbox"/>
	評点合計値	100点未満	100点~199点	200点以上

2.周辺への影響度の判定

		離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
敷地境界からの離れ	(1) 隣地境界と建築物の離れ(最短距離) (L= m)	L > 5m <input type="checkbox"/>	3m ≤ L ≤ 5m <input type="checkbox"/>	L < 3m <input type="checkbox"/>
	(2) 公衆用道路と建築物の離れ(最短距離) (L= m)	L > 5m <input type="checkbox"/>	3m ≤ L ≤ 5m <input type="checkbox"/>	L < 3m <input type="checkbox"/>

		道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
影響度判定結果	隣地側離れ(大)	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(中)	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(小)	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(大) <input type="checkbox"/>

3.特定空き家等の判定

特定空き家等の評点
+
不良度の評点
+
影響度による加算点

影響度(低): +0点
 影響度(中): +25点
 影響度(大): +50点

特定空き家等の評点	特定空き家等の判定
1~149点	非該当 <input type="checkbox"/>
150~199点	該当 <input type="checkbox"/>
200~299点	該当 <input type="checkbox"/>
300点以上	該当 <input type="checkbox"/>

※法: 空き家対策の推進に関する特別措置法

【注意事項】

倒壊しそうな建築物の部分・門扉・扉・擁壁等が敷地境界に隣接している場合は, 法14条の指導対象とすることができる。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)		
緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所

空家番号		整理番号(相談)	
所在地	安芸高田市	町	番地
判定年月日		判定者	
構造		造階数	階建

●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	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		

●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	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		

●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		
	多雨のねずみ、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		

資料1 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)

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 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所有し、又は管理するものを除く。

2 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。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の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。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する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。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2)計画期間

(3)空家等の調査に関する事項

(4)所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5)空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

(6)特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

(7)住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第13条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確

知することができないとき(過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

資料 2 安芸高田市「空き家アンケート調査結果」

本市では、平成 26 年度空き家の実態調査を行うため、空き家対策専門員 2 名を配置し市内全域の空き家の特定を行なった。またその調査を基に所有者等の所在地を特定し今後の管理の意向を確認した。

1. 安芸高田市空き家調査の結果

(1) 空き家特定戸数（平成 27 年 1 月 31 日現在）

- ①調査期間 平成 26 年 5 月～9 月
- ②調査方法 空き家対策専門員の外観目視及び聞き取りによる空き家の特定
安芸高田市職員による空き家の特定
- ③調査対象 市域全体（常時居住していない住宅：賃貸住宅、倉庫、店舗を除く）
- ④調査結果 市内全域 1,902 戸の空き家を特定し、町別では下記のとおりとなる。

[表-1 空き家特定戸数—安芸高田市（町別）]

町名	吉田町	八千代町	美土里町	高宮町	甲田町	向原町	合計
空き家戸数	390 戸	214 戸	293 戸	407 戸	263 戸	335 戸	1,902 戸

(2) 空き家実態調査の集計

- ①調査期間 平成 26 年 5 月～9 月
- ②調査方法 空き家対策専門員による空き家の状態と敷地管理を目視調査
- ③調査対象 特定した空き家全戸

ア) 空き家の状態

「修理不要」「若干修理必要」の使用可能な空き家が、全体の約 7 割を占めている。

町別にみると、「吉田町」では、使用可能な空き家が約 8 割と最も高く、「美土里町」

「甲田町」「向原町」が約 6 割と低くなっている。

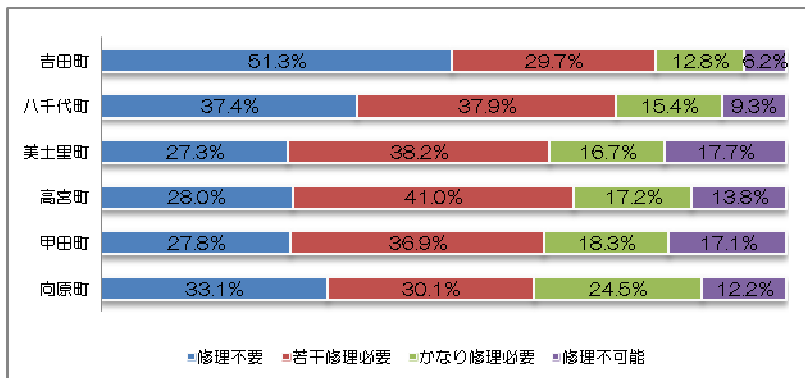
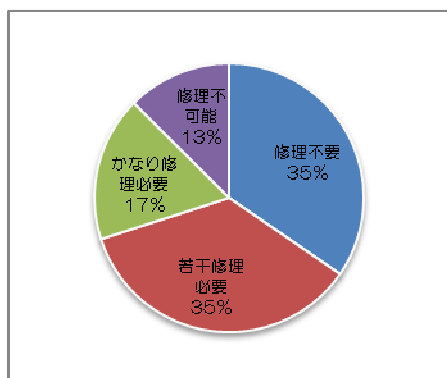
[表-2 空き家の状態—安芸高田市（町別）]

町名	修理不要	若干修理必要	かなり修理必要	修理不可能	合計
吉田町	200 戸	116 戸	50 戸	24 戸	390 戸
八千代町	80 戸	81 戸	33 戸	20 戸	214 戸
美土里町	80 戸	112 戸	49 戸	52 戸	293 戸
高宮町	114 戸	167 戸	70 戸	56 戸	407 戸
甲田町	73 戸	97 戸	48 戸	45 戸	263 戸
向原町	111 戸	101 戸	82 戸	41 戸	335 戸
合計	658 戸	674 戸	332 戸	238 戸	1,902 戸

< 判定基準の定義 >

修理不要	修繕の必要がほとんどなく、住宅等として利活用可能と思われる空き家
若干修理必要	多少の修繕は必要だが、住宅等として利活用可能と思われる空き家
かなり修理必要	活用には大規模な修繕が必要、または、再活用が困難と思われる空き家
修理不可能	腐朽が著しく倒壊の恐れもあり、防犯・防災上も問題が多く近隣への影響を考慮する必要があると思われる危険な空き家

[空き家の状態—安芸高田市（町別）]



イ) 空き家の敷地管理

「良好」「普通」と「不良」な敷地がそれぞれおおよそ全体の5割を占めている。町別にみると、「吉田町」が、「良好」「普通」を併せて約8割と最も高く、「向原町」「甲田町」が約6割と低くなっている。町別にみると「空き家の状況」と「敷地の状況」の比率は、ほぼ一致していることがわかる。

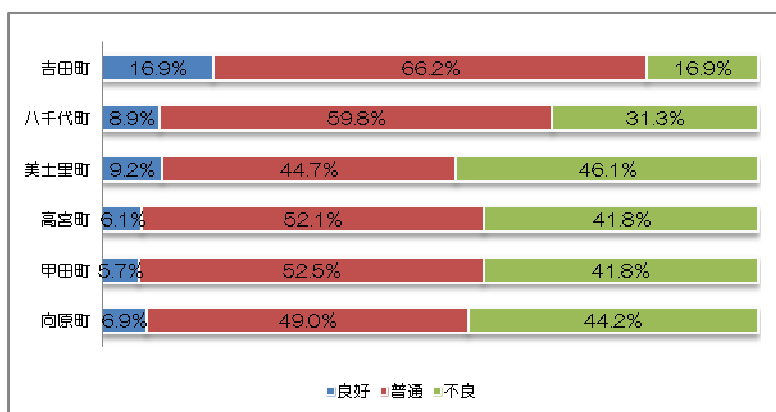
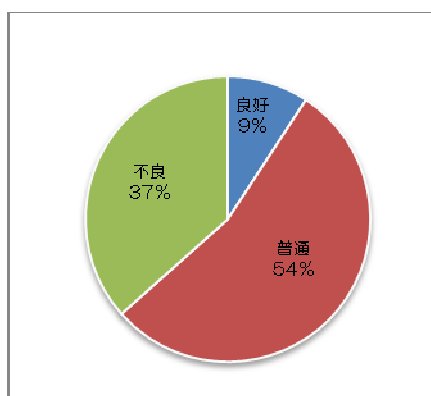
[表-3 空き家の敷地管理状態—安芸高田市（町別）]

町名	良好	普通	不良	合計
吉田町	66戸	258戸	66戸	390戸
八千代町	19戸	128戸	67戸	214戸
美土里町	27戸	131戸	135戸	293戸
高宮町	25戸	212戸	170戸	407戸
甲田町	15戸	138戸	110戸	263戸
向原町	23戸	164戸	148戸	335戸
合計	175戸	1,031戸	696戸	1,902戸

<判定基準の定義>

良好	敷地が良好に手入れされている状態
普通	敷地が普通に手入れされている状態
不良	敷地が手入れされておらず、近隣へも影響がある状態

[空き家の敷地管理状態—安芸高田市（町別）]



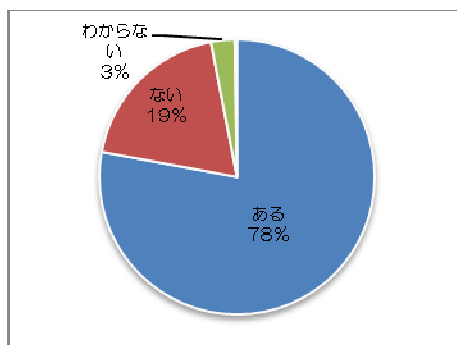
2. 市民の目線から見た空き家

(1) 行政嘱託員へのアンケート調査

- ①アンケート実施期間 平成26年7月
- ②調査対象者 市内全域の行政嘱託員 480名（但し、公営住宅等賃貸行政区の嘱託員を除く）
- ③回収率 480名中394名から回答（回収率：82.1%）

(2) アンケート調査結果

ア) 現在お住まいの地域で「空き家」があるかどうか

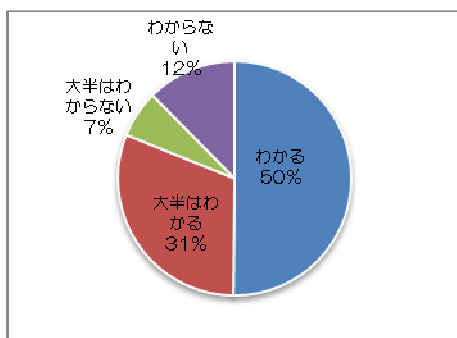


【表-4 空き家の有無—安芸高田市】

ある	307 行政区
ない	75 行政区
わからない	11 行政区
無回答	1 行政区
合計	394 行政区

「ある」という行政区が全体の約8割を占めている。

イ) 「空き家」の所有者や連絡先などがわかるかどうか。

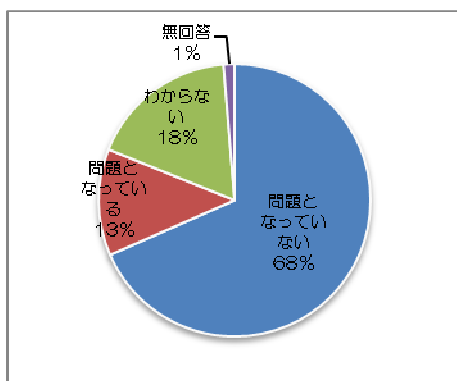


【表-5 空き家所有者の連絡先—安芸高田市】

わかる	154 行政区
大半はわかる	95 行政区
大半はわからない	20 行政区
わからない	38 行政区
合計	307 行政区

「わかる」「大半はわかる」が全体の約8割を占めている。

ウ) 空き家が問題となっているかどうか。

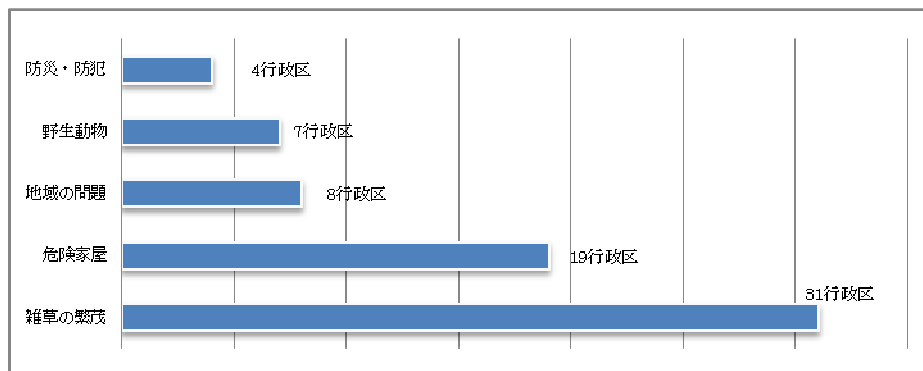


【表-6 空き家の問題—安芸高田市】

問題となっていない	210 行政区
問題となっている	39 行政区
わからない	54 行政区
無回答	4 行政区
合計	307 行政区

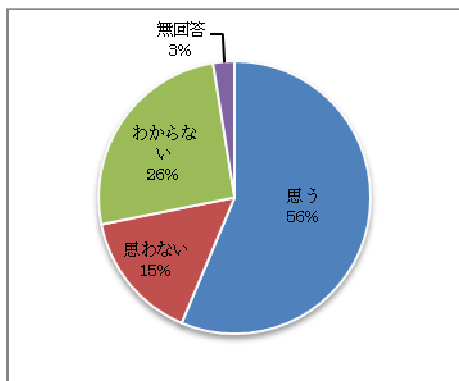
「問題となっていない」が全体の約7割を占めている。「問題となっている」行政区が39地区あり、具体的問題としては、「雑草の繁茂」「危険家屋」等が問題となっている。

【図-13 空き家の具体的問題：「問題となっている方」の意見】



エ) 今後、お住まいの地域で「空き家」が増えるかどうか。

【表-7 空き家が増えるかどうか—安芸高田市】

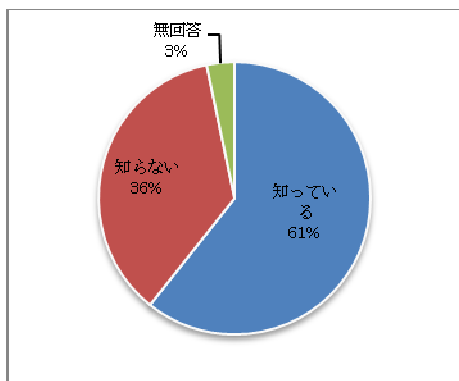


思う	222 行政区
思わない	61 行政区
わからない	101 行政区
無回答	10 行政区
合計	394 行政区

「思う」が全体の約6割を占め、「思わない」は全体の2割弱となっている。

オ) 「空き家バンク」を知っているかどうか。

【表-8 空き家バンクを知っているか—安芸高田市】



知っている	239 行政区
知らない	142 行政区
無回答	13 行政区
合計	394 行政区

「知っている」は全体の約6割を占め、「知らない」が全体の約4割となっており、今後も周知する必要がある。

3. 安芸高田市まちづくり委員会からの提言

(1) まちづくり委員会とは

安芸高田市まちづくり委員会は、地域振興組織の代表を中心に30名で構成し、地域振興組織活動の継続と充実を図るための相互連携・情報交換や、まちづくりに関わる調査研究を行なうとともに、さまざまな課題に対する活動提案や行政への施策提案を行う機能を有している。

(2) 空き家の有効活用に関する提言

平成 25 年度まちづくり委員会第 3 小委員会において「空き家の有効活用」をテーマに取り組みに関する審議を行ない、市に対して施策提言された。

空き家の有効活用について（安心な環境整備）

今後増加が見込まれる「空き家」を地域の活力の維持・増進、または地域外から地域を支える新たな人材等を呼び込む受け皿として利用するため、この「空き家」の有効活用として

- (1) 個人向け住居以外の用途への活用
- (2) 地域から、空き家所有者へは「空き家バンク」の情報を、行政へは「空き家バンク登録希望者」の情報をそれぞれ提供
- (3) 地域において、登録困難となっている「空き家所有者」の問題点を把握し、行政へ情報を提供し、行政において、問題点を解決する対策の実施
- (4) 地域住民による、地域の魅力のPR
- (5) 「空き家情報バンク」の空き家物件の掲載情報の充実
- (6) 「空き家」利用者の住民税・固定資産税の軽減
- (7) 「空き家情報バンク」制度の更なる周知
- (8) アンケート等による「空き家」の実態、及び課題の把握

【平成 26 年 3 月 17 日付け安芸高田市まちづくり委員会提言書より】

4. 空き家所有者等の特定・意向確認

(1) 空き家所有者等の所在地調査

空き家所有者の特定については、空き家対策専門員により聞き取り、及び固定資産税納税義務者、上水道中止届により特定した。

(平成 26 年 3 月 25 日 安芸高田市公文書等管理・情報公開・個人情報保護審査会にて目的外利用の承認済)

[表-9 空き家所有者等の所在地—安芸高田市（町別）]

町名	安芸高田市内	広島県内		広島県外	不明	合計
			(内広島市内)			
吉田町	145人	201人	(151人)	42人	2人	390人
八千代町	86人	102人	(99人)	23人	3人	214人
美土里町	108人	153人	(125人)	29人	3人	293人
高宮町	124人	236人	(183人)	43人	4人	407人
甲田町	115人	109人	(85人)	31人	8人	263人
向原町	94人	194人	(134人)	44人	3人	335人
合計	672人	995人	(777人)	212人	23人	1,902人

(2) 空き家所有者等の意向調査の実施

- ① 調査期間 平成 26 年 11 月～平成 27 年 2 月
- ② 調査方法 空き家対策専門員の臨戸訪問による空き家所有者等への意向調査
空き家所有者等へのアンケート送付による意向調査

[表-10 空き家所有者の特定及び回収結果—安芸高田市（町別）]

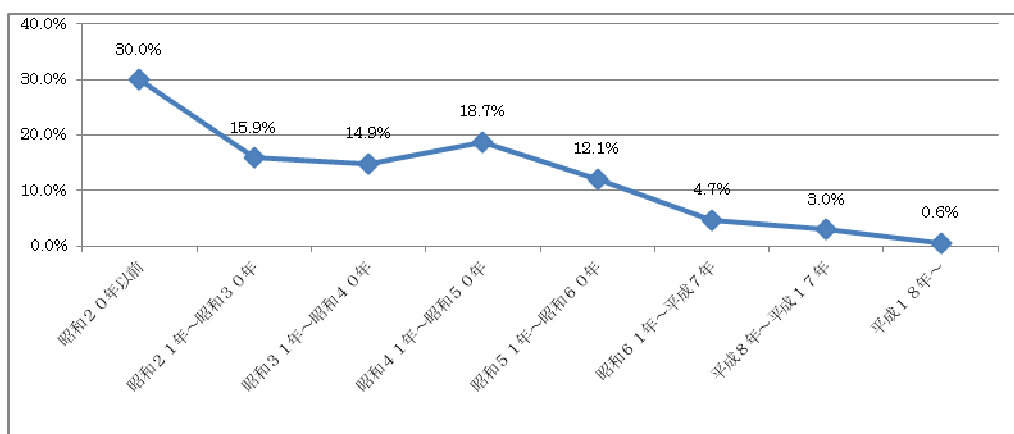
町名	送付戸数	回答戸数	回収率
吉田町	330戸	230戸	69.7%
八千代町	160戸	96戸	60.0%
美土里町	260戸	164戸	63.1%
高宮町	365戸	229戸	62.7%
甲田町	219戸	127戸	58.0%
向原町	299戸	183戸	61.2%
合計	1,633戸	1,029戸	63.0%

(3) 空き家所有者等の意向調査の結果

ア) 空き家の建築時期

「平成 20 年以前」に建築された空き家が最も多く、建築時期が新しくなるほど減少傾向にあるが、「昭和 41 年～昭和 50 年」にかけて建築された空き家が一時的に多くなっている。

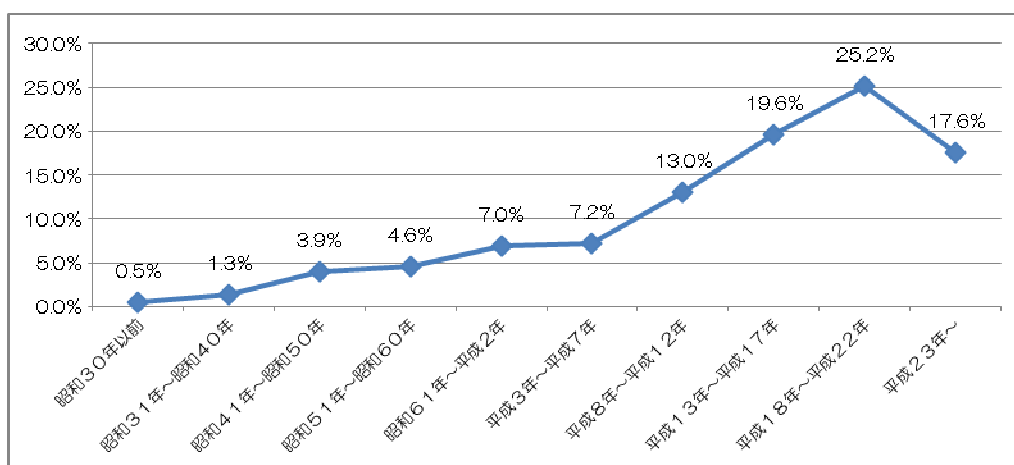
[空き家の建築時期—安芸高田市]



イ) 住まなくなった時期

平成 8 年以降空き家が増加しており、「平成 18 年～平成 22 年」にかけて空き家となった時期が最も多くなっている。

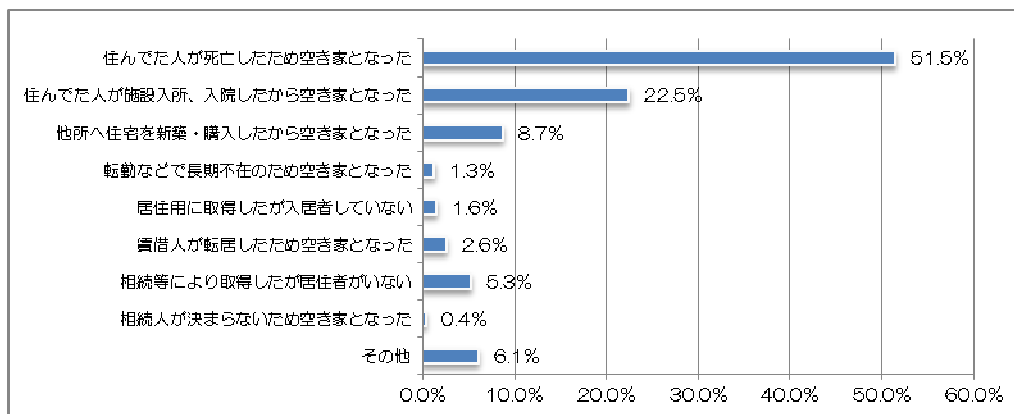
[住まなくなった時期—安芸高田市]



ウ) 住まなくなった理由

「住んでいた人が死亡したため」空き家となった事が最も多く、続いて「住んでいた人が施設入所、入院したため」。空き家になったと続いている。

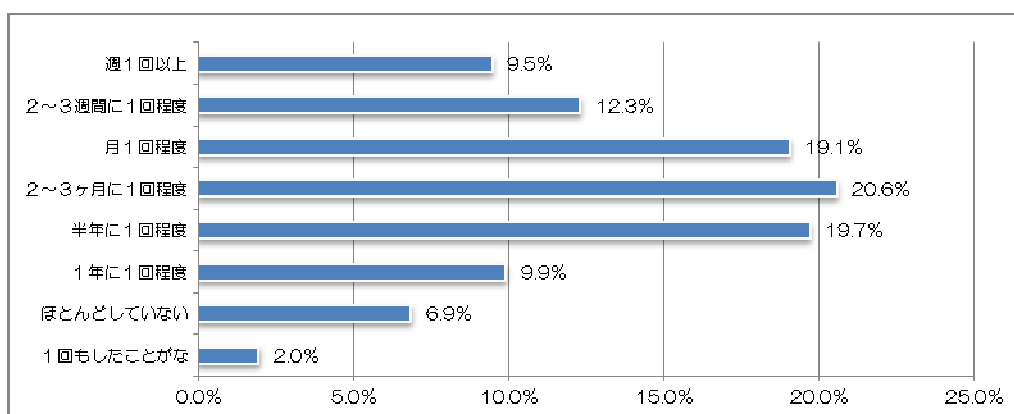
[住まなくなった理由—安芸高田市]



エ) 維持管理の度合い

「週1回以上」から「2～3ヶ月に1回程度」の維持管理をされている空き家が全体の6割を占めている。「ほとんどしていない」「1回もしたことがない」空き家は、「かなり修理必要」「修理不可能」な空き家が多くなっている。

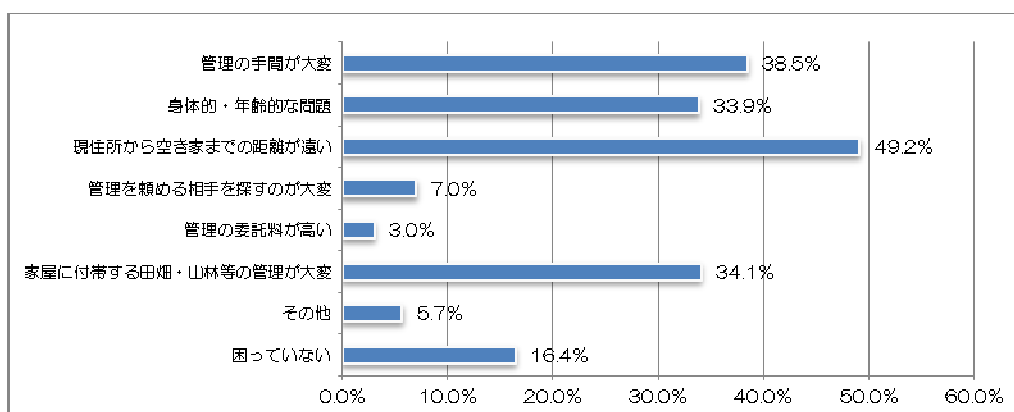
[維持管理の度合い—安芸高田市]



オ) 維持管理の問題

「現住所から空き家までの距離が遠い」が最も多く、続いて「管理の手間が大変」と続いている。

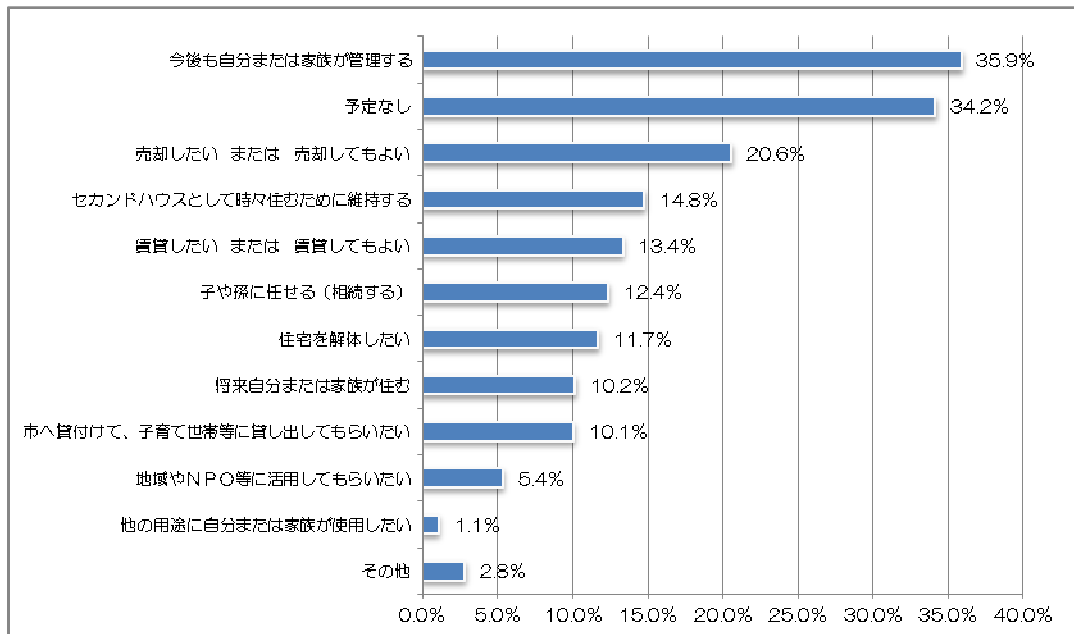
[維持管理の問題—安芸高田市]



カ) 今後の利用・活用意向

「今後も自分または家族が管理する」が最も多く、続いて「予定なし」と続いている。「売買」「賃貸」してもよい方は、全体約3割となっている。

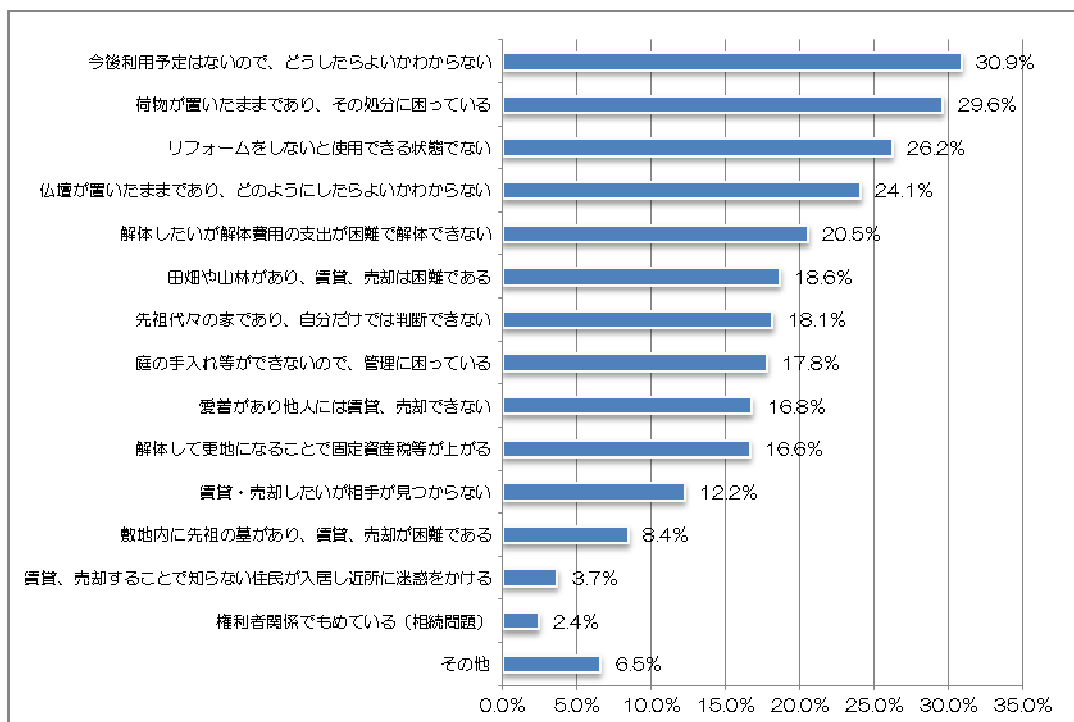
[今後の利用・活用意向—安芸高田市]



キ) 今後の活用で困っていること

「今後利用予定がないので、どうしたらよいかわからない」が最も多く、続いて「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」と続いている。

[今後の活用で困っていること—安芸高田市]



資料3 空き家等対策における課題

1. 地域から見た課題

- 空き家が増加している
- 空き家の増加により、耕作放棄地も増加
- 地域コミュニティへの影響
- 所有者による適正管理がされていない
 - ・ 雑草の繁茂
 - ・ 野生動物のすみか
 - ・ 落雪の除去
 - ・ 屋根材や外壁材の飛散
 - ・ 倒壊の危険
 - ・ 不審者の侵入
 - ・ 放火の可能性
- 空き家の管理代行（地域や近隣で美化管理している例もある）
- 管理不全空き家は、将来的に管理者が特定できなくなる
- 空き家を解体した跡地（空き地）の適正管理
- 空き家利用者への不安（トラブル、地域活動）

2. 所有者等から見た課題

- 今後の利用について、どのようにしたらよいかわからない
- 荷物が置いたままであり、その処分に困っている
- 空き家のリフォームをしないと住むことができない
- 仏壇が置いたままであり、どうしたらよいかわからない
- 解体したいが解体費の支出が困難で解体できない
- 解体して更地になることで、固定資産税があがる
- 田畑や山林があり、賃貸・売買が困難
- 管理に困っている

3. 行政の課題

- 所有者等への適正管理の周知、啓発
- 空き家バンクの周知、拡充
- 空き家に関する総合窓口設置の検討
- 管理不全空き家に対する改善命令の検討
- 空き家等を除却した跡地の活用促進の検討
- 空き家の未然防止施策の検討
- 空き家を増やさないインフラ整備の検討
- 空き家を活用した総合的な施策の検討
- 空き家対策庁内連携
- 空き家を増やさないための総合的な施策の検討

人がつながる田園都市 安芸高田

—安芸高田市空き家等対策計画—

広島県安芸高田市（建設部住宅政策課）

〒731-0592

広島県安芸高田市吉田町吉田 791 番地

TEL 0826-47-1202

FAX 0826-47-1206

URL <http://www.akitakata.jp/jp/>