

空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に基づく

大田市空家等対策計画

平成31年3月

大 田 市

～ 目 次 ～

第 1 章	空家等対策計画の概要	1
1.	計画策定の背景と目的	1
2.	計画期間	2
3.	計画の位置付け	2
4.	計画の対象	3
第 2 章	空家等の現状	4
1.	全国及び島根県の住宅の状況	4
2.	大田市の状況	6
第 3 章	空家等に関する基本的な方針	10
1.	基本的な考え方	10
2.	空家等対策の視点・方向性	11
第 4 章	空家等対策の基本施策	12
1.	空家等の実態把握	12
2.	空家化の予防・発生抑制	12
3.	空家等の利活用	13
4.	空家等の適正管理の促進	15
5.	管理不全な空家等の解消	16
第 5 章	空家等対策の実施体制	23
1.	庁内の組織体制	23
2.	空家等対策協議会の設置	25
3.	空家等対策検討委員会の設置	25
4.	計画の進捗管理と成果検証	25
第 6 章	資料編	26

第 1 章 空家等対策計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

全国的に適切な管理が行われていない空家等が年々増加し、放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのあるものが多くあり、また防災、衛生、環境等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。今後の社会構造として人口減少を伴う少子高齢化の加速により、高齢夫婦のみや高齢者の一人暮らし世帯が更に増加するなど、高齢世帯の単独世帯化が進行し、結果的に空家等が増加し社会的にも問題が顕在化してくることが本市においても見込まれています。

このような背景のもと、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という）が公布され、総合的な空家等対策に関する施策について法的な整備がなされました。

これに基づき、地域住民の生命、身体、財産を保護し、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ため、このたび法第 7 条に基づき大田市空家等対策計画を策定するものです。

計画では、今後の計画的な空家等の予防・発生の抑制、利活用等、適正に管理されなくなった空家の総合的な対策を推進することを目的とします。

空家等対策計画 <法第 7 条第 1 項>

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を定めることができる。

2. 計画期間

第2次大田市総合計画の計画期間にあわせ、平成31年度（2019年）から令和8年度（2026年）までの8年間を計画期間とします。

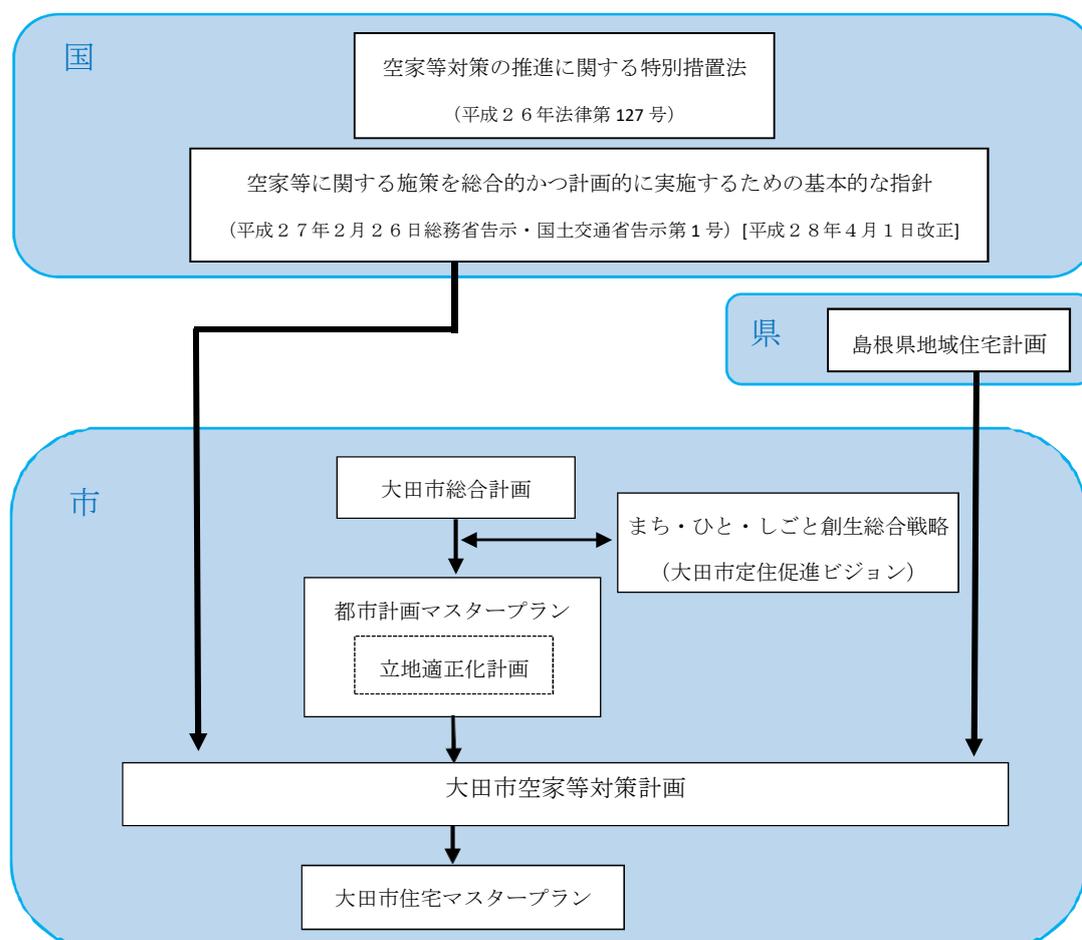
ただし、空家等への対策は、長期的な視点で実施していく必要があるため、今後の人口減少も見据えた社会情勢の変化や計画に示された内容の進捗状況等を勘案・検証し、必要に応じて適切な見直しを行います。

3. 計画の位置付け

本計画は、法に基づき策定するもので、平成27年2月に国から示された「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「国指針」という。）に即した計画とします。

また、上位計画である大田市総合計画・都市計画マスタープラン『立地適正化計画』と連動した計画と位置付けます。

<計画の位置づけ>



4. 計画の対象

本計画の対象とする空家等の種類及び対策の対象とする地区は、以下の通りとします。

(1) 空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、「戸建住宅等（長屋、店舗併用住宅を含む）」とします。

ただし、空家等の発生を抑制する取組については、「空家等」に該当しない住宅も対象とします。

◆ 空家等 <法第2条第1項>

建築物又はこれに附属する工作物^{※1}であって居住その他の使用がなされていないことが常態^{※2}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。

※1 これに附属する工作物：ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※2 居住その他の使用がなされていないことが常態：年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

◆ 特定空家等 <法第2条第2項>

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるそのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他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



(2) 空家等に関する対策の対象とする地区

平成28年度に実施した『空家等実態調査』の結果より、市内の空家等は、市全域に分布しており、空家等対策を総合的に実施する観点から、本計画の対象とする地区は、大田市全域とします。

ただし、用途地域（大田町・長久町・久手町のそれぞれ一部）については、建物が密集し周囲に影響を及ぼす可能性が高いため、本計画の重点地区に位置づけ、積極的な空家等対策の施策を検討していきます。

第2章 空家等の現状

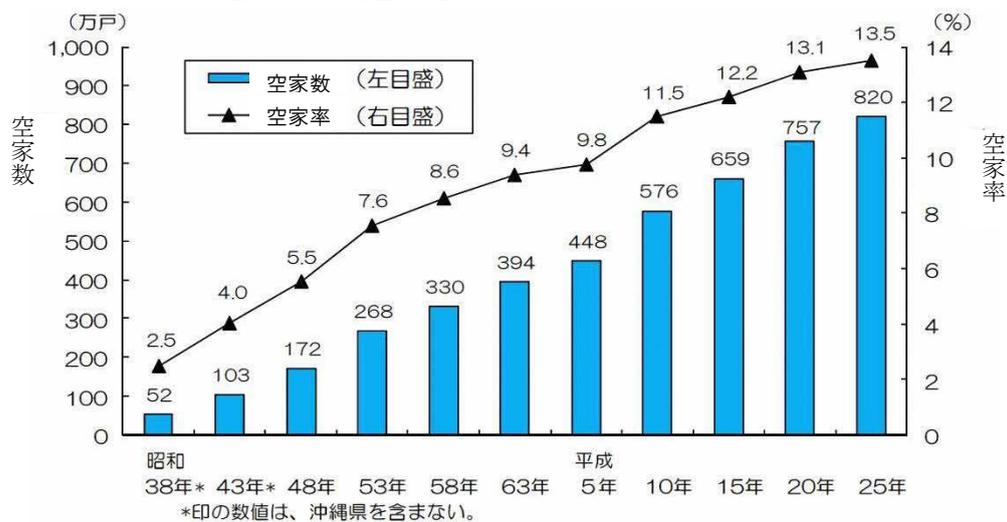
1. 全国及び島根県の住宅の状況

(1) 全国の状況

平成 25 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（以下「統計調査」という）の値によると、全国の総住宅数は 6,063 万戸で、5 年前の前回調査に比べ 305 万戸、率にして 5.3% 増加しています。一方、総世帯数は 5,246 万戸となっており、住宅の件数が世帯数を上回っており量的には充足していることが伺えます。このうち空家の件数は 820 万戸で、5 年前に比べ 63 万戸、率にして 8.3% 増加しており、総住宅数に占める割合いわゆる空家率は 13.5% と 0.4 ポイント上昇し、過去最高となっています。

また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空家の数は 318 万戸に上っており、これは総住宅数に占める割合は 5.2% で、その数は過去 20 年間で約 2 倍に増加しています。

- ◆ 「二次的住宅」とは… 別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。
- ◆ 「その他の住宅」とは… 「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

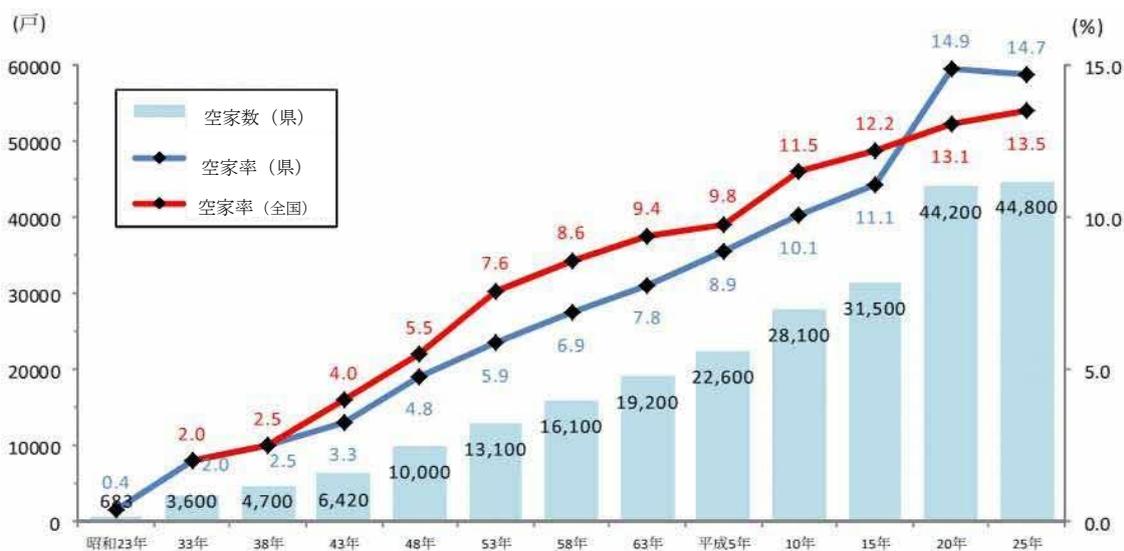


◆ 総住宅数、空家数及び空家率の推移 — 全国（昭和 38 年～平成 25 年）

「平成 25 年住宅・土地統計調査（速報集計）結果の要約」（総務省統計局）より

(2) 島根県の状況

島根県の空家の推移をみると、昭和 23 年の 683 戸から一貫して増加を続けており、平成 25 年では 44,800 戸となっています。また総住宅数に占める空家の割合は昭和 23 年の 0.4% から年々増加し平成 20 年では 14.9%まで上昇しましたが、平成 25 年には 14.7%と 0.2 ポイント減少となっています。なお、全国の空家率は 13.5%と比べても島根県の空家率は全国平均よりも高い値となっています。



注) 国の空き家率は昭和33年から

◆ 空家数及び空家率の推移 — 島根県（昭和 23 年～平成 25 年）

「平成 25 年島根県住宅・土地統計調査結果の概要」（島根県）より

◇ 住宅・土地統計調査による空家調査とは

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために5年ごとに国が行う調査です。調査方法は抽出調査であり、調査による統計値は推計によるものとなっているため、総務省統計局公表の数値と実態数の乖離^{かいり}が考えられます。

大田市ではより実態に近い空家の状況を把握するため、空家の実態調査を行いました。

2. 大田市の状況

大田市では、空家等の実態を把握し、効果的な空家等対策を検討するため、平成 28 年 7 月から平成 29 年 2 月にかけて、市内全域を対象に実態調査を実施しました。

(1) 調査の概要

① 調査対象

- ◆ 戸建住宅・・・一般的な戸建の住居で、同一敷地内に複数建物があり、複数空家と思われる建物がある場合、母屋を空家棟とし、調査・取得

※同一敷地内の建築物（旧宅、離れ、倉庫、カーポート等）は、空家でなく付属物（工作物）として取り扱う。

- ◆ 長屋住宅・・・一戸単位で空家を調査・取得
- ◆ 店舗兼住宅・・・1 階テナント、2 階住居等で、両方空家の場合、空家として調査・取得
- ◆ 共同住宅・・・1 棟全室が空家の場合、空家として調査・取得
- ◆ その他・・・倉庫やプレハブ等上記に該当しない物件や、その他、利用用途が不明な建物

② 空家等の特定方法及び不良度判定

調査の方法は、大田市全域の全ての家屋に対し現地調査を実施して、下記の判断基準により空家を特定し、外観目視により空家等を把握し、損傷や劣化程度・危険度等を判定しました。

<空家等の判断基準>

- A：郵便受けにチラシや郵便物が大量に溜まっている
- B：窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない
- C：門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が伺えない
- D：売り・貸し物件の表示がある
- E：上記以外（電気メーターが動いていない等）

(2) 調査結果の概要 (大田市空家等実態調査業務結果報告書より抜粋)

平成 28 年 7 月から平成 29 年 2 月にかけて実施した空家等実態調査の結果、2,228 件の空家等が確認されました。そのうち調査判定が可能な空家の件数は 2,045 件、建物に近寄ることができない等の判定が不可能な空家の件数は 183 件でした。

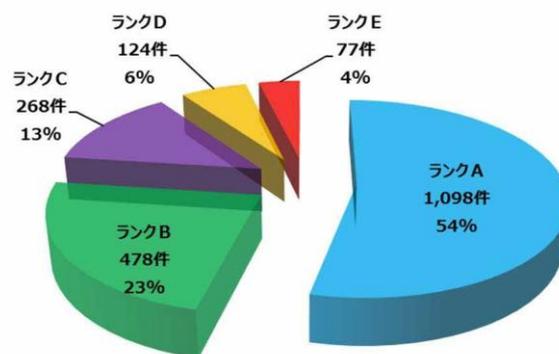
空家の状態別内訳としては、判定可能な 2,045 件のうち老朽度・危険度が低く住居等に利用可能なランク A が占める割合は、全体の 54% でした。管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ないランク B が占める割合は、全体の 23% となり、利活用できる可能性が高い ランク A、B の占める割合は、全体の 77% でした。

反対に、老朽化・危険度が高く、倒壊等の危険性があるランク D・E の件数は 201 件で、全体に占める割合は 10% でした。

- ◆ 判定不可・・・地図上に家形が存在、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により調査判定が出来なかったものを「判定不可」とした。

① 老朽度・危険度ランク別に見た空家等件数

老朽度・危険度ランク別 空家等件数 (2,045 件)



凡例：老朽度・危険度ランク別に見た空家等件数

- ランクA：小規模の修繕等により、再利用が可能。
- ランクB：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない。
- ランクC：管理が行き届いておらず、一部損傷が見られる。
- ランクD：倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が極めて高い。
- ランクE：倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い。

活用できる可能性が高い



活用できる可能性が低い

② 大字（町）ごとの空家等の件数

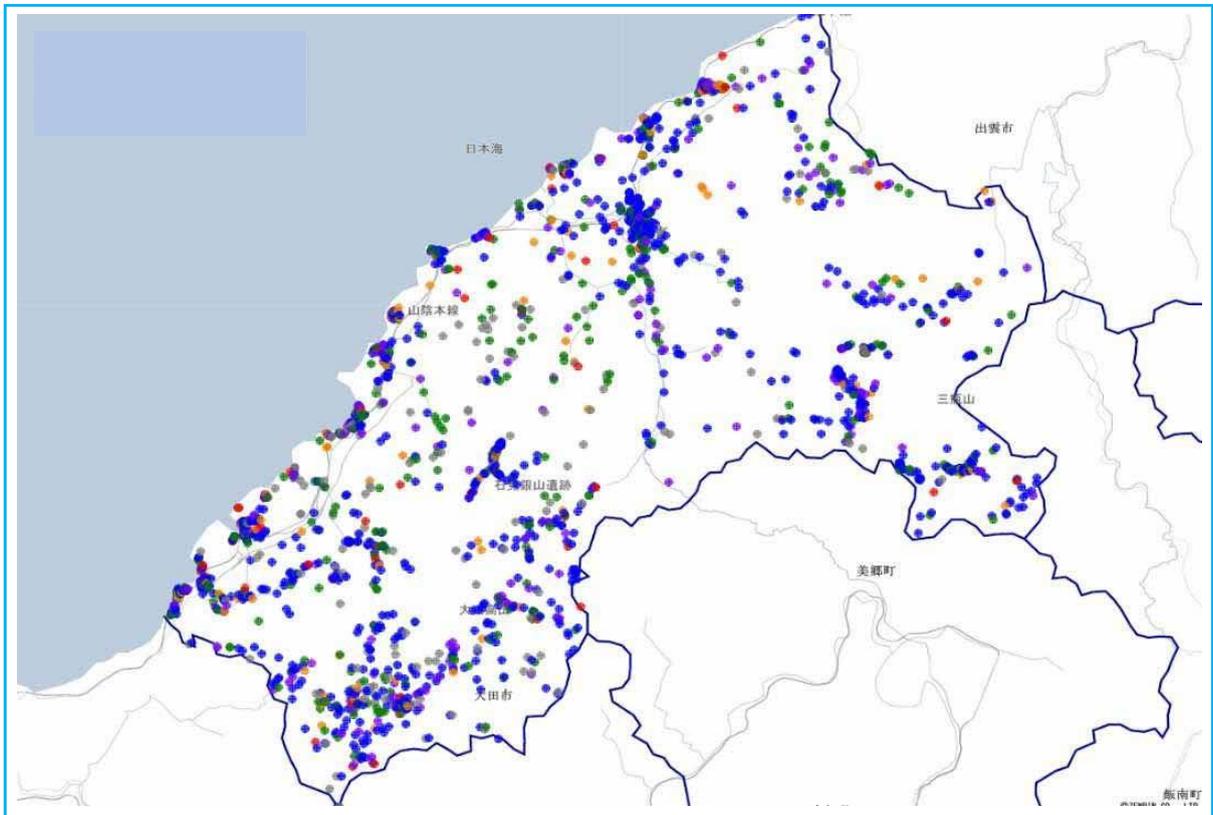
空家等の大字（町）別では、多い順から 5 地区は、大田町大田 215 件、温泉津町福光 133 件、三瓶町志学 112 件、温泉津町小浜 106 件、大森町 96 件の順となります。

町別・まちづくりセンター別空家件数

町名	大字名	空家件数	まちづくりセンター	空家件数	町名	大字名	空家件数	まちづくりセンター	空家件数	
大田町	大田町 大田	215	大田	225	久利町	久利町 久利	11	久利	28	
	大田町 吉永	6				久利町 市原	6			
	大田町 野城	4				久利町 佐摩	0			
川合町	川合町 川合	30	川合	48		久利町 松代	4			
	川合町 忍原	9				久利町 行恒	5			
	川合町 吉永	9				久利町 戸蔵	2			
三瓶町	三瓶町 池田	95	池田	121	大森町 大森町	96	大森	96		
	三瓶町 小屋原	26			水上町	水上町 福原			33	水上
	三瓶町 志学	112	志学	131		水上町 荻原	6			
	三瓶町 上山	19				水上町 三久須	15			
	三瓶町 多根	25	北三瓶	62		水上町 白坏	25			
	三瓶町 野城	4			祖式町 祖式町	74	祖式	74		
山口町	山口町 山口	29	山口町	佐津目	4	大代町	大代町 大家	91	大代	126
	山口町 佐津目	4			大代町 新屋		35			
富山町	富山町 山中	16	富山	52	温泉津町	温泉津町 温泉津	69	温泉津	213	
	富山町 才坂	30				温泉津町 小浜	106			
	富山町 神原	6				温泉津町 上村	17			
朝山町	朝山町 朝倉	12	朝山	20		温泉津町 飯原	21	湯里	85	
	朝山町 仙山	8				温泉津町 湯里	39			
波根町	波根町	54	波根	54		温泉津町 西田	46	福波	214	
久手町	久手町 波根西	30	久手	74		温泉津町 福光	133			
	久手町 刺鹿	44				温泉津町 今浦	50			
鳥井町	鳥井町 鳥井	26	鳥井	30		温泉津町 吉浦	31	井田	155	
	鳥井町 鳥越	4				温泉津町 井田	49			
長久町	長久町 長久	20	長久	32		温泉津町 福田	44			
	長久町 土江	6				温泉津町 太田	39			
	長久町 稲用	2			温泉津町 荻村	23				
	長久町 延里	4			仁摩町	仁摩町 仁万	33	仁万	46	
静間町	静間町	26	静間	26						
五十猛町	五十猛町	60	五十猛	60	仁摩町 天河内	13	宅野	23		
大屋町	大屋町 大屋	9	大屋	32	仁摩町 宅野	23				
	大屋町 鬼村	11			仁摩町 大国	29	大国	29		
	大屋町 大国	12			仁摩町 馬路	93	馬路	93		
全体件数						2,228	2,228			

※上記一覧の赤字部分は、空家の多い上位 5 地区。

③ 大田市全域の空家等の分布状況



凡例：大田市全域の空家等の分布状況共通

- ：小規模の修繕等により、再利用が可能。
- ：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない。
- ：管理が行き届いておらず、一部損傷が見られる。
- ：倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が極めて高い。
- ：倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い。
- ：判定不可

第3章 空家等に関する基本的な方針

1. 基本的な考え方

大田市では、次の2点を基本方針として空家等対策を進めていきます。

【1】空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としながら、行政・地域住民・事業者等が連携して空家等対策に取り組みます。

空家等の適切な管理は、法第5条に掲げられているように所有者等の責務です。しかし、経済的、時間的、距離的な事情等から適切に管理されていない空家等が発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす事例が発生しています。

こうした状況を放置できないことから、所有者等の責務であることを基本としつつ、行政・地域・事業者等がそれぞれの立場で連携して空家等対策に取り組みます。

【2】安全でだれもが住みたいと思う魅力あるまちづくりの一環として総合的な空家等対策を推進します。

適切に管理されていない空家等が防災、衛生、景観等の面で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、身体又は財産を保護するために、空家等の発生を抑制します。適切な管理が行われていない空家等については所有者等に適切な管理を働きかけ、特定空家等に対しては必要に応じて、法に基づき適切な措置を行います。

また、利活用が可能な空家等については、空き家バンク制度により空家情報を提供し、移住・定住希望者の移住・定住を促進します。

このように、安全でだれもが住みたいと思う魅力あるまちづくりをめざし、空家化の予防空家等の適正管理の促進、空家等の利活用の促進、不良空家等の解消、庁内推進体制の構築といった空家等対策を総合的に推進します。

2. 空家等対策の視点・方向性

空家等の対策は、その建築物の状態に応じて実施する施策が異なります。そのため、空家等対策を推進していくためには、建築物の状態に応じた視点に基づいた施策に取り組んでいく必要があります。

建物等の状態	視点に基づいた施策
建築時・居住時	【空家化の予防・発生抑制】 ①建築物の将来を見据えた情報提供 ②良質で安全な住まいづくり
空家化したとき	【空家等の利活用】 ①所有者からの活用可能な空家情報の把握 ②空き家バンク制度の普及 ③空家等の活用促進 ④空家等の活用支援
	【空家等の適正管理の促進】 ①空家等の適切な管理の周知 ②所有者等を対象とした相談対応
管理不全な状態となったとき	【管理不全な空家等の解消】 ①適切な管理の指導 ②除却に向けた支援



施策の推進	【推進体制の構築】 ①庁内連携体制の構築 ②市民等からの相談窓口の一本化
-------	---

第4章 空家等対策の基本施策

1. 空家等の実態把握

(1) 定期的な調査による実態把握

平成28年度に市内全域を対象とする実態調査を行い、一定の把握を行ったところですが、空家等の状態は年々変化するため、市内全域を対象とする調査を必要に応じて実施し、状況を把握していきます。

また、自治会や市民から、地域にある空家等についての情報を収集します。

※平成30年4月9日に発生した島根県西部を震源とした地震により、空家等の状況が大きく変化していることが考えられるため、平成30年度に再調査を実施します。調査の結果が出た後検討を行ない、具体的な施策に反映します。

(2) 台帳等の作成

収集した空家等の情報については随時、個票（カルテ）及び空家等台帳（リスト）を作成し、GIS（Geographic Information System＝地理情報システム）と連動した、管理を行うこととします。

2. 空家化の予防・発生抑制

(1) 予防・発生抑制のための情報提供・意識啓発

国の空家実態調査では、空家となった住宅の取得原因の半数以上が相続時であるという調査結果が出ています。

空家化の原因の多くは、高齢世帯の住宅所有者がお亡くなりになられたり、あるいは施設に入所されるなど、居住者が不在となった後、相続や管理の引継ぎ等が円滑に行われず無居住化することにあります。居住している段階から、将来、空家とならないための取組に対する情報提供や意識啓発により、相続登記の促進や居住者がいなくなった場合の利活用を図り、空家等の発生を予防します。

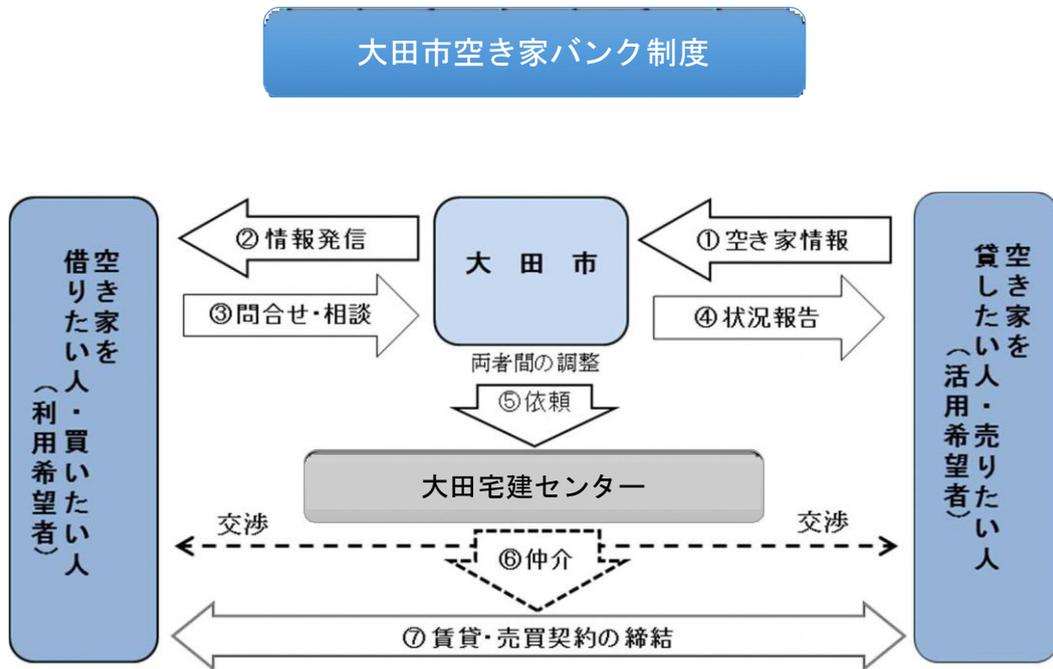
(2) 住宅の品質向上の推進

空家化の予防や空家等の市場流通を円滑にするために、居住している段階から、リフォームや耐震改修などの住宅の品質向上の促進を図ります。

3. 空家等の利活用

(1) 空き家バンク制度の普及

空き家バンク制度の普及を図るため、広報おおだ、ホームページ、ぎんざんテレビ放送等を活用します。



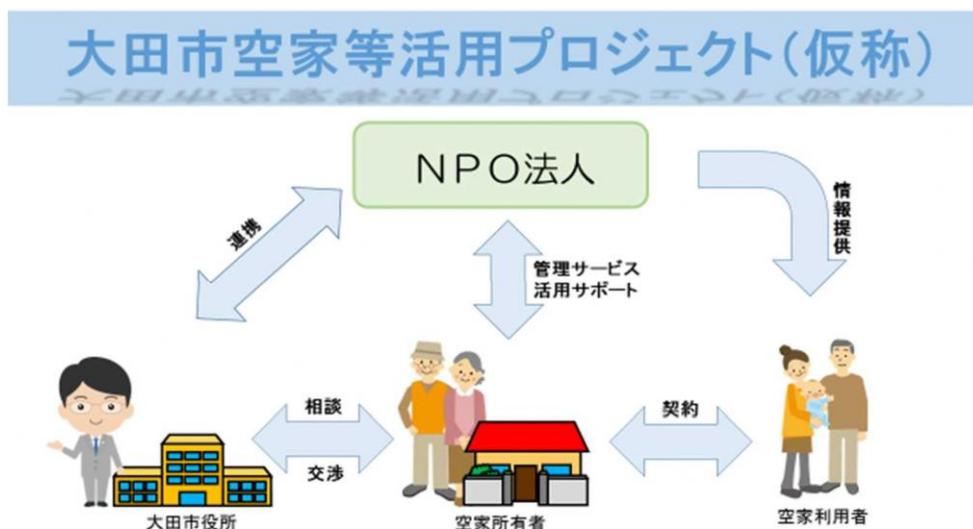
(2) 空家等の活用促進

空家等が発生しても、それがそのまま放置されることなく、住宅市場の流通ルートに乗せることができれば、新たな活用に結びつき、「空家問題」に発展することを防止できます。

国交省が平成 30 年 6 月に策定・公表した「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」により、所有者本人の同意があれば空家所有者の情報を民間事業者へ提供することについての法的整理や仕組み・手法などが示され、行政（空家担当部局）から民間事業者へ情報提供が積極的に行える環境が整いました。

このガイドラインをもとに、『大田市空家等活用プロジェクト（仮称）』を創設し、民間事業者のノウハウにより、空家等の活用促進を検討していきます。

その他、空家等を活用したグループホーム等の整備や民泊での活用及び、除却後の跡地利用についても関連する事業団体等に対して、行政を通じて、情報提供を行い、活用促進につなげます。



(3) 空家等の活用支援

空家の活用を促進するため、リフォームやリノベーションにより、利活用が図られる住宅や店舗などに対して既存の助成制度の見直しや拡充を含め検討します。

- ◆ リノベーション…建築物の修理、改造。耐震性や省エネ性などの機能を高めるなど既存の建物を大規模改装し、新しい価値を加えること。

4. 空家等の適正管理の促進

(1) 空家等の適切な管理の周知

納税通知等の市からの文書発送時や広報おた、ホームページ、ぎんざんテレビ放送等を活用して、所有者等に空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題について啓発するとともに、空家等に関連した取組み等について、周知を図ります。

(2) 所有者等を対象とした相談対応

空家等所有者などに代わって空家等の適正な管理を代行するサービス事業者の情報提供を行いません。

5. 管理不全な空家等の解消

(1) 空家等の危険度の判定基準

空家等の危険度の判定にあたっては、「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）」を基本として、以下に定めた判断基準により空家等の危険度の判定を行います。

【住宅又はその付属建築物の不良度の測定基準（住宅不良度）】

判定区分		判定項目		評価内容		評点	最高 評点
1	構造一般の 程度	①	基礎	イ	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
				ロ	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②	外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25	
2	構造の腐朽 又は破損の 程度	③	基礎、 土台、 柱又は はり	イ	柱が傾斜しているもの、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	100
				ロ	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、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のあるもの	100	
		④	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	
		⑤	屋根	イ	屋根ふき材料の一部に剥落はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
ロ	屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの			25			
ハ	屋根が著しく変形したもの			50			
3	防火上又は 避難上の構 造の程度	⑥	外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	40
				ロ	延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		⑦	屋根	イ	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4	排水設備	⑧	雨水	イ	雨樋がないもの	10	10
備考：一の評価項目につき当該評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、当該評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。						合計	点

【住宅不良度の評価（A～Dの4段階評価）】

住宅不良度		
ランク	評点	判定内容
A	0点以上15点未満	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)
B	15点以上75点未満	管理が行き届いておらず損傷もみられるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)
C	75点以上100点未満	今すぐに倒壊の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)
D	100点以上	倒壊などの危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)
その他		更地、入居中

【住宅又はその付属建築物の危険度測定基準（周辺住環境危険度）】

判定区分	判定項目	判定内容	評点	最高評点
-被害度- 道路等の通 行人又は隣 接地に対す る影響	① 外壁又は 屋根等	イ 外壁、屋根材等が道路又は隣接地に強風等により飛散する等、敷地外に被害を及ぼす恐れがあるもの	15	50
		ロ 外壁、屋根材等が道路又は隣接地に落下する等、敷地外に被害を及ぼす恐れがあるもの	20	
		ハ 外壁、屋根材等が道路又は隣接地に既に落下する等、敷地外に被害を及ぼしている状況がうかがえるもの	50	
-地域的重要度-	② 景観	イ 景観を著しく害するなど、特別な配慮が必要なもの	20	20
	③ エリア・立地状況	ロ 道路に対して影響を及ぼす距離にあるもの	25	25
	④ 地元要望等	ハ 自治会等の地元組織から要望があるもの	20	20
備考：一の判定項目につき該当判定内容が2又は3ある場合においては、当該判定項目についての評点は、該当判定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。			合計	点

【周辺住環境危険度の評価（A～Dの4段階評価）】

住宅不良度		
ランク	評点	判定内容
A	0点以上15点未満	周辺に被害を及ぼす恐れはない
B	15点以上25点未満	建築材の飛散等周辺に被害を及ぼす恐れがある
C	25点以上50点未満	建築材の飛散及び落下等周辺に被害を及ぼす恐れがある
D	50点以上	建築材の飛散及び落下等周辺に被害を及ぼす恐れがある また隣接地や道路に対して影響を及ぼす距離にある
その他		更地、入居中

※調査基準参考資料

- ・『外観目視による住宅の不良度判定の手引き』（国土交通省）
- ・『「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）』（国土交通省）

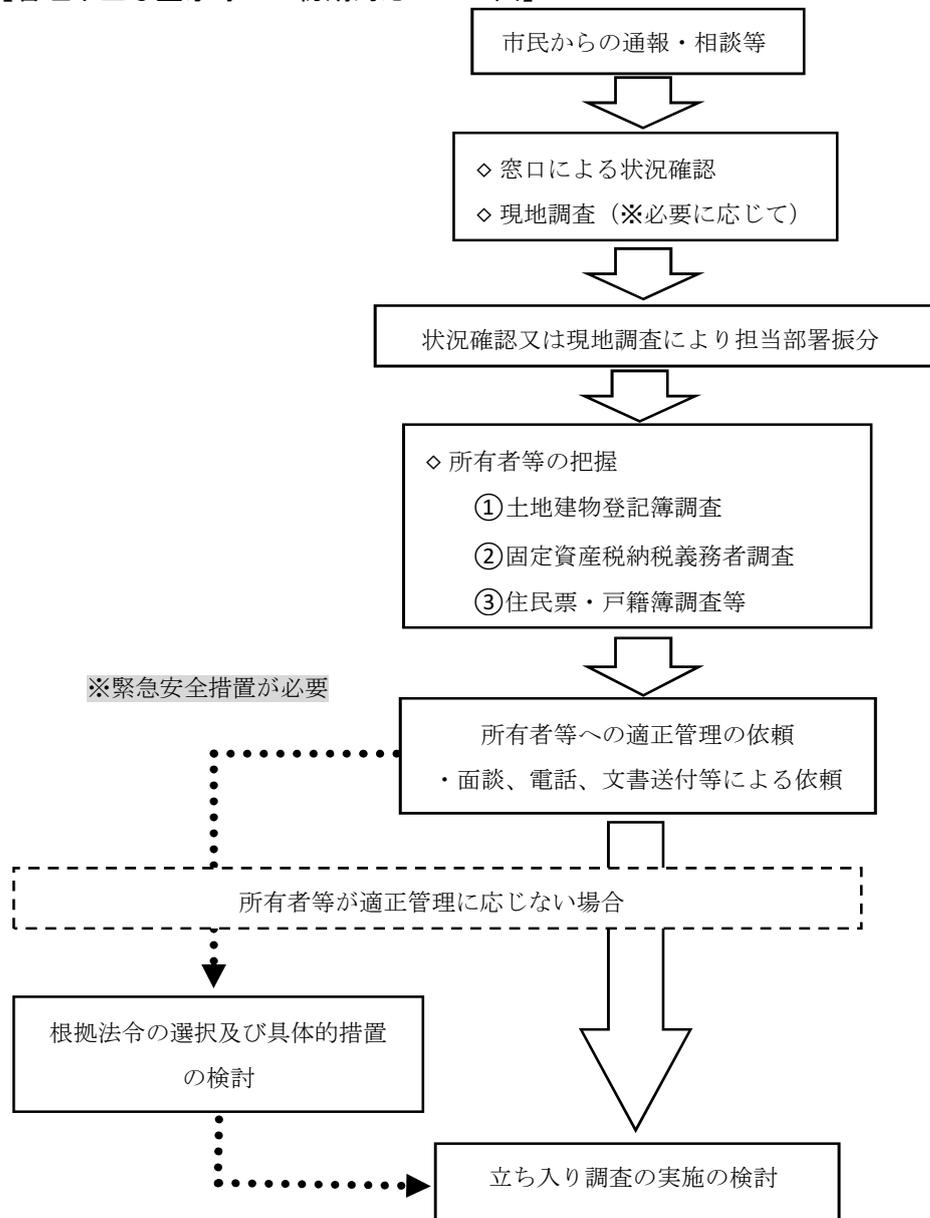
以上の基準のうち、『住宅不良度』と『周辺住環境危険度』の評価がいずれも『D』ランクと判定されたものは、不良空家等として、所有者等に対し適正管理を求めます。

(2) 空家等に対する適正管理依頼

適切に管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが原則となります。そのため市民からの通報や相談があった空家等については、以下に示す通り対応し、所有者に適正に管理していただくよう依頼します。

依頼にあたっては、周辺に悪影響が及んでいる状況や建物等の老朽化の状態が理解できるような写真を添付するとともに、相談窓口や公的支援などの資料等を同封するなどして、丁寧で分かりやすい情報提供に努めます。

【管理不全な空家等への初期対応フロー図】



(3) 緊急安全措置

地域住民の生命・身体又は財産が脅かされ、生活への支障が発生するなどのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応が必要と判断した場合は、公益性の観点から諸現行法を根拠として被害・支障の拡大防止・未然防止のための緊急措置を行うことを検討します。

【空家等の緊急措置等を規定する現行法】

法律名	建築基準法	消防法	廃棄物処理法	道路法
条 項	10条	3条	19条4・7項	43・44・71条等
行政執行権者	特定行政庁	消防長等	市町村長	道路管理者
行政処分	種別	措置命令		
	対象	①保安上危険な建築物等	①火災の予防上の危険等と認める物件	①廃棄物の不法投棄等による生活環境の保全上の支障 ②同、支障が生じる恐れ
	内容	①建築物の除却・移転・改築・増築・修繕・模様替・使用中止・使用制限等	①空家の周辺に放置された燃焼の恐れのある物件等の除却等	①支障の除却 ②支障発生の防止
行政強制	種別	行政代執行	代執行・刑事告発	
	事由	①措置が講じられない ②過失なく所有者等を確知できず、放置することが著しく公益に反する	①措置が講じられない ②過失なく所有者等を確知できない	①措置が講じられない ②過失なく所有者等を確知できない
条件・課題等	対象となる保護法益は、生命、身体及び財産に限られ、環境や景観等は対象とならない	火災予防に必要な最小限の範囲における物件の除却等に限定される	空家を「一般廃棄物」と認定する必要がある	適用できる範囲が、道路及び沿道区域に限られる

【災害対応として空家等に対する応急措置等を規定する現行法】

法律名	災害対策基本法	災害救助法
条 項	64条1項	4条4・6項
執行者	市町村長	
目的	倒壊の恐れがある空家等について、災害の発生を防止する（応急公益負担等）	倒壊被害等からの住民の生命又は身体の保護
内容	災害発生を予防するための空家等への立ち入り除却	被災者の救出又は、被災した住宅の応急修理のための障害物除却
条件・課題	危険を防ぐための緊急避難措置として必要な場合に限られる	近隣住民の生命又は身体に危害が生じる恐れがある場合に限られる
事後処理	所有者等に措置内容を通知し、以後の適切な管理について指導するほか、市が一時負担した費用は、原則、所有者等に請求する	

(4) 不良空家等の除却の促進

危険度判定基準（P16、P17）において、『住宅不良度』と『周辺住環境危険度』の評価がいずれも『D』ランクと判定された、不良空家等については、除却を行う所有者等に対して予算の範囲内で費用の一部を助成します。

また、地域の生活環境への悪影響の改善などを目的とした空家等の除却に対して、除却後の固定資産税の減免について検討を行います。

(5) 特定空家等に対する措置等

法の施行に伴い、適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等の所有者等に対して、市町村長は、必要な措置を講ずることが出来るようになりました。

① 特定空家等に対する措置の考え方

特定空家等においても、所有者自らの責任において、改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、市が措置を講ずる必要がある場合があります。

措置を講ずる場合は、空家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、慎重に判断します。

② 特定空家等の判断

初期対応でも改善がみられないものについては、特定空家等の判断を行いません。判断については、「『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）」に従い、立入り調査を実施して大田市空家等対策検討委員会にはかります。

【固定資産税等の住宅用地特例に関する措置】

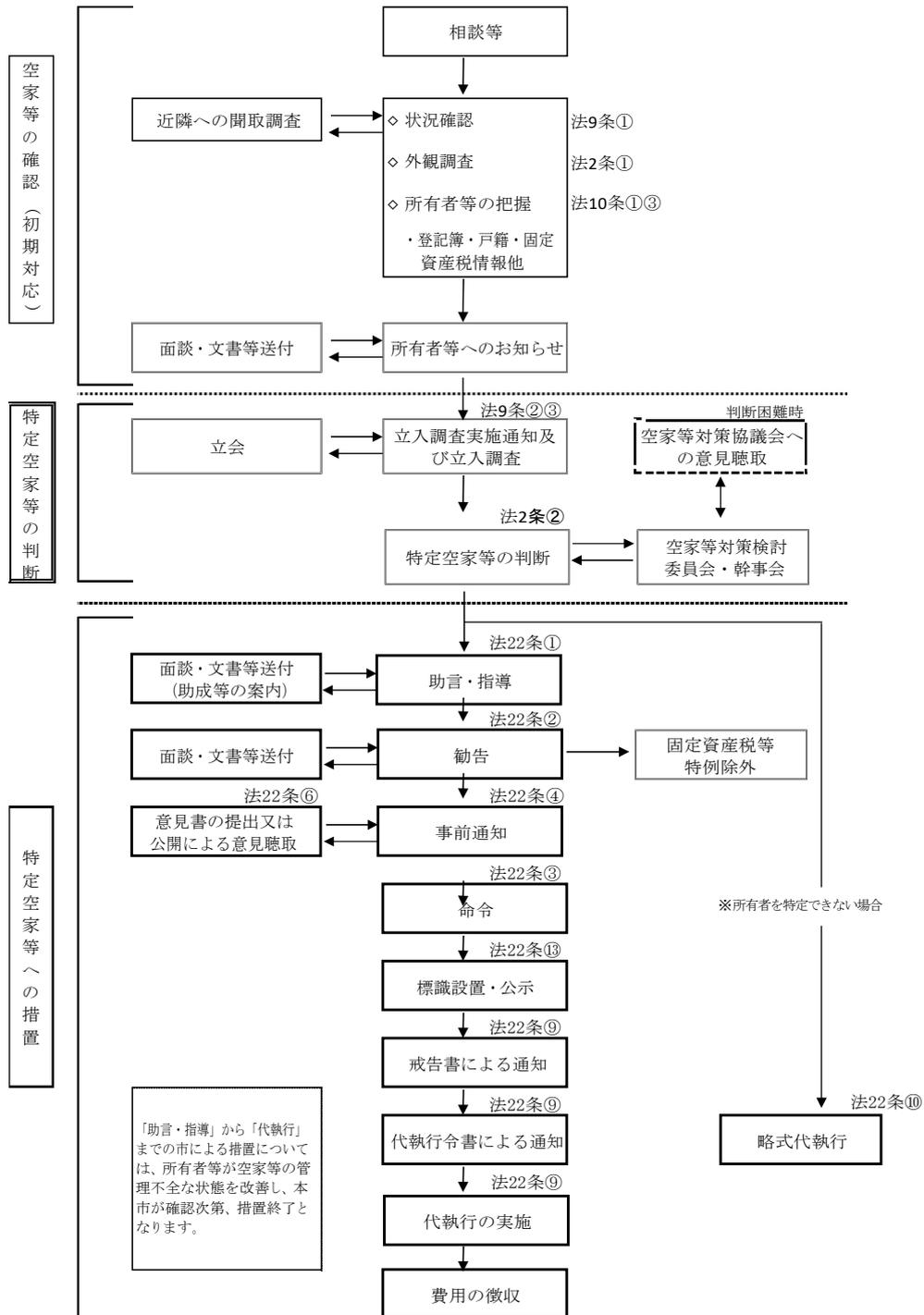
「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第22条第2項に基づき、市長村長が当該「特定空家等」の所有者等に対して勧告をした場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該「特定空家等」に係る敷地について、下表の固定資産税等の住宅用地特例（固定資産税の優遇措置）の対象から除外されます。

区分	土地の利用状況と面積区分		課税標準
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	課税標準となる価格×1/6
一般住宅用地		200㎡を超える部分	課税標準となる価格×1/3

(6) 特定空家等に対する措置手順

適正管理依頼を行っても所有者等が問題を解消せず、地域住民の生命・身体又は財産を脅かす深刻な影響がある場合は、法に基づき、特定空家等として行政措置を行います。

【特定空家等の措置フロー】



① 助言・指導（法第 22 条第 1 項）

特定空家等の状況を改善するよう文書で助言・指導を行います。また状況に応じて再助言・指導を行います。この時、法での「勧告」「命令」「代執行」による行政措置によって所有者等にかかる負担などを説明します。

② 勧告（法第 22 条第 2 項）

助言・指導により改善されない場合には、猶予期限を設け、必要な措置を講ずるように勧告します。

なお、勧告した場合には、特定空家等の敷地の固定資産税の住宅用地特例を解除します。

③ 命令（法第 22 条第 3 項）

勧告を行っても、期限内に改善が行われない場合は、相当の猶予期限を設けて、「勧告」にそった措置を履行するように命令します。命令に違反した場合には、50 万円以下の過料に処せられます。

④ 戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）

命令をした場合、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

⑤ 代執行令書（行政代執行法第 3 条第 2 項）

戒告をした場合、所有者等が指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行なすべき時期等を所有者等に通知します。

⑥ 行政代執行（法第 22 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

猶予期限内に「命令」が十分に履行されない場合には、行政代執行により所有者等に代わり市が危険な状況等を解消又は周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置を行います。

代執行に要した費用は、所有者等から徴収します。

⑦ 略式代執行（法第 22 条第 10 項）

所有者等が過失なく特定できない場合は、「助言・指導」「勧告」「命令」を経ず、略式代執行により危険な状況等を解消します。



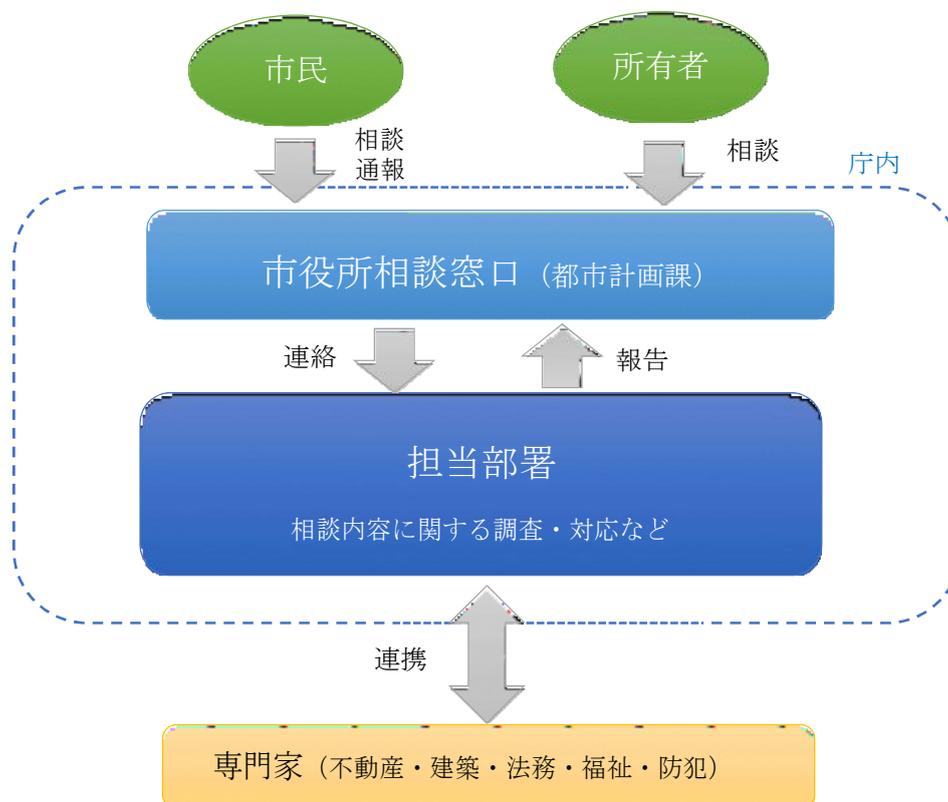
第5章 空家等対策の実施体制

1. 庁内の組織体制

空家等に関する課題は、防災、防犯、環境、衛生、景観のほか、漏排水、耐震等の建物設備、住宅等の利活用、税に関する事項など多種多様であるため、その対応は庁内関係各課による連携が必要となります。また、住民又は所有者等から寄せられる問合せに対し、整理しながら適切に対処することが求められることから、空家等に関する総合的な情報提供を行うことができる相談窓口を設置します。

市民からの相談には、その内容に応じて関係する部署が連携して対応します。なお、必要が認められる場合には、専門家団体とも連携し問題の解消に努めます。

空家等に関する相談体制イメージ



庁内連携体制 ※この表に記載のない項目も、庁内他部署との連携を図り相互に協力し対応します。

関係課	役割
まちづくり定住課	・地域からの情報提供に関すること
危機管理課	・防災上対策が必要な空家等に関すること
総務部総務課	・特定空家等の措置に対する法手続きに関すること
税務課	・空家等の所有者の情報提供に関すること ・空家等の税に関すること ・空家化の予防・発生抑制の啓発に関すること
介護保険課 地域福祉課	・グループホーム等への利活用に関すること ・施設入居時の情報提供に関すること
市民課	・空家等の所有者の情報提供に関すること ・空家化の予防・発生抑制の情報提供に関すること
環境政策課	・衛生上対策が必要な空家等に関すること (樹木・雑草の繁茂、動物の住みつき、ごみの処理等)
産業企画課	・空店舗・空事務所等の利活用に関すること
農林水産課	・農道に近接する空家等の通行及び安全に関すること
都市計画課	・空家等対策計画の策定及び変更に関すること ・空家等に関する相談窓口に関すること ・空家等に関する建築基準法及び景観法に関すること ・空家等に関する法第 9 条第 2 項（立ち入り）の調査に関すること ・空家等の実態把握に関すること ・空家の除却支援に関すること ・空家化の予防・発生抑制の啓発に関すること ・住宅の品質向上に関すること ・特定空家等に係る措置（助言・指導・勧告・命令・行政代執行）に関すること ・空家等対策協議会の運営に関すること ・空家等対策検討委員会の運営に関すること ・空家等の利活用に関すること
土木課	・道路（市道、里道）、水路に近接する空家等の通行及び安全に関すること
上下水道部管理課	・空家等の所有者の情報提供に関すること
消防部予防課	・防火上対策が必要な空家等に関すること
教育部総務課	・通学路に近接する空家等の通行及び安全に関すること
石見銀山課	・伝建地区内及び史跡地内における空家等に関すること

2. 空家等対策協議会の設置

大田市空家等対策協議会は、大田市空家等対策協議会設置条例に基づき、市長のほか、法務、建築、不動産の専門家、議会、住民代表等で構成し、事務局を都市計画課に置き、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ほか、特定空家等に該当するか否かの判断が困難である場合の協議を行うことを目的に設置しています。

3. 空家等対策検討委員会の設置

大田市空家等対策検討委員会は、大田市空家等対策検討委員会設置要綱に基づき、関係課をもって組織し、事務局を都市計画課に置き、空家等に関する情報共有及び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するために設置しています。

4. 計画の進捗管理と成果検証

空家等に関して、「予防」、「活用」、「措置対応」を基本とし、「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」及び「『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）」に基づき、常により効果的な手法を模索し、対策を講じることとし、その結果を検証の上、見直しを行うものとします。

また、当計画に定める対策を効率的かつ効果的に実施するための行政施策を検討し、実施していくものとします。



第6章 資料編

- | | |
|--------------------------------------|------|
| 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 参考-1 |
| 2. 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 | 参考-2 |
| 3. 「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 | 参考-3 |
| 4. 大田市空家等対策協議会設置条例 | 参考-4 |
| 5. 大田市空家等対策検討委員会設置要綱 | 参考-5 |