

空家等の適切な管理等に関する施策の実施状況等について（報告）

空家等の適切な管理等に関する施策の平成28年度における実施状況等について、呉市空家等の適切な管理に関する条例（平成25年呉市条例第17号。以下「条例」といいます。）第10条の規定により、次のとおり報告します。

1 条例施行後の状況等について

平成26年1月1日に条例が施行され、さらに、平成27年5月26日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「特措法」といいます。）が全面施行されて以降、市民から多くの空き家に関する情報が寄せられており、条例等の効果による空き家問題についての関心の高まりが伺えます。

平成28年度の実施状況は、条例第3条第1項の規定による「市民の意識啓発に係る取組」として、平成28年6月に、空家等の適切な管理、活用等の施策に関係のある専門家団体（6機関等）と「呉市空家等対策連携会議」を結成の上、同年12月に合同による無料相談会を開催し、21組（累計相談件数29件）もの多数の市民の皆様に御参加いただき、非常に意義深いものとなりました。

また、条例第6条の規定により開催した「呉市空家等対策審議会」において、「特定空家等に対する措置」等に関する基準に基づき実施しようとする措置の妥当性について、個別の案件ごとに審議が行われました。この審議結果による答申の内容を踏まえ、平成28年4月に、25件の助言・指導と10件の勧告（第7回審議会）を、それぞれ実施しています。

さらに、上記特措法の施行を契機として、本市の基本的な取組姿勢や対策を示し、これまで以上に、一層、総合的かつ計画的に当該対策を推進するため、平成28年7月に、特措法第7条第1項に規定する協議会として「呉市空家等対策計画作成協議会」を組織し、計4回の協議を経た上で、平成29年3月に、特措法第6条第1項の規定に基づく「呉市空家等対策計画」を作成（公表）しました。

これらの市民の更なる関心の高まりと、空き家対策のための各種取組の相乗効果により、平成28年度の1年間において計57件もの改善が見られ、当該施策の着実な効果・

前進を認めることができました。そのため、今後も、当該施策の一層の推進に向け、様々な取組への挑戦に引き続き努めていきます。

2 情報提供受付、調査及び措置等の件数

対応状況		平成 25 年度 実績	平成 26 年度 実績	平成 27 年度 実績	平成 28 年度 実績
①	情報提供受付件数	65	186 (251)	275 (526)	126 (652)
内 訳	建築物及び工作物等	60	177 (237)	193 (430)	79 (509)
	立木及び動物等	5	9 (14)	82 (96)	47 (143)
	その他	0	0 (0)	0 (0)	0 (0)
②	現地外観調査済件数	65	186 (251)	275 (526)	126 (652)
③	特措法に基づく措置の対象件数	58	185 (243)	230 (473)	125 (598)
④	所有者等判明件数	44	106 (150)	319 (469)	77 (546)
⑤	事前指導件数	37	105 (142)	274 (416)	116 (532)
⑥	助言又は指導件数	0	※27 (27)	※20 (20)	25 (45)
⑦	勧告件数	0	0	0	10 (10)
⑧	改善件数（予定を含む。）	12	73 (85)	159 (244)	57 (301)

（ ）内の数値は、各年度末における累計件数です。

※ 「⑥ 助言又は指導件数」に係る平成 26 年度実績の数値は、条例に基づく当該措置の件数であり、そのうち改善されなかった 20 件について、平成 27 年度に特措法に基づき、改めて助言又は指導の措置を行いました。

3 呉市空家等対策審議会等の開催状況等

(1) 呉市空家等対策審議会等の開催回数

呉市空家等対策審議会（条例第 6 条第 1 項に基づく第三者委員会）	1 回
呉市空家等対策検討委員会（条例第 9 条第 1 項に基づく庁内推進組織）	2 回
呉市空家等対策計画作成協議会（特措法第 7 条第 1 項に基づく協議会）	4 回

(2) 呉市空家等対策審議会の主な審議事項

第 8 回（平成 28 年 5 月 9 日）

- ・ 措置に係る判定基準の追加による勧告予定物件の再検討について
- ・ 議会報告事項について
- ・ 事務処理マニュアルの作成について

(3) 呉市空家等対策検討委員会の主な検討事項

第 8 回（平成 28 年 4 月 27 日）

- ・ 措置に係る判定基準の追加による勧告予定物件の再検討について
- ・ 議会報告事項について
- ・ 事務処理マニュアルの作成について

第 9 回（平成 28 年 9 月 16 日）

- ・ 呉市空家等対策計画（素案）について

(4) 呉市空家等対策計画作成協議会の主な協議事項

第 1 回（平成 28 年 8 月 18 日）

- ・ 空き家の現状及びこれまでの取組と現在の実施体制について

- ・ 計画作成に当たっての対策の方向性について
- 第2回（平成28年9月28日）
- ・ 前回検討課題（空き家分布状況図の修正）の報告について
 - ・ 呉市空家等対策計画（素案）について
- 第3回（平成28年10月28日）
- ・ 呉市空家等対策計画（案）について
 - ・ 呉市空家等対策計画（案）に対する意見の募集について
- 第4回（平成29年1月26日）
- ・ 呉市空家等対策計画（最終案）について

4 条例が目指す施策等の進捗状況について

(1) 市の責務について

※ 太字の部分は、平成28年度における新たな取組の箇所（平成29年度における予定も含む。）

条例 該当条	条例が目指す施策等	進捗状況及び今後の計画
第3条	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市政だよりや広報番組等で空き家の適正管理に関する市民啓発を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホームページへの掲載（平成26年1月～） 空家等対策計画の作成について（平成29年3月～） ・ ホームページの改善 〔空き家の適正管理について 空き家の所有者（管理者）の責務について〕 ・ 中国税理士会呉支部研修会へ「空き家対策について」の講師を派遣（平成28年12月1日） ・ 固定資産税の納税通知書に、「空き家の適切な管理について」のリーフレットを同封（平成27年度～） ・ 各種リーフレットの備付け、配付（平成25年度～） 〔条例について 空き家の適切な管理について 相続登記について 立木等の管理（シルバー人材センター） 各種助成事業について〕 ・ 空家等管理サービス事業者登録制度を開始し、空家等の所有者又は管理者に情報提供する。（平成29年度～）
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 危険建物除却事業などの所有者に対する助成事業を継続して行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 危険建物除却促進事業（平成23年度～） （平成28年度実績） 解体件数46棟，助成費用1,365.9万円 （平成29年度予算） 予算額2,700万円，90棟分 （平成23年度からの累計） 解体件数501棟，助成費用1億4,242.8万円

<ul style="list-style-type: none"> 新たな助成事業を創設し、空き家対策の推進を図る。 	<p>平成28年度創設</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家家財道具等処分支援事業 (平成28年度実績) 20件, 助成費用178万円 (平成29年度予算) 予算額300万円, 30件分 学生シェアハウス支援事業 (平成28年度実績) 2件, 助成費用119.4万円 (平成29年度予算) 予算額145万円, 1件分 空き家解体ローン利子補給事業 (平成28年度実績) 2件, 助成費用5.5万円 (平成29年度予算) 予算額40万円, 新規分: 5件, 前年度決定分: 2件 移住希望者住宅取得支援事業(平成29年度から, 加算分の対象に新婚世帯を追加し, 加算分の近居要件を緩和(1km→2km)) (平成28年度実績) 22件, 助成費用1,372.5万円 (平成29年度予算) 予算額2,000万円, 20件 子育て世帯定住支援事業(平成29年度から, 新婚世帯を対象に追加し, 加算分の近居要件を緩和(1km→2km)) (平成28年度実績) 27件, 助成費用940万円 (平成29年度予算) 予算額2,000万円, 50件 <p>平成29年度創設</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクDIYリフォーム補助事業 (平成29年度予算) 予算額150万円, 5件分
<ul style="list-style-type: none"> 空き家問題に関する講演会などを開催して空き家の適正管理に対する市民の理解を深める。 	<ul style="list-style-type: none"> 「呉市空家等対策連携会議(平成28年6月結成)」による無料相談会の開催(平成28年12月2日) 相談者21組(相談件数29件) 老朽危険家屋に関するパネル展の開催(平成29年1月20日～1月27日, 広市民センター) 空き家対策講演会の開催予定(平成29年度)

<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家状態で、明らかに居住できない物件については、固定資産税の軽減措置を行わない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方税法（昭和25年法律第226号）の改正（平成27年4月1日施行）により措置済み（特措法第14条第2項の規定に基づく「勧告」により、当該敷地は固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外） ・ 平成28年4月に「勧告」を実施した物件で、平成29年1月1日の固定資産税賦課期日に未是正であった6件のうち、5件を住宅用地特例の対象から除外
---	--

(2) 所有者等の責務について

条例 該当条	条例が目指す施策等	進捗状況及び今後の計画
(特措法 旧第4条 第3条)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政等へ相談する。 ・ 危険家屋にならないよう空き家の適正管理に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 危険家屋解体の相談 危険建物認定申請件数：平成28年度131件（平成23年度からの累計765件） ・ 「呉市空家等対策連携会議」主催の無料相談会への参加（平成28年12月2日） 相談者21組（相談件数29件） ・ 利活用の相談 空き家バンク相談件数：平成28年度354件（前年比181件増） 空き家バンク新規登録件数：平成28年度53件（前年比22件増）

(3) 市民等の役割について

条例 該当条	条例が目指す施策等	進捗状況及び今後の計画
第4条	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の防犯パトロールなどで危険家屋の把握に努める。 ・ 危険家屋を発見し、近隣等に被害が生じるおそれがある場合には市に通報する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会等による独自調査の実施（焼山第三団地自治会、警固屋地区の全13自治会、豊町御手洗地区の「重伝建を考える会」） ・ 情報提供件数 平成28年度実績126件（平成25年度からの累計652件）

(4) 市と市民公益活動団体の協働について

条例 該当条	条例が目指す施策等	進捗状況及び今後の計画
第5条	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり協議会と連携し、空き家の適正管理についてまちづくりの一環として活動していく。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市政だよりによる広報や各市民センターを通じ、地域団体・地域住民に対し、空き家対策に係る施策の情報提供を実施（平成26年度～）

<ul style="list-style-type: none"> 市民センターを中心として地域の空き家対策を進めていく。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民センターの窓口に「空き家の適切な管理について」のリーフレットを備付け 空家等のデータの写しを各市民センターに配備することで、当該情報の共有化を推進（平成27年度～） 危険建物除却促進事業の申請書の市民センターにおける配布等（平成23年度～）
<ul style="list-style-type: none"> 公衆衛生推進協議会や防犯連合会など地域の各種団体と連携して空き家の適正管理について取り組んでいく。 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の存在は、地域の防犯上大きな課題であることから、各種団体との情報共有化を推進

(5) 空家等対策審議会について

条例 該当条	条例が目指す施策等	進捗状況及び今後の計画
第6条	<ul style="list-style-type: none"> 危険家屋の判定基準を作成する。 	<ul style="list-style-type: none"> 「危険家屋の判定基準」の策定（平成26年4月1日実施） ※平成25年度第1回「呉市空家等対策審議会」 『「特定空家等に対する措置」等に関する基準』の策定（平成27年12月22日実施） ※平成27年度第6回「呉市空家等対策審議会」 『「特定空家等に対する措置」等に関する基準』の項目追加（平成28年5月9日実施） ※平成28年度第8回「呉市空家等対策審議会」
	<ul style="list-style-type: none"> 命令や氏名等の公表などを行う場合の妥当性などについて意見を聴く。 	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年度第4回「呉市空家等対策審議会」条例に基づく措置（助言・指導）の判断の妥当性について審議 平成27年度第7回「呉市空家等対策審議会」特定空家等に対する措置（助言・指導、勧告）の判断の妥当性について審議 平成28年度第8回「呉市空家等対策審議会」特定空家等に対する措置（勧告）の判断の妥当性について、当該基準項目の追加による再審議

(6) 庁内推進体制の整備について

条例 該当条	条例が目指す施策等	進捗状況及び今後の計画
第9条	<ul style="list-style-type: none"> 関係各課の課長で組織する空き家等対策推進会議（仮称）を設置する。 	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年度「呉市空家等対策検討委員会」2回開催 構成委員として、生活衛生課、農林水産課及び上下水道局営業課の各課長を追加（平成28年4月26日公布・施行の規則改正による。）

<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家問題に関する相談窓口の一本化を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成25年度に建築指導課に一本化 ・ 担当グループ名を「空家対策グループ」に変更し、窓口担当部署を明確化（平成28年度～）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事案研究会などを定期的に開催し、各種相談窓口の連携強化を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事務処理マニュアルの作成（平成28年5月） ・ 事務処理に当たっての判断基準を示すとともに、画一的な手順を定めることによる庁内での統一的な取扱いの徹底

(7) 議会への報告等について

条例 該当条	条例が目指す施策等	進捗状況及び今後の計画
第10条	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の適正管理に関する諸施策の推進状況等について、市は議会に年1回報告を行い、市民に公表する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 推進状況等について、年1回議会に報告 ・ 平成28年6月2日開会の産業建設委員会において行政報告を実施 ・ 行政報告資料をホームページで公表

5 「空き家実態調査」の結果の活用に係る進捗状況について

(1) 住宅等の状況把握に関するアンケート調査

調査期間：平成28年7月11日～平成29年3月31日

調査対象件数：4,251件（ランクA：2,266件，ランクB：1,985件）

累計発送件数：3,714件（対象件数に占める割合87.4%）

発送を見送った件数：537件（理由：売却・賃貸募集，解体済み等）

回答件数：1,987件（回答率53.5%）

うち空き家バンク登録希望者：376件

(2) 老朽空き家の現地調査

空き家実態調査の結果，老朽空き家であると判定された物件のうち，ランクD（10件）及び判定不可（265件）の物件について，市職員による現地調査（計275件）を平成28年5月から開始し，年度末までに完了しました。

※ なお，この「空き家実態調査」を受けての市職員による現地調査の件数（275件）に，市民からの情報提供に基づく通常の現地調査の件数（126件）を加えた計401件の現地調査を，平成28年度の1年間において実施しています。

「空き家実態調査」の結果（平成27年度実施）

	ランク	件数	状態
利活用可能な空き家	A	2,266	すぐに住めそうな空き家
	B	1,985	少し手を加えれば住めそうな空き家
老朽空き家	C	346	かなり手を加えなければ住めない空き家
	D	10	老朽化が激しく危険な空き家
	判定不可	265	敷地の外側からは判断できない空き家

現地調査結果

	調査前ランク	調査後のランク件数
老朽空き家	C	平成29年度現地調査予定
	D	・ランクD：7(3)件 ・その他：解体済み1件，対象外2件
	判定不可	・ランクA：88(81)件 ・ランクB：27(26)件 ・ランクC：55(51)件 ・ランクD：39(29)件 ・その他：解体済み10件，対象外43件，判定不可3件

※（ ）内は，各数値のうち，これまでに情報提供を受けていない（空き家実態調査により新たに判明した）物件の数

（今後の予定）

空き家実態調査の結果がランクCである物件（346件）の現地調査を順次実施していくとともに，現地調査により，判定内容を確認し，又は新たに判定したランクC（55件）及びランクD（7+39=46件）の物件のうち，これまでに情報提供を受けていない物件（ランクC（51件），ランクD（3+29=32件））について，所有者等の調査を行い，状況に応じて助言・指導等の措置を行っていきます。