

## 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27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27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、固定資産税の納税通知書に条例のリーフレットを同封し、制度の概要と所有者の責務、措置等についてお知らせしたところ、情報提供件数の大幅な増加（前年度比：約148パーセント）につながりました。さらに、平成26年度に引き続き「空き家対策講演会」を開催するとともに、新たに広島法務局に協力依頼をし、全国に先駆けて無料相談会を兼ねた「相続登記講演会」を開催しましたが、立ち見の方が出るほど多数の市民の皆様にご参加いただき、非常に意義深いものとなりました。

また、条例第6条第1項の規定により3回にわたり開催した「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」等に関する基準の審議と、この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27年12月に20件の助言・指導（第6回審議会）を、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。

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27年度の1年間において計159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
①	情報提供受付件数	65	186 (251)	275 (526)
内 訳	建築物及び工作物等	60	177 (237)	193 (430)
	立木及び動物等	5	9 (14)	82 (96)
	その他	0	0 (0)	0 (0)
②	現地外観調査済件数	65	186 (251)	275 (526)
③	所有者等調査済件数	65	186 (251)	275 (526)
④	所有者等判明件数	44	106 (150)	319 (469)
⑤	事前指導件数	37	105 (142)	274 (416)
⑥	事前指導対象外件数	7	1 (8)	45 (53)
⑦	立入調査件数	0	43 (43)	6 (49)
⑧	助言又は指導件数	0	※ 27 (27)	※ 20 (20)
⑨	改善件数（予定を含む。）	12	73 (85)	159 (244)

（ ）内の数値は，各年度末における累計件数です。

※ 「⑧ 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 条に基づく第三者委員会）	3 回
呉市空家等対策検討委員会（条例第 9 条に基づく庁内推進組織）	3 回

### (2) 呉市空家等対策審議会の主な審議事項

第 5 回（平成 27 年 5 月 14 日）

- ・ 議会報告事項について
- ・ 条例の改正について

第 6 回（平成 27 年 11 月 25 日）

- ・ 「特定空家等に対する措置」等に関する基準（案）について
- ・ 条例による助言・指導を行った物件の今後の対応について

第 7 回（平成 28 年 3 月 11 日）

- ・ 特措法に基づく措置（助言・指導，勧告）の妥当性について

### (3) 呉市空家等対策検討委員会の主な検討事項

第 5 回（平成 27 年 5 月 8 日）

- ・ 議会報告事項について

第 6 回（平成 27 年 11 月 17 日）

- ・ 条例及び呉市空家等の適切な管理に関する条例施行規則（平成 25 年呉市規則第 36 号。以下「規則」といいます。）の改正について
- ・ 「特定空家等に対する措置」等に関する基準（案）について

第 7 回（平成 28 年 3 月 2 日）

- ・ 特措法に基づく措置（助言・指導，勧告）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27年度における新たな取組の箇所（平成28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"> <li>・ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホームページへの掲載（平成26年1月～）</li> <li>・ <b>出前トークの実施（平成27年6月20日，鹿田集会所：東鹿田自治会）</b></li> <li>・ <b>固定資産税の納税通知書に，条例内容のリーフレットを同封（平成27年5月）</b></li> <li>・ <b>食の祭典での「リーフレット（空き家の適切な管理をするために）（以下「適切管理啓発チラシ」といいます。）」の配布（平成27年11月8日，図書館横に設置の市の広報ブースにて）</b></li> <li>・ <b>新庁舎1階フロア等の市民の目に付きやすい箇所への「適切管理啓発チラシ」の備付け</b></li> <li>・ <b>呉市有線テレビジョン（豊局）による条例広報番組の放映（平成27年6月26日～7月2日）</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>平成27年度危険建物除却促進事業実績（解体件数79棟，助成費用2,218万円）</b></li> <li>・ 危険建物除却促進事業の継続（平成28年度：予算3,600万円，120棟分）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新たな助成事業を創設し，空き家対策の推進を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>空き家家財道具等処分支援事業の開始（平成28年度：予算500万円，50件分）</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>ひろしま空き家の窓口無料相談会の開催（平成27年9月12日）</b></li> <li>・ 前年度に引き続き，空き家対策をテーマとした「空き家対策講演会」の開催（平成27年11月13日，参加者数：180名）</li> <li>・ 前年度に引き続き，老朽危険家屋に関するパネル展の開催（平成27年10月1日～9日，広市民センター）</li> <li>・ <b>広島法務局に依頼し，全国に先駆けキャラバン隊を結成し，「相続登記講演会」と司法書士による無料相談会の実施（平成28年1月25日，参加者数：120名）</b></li> <li>・ <b>事業者向け「住宅の長寿命化セミナー（主催：ひろしま住まいづくり支援ネットワーク／住宅リフォーム推進協議会）」の開催（平成27年12月18日，参加事業者数：15社）</b></li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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) ⇒本市の「勧告」は、県内初</li> </ul>
---	--

## (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
(特措法第3条) 旧第4条	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政等へ相談する。</li> <li>・ 危険家屋にならないよう空き家の適正管理に努める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>相談(情報提供)件数：平成26年度186件 平成27年度275件</b></li> <li>・ ホームページへの掲載及び講演会等による危険家屋の所有者等の責務の啓発</li> <li>▪ <b>適切管理啓発チラシ等の配布による「空き家管理代行業者」活用の案内と「植木のせん定・伐採業者」としての(公社)呉市シルバー人材センターの紹介</b></li> </ul>

## (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
現旧 第4条 第5条	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の防犯パトロールなどで危険家屋の把握に努める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホームページへの掲載及び講演会等による危険家屋に対する市民意識の啓発</li> <li>▪ <b>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」)</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>出前トークの際に依頼</b></li> <li>・ 市への情報提供・相談をより行いやすくするため, 当該受付窓口を建築指導課に一本化</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市が行う施策(空き家問題に関する講演会に参加するなど)に協力する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前年度に引き続き, 空き家対策をテーマとした「空き家対策講演会」の開催(平成27年11月13日, 参加者数: 180名)</li> <li>▪ <b>広島法務局に依頼し, 全国に先駆けキャラバン隊を結成し, 「相続登記講演会」と司法書士による無料相談会の実施(平成28年1月25日, 参加者数: 120名)</b></li> </ul>

(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
現 旧 第 第 5 6 条 条	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年度に実施した「空き家実態調査」について、市政だより・自治会便覧や会議の場を通じ、地域住民に対する周知を行うなど、空き家対策に係る施策の情報提供を実施</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民センターでは、地域住民に対し、条例内容の周知及び平成27年度に実施される「空き家実態調査」の周知を行うなど、空き家対策に係る施策の情報提供を行いました。また、自治会等からの空き家に関する情報について、現地調査を含め関係者や関係機関と協議しました。</li> <li>市民センターの窓口に適切管理啓発チラシを備え付け、約400枚を配布</li> <li>空家等のデータの写しを市民センターに配備し、当該情報の共有化を図りました。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、前年度に引き続き、防犯連合会の広報誌により、空き家の適正管理の協力を呼び掛けました。今後も、空き家対策については、各種団体と連携して広報活動を進めていきます。</li> <li>福祉担当部局において、地域包括支援センターを通じ、ケアマネージャーに対し、高齢者へのリーフレットの配布を依頼</li> </ul>

(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
現 旧 第 第 6 12 条 条	<ul style="list-style-type: none"> <li>危険家屋の判定基準を作成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年度第1回「呉市空家等対策審議会」において「危険家屋の判定基準（案）」についての諮問をし、「修正（建物の判定項目の簡潔化及び塀についての基準の追加等）すべき」との答申を受けました。そのため、修正案を作成し、改めて承認を得た上、平成26年4月1日から実施しました。</li> <li>特措法の施行を受け、ガイドライン（特措法第14条第14項の規定により国土交通大臣及び総務大臣が定める指針）に示された判定基準例に即し作成した『「特定空家等に対する措置」等に関する基準（案）』を平成27年度第6回「呉市空家等対策審議会」に諮問し、「原案どおり決定すべき」との答申を得、平成27年12月22日から実施し</li> </ul>

		ました。なお、同審議会からの要望に基づき、判定基準をフローチャート化した資料を作成しました。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年度第7回「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（助言・指導、勧告）の判断の妥当性について審議</li> </ul>

#### (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
現 旧 第 第 9 14 条 条	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年度「呉市空家等対策検討委員会」3回開催</li> <li>平成27年度第7回「呉市空家等対策検討委員会」に、空家等調査に関連するオブザーバーとして、生活衛生課、農林水産課及び上下水道局営業課の各課長が参加（平成28年4月26日公布・施行の規則改正により、正式メンバー化）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家問題に関する相談窓口の一本化を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年度に建築指導課に一本化</li> <li>平成28年度からグループ名を「空家対策グループ」とし、窓口担当課が分かりやすいようにしました。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>呉市空家等対策検討委員会及び当該分科会において検討していく予定</li> </ul>

#### (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
現 旧 第 第 10 15 条 条	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>推進状況等について、年1回議会に報告</li> <li>ホームページへの掲載による公表の予定</li> </ul>



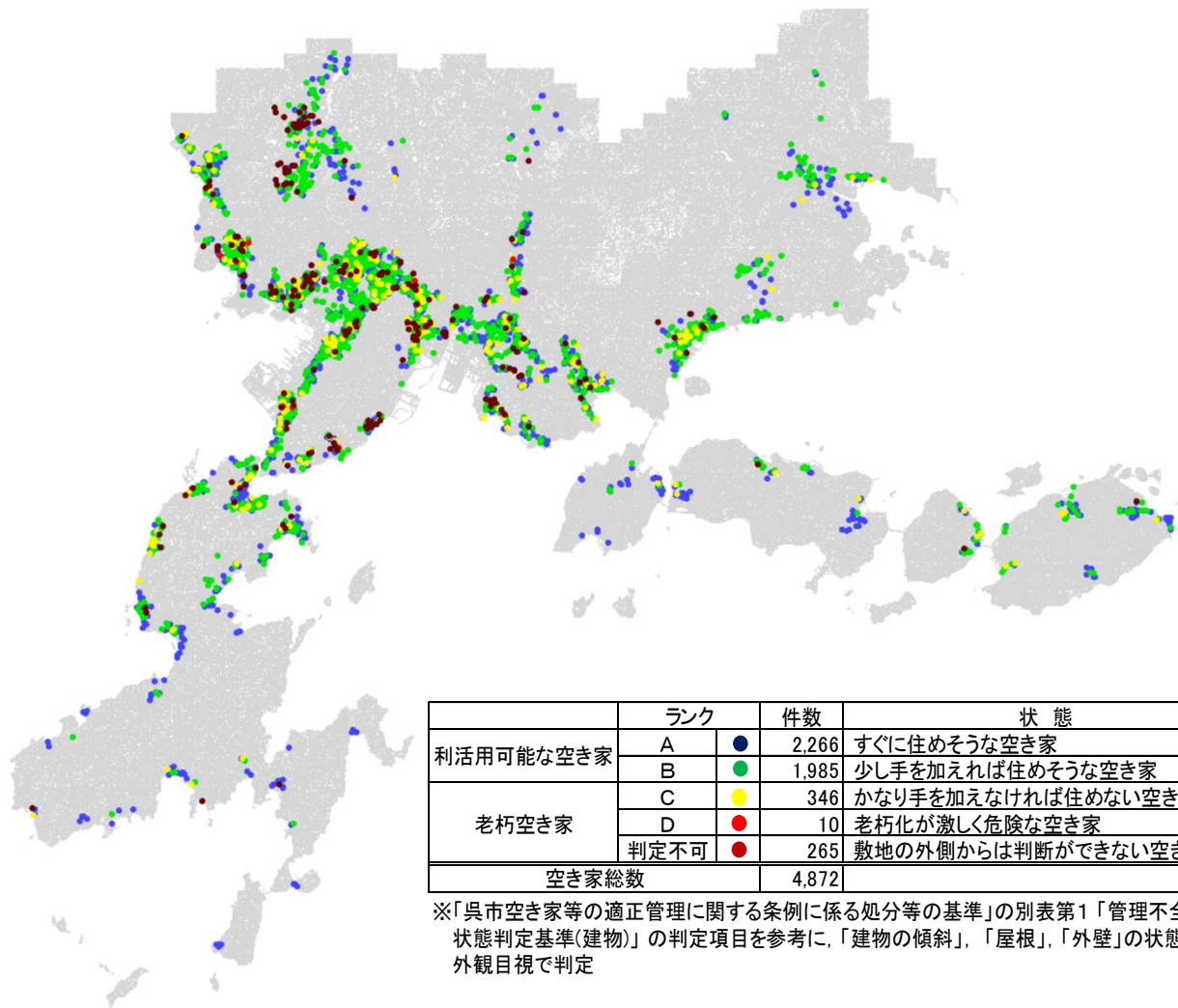
## 5 「空き家実態調査」の結果報告

### (1) 調査結果

調査件数 19,930件（水道の閉栓状況等により、空き家候補を抽出し、調査した件数）

空き家と判定した件数 4,872件

### (2) 空き家の分布状況



### (3) 調査結果の活用

#### ア 利活用可能な空き家

平成28年度、所有者等への意向調査を実施し、「呉市空き家バンク」等への登録を促進します。

#### イ 老朽空き家

現地調査及び所有者等への助言・指導、勧告を行います。  
危険建物除却促進事業の紹介

#### ウ 空き家の分布情報

「空家等対策計画」の作成、各種まちづくり計画等に活用します。

## 6 今後の予定

### 「協議会」の組織及び「空家等対策計画」の作成

#### (1) 「協議会」について

⇒ 特措法第7条第1項の規定により市町村が組織することのできる協議のための機関

##### ア 協議事項（特措法第7条第1項）

「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。

##### イ 構成員（特措法第7条第2項）

市長が構成員に加わることが必須とされています。

市長以外の構成員は、「地域住民」、「市町村議会の議員」、「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（この中から市長が必要と認める者）です。

##### ウ 協議会の運営事項（特措法第7条第3項）

運営に関し必要な事項は、協議会が定めます。

#### (2) 「空家等対策計画」について

##### ア 作成の目的等（特措法第6条第1項）

空家等の対策を総合的かつ計画的に実施するために、基本指針（特措法第5条第1項の規定により国が定める指針）に即して市町村が作成する計画です。

##### イ 概要

次の必須8項目のほか、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めることができます。

(ア) 空家等対策の基本方針（対象地区、対象空家等の種類など）

(イ) 計画期間

(ウ) 空家等の調査に関する事項

(エ) 所有者等による適切な管理の促進に関する事項

(オ) 空家等及び空家等の跡地の活用促進に関する事項

(カ) 特定空家等に対する措置その他の対処に関する事項

(キ) 住民等からの相談への対応に関する事項

(ク) 空家等対策の実施体制

##### ウ スケジュール

協議会の開催（3回以上）及び意見公募（パブリックコメント）の実施を経た上で、12月末までの完成を目標としています。

#### (3) 国庫補助との関係

空き家対策に取り組む市区町村等を支援するために新設された国の「空き家対策総合支援事業（社会資本整備総合交付金とは別枠措置。補助率：1/2。平成28年度国家予算額：20億円）」による補助対象事業は、「協議会」での協議を経て作成された「空家等対策計画」に基づき展開される「空き家の活用」、「空き家の除却」等の事業である必要があります。