

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29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、市民から多くの空家等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。また、本市においては、特措法に基づき平成29年3月に平成29年度から平成32年度までを計画期間とした「呉市空家等対策計画」を作成し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進しているところです。

平成29年度の主な取組として、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と結成した「呉市空家等対策連携会議」による無料合同相談会を、平成28年度に引き続き開催し、26組（累計相談件数35件）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、地方公共団体としては県内で初めて、相続人が存在しないため、一切の管理がされていなかった空き家について、広島家庭裁判所呉支部に「相続財産管理人選任の申立て」を行い、弁護士が相続財産管理人として選任された結果、近隣住民に迷惑が掛かっていた状況の改善が図られました。今後も、このような相続人が存在しないために放置されている空き家を改善するための一つの有効な手段として、制度の更なる活用を検討していきます。

また、これまで管理不全な空家等について、市民の皆様から多くの情報を頂いていますが、平成29年度は前年度と比べ49件多い175件の新たな空家等に関する情報を受け付けました。これを受け、現地調査を実施し、措置の対象と判断した164件について、所有者等に改善等の働き掛けを行うなどした結果、以前から指導等の対応をして

いる物件を含め、平成29年度中に120件の管理不全な空家等について改善が確認できました。

今後も、安全で安心なまちづくりの推進に向け、当該施策の実施に引き続き努めていきます。

2 呉市空家等対策審議会等の開催状況等（条例第6条，第9条）

(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）	2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

(2) 呉市空家等対策審議会の主な審議事項

第9回（平成29年5月1日）

- ・ 空家等対策計画の作成について
- ・ 市議会（産業建設委員会）行政報告事項について
- ・ 平成29年度空家等に関する施策の実施予定について

第10回（平成30年3月27日）

- ・ 特定空家等への措置について
- ・ 特定空家等への対応状況について
- ・ 「空き家実態調査」により判明した老朽空き家の対応状況について
- ・ 所有者不存在物件への対応について
- ・ 「空き家等に関する無料合同相談会」の実施結果について

(3) 呉市空家等対策検討委員会の主な検討事項

第10回（平成29年4月23日）

- ・ 空家等対策計画の作成について
- ・ 市議会（産業建設委員会）行政報告事項について
- ・ 平成29年度空家等に関する施策の実施予定について

第11回（平成30年1月23日）

- ・ 特定空家等への措置について
- ・ 特定空家等への対応状況について
- ・ 「空き家実態調査」により判明した老朽空き家の対応状況について
- ・ 所有者不存在物件への対応について

3 空家等対策計画に基づく施策の実施状況について（条例第3条）

(1) 空き家化の予防に関する施策の実施状況等

ア 市民への情報発信

- ア ホームページへの掲載
- イ 固定資産税の納税通知書へのリーフレットの同封（約10万部）
- ウ 各種リーフレットの備付け，配布
- エ 市政だよりへの掲載

- (オ) 空き家パネル展の開催
老朽危険家屋に関するパネル展の開催
(平成29年11月30日～12月8日, 広市民センター市民ギャラリー)
- (カ) 出前トークの実施
(平成29年5月9日, 呉市福祉会館, 第6区民生委員会等協議会, 参加者16名)
- (キ) 空き家問題市民公開シンポジウムへのパネリストの派遣
(平成30年1月14日, くれ絆ホール, 広島司法書士会主催, 参加者約100名)

イ 相談窓口の充実

- (ア) 無料合同相談会の開催
呉市空家等対策連携会議により開催
(平成30年1月24日, 参加者26組(相談件数35件))
- (イ) 空き家対策講演会の開催
(平成29年11月16日, つばき会館音楽ホール, 参加者約160名)

ウ 良質な住宅ストックの推進

- 空き家等管理サービス事業者登録制度(平成29年度創設)
空き家等を管理するサービスの提供を行う事業者を本市に登録し, 空き家などの所有者又は管理者に情報提供する。
(平成29年度実績) 登録事業者 5社

(2) 空家等の利活用等の促進に関する施策の実施状況

ア 空き家バンクの充実

- 空き家バンク(平成17年度創設)
市内に空き家・空き地を所有する者が登録をし, U I J ターン等による定住を希望する人などに対し, 呉市のホームページで物件情報を提供する。
(平成29年度実績) 相談件数: 268件(前年比86件減)
新規登録件数: 54件(前年比増減無し)

イ 空き家の利活用支援

- (ア) 空き家家財道具等処分支援事業(平成28年度創設)
戸建て空き家の家財道具等を処分し, 呉市空き家バンクに登録又は宅地建物取引業者と仲介契約を締結する場合に, 家財道具等の搬出・処分に掛かる経費の一部を助成(経費の全額: 上限10万円)
(平成29年度実績) 31件, 助成費用294.2万円
(平成30年度予算) 予算額 300万円, 30件分
- (イ) 学生シェアハウス支援事業(平成28年度創設)
大学生等が斜面地の空き家にシェアハウスの形態で居住し, 地域の行事への参加等をする場合, 空き家等の所有者にリフォーム費用の一部を, 大学生等に家賃の一部を助成(リフォーム費用の1/2: 上限100万円, 家賃補助5千円/月・人)
(平成29年度実績) リフォーム 1件, 助成費用98.5万円
家賃補助 10名, 助成費用約40万円
(平成30年度予算) 予算額 家賃補助 48万円, 8名分
- (ウ) 新婚・子育て世帯定住支援事業(平成28年度創設, 平成29年度要件緩和)

市内在住の新婚・子育て世帯が「戸建て」の中古住宅を購入し居住する場合、購入費の一部を助成（基本額：30万円（上限）、加算額：親世帯と近居10万円加算）

（平成29年度実績） 28件，助成費用970万円

（平成30年度予算） 予算額1,400万円，42件分

(エ) 移住希望者住宅取得支援事業（平成28年度創設，平成29年度要件緩和）

市外からの移住希望者が「戸建て」の中古住宅を購入し，居住する場合，購入費の一部を助成（基本額：50万円（上限），加算額：新婚・子育て世帯 30万円，親世帯と近居 10万円，島しょ部 10万円）

（平成29年度実績） 15件，助成費用1,000万円

（平成30年度予算） 予算額 1,100万円，18件分

ウ 中古住宅の流通促進に係る専門家団体との連携

空き家バンクD I Yリフォーム補助事業（平成29年度創設）

空き家バンクの物件についてD I Y型賃貸契約を結び，借主がD I Yリフォームする場合の工事費の一部を助成（リフォーム費用の1/2：上限30万円）

（平成29年度実績） 3件，助成費用90万円

（平成30年度予算） 予算額150万円，5件分

(3) 管理不全な状態の解消に関する施策の実施状況

ア 特定空家等への対応（情報提供・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	平成29年度実績	
(ア) 情報提供受付件数	65	186(251)	275(526)	126(652)	175(827)	
内訳	建築物及び工作物等	60	177(237)	193(430)	79(509)	98(607)
	立木及び動物等	5	9(14)	82(96)	47(143)	77(220)
	その他	0	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
(イ) 現地外観調査済件数	65	186(251)	275(526)	126(652)	175(827)	
(ウ) 特措法に基づく措置の対象件数	58	185(243)	230(473)	125(598)	164(762)	
(エ) 所有者等判明件数	44	106(150)	319(469)	77(546)	183(729)	
(オ) 事前指導件数	37	105(142)	274(416)	116(532)	189(721)	
(カ) 助言又は指導件数	0	※27(27)	※20(20)	25(45)	1(46)	
(キ) 勧告件数	0	0	0	10(10)	0(10)	
(ク) 改善件数 (予定を含む。)	12	73(85)	159(244)	57(301)	120(421)	

() 内の数値は，各年度末における累計件数です。

※ 「(カ) 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。

イ 所有者不存在物件への対応

相続人が存在しない特定空家等について，平成29年9月6日，広島家庭裁判所呉支部に「相続財産管理人選任の申立て」が認められました。その後，当該空き家について相続財産管理人による管理が行われています。

ウ 空家等の所有者への支援制度

(7) 危険建物除却促進事業（平成23年度創設）

危険建物の除却工事に係る費用の一部を助成（対象工事に要する経費の30%以内：上限30万円）

（平成29年度実績） 解体件数86棟，助成費用2,537.9万円

（平成30年度予算） 予算額3,000万円，100棟分

（平成23年度からの累計） 解体件数587棟，助成費用1億6,780.7万円

(i) 空き家解体ローン利子補給事業（平成28年度創設）

所有者等が空き家の解体に際し，金融機関から借り入れた融資額に係る支払利子の一部を助成（上限2%，5年間）

（平成29年度実績） 2件，助成費用約12.1万円

（平成30年度予算） 予算額40万円，新規分：5件，前年度決定分：2件

(4) 跡地の利活用に関する施策の実施状況

平成29年度は，危険な空き家が除却された跡地の利活用を含めた総合的な支援策の検討を行いました，有効な支援策の創設に至りませんでした。引き続き，当該支援策の早期創設を目指し，検討していきます。

4 「空き家実態調査」により「老朽空き家」と判定された空き家の対応状況について

平成27年度に呉市における空き家（調査対象：一戸建て住宅）の実態を把握するために，空き家の実態調査を実施しました。調査の結果，「老朽空き家」と判定された物件について，市職員による現地調査を順次実施し，状況に応じた措置を講じています。

平成29年度は，「老朽空き家」と判定された「ランクC」の物件のうち，165件について，詳細な確認のため，市職員による現地調査を行いました。

なお，「判定不可」「ランクD」については，平成28年度に調査を完了しています。

「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

ランクC346件のうち
165件を現地調査

市職員による現地調査結果（平成29年度実施分）

調査対象		調査後 ランク	件数	内容等
ランクC (346件)	平成29年度 調査済 (165件)	ランクA	8	利活用可能な空き家
		ランクB	11	
		ランクC	71	状況に応じて、所有者等の調査、事前指導、助言・指導等の措置を実施
		ランクD	36	
		その他	39	
	平成30年度調査予定		181	ランクC現地未調査物件

(今後の予定)

空き家実態調査の結果が「ランクC」である物件のうち現地未調査の物件（181件）の現地調査を、平成30年度中に順次実施していくとともに、市職員による現地調査によりランクD（82件（平成28年46件+平成29年36件）、ランクC（126件（平成28年55件+平成29年71件））と確認した空き家について、状況に応じて、所有者等の調査、事前指導、助言・指導等の措置を行っていきます。