

## 第4章 空家等対策の基本的施策

### 1 空き家化の予防（発生抑制）

#### 1 空家等の所有者等への意識啓発及び情報発信の推進

空家等の所有者だけでなく、利用中の所有者等や市民に向けて、広報誌やホームページへの掲載、活用紹介リーフレットの備付け・配布、納税通知書へのリーフレット同封、地域での出前トークやパネル展・講演会・セミナーの開催等により、空家等を適切に管理する責務等についての意識啓発を行うとともに、相談窓口や支援制度等の空家等に関する積極的な情報発信を行います。



【出前トークの様子】



【活用紹介リーフレット】

#### 2 相談体制の充実

空き家に関する一元的な相談窓口を設置し、所有者等の相談に対応できる体制を整備します。

また、空き家に関わる相談は、相続や不動産など多岐にわたり、その対応には専門性を要するため、広島法務局や広島県宅地建物取引業協会呉支部など各種専門機関と連携した各種相談会の開催を始め、市民からの様々な内容の相談に対応できるよう、相談体制の充実を図ります。



【無料合同相談会の様子】



【空き家対策講演会の様子】

## 2 空家等の利活用等の促進

### 1 空き家バンクの充実による利活用の促進

納税通知書の送付の機会等を通じ、空き家所有者に対し、空き家バンクへの登録を促すとともに、空き家の登録情報を充実させることや希望に沿った空き家の情報を閲覧しやすくすることで、空き家の利活用を促進します。

また、空き家の流通促進と定住・移住人口の拡大のため、呉市移住定住ポータルサイトの活用等により、空き家の利活用事例の紹介や空き家バンク登録物件の所有者と定住・移住希望者等とのマッチングを推進します。

小規模な農地等が付随した「農地付空き家」について、空き家バンクへの登録と定住・移住希望者等とのマッチングを促進します。

### 2 空き家の利活用支援

空き家の中古住宅としての流通を促進するため、若者層や定住・移住希望者等の住宅取得を支援します。

また、地域の実情に応じた実践的な空き家利活用策のアドバイスを行う専門家を派遣する「広島県空き家専門家派遣制度」※の活用や滞在しながら生活体験ができる移住お試し住宅としての活用を推進します。

さらに、自治会、NPOや民間事業者等と積極的な連携を図り、地域が主体となって空き家を交流スペース等として活用する場合の整備支援策を推進するなど、地域の活性化につなげる空き家の利活用を推進します。

**呉市新婚・子育て世帯定住支援事業**

新婚・子育て世帯が中古一戸建て住宅を購入した場合は **最大40万円**

基本額 **30万円** + 結婚・子育て世帯に該当する場合は **10万円**

※申請要件、対象物件、申請期間、申請方法、お問い合わせ先などの詳細が記載されています。

新婚・子育て世帯定住支援リーフレット

**呉市移住希望者住宅取得支援事業**

呉市からの移住者が中古一戸建て住宅を購入した場合は **最大100万円**

基本額 **50万円** + 新婚・子育て世帯に該当する場合は **30万円** + 結婚・子育て世帯に該当する場合は **10万円** + 住宅の所有が個人に課税される場合は **10万円**

※申請要件、対象物件、申請期間、申請方法、お問い合わせ先などの詳細が記載されています。

移住希望者世帯定住支援リーフレット

※ 市町や地域の空き家活用に取り組む団体（自治会、商工会など）を支援するため、専門家を派遣し、「活用可能な空き家」の掘り起こし、空き家バンクへの登録の促進、地域の実情に応じた空き家活用策の実践的アドバイスを行う制度

### 3 良質な住宅ストックの形成に向けた住宅改修の推進

次世代へ住宅を引き継いで行くため、木造住宅耐震診断事業や木造住宅耐震改修助成事業等により、耐震性や省エネルギー性能の向上など住宅の性能や価値を高める所有者等によるリフォーム等を促進します。

#### 【事業概要】

##### ■ 木造住宅耐震診断事業

- ・ 市が木造住宅耐震診断士を派遣して、木造住宅（長屋など含む）の耐震強度を診断します。（平成 14 年度創設）

##### ■ 木造住宅耐震改修等助成事業

- ・ 地震に対する安全性の向上のための、木造住宅の耐震改修・建替・除却費用の一部を助成します。（平成 17 年度創設，令和 4 年度改正<sup>※1</sup>）

### 4 中古住宅の流通促進に係る普及啓発及び情報提供

中古住宅の流通を促進するため、宅地建物取引業等に係る専門家団体と連携して、インスペクション<sup>※2</sup>や既存住宅売買瑕疵（かし）保険等の安心して中古住宅を購入できる制度の普及啓発を行います。

空き家の所有者等に対し、空き家の中古住宅の流通促進を図る所得税等の各税制の特例措置について、情報提供を行います。

※1 助成対象に「建替」及び「除却」を追加

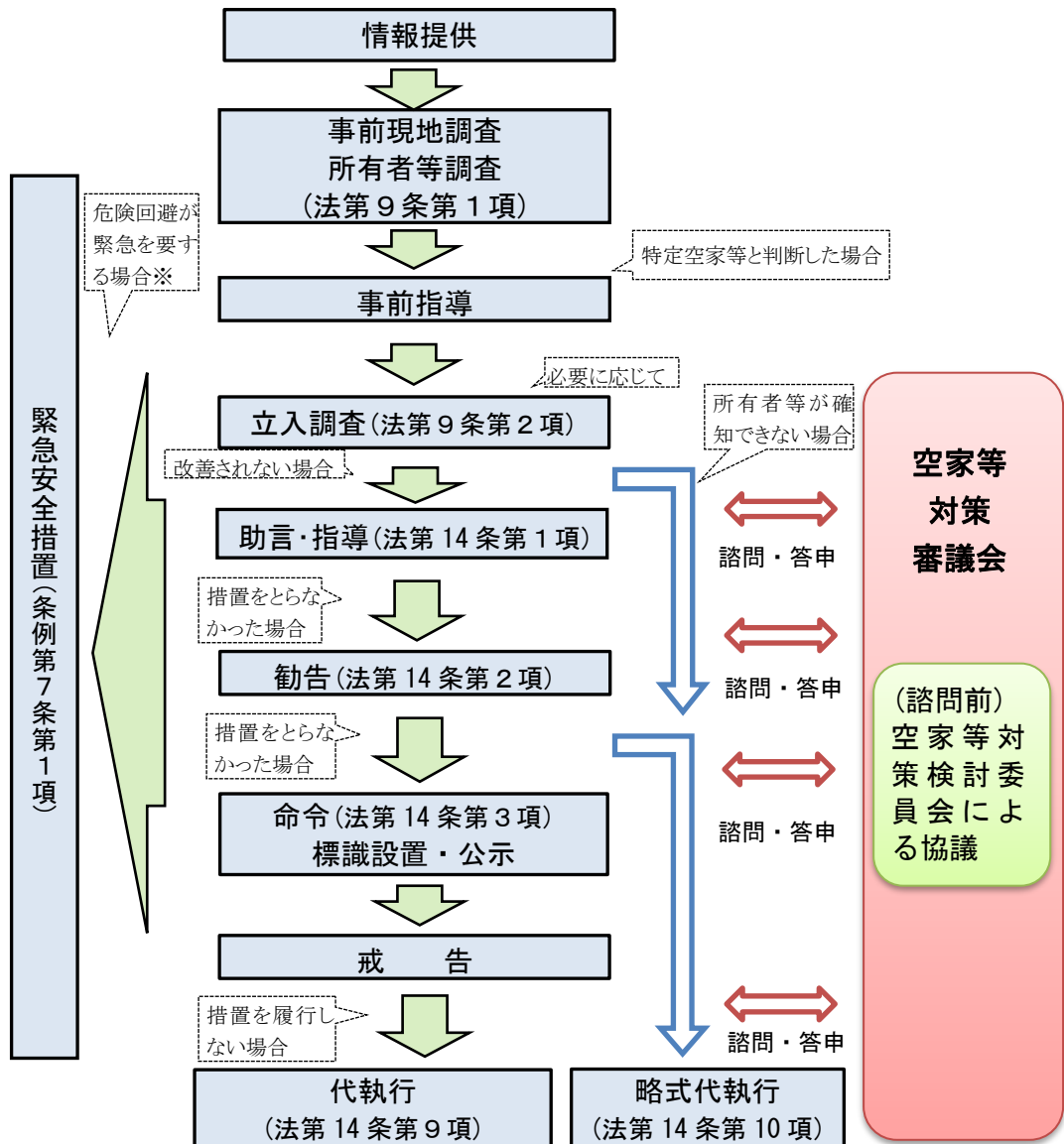
※2 目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握すること。

### 3 管理不全な状態の解消

#### 1 行政による特措法に基づく措置等

特定空家等について，特措法及び条例に基づく措置を適切に講じ，管理不全な状態の解消に取り組みます。

特定空家等に対する措置等(フロー図)



※原則，空家等対策審議会に諮るものとしています。

法＝特措法

#### 【特定空家等の認定及び特措法に基づく措置の判断】

特定空家等の認定及び特措法に基づく措置の判断については，国のガイドラインに準拠し本市が定めた『「特定空家等に対する措置」等に関する基準（以下「認定・措置基準」といいます。）』に基づき行います。

**(1) 空家等の事前現地調査（特措法第9条第1項）**

- ・ 相談内容・情報提供の内容に応じて、「特定空家等」の対象物件等か否かの事前調査を行います。
- ・ 調査の実施に当たっては、敷地内への立入調査は行わず、道路等の敷地外からの外観目視により当該調査を行います（外観調査）。

**(2) 空家等の所有者等調査**

- ・ 不動産登記簿情報，固定資産税課税情報，住民・戸籍情報，水道等利用状況等により，所有者等の調査を行います。

**(3) 特定空家等の判断・事前指導**

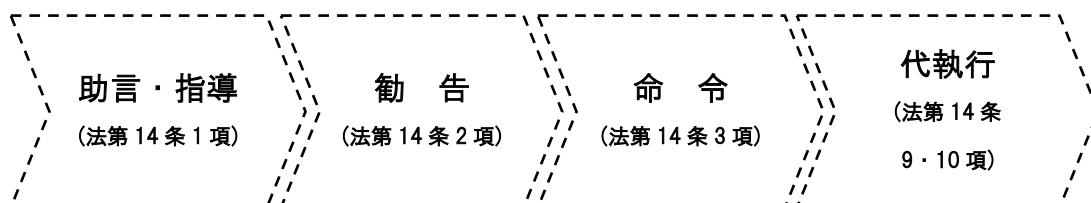
- ・ 特定空家等と判断される物件については，所有者等に対し維持管理についての事前指導を行います。
- ・ なお，特定空家等の所有者等が行方不明又は相続人がいないこと等により，必要な措置をとることができない場合は，不在者・相続財産管理人選任の申立てなど，法的手続きによる対応を検討します。

**(4) 立入調査（法第9条第2項）**

- ・ 助言・指導，勧告，命令を行うのに必要な情報を得るため，敷地外からの調査では足りず敷地内に立ち入って状況を観察する必要がある場合には，原則として事前に通知した上で，立入調査を実施します。

**(5) 特措法に基づく措置（法第14条第1項，第2項，第3項，第9項，第10項）**

- ・ 特定空家等については，特措法に基づき，助言・指導，勧告，命令，略式代執行，代執行を行うことで，安全性の確保等を図ります。
- ・ 特措法に基づく措置の対象に該当する場合には，呉市空家等対策検討委員会における協議，呉市空家等対策審議会への諮問・答申の手続（以下「措置の実施に関する手続」といいます。）を経た上で，当該措置の実施について決定します。



① 助言・指導（法第 14 条第 1 項）

- ・ 現況調査の結果，空家等の状態が，認定・措置基準による助言・指導の対象に該当する場合には，措置に関する手続を経た上で，所有者等に対し，助言・指導を行います。

② 勧告（法第 14 条第 2 項）

- ・ 助言・指導に対して改善が見られない場合には，改めて現況調査を実施し，勧告の必要性が認められるときは，措置の実施に関する手続を経た上で，所有者等に対し，勧告を行います。
- ・ なお，特措法に基づく「勧告」を行うことにより，固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の住宅用地(200 m <sup>2</sup> を超える場合は 1 戸当たり 200 m <sup>2</sup> までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※ アパート・マンション等の場合は，戸数×200 m<sup>2</sup>以下の部分が小規模住宅用地となります。

※ 併用住宅の場合は，建物の構造，階数，住宅としての利用部分の割合により，住宅用地となる面積が異なります。

③ 命令（法第 14 条第 3 項）

- ・ 勧告に対して改善が見られない場合には，改めて現況調査を実施し，命令の必要性が認められるときは，措置の実施に関する手続を経た上で，所有者等に対し命令を行います。

④ 代執行（法第 14 条第 9 項）

- ・ 命令に対して改善が見られない場合には，改めて現況調査を実施し，調査の結果，所有者等による改善の動きが見られない場合で，他の手段では命令の履行を確保することが困難であり，かつ，命令の不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは，代執行について検討します。
- ・ 検討の結果，他に執るべき措置がないなど，代執行を行わざるを得ない状況にあると認められるときは，措置に関する手続を経た上で代執行を行います。

⑤ 略式代執行（法第 14 条第 10 項）

- ・ 必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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は、市の負担において、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について検討します。
- ・ 検討の結果、他に執るべき措置がないなど、略式代執行を行わざるを得ない状況にあると認められるときは、措置に関する手続を経た上で略式代執行を行います。

(6) 条例に基づく緊急安全措置（条例第 7 条第 1 項）

- ・ 空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認められる場合は、条例第 7 条第 1 項に基づき、当該危険を回避するために必要と認める最低限の措置を行います。

(7) 他法令に基づく措置

- ・ 空家等については、特措法に限らず、他法令の適用も総合的に検討し、各法令の趣旨に沿って、必要な措置を行います。

【空家等の規制に関連する法令の例】

法令	規制の概要
建 築 基 準 法	保安上危険な建築物等の所有者に対し、必要な措置の勧告、命令等を行うことができます。（第 10 条）
消 防 法	火災の予防に危険であると認められる物件等の所有者に対し、物件の除去等を命じることができます。（第 3 条）
道 路 法	空き家が道路の構造又は交通に危険を及ぼしている場合には、必要な措置を命じることができます。（第 43 条）
廃 棄 物 処 理 法	廃棄物の不適正処理等により生活環境保全上の支障がある場合には、必要な措置を命じることができます。（第 19 条の 4, 第 19 条の 5）
災 害 対 策 基 本 法	災害が発生するおそれがあるときは、災害が発生した場合においてその災害を拡大させるおそれがあると認められる物件等の所有者等に対し、必要な措置を指示することができます。（第 59 条）
宅 地 造 成 及 び 特 定 盛 土 等 規 制 法	災害の発生の危険性がある擁壁等の所有者等に対し、必要な措置を命じることができます。（第 17 条）

## 2 空家等の所有者等による適切な管理の促進

遠方に居住しているなど、適切な管理が難しい所有者をはじめ、空家等の所有者等をサポートし、適切な管理を促進するため、民間事業者等との連携を図り、空き家等管理サービスの充実を図ります。

### ■ 空き家等管理サービス事業者の登録

- ・ 遠方に居住する所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、市が登録する空き家等を管理するサービスを提供する事業者等の登録及び所有者等への事業者に関する情報提供等を行います。

登録事業者数：7者（令和4年4月1日現在）

## 3 空家等の所有者の自主的な改善の取組への支援

家屋の使用や管理状況、所有者等の状況等から客観的に見て、今後、人の居住の用に供される見込みがないと認められ、住宅に該当しないと判断されるものは、固定資産税等の住宅用地特例の対象外であることを踏まえ、課税の適正化を図り、所有者等による空き家の除却を促進します。

適切に管理がされていない特定空家等の所有者による、自主的な改善の取組を促進するため、危険空家等の除却等に要する費用負担の軽減により支援します。

自然災害の甚大化防止の観点から、土砂災害特別警戒区域内や狭あいな道路に面した場所の危険空家等の除却等に対する支援の充実を図ります。

### ■ 呉市危険建物除却促進事業

- ・ 危険建物の倒壊等による近隣及び道路への危険を防止するため、危険建物の除却工事に係る費用の一部を助成しています。



【呉市危険建物除却促進事業による解体(事例)】



## 4 跡地の利活用

### 1 跡地の利活用の促進

空家等を除却した跡地の利活用を促進するため、跡地も含めて空き家バンクへの登録を促し、利活用希望者とのマッチングを推進します。

地域の安全・安心や住環境の改善に貢献するような跡地の有効な利活用を促進するために、現行の「呉市危険建物除却促進事業」と「跡地の利活用」の両方を有機的に連携させた支援策を推進します。

老朽家屋等の除却を進め、跡地等を利活用していくため、ランドバンク※の活用等により、空き地等の適切な管理・流通・再生を図り、住環境の改善・向上のための基盤整備などを推進します。

自治会、NPOや民間事業者等と積極的な連携を図り、地域が主体となって跡地をオープンスペース等として活用する場合の整備支援策を推進するなど、地域の活性化につなげていきます。

### 2 跡地の適切な管理の促進

跡地の利活用に至らない場合等における跡地の適切な管理を促すため、所有者等への意識啓発や情報提供を行います。

民間事業者等との連携を図り、遠方に居住している所有者等に対して、跡地の適切な管理の支援を行います。

※ 空き家や空き地などを取得し、周辺の土地を含めた地域を一体的に活用・再生すること