

雲南市空家等対策基本計画

平成 29 年 3 月

雲 南 市

目次

第1章 計画の趣旨	1
第1節 計画の位置づけ	
第2節 計画の目的	
第3節 計画の対象地域	
第4節 計画の期間	
第5節 計画の対象とする空家等	
第2章 計画の方針	2
第1節 基本的な方針	
第3章 空家等の現状や課題	4
第1節 現状	
第2節 要因・背景	
第3節 問題・課題	
第4章 空家等対策の視点と具体的な取り組み	8
第1節 対策の視点・方向性	
第2節 調査	
第3節 具体的な取り組み	
第5章 空家等対策の推進体制	12
第1章 体制の整備	
第2章 進捗管理と検証	

参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく市の業務の流れ

第1章 計画の趣旨

第1節 計画の位置づけ

本計画は、平成27年5月に完全施行となった「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「空家法」という。）第6条の規定に基づき、国の基本方針に即して、本市の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の基本的な方針として策定するものです。

第2節 計画の目的

本計画は、空家等の増加により発生が予想される防災、衛生、景観等の多岐にわたる問題の解決に向けて、空家法だけでなく、その他の様々な施策による総合的な対応を念頭に、具体的な対策を示すことを目的とします。

第3節 計画の対象地域

本計画の対象地域は、「雲南市全域」とします。

第4節 計画の期間

本計画は、本市の空家等対策の実現に向けて中長期的に取り組むべきものである一方、速やかに対策を講じていく必要もあることから、計画の期間は平成29年度から平成33年度までの5年間とします。ただし、社会状況の変化や計画の進捗状況に応じ、適宜見直すこととします。

第5節 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条第1項に定める「空家等」と同条第2項に定める「特定空家等」とします。

☆「空家等」

建築物又はこれに附属する工作物であって、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、国又は地方自治体が所有し、又は管理するものを除く。

☆「特定空家等」

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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、又はその他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

第2章 計画の方針

第1節 基本的な方針

本市における空家等の状況や全国的な取組を踏まえ、空家等が増加することにより地域の生活環境の悪化などの社会的問題が生じ、市全体の活力低下を招くという認識のもと、次の3点を基本的な考え方として、今後、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

(1) 発生抑制

- ・ 空家等の適正管理については、一義的にはその所有者に責任があることを市広報や市ウェブサイトで広く周知します。
- ・ 防災、景観、環境など様々な分野にまたがる空家等に関する相談を一元的に相談できる市の窓口を設置するほか、横断的な対応ができる体制を設けます。

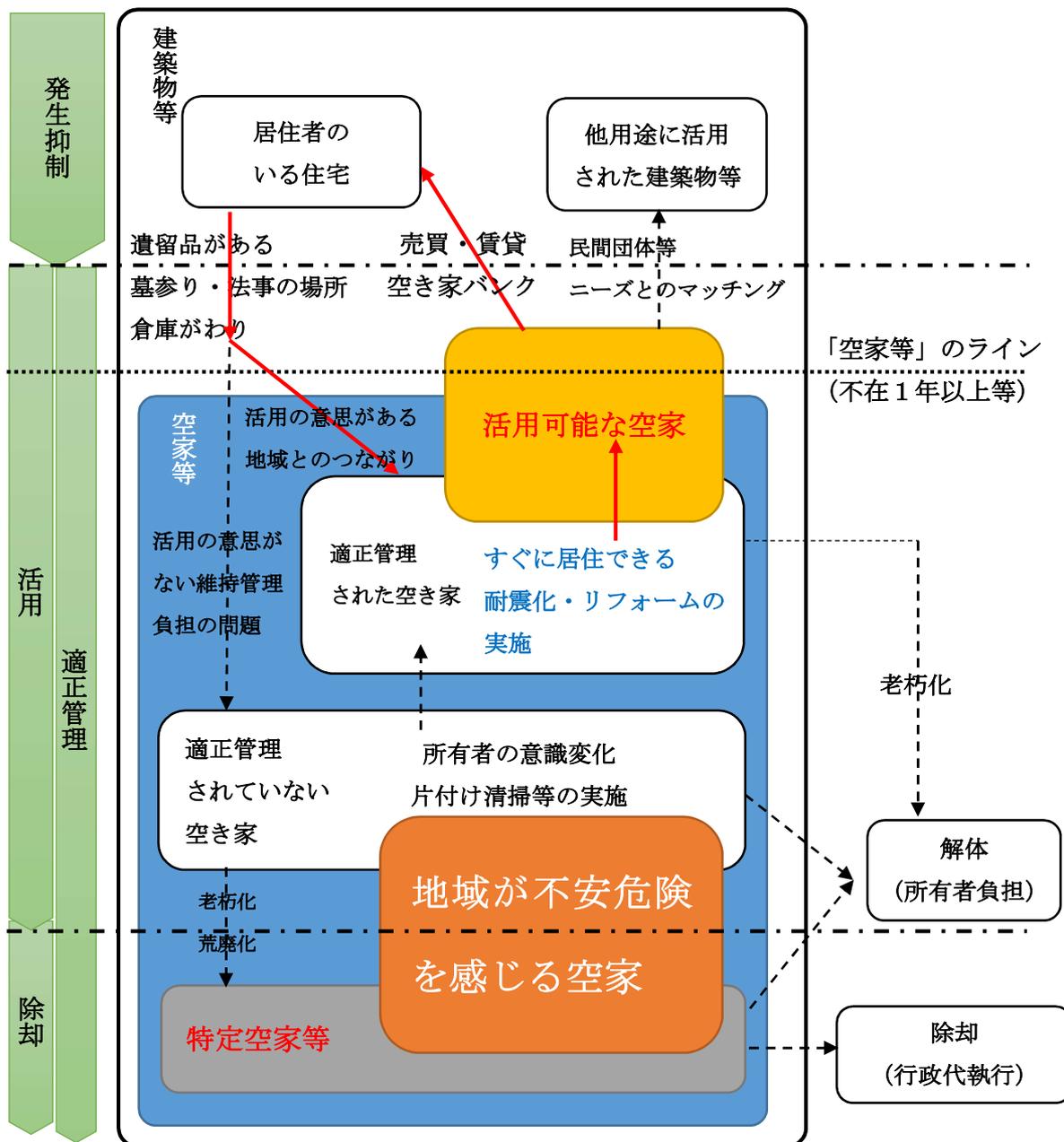
(2) 活用

- ・ 地域や民間の団体や企業等による空家等の活用について支援を検討します。
- ・ 本市で取り組んでいる「空き家バンク制度」の活用をさらに進めるほか、その他の活用策を検討します。

(3) 適正管理、除却

- ・ 地域の生活環境に悪影響を与えている空家等については、空家法第14条第1項に基づく助言又は指導を行います。
- ・ 助言又は指導を行っても、一定期間改善が見られない場合は、空家法第14条第2項及び第3項に基づく勧告・命令を検討します。
- ・ 空家等が特定空家等に該当するかについては、国のガイドラインに従って市が定める判断基準等に基づいて判断します。
- ・ 勧告・命令を行っても、一定期間勧告・命令に従わない場合は、空家法第14条第9項に基づく行政代執行法に定める措置を講ずることを検討します。

空家等対策の視点



【その他の要因】

相続放棄、所有者等不明財産化、所有者等の高齢化、建築物等の老朽化、耐震補強・リフォームなどの改修費用や解体費用の不足、遠隔地等で維持管理の負担ができない、建築基準法の接道規制、固定資産税特例措置、都市への人口集中による過疎化と人口減少、買い手借り手の不在、空き家等に関する情報の提供と啓発の不足、空き家の流通市場が未成熟など

第3章 空家の現状や課題

第1節 現状

(1) 住宅数及び空家数

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,063万戸と5年前の平成20年度と比べ約305万戸増加し、そのうちの空家数も約820万戸と63万戸増加しています。なお、空家率は13.5%と過去最高になり、一般住宅における空家率も5.3%に上がっています。

また、島根県では住宅総数が約304,200戸と5年前と比べると約8,400戸増加し、空家数も約600戸増加しており、空家率は14.7%、一般住宅の空家率も9.5%と全国を大きく上回る数値となっています。

雲南市においては、住宅総数が14,540戸、空家数が1,860戸で空家率は12.8%、一般住宅の空家率は9.0%となっています。これは空家率は島根県や全国平均をやや下回る(△0.7%)ものの、一般住宅の空家率は島根県とほぼ同率で全国平均を超える(3.7%)結果でした。

表1 平成25年の住宅数・空家数・空家率【住宅・土地統計調査による】

	住宅数 (A)	住宅全体		一般住宅	
		空家数 (B)	空家率 (C = B/A)	空家数 (D)	空家率 (E = D/A)
全 国	(戸) 60,628,600	(戸) 8,195,600	(%) 13.5	(戸) 3,183,600	(%) 5.3
島根県	304,200	44,800	14.7	29,000	9.5
雲南市	14,540	1,860	12.8	1,310	9.0

※ 住 宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことが出来るように建築又は改造されたもの

※ 一般住宅：住宅のうち、別荘などの二次的住宅、賃貸、売却用住宅を除いた住宅

特に注目すべきは、次の「表2」のうち空家総数の伸び（1.38倍）に対して、「うち破損あり」の空家総数の伸び（2.39倍）が顕著なことです。この大半は用途のない「その他」の空家であり、これは、空家の管理が十分に行われていないことが推察されます。

表2 雲南市内の空家の推移（H20とH25との比較）

【住宅・土地統計調査による】 単位（戸）

雲南市		住宅 総数	空家 総数	うち用途等			
				二次的	賃貸用	売却等	その他
H20		14,500	1,350	10	310	10	1,020
	うち破損あり		280	0	20	10	250
H25		14,540	1,860	50	470	30	1,310
	うち破損あり		670	20	40	10	600

(2) 空家率の推移

全国、島根県ともに年々増加を続けています。本市でも同様の傾向で推移するものと考えられます。

今後、人口減少・超高齢化社会の到来を勘案すると、将来的には、全国、島根県と同様に空家率が増加していくものと考えられます。

表3 住宅総数に対する空家率の推移【住宅・土地統計調査による】

単位（%）

		S63	H5	H10	H15	H20	H25
全 体	全 国	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5
	島根県	7.8	8.9	10.1	11.1	14.9	14.7
	雲南市	—	—	—	—	9.3	12.8
一 般 住 宅	全 国	—	—	3.6	3.9	4.7	5.3
	島根県	—	—	6.6	6.8	9.0	9.5
	雲南市	—	—	—	—	7.0	9.0

第2節 要因・背景

空家等が発生し、長期化する要因や背景は、一般的な指摘事項やこれまでの議論から、以下のことが考えられます。

(1) 所有者に関すること

○高齢化・単身世帯化の進行

一人暮らしの高齢者（65歳以上）世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増加し、自己での管理ができにくい現状にある。

○所有者が特定できない

所有者の居所が不明であったり、所有者が死亡し、相続登記がなされず、権利関係が複雑になってしまい、本来管理すべき者が特定できない。

○管理者としての意識が低い

遠隔地に居住するなどしているため、空家等の管理に関する意識が低い。

○活用や除却に消極的

空家等があることに関して、特に困っていることがなく、とりあえずそのまま置いている。

○他人に貸すことへの抵抗感

家への愛着から、他人に家を貸す（売る）ことに抵抗感がある。

○情報不足

なんとかしたいと思うが、具体的にどのような方法があるか分からない。

○改修・除却に係る費用が高額

改修や除却に係る費用が高額であり、所有者個人では対処できない。

(2) 地域に関すること

○所有者が分からない

地域と所有者とのつながりが希薄化してきており、所有者への連絡がつかない。

(3) その他

○固定資産税等の住宅用地特例

空家等の除却を行うと、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例がなくなり土地にかかる税額が上がってしまう。

○建物の状況

耐震基準を満たしていない、老朽化している等の理由で利活用が難しい。

○空家等の価値

道路に面していないなど、不動産としての活用利便性に問題がある。

【参考】

(1) 固定資産税等の住宅用地の特例について

住宅の敷地として使用されている土地については、課税標準額の一部が軽減され、固定資産税等の税額が抑えられる。

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 ² 以下の住宅用地（200 m ² を超える場合は1戸あたり 200 m ² 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

※ 空家法において、特定空家等と指定され勧告を受けた場合は、住宅用地の特例は適用されない。

(2) 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除について

平成28年度税制改正において、相続又は遺贈により被相続人の居住の用に供されていた家屋及びその敷地等を取得した個人が当該家屋又はその敷地等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置が創設され、平成25年1月2日以降に相続し、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの期間に譲渡された1億円を超えない当該家屋又は土地の譲渡所得について必要書類をそろえ確定申告を行うことで3,000万円の特別控除を受けることができる。

第3節 問題・課題

(1) 防災・防犯上の不安

空家等が長期間放置されることにより、地震等による建物の倒壊や火災などの防災上の問題のほか、防犯上の問題も発生します。

(2) 生活環境の悪化

雑草の繁茂や動物・害虫等の棲家となるほか、ゴミが不法投棄されるなど、生活環境への悪影響が懸念されます。

(3) 景観の悪化

空家等が放置されると街並みの景観を阻害し、まちの印象が悪くなります。

(4) 地域対応

人口減少、高齢化により、地域で対応できることが限られてきています。

第4章 空家等対策の視点と具体的な取り組み

第1節 対策の視点・方向性

空家等が発生する要因やそこから生じる課題は、前章で述べたとおり、ひとつに特定できるものではなく、住居中から空家化、管理不全、除却、跡地利用までの各段階にわたっています。そのため、空家等の対策を実施するためには、それぞれの段階に応じた対策が必要であり、ここでは、その方向性を示し、各種施策を検討・実施していきます。

雲南市では、「空き家バンク制度」を通じ、空家の利活用により、空家の発生を抑制するとともに、適正管理がされていない空家等に対しては「地域が不安危険を感じる空家等」への対応を重点的に進めながら特定空家等への対応を行っていきます。

なお、発生抑制と活用については、空家となって1年未満の空家も対応が必要であることから、これを含めることとします。

第2節 調査

(1) 空き家調査事業

雲南市では平成23年度に「空き家調査事業」として、自治会長及び地域自主組織の協力を得て利活用可能な空家の情報の提供を呼びかけ、その中から空き家バンクへの登録可能な物件を選定するための調査を行いました。

その結果、871件の空家が調査対象となり、うち85件が空き家バンクの物件として登録されました。

表4 平成23年度雲南市「空き家調査事業」結果

【空き家バンク制度のための調査】

空家調査 件数	二次調査 対象件数	空き家バンク 登録件数	継続・保留 物件
871	358	85	149

※ 二次調査は物件の詳細調査を行った件数。

※ 継続・保留物件は空き家バンクへの登録は可能な物件だが、所有者の意向等により登録まで至らなかった件数。

【参考】

表5 現在の「雲南市空き家バンク」の状況について

【H29.1.13 現在】

登録数	うち 紹介可	うち 紹介不可 (注1)	うち 交渉中	うち 入居中	うち 抹消中 (注2)
258	47	23	19	105	64

≪資料提供 政策企画部うんなん暮らし推進課より≫

(注1) 一部、改修を必要とするもの

(注2) 抹消中は売買等による

(2) 空家等の調査

雲南市においては、住民からの相談や地域へのヒアリングなどを通じて情報収集したものを中心に外観調査や聞き取り調査を行い、状況の把握を行います。

第3節 具体的な取り組み

(1) 発生抑制

雲南市では、県内他市町村と同様に、今後、過疎化の影響の中、人口・世帯数とも減少していくことが予想されています。高齢者の比率も年々増加していることから、空家率の増加は避けられない状況と言えます。その点から、現に存在する空家等への対策と併せて、新たな空家等の発生を抑制することが重要となります。

空家等の発生の主たる要因が、所有者個別の事情によるところが大きいことから、空家等の発生を抑制する施策として、以下の取り組みを推進します。

①相談窓口の設置

- ア 一元的に相談を受けられる窓口を市役所に設置します。
- イ 受けた相談を組織横断的に扱う市の体制作りを進めます。

②長く暮らせる住宅の支援

- ア 所有者が今の住宅で長く暮らすことで空家の増加が抑制されるほか、仮に空家となっても長く暮らせる住宅となっていればすぐに利活用できることから、住宅のリフォームや、住宅の耐震化を推進し、長く暮らせる住宅を増やします

(2) 活用

活用可能な空家等については、賃貸や売買のほか、新たな目的による利活用を促せるよう、以下の取組について検討します。

① 空家資源の流動化

- ア 空き家バンク制度のさらなる活用を進めます。
- イ 民間の企業、団体、NPO等による空家の流通の支援を検討します。

② 新しい空家資源の活用方法の検討

- ア 住宅以外の用途への活用や空家を活用した起業創業、住宅付空き店舗の活用など新しい空家資源の活用を検討します。
- イ 民間の企業、団体、NPO等による空家の利活用に関する支援を検討します。

(3) 適正管理、除却

適正に管理されない空家等は、その建物の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺的生活環境に悪影響を生じさせることとなります。

このように適正に管理されていない空家等に対しては、その状況に応じて、空家法を始めとする各種法令等により対応することとします。

① 適正管理を促す関係法令

ア 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）

- ・ 管理不全空家等に対する、助言又は指導、勧告、命令及び代執行

イ 建築基準法

- ・ 建築基準法に基づく保安上危険な建築物等に対する措置

ウ 道路法

- ・ 道路法に基づく禁止行為等に対する措置

エ 地方税法（昭和25年法律第226号）

- ・ 空家法に基づき特定空家等の所有者に対し必要な措置を取るよう勧告された場合は、その敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

(4) その他

① 庁内連携及び内部情報の共有

空家法及びこの計画に基づく施策を円滑に推進するため、各関係課の連携を深めるとともに、空家法で定める範囲内において、空き家等に関する情報を各関係課において共有します。

② 雲南市空家等対策会議の設置

この計画の進捗管理や見直し、特定空家等の判断に係る意見を聴取するため雲南市空家等対策会議を必要に応じて設置します。

第5章 空家等対策の推進体制

第1節 体制の整備

この計画を推進するためには、市のみならず、民間の関係団体、地域も含めた体制の整備が必要となることから、以下のような包括的で体系的な体制の整備を目指します。

(1) 空家等相談の窓口を一元化

様々な状態の空家等について、所有者、隣接者など異なる立場の人から寄せられる相談について、所管部署が異なると情報共有等がうまくできず、円滑に事業を推進できないことが想定されるため、空家等に関する相談の最初の窓口を一元化します。

(2) 組織の体系化

地域からの空家等情報の提供、管理不全に関する情報、所有者からの利活用に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できるよう、組織の体系化を図ります。

(3) 関係部署・関係機関の連携

空家等の対策については、関係法令が多岐にわたることから、複数の関係部署・機関が連携して対応できるよう、そのシステムやルールを整備します。

(4) 民間との連携

民間事業者や専門家が組織する関係団体、NPO法人等との連携を推進します。

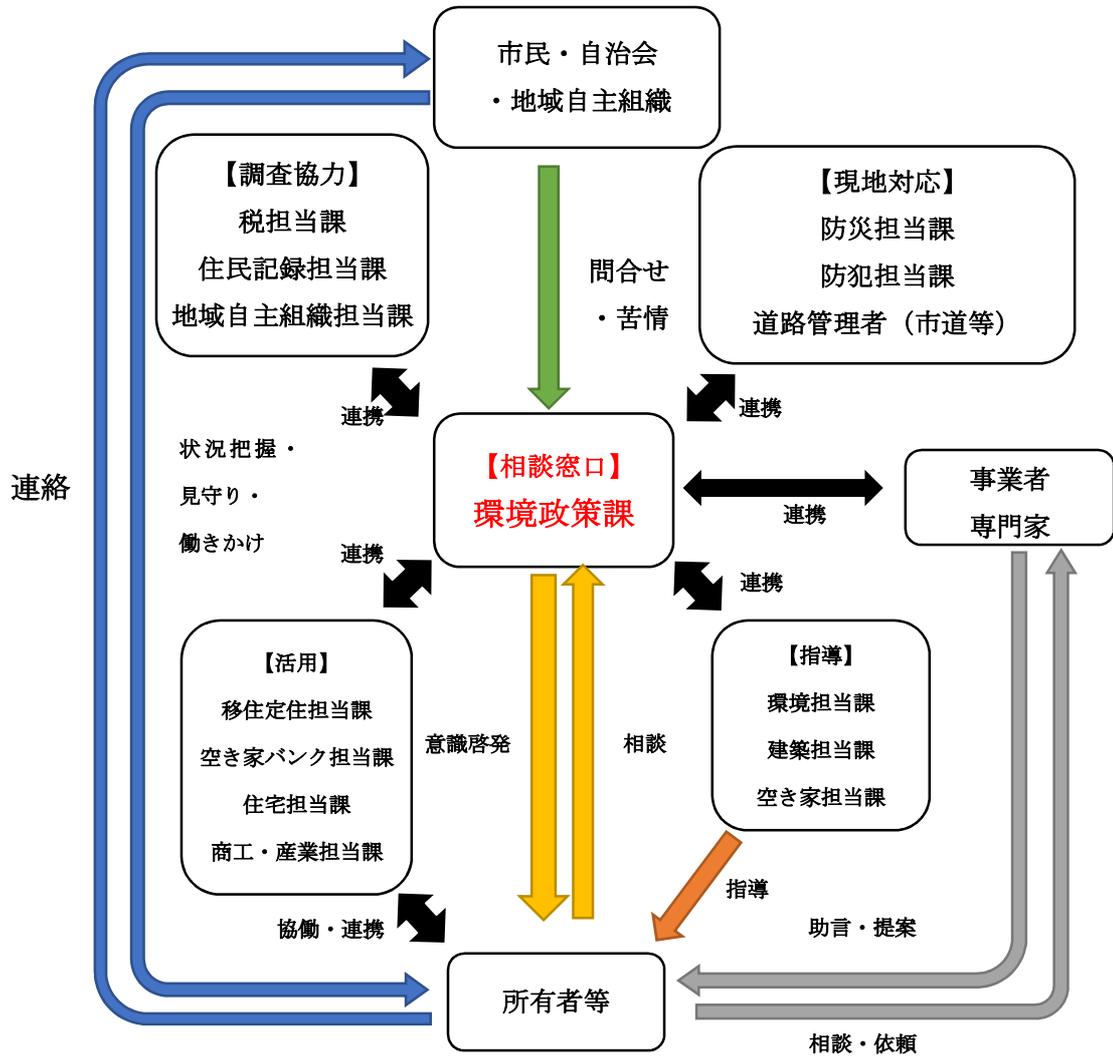
第2節 進捗管理と検証

この計画は空家等の対策を推進するため、必要に応じて適宜見直しを行う予定としていることから、事業の進捗管理や検証が重要となります。

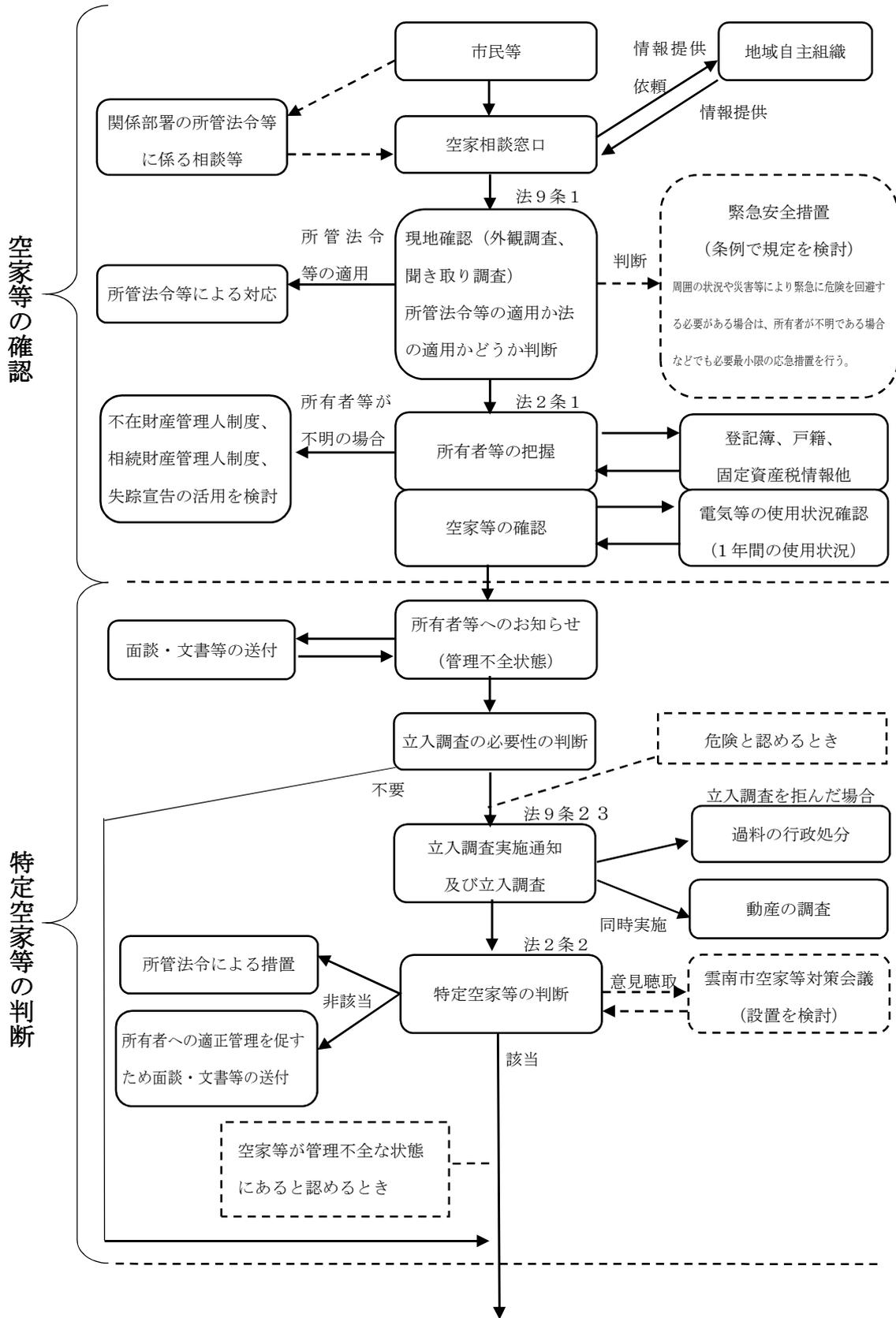
(1) 必要に応じて、事業の検証を行います。

(2) 事業の検証結果について公表するとともに、計画の見直しの参考とします。

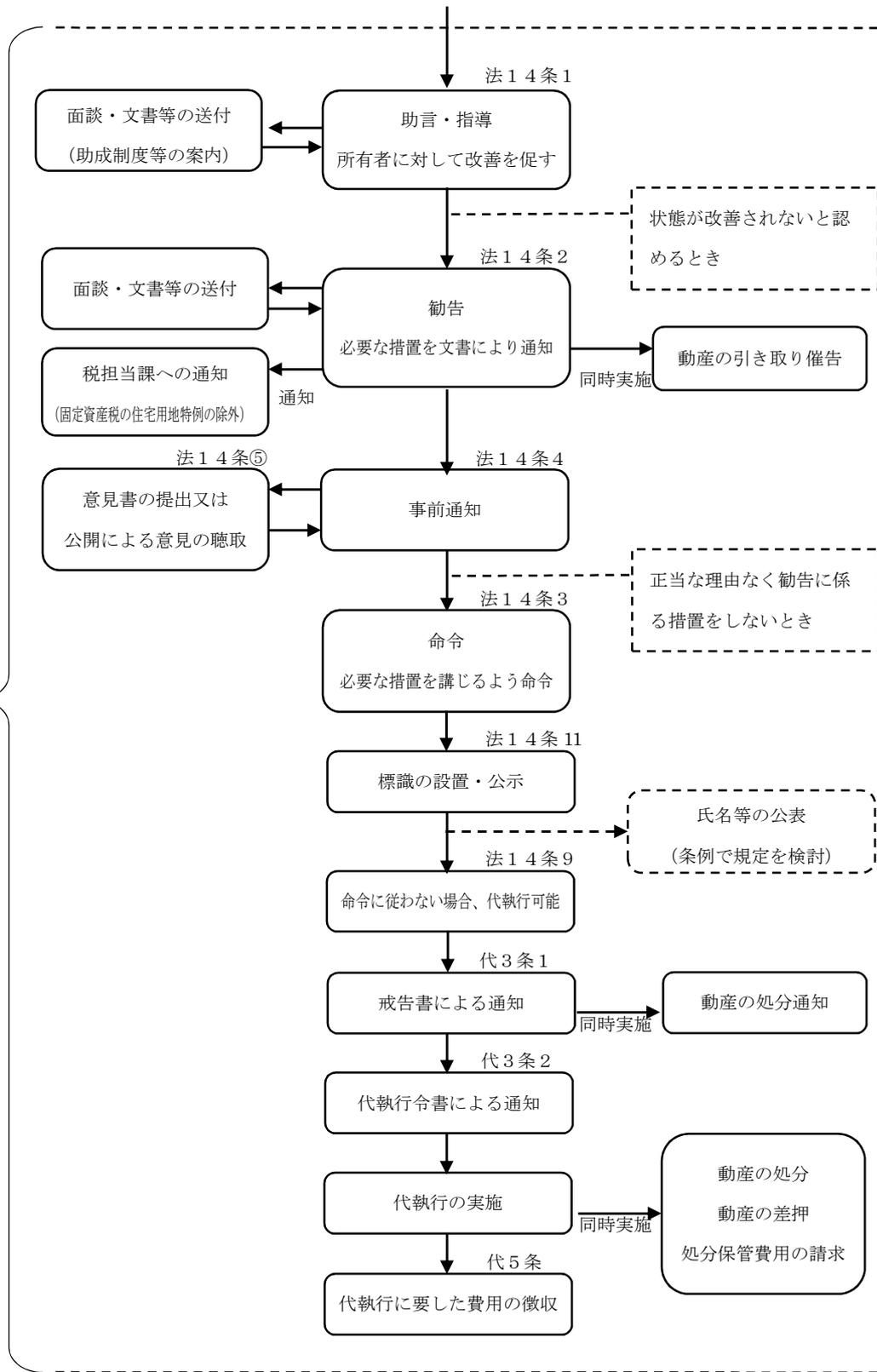
空き家等対策の推進のための関係機関との連絡調整の仕組み



空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく市の業務の流れ（参考）



特定空家等への措置



※「法」とは「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年11月27日法律第127号)

「代」とは「行政代執行法」(昭和23年5月15日法律第43号)を示す。

※「命令」以下の行政処分については、不利益処分であるため、客観性、公平性及び妥当性があるかどうかを判断し、慎重に行うものとする。