

第2次雲南市空き家対策基本計画 (案)

令和3年 月
雲南市

第2次 雲南市空き家対策基本計画

【目次】

第1章 計画の趣旨

1-1 計画の位置づけ	P. 2
1-2 計画の目的	P. 2
1-3 計画の対象地区	P. 2
1-4 計画の期間	P. 2
1-5 計画の対象となる空き家等	P. 2

第2章 空き家の現状と課題

2-1 空き家の現状	P. 3
2-2 空き家に関する課題	P. 4

第3章 空き家対策の基本的な方針

3-1 基本方針	P. 5
3-2 基本施策	P. 6
3-3 基本的な考え方	P. 6
3-4 推進体制と役割分担	P. 7

第4章 危険な空き家への対応

4-1 危険な空き家への対応	P. 9
4-2 特定空き家に対する措置	P.11

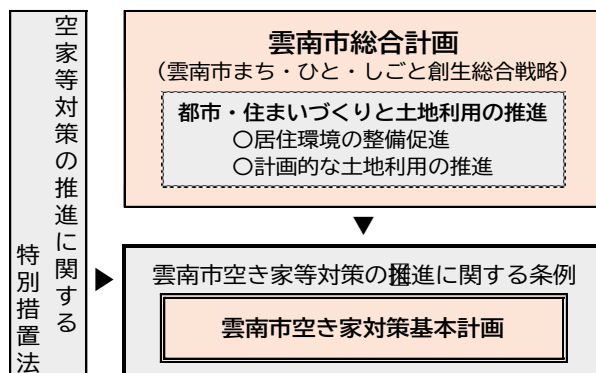
第5章 今後に向けて

5-1 有効性と効果の検証	P.13
---------------	------

第1章 計画の趣旨

1-1 計画の位置づけ

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「法」という。)及び雲南市空き家等対策の推進に関する条例(令和2年条例33号。以下「条例」という。)に基づき策定するもので、市の総合計画に定める施策を実現するための計画になります。



1-2 計画の目的

適切に管理されていない空き家に起因した問題を解決するため、所有者による空き家の適正管理や自発的な処分、積極的な利活用などに関する施策を、総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

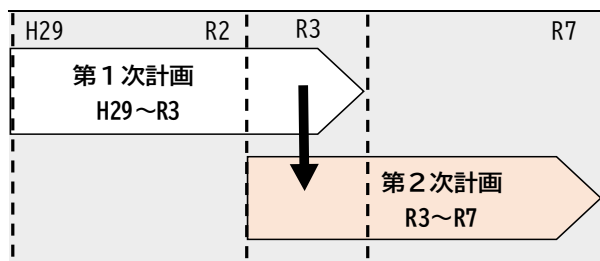
1-3 計画の対象地区

空き家対策を総合的に実施する必要があることから、計画の対象地区は、「市内全域」とします。ただし、市が必要と判断する場合は、重点地区を定めて対策を講じることも検討します。

1-4 計画の期間

計画の期間は、2021(令和3)年度から2027(令和7)年度までの5箇年間とします。

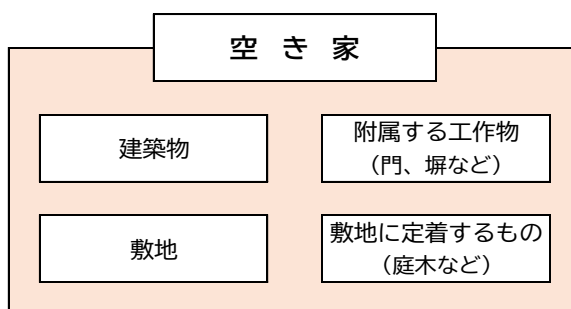
ただし、社会状況の変化や計画の進捗状況に応じ、適宜見直します。



1-5 計画の対象となる空き家

計画の対象となる空き家は、おおむね年間を通して居住やその他の使用がされていない建物になります。

また、本計画では空き家を除却した跡地も含めます。



条例第2条第1項に準じ、特定固有の名称を除き「空き家」と表記し、「空家等」、「特定空家等」を「空き家」「特定空き家」と表記します。

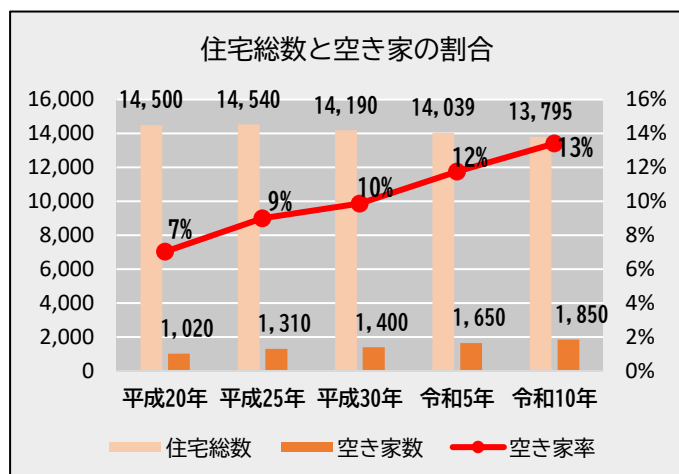
第2章 空き家の現状と課題

2-1 空き家の現状

(1) 住宅・土地統計調査

国の平成30年住宅・土地統計調査によると、雲南市の住宅総数は14,190戸で5年前と比べて350戸減少していますが、空き家数は1,400戸で90戸増加しています。

市では今後、令和10年までに空き家戸数が450戸増加し、空き家率も13%を超えるものと推計しています。



空き家数の推計

(単位：戸)

	平成30年	令和10年
住宅総数	14,190	13,795
空き家戸数	1,400	1,850
空き家率	10%	13%

※令和5年以降の推計値は、過去10年間における5年ごとの伸び率の平均により算定

※空き家率は、空き家戸数を住宅総数で除した率

(2) 空き家所有者への意向調査

市が把握する空き家について、所有の状況、管理の状況及び今後の利活用等の意向を確認するため調査を行いました。

所有者の連絡先が判明した756戸に調査票を送付し、556戸(回答率73.5%)の方から回答が得られ、次のような空き家の実態が明らかになりました。

意向調査の結果より、自己所有と回答のあった480件のうち



また、処分したい方では、解体撤去費用の負担が困難である、解体工事の依頼先が分からないといった費用の問題や情報の不足のほか、譲渡先や貸出先が見つからないといった、需要と供給のマッチングに問題があるなどの処分が進まない理由が明らかになりました。

2-2 空き家に関する課題

空き家の現状や、国の実態調査などから、空き家に関する課題は、空き家が放置されることで発生するものや所有者に関するもの、また、空き家が増えることにより地域における安全への不安が生じるといった社会問題など、多くのものがあります。

【課題1】 空き家の増加

市内では、使用されていない空き家が、今後も増加するものと推計しております。また、国の実態調査において、空き家が発生する最大の原因は、相続とされています。

使用する見込みのない建物は、早い段階で相続や利活用、処分などについて検討を始め、空き家を発生させない対策が必要になります。

【課題2】 進まない空き家の利活用

空き家や除却後の跡地は、移住定住に有効な地域資源となりますが、市内には利活用可能なものも多数放置されています。

空き家や跡地を放置することで、有効な土地利用が図られず、地域活力の衰退を招くとともに、管理不全による危険な空き家が発生する原因にもなります。

このことから、不動産の流通を促し積極的な利活用が図られる仕組みづくりが必要になります。

【課題3】 維持管理の問題

意向調査から、所有者の経済的な理由だけでなく、遠隔地での居住や高齢を理由に、適切に管理されていない空き家が多数あります。

適切に管理されない空き家は、草木の繁茂、ごみの不法投棄、動物の繁殖など、周辺に悪影響を与えることから、所有者による適切な管理を促す仕組みづくりが必要になります。

【課題4】 危険な空き家

適切に管理されない空き家は、老朽化による倒壊など周辺に悪影響をもたらす危険な空き家になるおそれがあります。




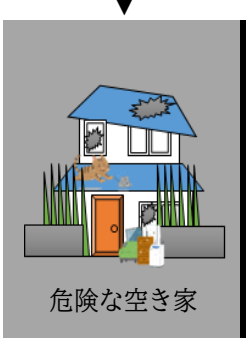
一方で、所有者への意向調査では、処分の意向はあるが「解体撤去に要する費用の負担が困難」、「工事の依頼先が分からない」といった回答が多く、処分を促す仕組みづくりが必要になります。



第3章 空き家対策の基本的な方針

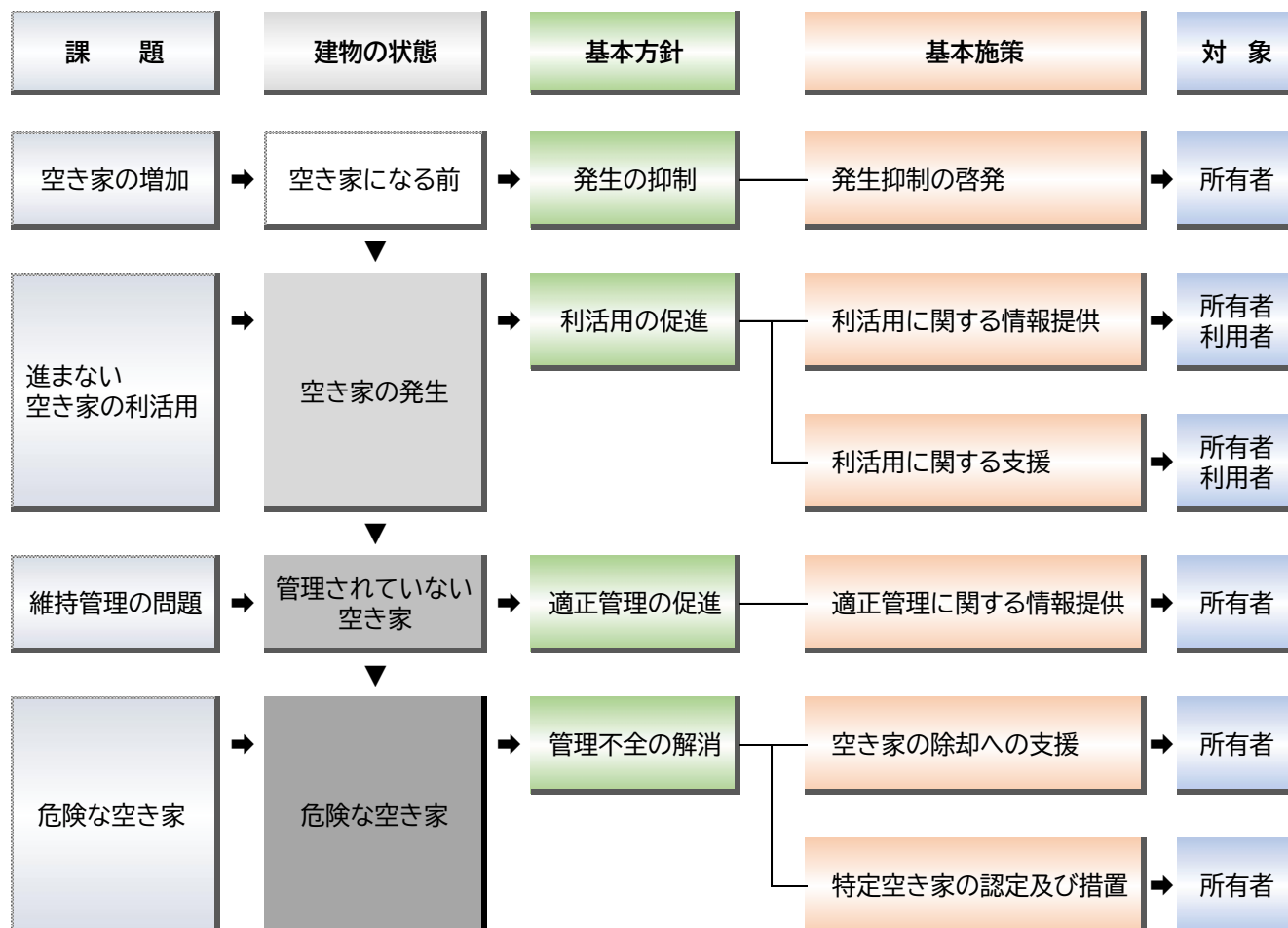
3-1 基本方針

空き家に関する4つの課題を解決するため、建物の状態を空き家の発生前から危険な空き家までを4段階に分類し、それぞれの状態に応じた基本方針を定めて対策を進めます。

課題	建物の状態	基本方針
空き家の増加	 <p>空き家になる前 (居住中)</p>	<p>【基本方針1】 発生の抑制</p> <p>空き家対策で最も重要なことは、新たな空き家を増やさないことです。</p> <p>使用しない建物を相続し、遠隔地での居住や高齢により維持管理が出来ない場合は、時間の経過とともに建物が腐朽し、周辺環境に悪影響を及ぼす危険な空き家になる可能性が高まります。</p> <p>このことから、空き家になる前の状態から、相続に関する家庭内での協議について啓発することで、空き家の発生の抑制を図ります。</p>
進まない空き家の活用	 <p>空き家の発生</p>	<p>【基本方針2】 利活用の促進</p> <p>空き家は、有効に活用できる地域資源です。</p> <p>空き家は活用することで、有効な土地利用が図られるとともに、管理不全な空き家の減少に繋がります。</p> <p>このことから、空き家バンク制度や民間事業者による不動産流通を促し、積極的な利活用の促進を図ります。</p>
維持管理の問題	 <p>管理されていない 空き家</p>	<p>【基本方針3】 適正管理の促進</p> <p>使わない空き家を適切に管理しなければ、建物は急速に腐朽し、周辺環境に悪影響を及ぼす危険な空き家になる可能性が高まります。</p> <p>このことから、処分するまでの間、管理不全による危険な空き家にならないように、所有者による適正管理の促進を図ります。</p>
危険な空き家	 <p>危険な空き家</p>	<p>【基本方針4】 管理不全の解消</p> <p>空き家問題は、危険な空き家を起因とした周辺への悪影響が大半で、使わない空き家を放置することが、最大の原因となります。</p> <p>このことから、良好な周辺環境を保全するため、所有者による自発的な除却を促し、管理不全の解消を図ります。</p> <p>ただし、所有者による改善が図られず、周辺環境に影響を及ぼし、住民生活に著しく支障をきたす場合は、特定空き家に認定し、法に基づく措置を行います。</p>

3-2 基本施策

空き家対策を具体的に進めるため、基本方針に沿った基本施策を次のとおり定めます。



3-3 基本的な考え方

雲南市の空き家対策は、所有者による適正管理と自発的な処分を促すため

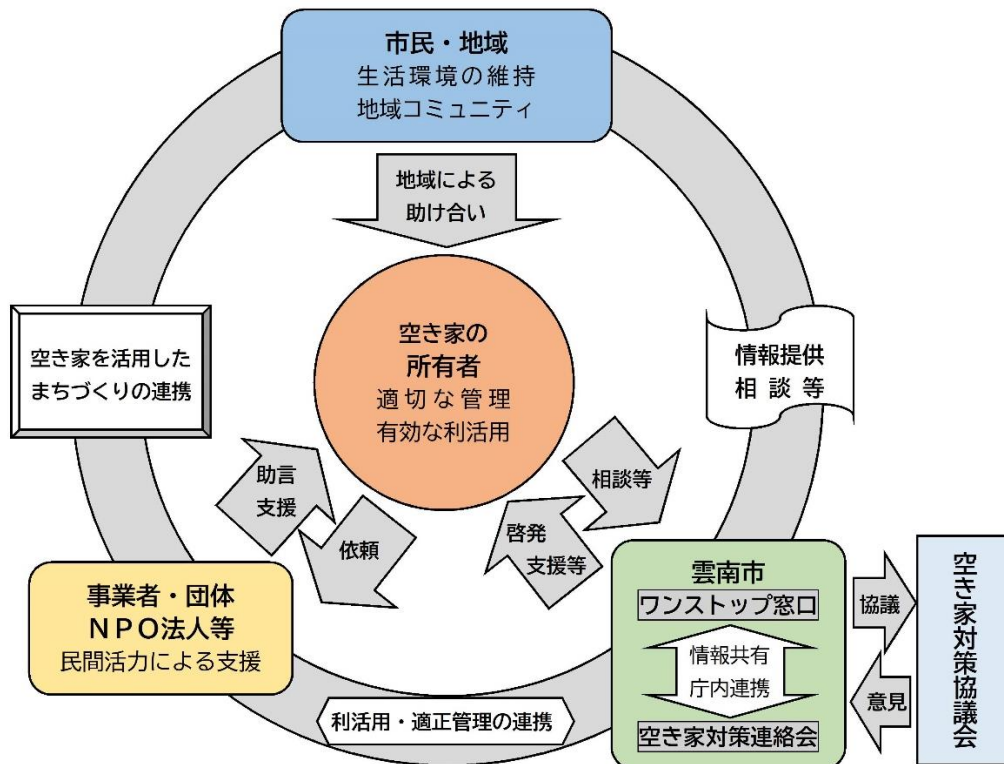
- 【基本方針1】 空き家の発生抑制 により、空き家の増加を抑えつつ、
- 【基本方針2】 利活用の促進 により、空き家を活かしながら減少させ、
- 【基本方針3】 適正管理の促進 により、空き家を良好な状態に保ち、
- 【基本方針4】 管理不全の解消 により、危険な空き家の問題解決を図ることで

「安心・安全で快適なまちづくり」を目指します。

3-4 推進体制と役割分担

空き家対策を推進するためには、空き家の所有者だけでなく、空き家を取り巻く環境の整備が必要となるため、関係者との協働による取り組みを進めていきます。

【推進体制のイメージ図】



空き家の所有者の役割

所有する空き家が周辺環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家を適切に管理し、有効な利活用を図るとともに、使用しない空き家を自発的に譲渡や除却などにより処分されるよう促します。

市民・地域の役割

地域の良好な生活環境を維持し、空き家の発生や放置が起こらないよう、地域コミュニティの連携を図り、良好な地域関係を築くとともに、市へ空き家に関する情報提供や空き家対策への協力を依頼します。

事業者・団体・NPO法人等の役割

空き家を中古住宅として流通させ、除却後の空き家の跡地を活用するなど、専門的かつ幅広い分野での知識や技術による支援を促します。

雲南市の役割

多様化する空き家問題に対応するため、建設部都市計画課空き家対策室にワンストップ窓口を設置し、空き家に関する相談を総合的に受け付けます。

また、問題の早期解決を図るため、雲南市空き家対策連絡会を設置し、庁内の連携と情報共有を行います。

関係課(主なもの)	所管業務
うんなん暮らし推進課	移住定住施策(空き家バンク)に関すること
くらし安全室	防犯、防火に関すること
環境政策室	環境保全、一般廃棄物、景観に関すること
税務課	固定資産税、家屋台帳の管理に関すること
長寿障がい福祉課	高齢者に関すること
林業畜産課	山林等に関すること
農林土木課	土地改良事業、農林道の維持管理に関すること
商工振興課	空き店舗に関すること、起業支援に関すること
建設総務課	道路等の管理(規制)に関すること
建設工務課	道路等の維持に関すること
建築住宅課	住宅等の建築相談、建築行政全般に関すること
学校教育課	通学路に関すること
農業委員会	農地に関すること

空き家対策協議会の役割

雲南市空き家対策協議会では、空き家対策に関する計画の作成及び見直しのほか、特定空き家に関する協議等を行います。

- ・計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- ・特定空き家の判断及び措置の方針に関すること

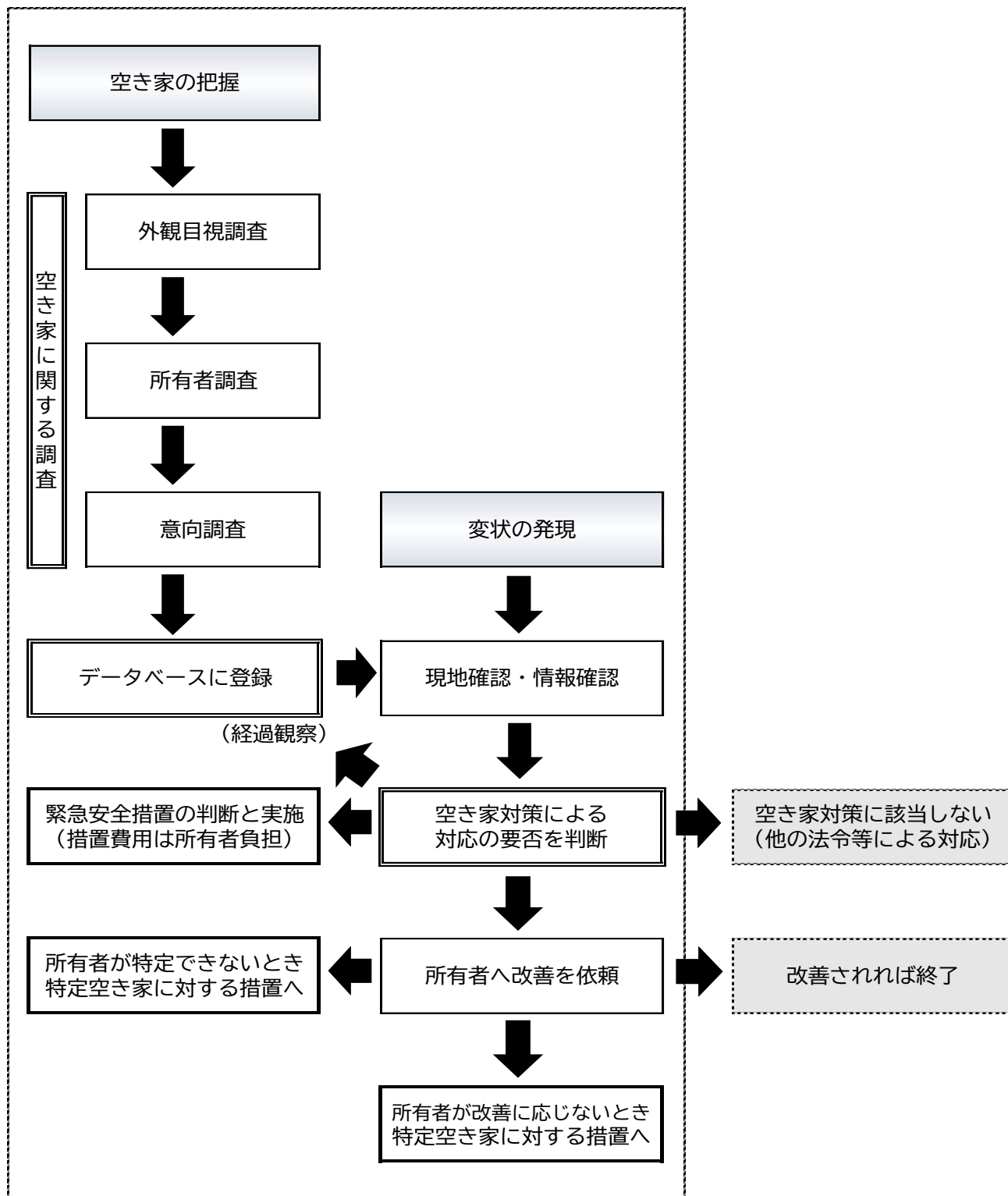
委員の区分	所属等
市長	市長
地域住民	地域自主組織連絡協議会
市議会議員	市議会議員
法務	島根県司法書士会
不動産	雲南不動産協力会
	島根県土地家屋調査士会
建築	島根県建築士会雲南支部
福祉	雲南市社会福祉協議会
その他市町村長が必要と認める者	雲南警察署
	松江地方法務局

第4章 危険な空き家への対応

4-1 危険な空き家への対応

危険な空き家への対応は、次のとおり実施し、所有者による改善が図られない場合は、特定空き家に対する措置へ移行します。

【危険な空き家の対応フロー】



(1) 空き家に関する調査

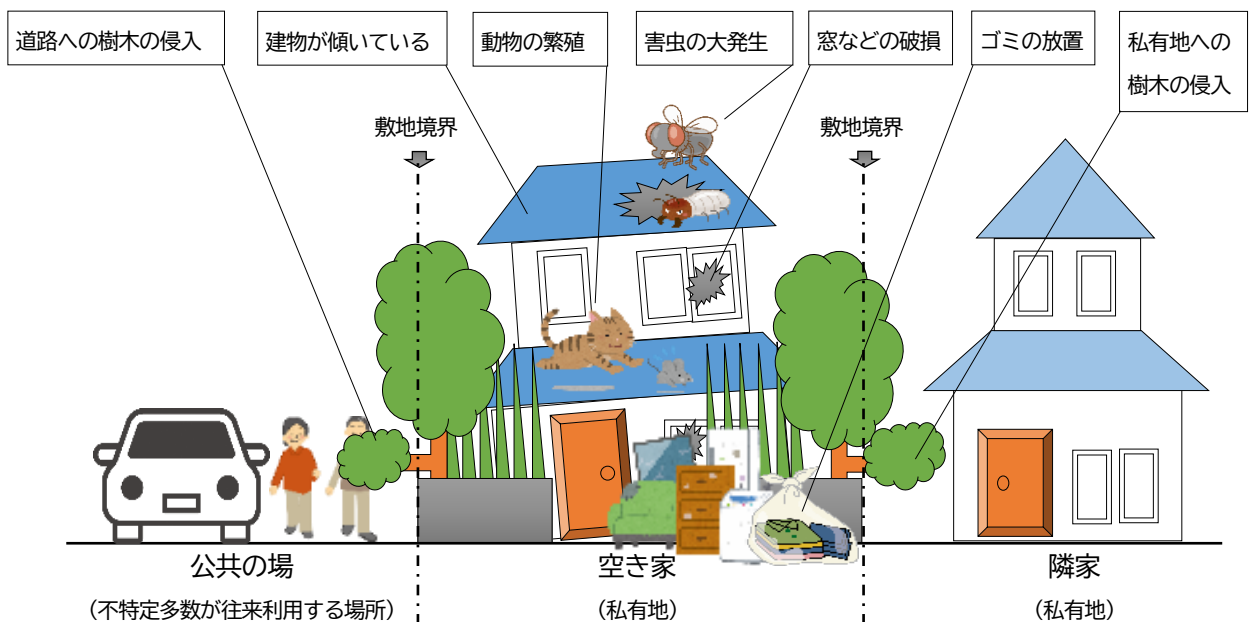
空き家の情報を把握したときは、データベースに登録し、次の4つの調査を行います。
調査結果は、市が実施する措置の必要性を判断するための根拠等になります。

①外観目視調査	<p>空き家を把握した場合に行う調査で、敷地に立ち入ることなく現地で空き家を目視により調査します。</p> <p>外観上から空き家であるか、管理不全な状態に該当するか、周辺に影響を与えている状態に該当するかを調査します。</p> <p>調査の結果、市が関与すべき程度ではないと判断した場合は経過観察とし、他の法律で市が関与する可能性があるとは判断した場合は、所管する部署へ引き継ぎます。</p>
②所有者調査	所有者の所在を調査します。
③意向調査	所有者を把握したのちに、空き家の利活用や管理、解体撤去などをどのようにしたいのか、所有者の意向を確認します。
④立入調査	特定空き家に該当するかの判断のため、上記①から③の調査結果では判断材料が不十分な場合に、必要に応じて行う調査です。調査を実施するときは、事前に所有者へ通知を行います。

(2) 緊急安全措置

現地確認及び外観目視調査の結果、公共の場において市民に危険な状態が切迫し、緊急に危険を排除する必要があると判断した場合に行います。なお、措置に要した費用は、所有者負担となります。

【危険な空き家のイメージ】



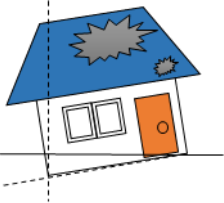
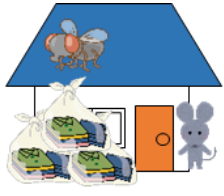
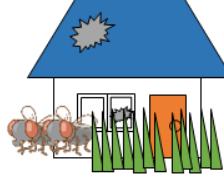

4-2 特定空き家に対する措置

所有者による改善が図られず、周辺環境に影響を及ぼし、住民生活に著しく支障をきたす場合は、特定空き家に認定し、法に基づく措置を実施します。

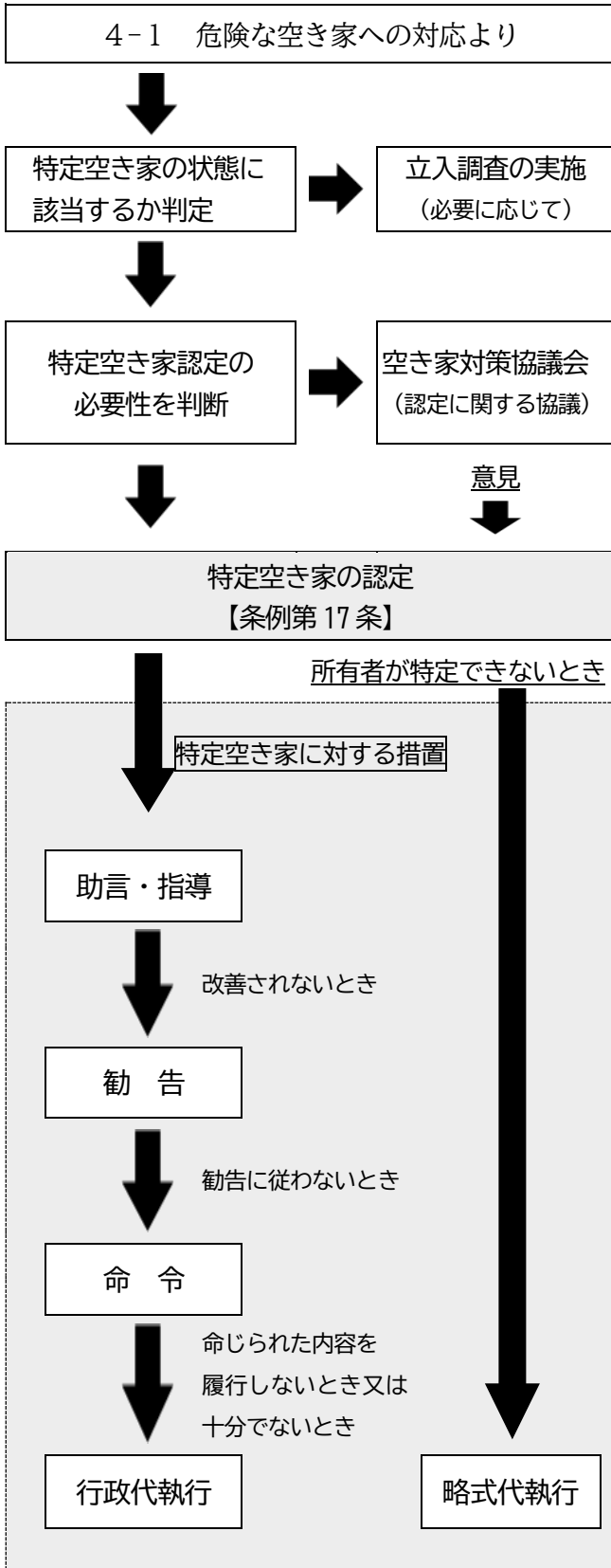
特定空き家の認定は、国の指針に示されている状態に該当し、市が認定の必要性があると判断した場合に、空き家対策協議会の意見を踏まえて認定します。

【特定空き家の例】

出典：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

【1】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のある状態	
	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・基礎が破損又は変形している ・基礎と土台にずれが発生している ・土台が腐朽又は破損している ・柱とはりにずれがある <p>など</p>
【2】そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	
	<ul style="list-style-type: none"> ・汚物の流出、臭気の発生があり地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・ごみ等の放置や不法投棄により臭気の発生や多数のねずみ、ハエ等が発生し地域住民の日常生活に支障を及ぼしている <p>など</p>
【3】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	
	<ul style="list-style-type: none"> ・多数の窓ガラスが割れたままになっている ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている <p>など</p>
【4】その他周辺の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	
	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出して、歩行者の通行を妨げている ・動物の鳴き声や音、ふん尿等による悪臭、シロアリの発生飛来など地域住民の生活環境に支障を及ぼしている <p>など</p>

【特定空き家に対する措置フロー図】



助言又は指導
 特定空き家の状態を改善するように文書で助言又は指導を行います。
 状況に応じて、再度の助言又は指導を行うことがあります。

勧告
 助言又は指導により改善されない場合、猶予期間を設けて、必要な措置を講ずるように勧告します。
 勧告を行うと特定空き家の固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなります。

命令
 勧告を行っても、期限内に改善が行われない場合、相当の猶予期間を設けて「勧告」に沿った措置を履行するよう命令します。
 命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処されます。

行政代執行
 戒告をした場合に、所有者が期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行をなすべき時期等を所有者に通知します。
 猶予期限内に「命令」が十分に履行されないときは、行政代執行により所有者に代わり市が危険な状態等を解消又は周辺的生活環境を保全するための必要な措置を行います。
 代執行に要した費用は、所有者から徴収します。

略式代執行
 空き家の所有者が過失なく特定できないときは、「助言及び指導」、「勧告」、「命令」を経ずに、略式代執行により危険な状況等を解消します。
 代執行に要した費用は所有者への請求を原則とし、所有者が不存在の場合は、財産管理人の申立てなどにより対処します。

第5章 今後に向けて

5-1 有効性と効果の検証

空き家は、人口や世帯数の減少、高齢化、過疎化、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくことが予想されます。こうしたことから、空き家問題を解決していくためには、短期的な対策をしつつ、中長期的な視点での方針を定め、取り組みの継続と発展が必要になります。

有効性の検証は、実施状況の確認・分析や、事業効果の検証により、効果的な取り組みの継続と新たな課題への対応に即した次期基本計画の策定に反映します。

