

高梁市空家等対策計画

令和 2 年 3 月

岡山県高梁市

高梁市空家等対策計画 — 目次 —

第1章 はじめに	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	2
1-4 計画の対象	2
(1) 対象とする空家等	2
(2) 対象地域・区域	3
第2章 現状と課題	4
2-1 全国の空家等の現状	4
2-2 岡山県の空家等の現状	4
2-3 高梁市の空家等の現状	6
(1) 住宅ストックの推移	6
(2) 空家の推移	6
(3) 空家の特徴	7
2-4 空家等の実態調査	9
(1) 調査の概要	9
(2) 調査結果の集計概要	10
(3) 市内各地区・各地域の空家数及び空家率	12
2-5 高梁市の空家等の特性	12
(1) 空家率及び空家総数の状況	12
(2) 老朽危険度の状況	12
第3章 空家等対策に関する基本的な考え方	13
3-1 目的	13
3-2 基本的な考え方	13

3-3	空家等の適切な管理を促進するうえでの責務	14
(1)	所有者等の責務	14
(2)	市の責務	14
(3)	市民等による情報提供	14
第4章	空家等に関する対策	15
4-1	庁内推進体制	15
4-2	実態把握と情報共有	15
(1)	実態把握の実施方法	16
(2)	庁内関係部局との情報共有	16
(3)	所有者等の特定	17
4-3	空家等の適切な管理の促進のための啓発等	17
(1)	市民等（空家等の所有者等を含む）の意識醸成	17
(2)	空家等総合相談窓口の充実	18
4-4	空家等の利活用の促進	18
(1)	空家等の利活用に係る支援	18
4-5	特定空家等に対する措置等	19
(1)	特定空家等の除却に係る支援	19
(2)	特定空家等の認定	19
(3)	特定空家等に対する措置	20
(4)	応急措置	23
4-6	空家が生まれにくいまちづくり	23
(1)	官民連携による空家及び跡地の利活用	23
(2)	歴史的、景観的価値のある空家等の活用・保存	24
(3)	空家等対策計画と各種計画との整合性	24
4-7	進捗管理と検証	24

参 考 資 料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 25
- 2 高梁市老朽危険建物除却促進事業補助金交付要綱 30
- 3 高梁市空き家情報バンク制度実施要綱 36
- 4 高梁市空き家情報バンク活用促進助成金（空き家再生助成事業）交付要綱 . . 38

※各要綱は令和元年12月末現在

第1章 はじめに

1-1 計画策定の背景

本市においては、人口減少や過疎化、少子高齢社会などの進展に伴い、全国的な傾向と同様に空家等が増加傾向にあります。

特に適切な管理が行われず放置されている空家は、建物の倒壊など「防災」上の問題、不審者の侵入など「防犯」上の問題、雑草繁茂やごみ投棄による異臭や害虫の発生といった「環境衛生」上の問題、建物の腐食や樹木の繁茂等による「景観」上の問題など、市民の生活環境に様々な影響を及ぼす可能性があることから、早期解決が求められるようになっていきます。

しかしながら、適切な管理が行われない空家等であっても、個人所有の財産であるため行政の管理権限が及ばないことや、長年の放置により所有者の特定が困難なものもあるなど、様々な要因により解決が困難なものが存在します。

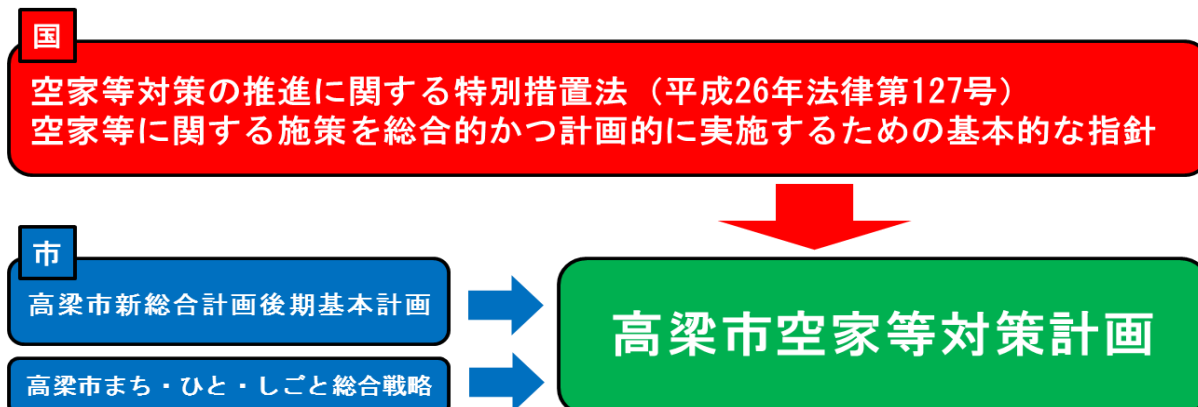
このような状況を背景として、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に施行されました。

本市においては、これらの背景と課題を踏まえ、市民等と連携・協力を図りながら、管理不全な空家等の発生抑制や解消を目指し、有効活用を含めた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、国が定める基本指針に即して、「高梁市空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定するものです。

1-2 計画の位置づけ

本計画の策定に当たっては、「高梁市新総合計画後期基本計画」（平成27年3月）や「高梁市まち・ひと・しごと総合戦略」（平成28年1月）などの上位計画に即し、法に基づき本市が取り組むべき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考え方、方向性及び対策等を示すものです。

<計画の体系図>



1-3 計画期間

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、計画の期間は令和元年度から令和10年度までの10年間とします。ただし、社会情勢の動向等も踏まえながら、必要に応じて適宜見直し等を行うものとしてします。

1-4 計画の対象

(1) 対象とする空家等

計画の対象とする空家は、法第2条第1項の「空家等」(倉庫や店舗などを含む)のうち、空家住宅分類上の「その他の住宅^{※1}」とします。(「二次的住宅」^{※2}、「賃貸用又は売却用の住宅」は除きます。)

※1：長期にわたって不在の住宅や建替え等のため解体予定の住宅など

※2：別荘など普段人が住んでいない住宅など

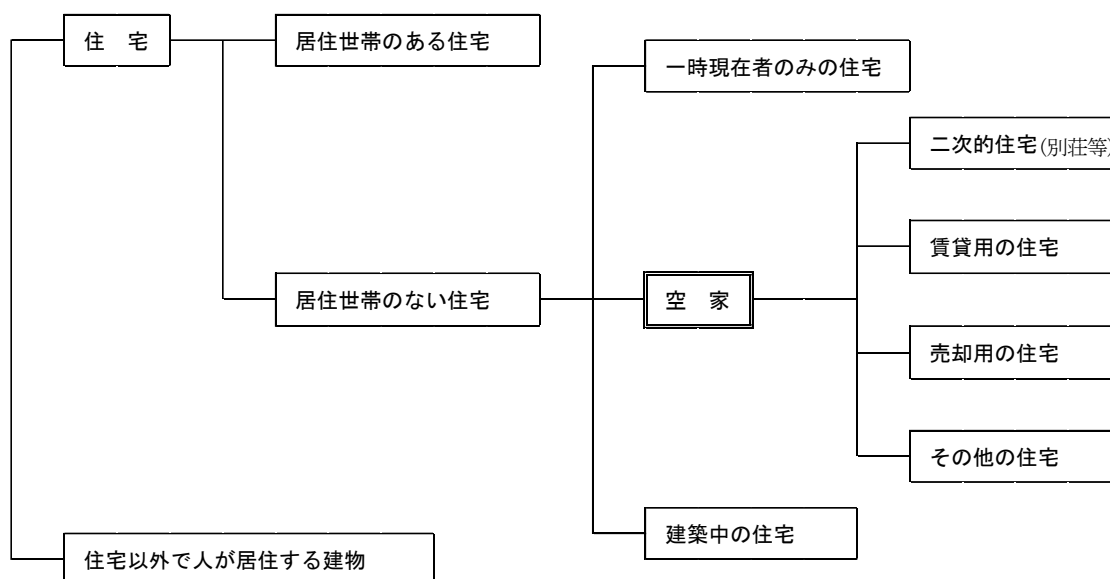
空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項

この法律において「空家等」とは、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、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 3(1)

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

<空家の定義>



(2) 対象地域・区域

本市は、面積は546.99km²と広大な市域となっています。標高は、50mから600mの総じて西に高く東に低い地勢で、山林・原野が約78%を占める中山間地域です。

また、人口は平成31年3月末時点で30,374人、世帯数は14,417世帯となっています。

本市における空家の状況は、総務省統計局が実施した平成25年「住宅・土地統計調査^{※3}」(以下「統計調査」という。)によると、空家の数は4,650戸で、総住宅数に占める割合(以下「空家率」)は26.3%となり、全国平均の13.5%を2倍近く上回っており、県下でも2番目に高い数値となっています。

こうした中で、計画を策定するにあたり、市内の空家について、位置や数量、老朽化の程度などを把握するため、平成27年度から平成29年度にかけて空家実態調査を実施しました。

この実態調査結果を見ると、市内の空家は市域全体に幅広く分布しており、空家等対策を総合的に実施する観点から、対象とする地域は、市内全域を対象とします。

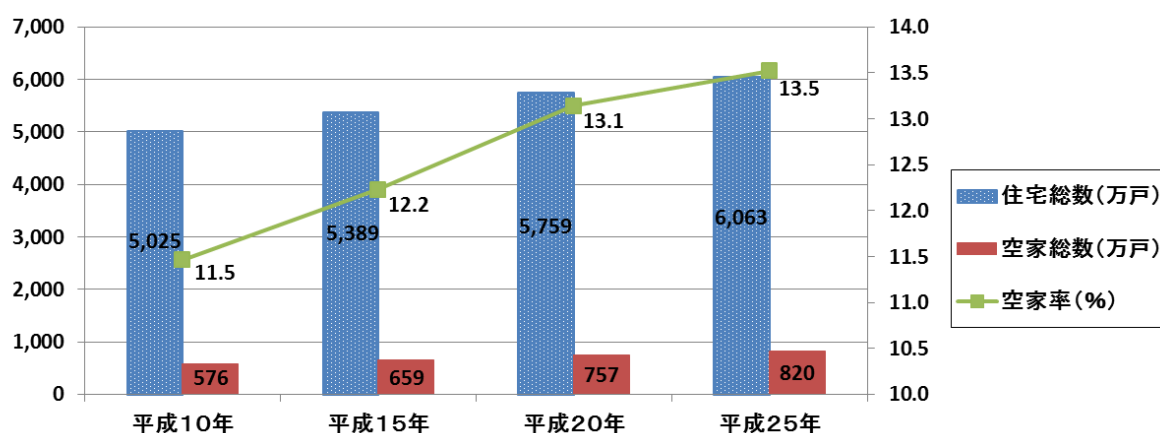
※3：総務省統計局が昭和23年以来5年ごとに実施しており、全国約21万調査区、約350万住戸・世帯を抽出

第2章 現状と課題

2-1 全国の空家等の現状

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,063万戸で、5年前の前回調査に比べ304万戸、率にして5.3%増加しています。一方、総世帯数は5,246万戸となっており、住宅ストック数が世帯数を上回っている状況にあり、量的には充足していることがうかがえます。このうち空家の数は820万戸で、5年前に比べ63万戸、率にして8.3%増加しており、空家率は0.4ポイント上昇し、13.5%と過去最高になっています。

＜全国の住宅総数、空家総数及び空家率の推移＞



出典：平成25年住宅・土地統計調査（速報集計）結果の要約（総務省統計局）

2-2 岡山県の空家等の現状

平成28年岡山県住生活基本計画（改訂版）によると、岡山県の住宅総数は、885,300戸で、5年前の前回調査に比べ18,700戸、率にして2.2%増加しています。

一方、総世帯数は740,400世帯となっており、住宅ストック数が世帯数を約20%も上回る水準であり、過剰な住宅供給となっていることがうかがえます。

統計調査によると、空家の数は140,100戸で、5年前に比べ11,700戸、率にして9.1%増加しており、空家率は15.8%と1ポイント上昇し、全国平均の13.5%を2.3ポイント上回っています。

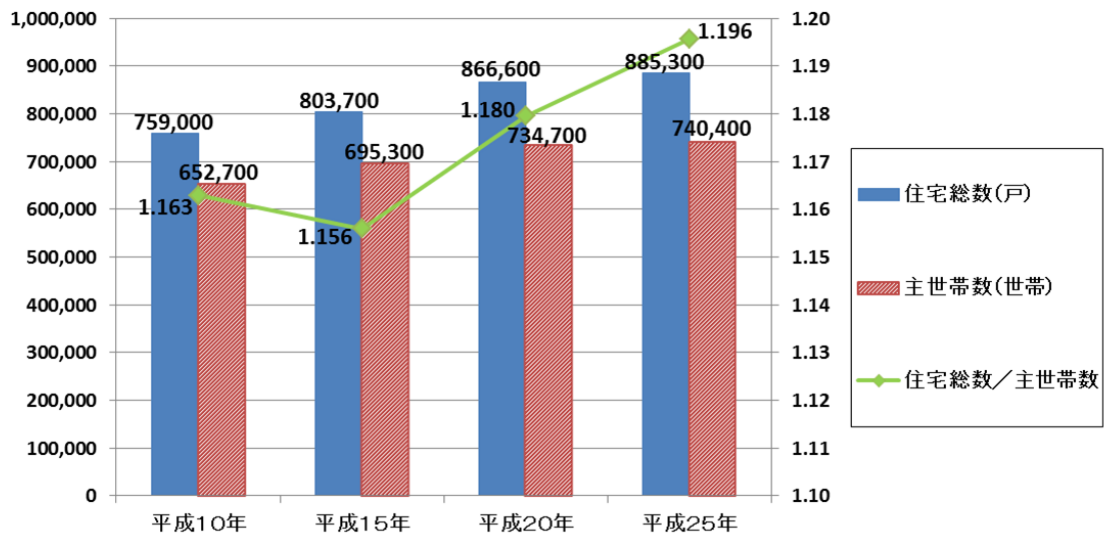
また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空家の数は71,700戸に上っており、空家率は8.1%で、その数は過去15年間で約1.8倍に増加しています。

出典：岡山県住生活基本計画（改訂版）

＜岡山県の住宅ストックの推移＞

（単位：戸、世帯）

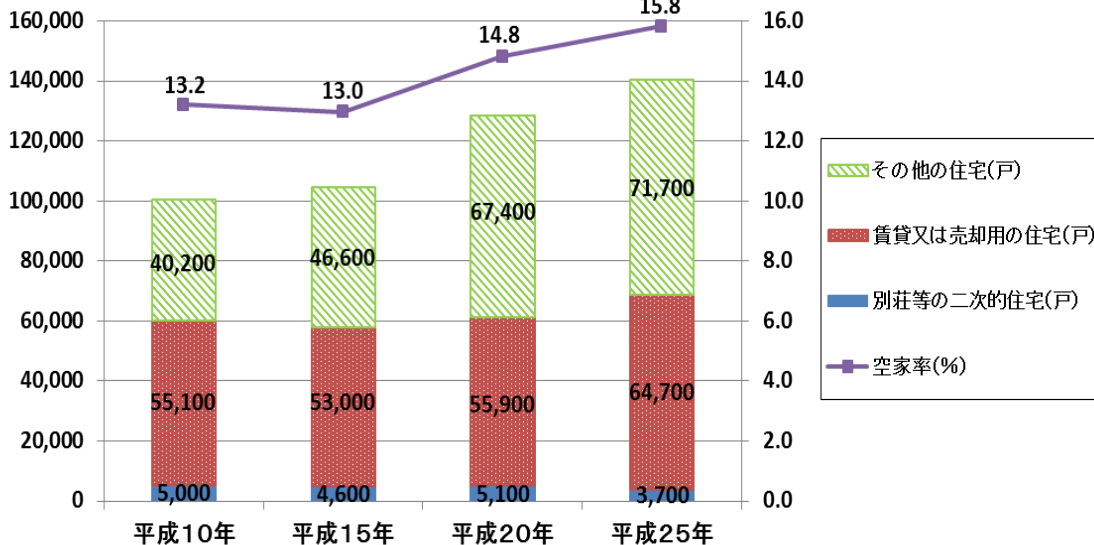
（単位：％）



＜岡山県の空家の推移＞

（単位：戸）

（単位：％）



2-3 高梁市の空家等の現状

(1) 住宅ストックの推移

平成25年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は、17,680戸で、5年前の前回調査に比べ140戸、率にして0.8%減少しています。一方、世帯数は13,030世帯となっており、住宅ストック数が世帯数を約36%も上回る水準であり、岡山県と同様に過剰な住宅供給となっています。

<住宅総数及び世帯数の推移>

	平成20年	平成25年
住宅総数 (戸)	17,820	17,680
世帯数 (世帯)	14,470	13,030
住宅総数－世帯数	3,350	4,650

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 空家の推移

本市の空家については、平成20年に3,350戸（空家率：18.8%）であったものが、平成25年には4,650戸（空家率：26.3%）と、この5年間で約1.4倍に増加しています。

平成25年の空家率は26.3%で、5年前より7.5ポイント上昇し、全国平均の13.5%を12.8ポイント上回っており、全国平均より相当高い状況がうかがえます。

<住宅総数、空家数及び空家率の推移>

	平成20年	平成25年
住宅総数 (戸)	17,820	17,680
空家数 (戸)	3,350	4,650
空家率 (%)	18.8	26.3

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

<住宅総数に対する空家率の推移>

単位 (%)

	平成20年	平成25年
全 国	13.1	13.5
岡 山 県	14.8	15.8
高 梁 市	18.8	26.3

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(3) 空家の特徴

① 用途別の特徴

統計調査において、空家は、新築・中古を問わず賃貸のために空家となっている「賃貸用住宅」、売却のために空家となっている「売却用住宅」、別荘など普段人が住んでいない「二次的住宅」、長期にわたって不在の住宅や建替え等のため解体予定の「その他の住宅」の4つに分類されています。

これらのうち「特定空家等^{※4}」となる可能性の高い「その他の住宅」は、平成25年には2,750戸存在し、空家総数の約59.1%を占めており、全国平均の38.8%を大きく上回り、高い水準となっています。

※4：「特定空家等」とは、

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われなないことにより、著しく景観を損なっている状態
- 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にある空家をいう。

<空家の用途別内訳>

(単位：戸)

		平成20年	平成25年
総数(A)		3,350	4,650
賃貸用住宅		1,280	1,870
売却用住宅		20	10
二次的住宅		30	20
その他の住宅	数(B)	2,020	2,750
	割合(B/A)	60.3%	59.1%

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

② 建て方・構造別の特徴

統計調査では、「その他の住宅」の建て方・構造別の内訳では、85.5%にあたる2,350戸が耐用年数の比較的短い「一戸建(木造)」であり、全国平均と比較しても相当高い水準となっていることがうかがえます。また、「その他の住宅」の29.5%は、「腐朽・破損あり」と判定された老朽空家で高い割合となっています。

<「その他の住宅」の建て方・構造別戸数の内訳>

(上段：戸数、 下段：その他空き家総数に占める割合(%))

	総 数	一戸建		長屋建		共同住宅		その他
		木 造	非木造	木 造	非木造	木 造	非木造	
全 国	3,183,600 100.0%	2,199,900 69.1	105,500 3.3	120,600 3.8	26,500 0.8	116,300 3.7	594,300 18.7	20,500 0.6%

	総 数	一戸建		長屋建・共同住宅・その他	
		木 造	非木造	木 造	非木造
高梁市	2,750 100.0	2,350 85.4	10 0.4	50 1.8	340 12.4

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

<空家のうち「腐朽・破損あり」の老朽空家の割合>

		空き家総数	別荘等の 二次的住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅
全 国	総数	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600
	腐朽・破損あり	2,130,500	51,400	972,200	52,000	1,054,900
	割合	26.0%	12.5%	22.7%	16.9%	33.1%
高梁市	総数	4,650	20	1,870	10	2,750
	腐朽・破損あり	970	10	150	0	810
	割合	20.9%	50.0%	8.0%	0.0%	29.5%

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

2-4 空家等の実態調査

(1) 調査の概要

統計調査によると、本市の空家は平成25年に4,650戸（空家率：26.3%）となっていました。市内のどこに、どのような状態の空家があるか等、空家の実態を把握することが重要であり、平成27年度から平成29年度において、各町内会長の協力を得て、空家等の実態調査を行いました。

① 調査目的

本市全域の空家について現地調査を行い、空家の件数や分布状況を把握するとともに、外観目視による不良度判定^{※5}を行うことにより、空家に関するデータベースを作成しました。

なお、統計調査は、本市の空家等の状況の推移や全国的な見地から本市の状況を判断するための参考資料とします。

※5：国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」を参考とする。

② 調査対象区域等

本市全域における、法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、「その他の住宅」を対象に調査しました。

③ 調査期間

平成27年度から平成29年度

④ 調査内容（概要）

ア 現地実態調査

市内全域の各町内会長から回答のあった家屋に対し、外観目視による現地調査を実施し空家を特定するとともに、空家と特定されたものについては、所在地（住所、住宅地図帳記載）、建物情報（建物名称、建物用途・階数他）、景観情報（門柱・塀の損傷、傾き、立木の腐朽・倒壊、雑草の繁茂、道路へのはみ出し、ごみ等の放置・不法投棄等の有無）についての実態を把握しました。

さらに、外観目視による不良度判定を行い、老朽の進行度及び倒壊の危険性のランク付けを行うとともに、周囲に及ぼす影響や危険度についても調査しました。

なお、この調査結果については空家台帳において管理しています。

イ 空家データベース及び空家分布図の作成

空家の実態調査結果をもとに、所在地情報、建物情報等についてデータベースを作成します。

(2) 調査結果の集計概要

① 調査結果の全体概要

調査結果の全体概要を調査対象ごとに棟数で表すと、次のとおりとなりました。

調査対象全域（高梁市全棟数）：17,680棟（H25住宅・土地統計調査より）

調査結果（空家総数）：1,096棟

② 住宅総数と空家数^{※6}（平成29年度末現在）

地区名	全棟数	空家数	空家率 (%)	割合 (%)
市街地	4,934	117	2.4	10.7
津川地区	583	22	3.8	2.0
川面地区	566	28	4.9	2.5
巨瀬地区	530	45	8.5	4.1
中井地区	513	45	8.8	4.1
玉川地区	300	8	2.7	0.7
宇治地区	354	51	14.4	4.7
松原地区	424	26	6.1	2.4
高倉地区	371	33	8.9	3.0
落合地区	2,811	35	1.2	3.2
高梁地域 計	11,386	410	3.6	37.4
有漢地域 計	1,167	201	17.2	18.3
成羽地域 計	2,422	193	8.0	17.6
川上地域 計	1,503	138	9.2	12.6
備中地域 計	1,202	154	12.8	14.1
合計	17,680	1,096	6.2	100.0

※6：住宅・土地統計調査では、共同住宅の空き部屋を全て空家にカウントしていますが、今回の実態調査では、「特措法」における空家等の定義に合った「その他の住宅」のみ空家にカウントしています。

③ 老朽の進行度及び倒壊の危険性等判定結果 (平成29年度末現在)

(判定可能な棟数：1,096棟)

地区名	空家数	A	B	C	D	E
市街地	117	64	20	16	8	9
津川地区	22	8	4	2	7	1
川面地区	28	15	5	2	2	4
巨瀬地区	45	18	10	8	7	2
中井地区	45	18	18	6	3	0
玉川地区	8	1	2	2	1	2
宇治地区	51	11	13	10	11	6
松原地区	26	11	5	4	4	2
高倉地区	33	8	9	5	6	5
落合地区	35	18	6	4	7	0
高梁地域 計	410	172	92	59	56	31
有漢地域 計	201	146	32	10	8	5
成羽地域 計	193	143	14	19	10	7
川上地域 計	138	97	5	8	6	22
備中地域 計	154	69	22	41	17	5
合計	1,096	627	165	137	97	70
ランク割合 (%)	100.0	57.2	15.0	12.5	8.9	6.4

老朽の進行度及び倒壊の危険性の高いD・E ランクが占める割合は、全体の15.3%

A：管理が行き届いており、目立った損傷は認められない

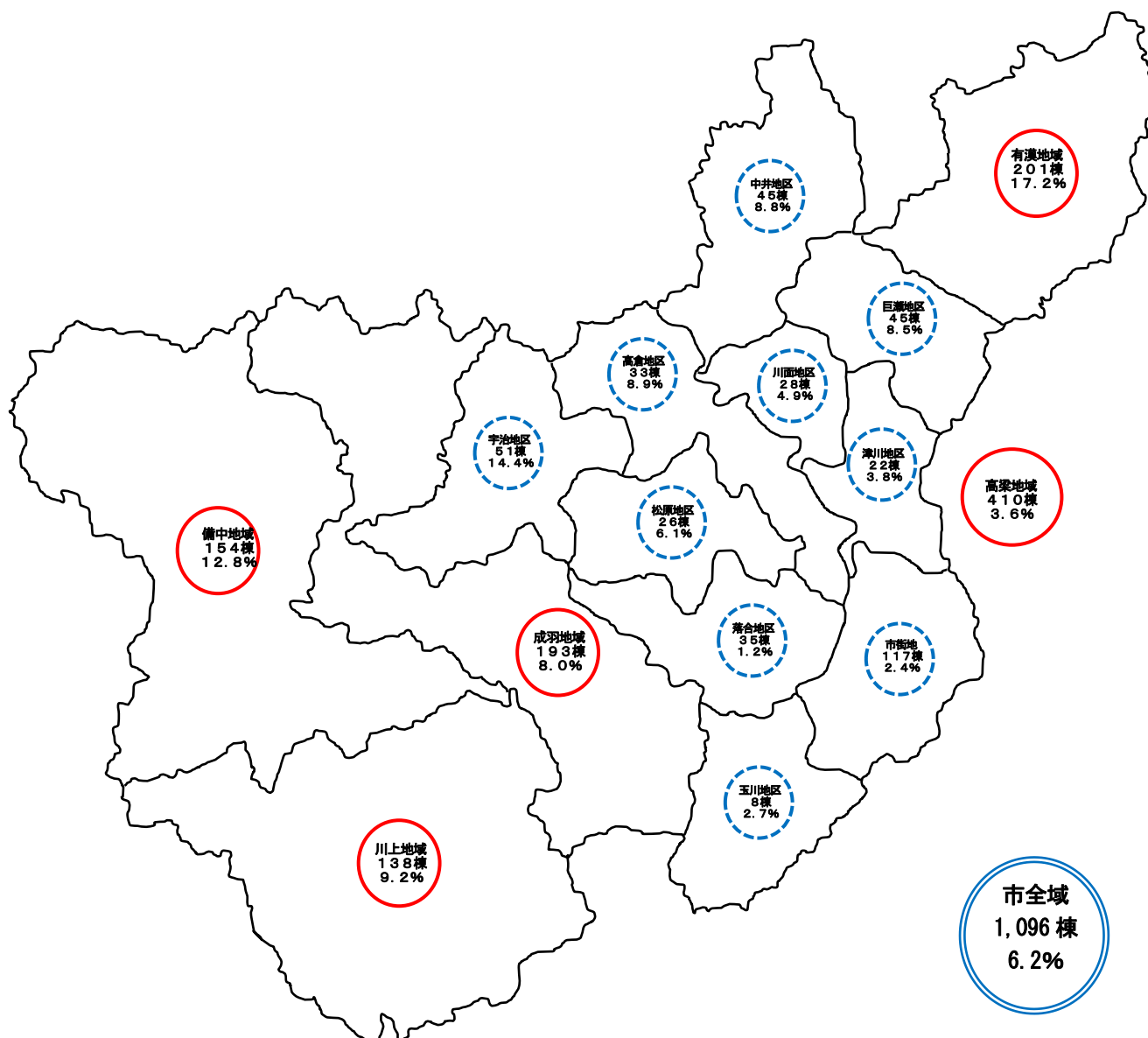
B：管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない

C：管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる

D：建物全体に損傷があり、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険性が高まると考えられる

E：建物全体の損傷が激しく、倒壊の危険性があると考えられる

(3) 市内各地域・各地区の空家数及び空家率 (平成29年度末現在)



2-5 高梁市の空家等の特性

(1) 空家率及び空家総数の状況

- 空家率については市全体が6.2%となっており、空家総数に占める割合では高梁地域が全体の37.4%と最も高くなっています。

(2) 老朽危険度の状況

- 市全体では、破損が建物全体に及び最も倒壊の危険性が高いと考えられる「危険度判定E」が6.4%、Eに続いて倒壊の危険性が高い「危険度判定D」は8.9%となっている中、高梁地域は、「E」が2.8%、「D」が5.1%と、他の地域に比べて高い割合となっており、続いて川上地域の「E」が2.0%、備中地域の「D」が1.6%という割合になっています。

第3章 空家等対策に関する基本的な考え方

3-1 目的

本計画は、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、法第6条第1項^{※7}の規定に基づき、国が定める基本指針に即して、本市における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計画として策定するもので、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対して必要な措置を講ずることにより、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、市民が安心・安全な住みやすいまちづくりに寄与することを目的とします。

空家等に関する対策を効果的に推進するためには、所有者、市のみならず県や民間組織等、地域が連携・協力して取り組んでいくことが重要であり、本計画では、それぞれの役割や連携方法について明確にします。

さらに、具体的な対策について「特定空家等の解消の推進」と「特定空家等にしないための予防の推進」を主眼に老朽・危険空家等への対応、空家等の適切な管理及び利活用など具体的な取り組み内容を示します。

※7：市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

3-2 基本的な考え方

「第2章 現状と課題」を踏まえ、適切に管理がされていない空家等が増加することにより防災、防犯、衛生、景観等、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすだけでなく、さらには地域コミュニティの低下や地域・都市の活力の低下を招くという認識のもと、次の3点を空家等対策に関する基本的な考え方として、各種の対策に取り組むこととします。

(1) 安心で安全なまちづくりを目指し総合的に対策を推進する。

本市は、今後も人口の減少が続くと推計しており、少子高齢化の進展と相まって、今後も空家が増加していくことが想定されます。空家の増加は、防災、防犯、衛生、景観等、空家に直接起因する問題にとどまらず、地域のコミュニティや活力の低下などが懸念されます。こうしたことを踏まえ、適切な管理がなされず放置された特定空家等に対する【安心・安全の確保】に加え、特定空家等の発生を予防する観点から、空家を地域の資源として捉え【活用・流通の促進（予防の推進）】、これらを市民と連携し、まちづくりと一体的に取り組む【地域（市民）との連携】を3つの柱として総合的に対策を推進します。

(2) 地域（市民）・事業者・行政等の協働により対策に取り組む。

空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するためには、本計画に基づき地域社会全体で取り組む必要があります。

市民・自治組織、不動産をはじめとする関係事業者等と相互に連携を図り、それぞれの立場で強みを生かし空家等の対策を推進していきます。

特に地域の自治を担うコミュニティが重要な役割を担っていることから、地域の自治組織（町内会）との協力・連携は必要不可欠と考えており、協働して取り組んでいきます。

（３）庁内推進体制を整備し、相談等に素早く対応する。

市民等から寄せられる空家等の問題や相談に対して、的確に素早く対応するため、市民生活部環境課内に総合相談窓口を設置します。また、空家等がもたらす問題は、防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたることから、庁内関係部局が連携して空家等の対策に対応できる体制を構築する必要があります。

3-3 空家等の適切な管理を促進するうえでの責務

（１）所有者等の責務

法においては、所有者又は管理者の責務を努力義務として規定しています。

空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等が自らの責任において行われることが大前提であり、空家の所有者等は、法令等に基づき空家の適切な管理を行わなければなりません。

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（２）市の責務

市の責務については、法令等に規定されているとおり、「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずる」ことが求められており、本計画に基づき空家等の対策の実施及び必要な措置を適切に講じます。

空家等対策の推進に関する特別措置法（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（３）市民等による情報提供

身近なところで地域の空家の実態を十分把握している市民からの情報の提供は、空家等の対策を推進するうえで大変重要であります。

また、市民の一人ひとりが空家等に対する意識を高めていくことは、空家等の発生抑制に

つながると考えられます。

第4章 空家等に関する対策

4-1 庁内推進体制

第3章 2(3)における「庁内推進体制を整備し、相談等に素早く対応する」ため、以下の体制を整備します。

- ・ 市民生活部環境課を総合相談窓口とし、地域からの情報提供や相談に対し、庁内関係部局と連携し、空家所有者等に対し適切な管理や利活用についての相談等に応じるとともに必要な情報や可能な支援等について提供を行います。
- ・ 多岐にわたる空家等の問題に対処するため、庁内関係部局において、空家等の情報を共有するとともに特定空家等の認定や特定空家等に対する措置を行うか否かなどについて協議し、連携して空家等対策に取り組みます。

◆相談等に素早く対応するための庁内推進体制の整備

■ 空家等対策関係部局

環境課	・ 総合相談窓口及び関係部局との連携に関すること。 ・ 情報収集及び除却・解体相談に関すること。
住もうよ高梁推進課	・ 利活用に係る空き家情報バンクに関すること。 ・ 移住・定住相談に関すること。
消防本部	・ 空家に係る消防・予防対応に関すること。
歴史まちづくり室	・ 古民家活用及び歴史まちづくりに関すること。
建設課	・ 市道管理上の突発的な事象に係る応急処置等に関すること。
都市整備課	・ 都市計画等との調整に関すること。
市民課	・ 住民情報・戸籍情報の提供に関すること。
税務課	・ 固定資産税課税情報の提供に関すること。
防災復興推進課	・ 空家に係る防災上の対応に関すること。
地域局	・ 空家の情報提供及び突発的な事象に対する応急処置等に関すること。
地域市民センター	・ 空家情報の提供に関すること。

4-2 実態把握と情報共有

(1) 実態把握の実施方法

ア 定期的な実態調査

本市の空家等の対策を効果的かつ効率的に実施するためには、まず市内の空家等の所在やその状態等を的確に把握することが必要不可欠です。

このため、平成27年度から平成29年度に空家等実態調査を実施し、所在地はもとより空家等の名称・用途・階数等の建物情報、傾きや立木の腐朽・倒壊等の景観情報及び不良度判定を行い、老朽の進行度のランク付けを行うとともに空家等が周囲に及ぼす影響や危険度についても調査しました。

また、当調査で判明した空家等については、その所在地及び空家の情報を台帳に整理し、さらに住宅地図上にプロットした空家分布図を作成することで、どこに、どのような空家等があるのかを分かりやすく整理し、空家の利活用についての可否を含め、定期的な更新に対応可能な形でデータベース化します。

これらの調査データは、月日の経過とともに大きく変化していくことから、随時、実態調査を行います。

イ 地域(市民)との連携、協働

実態調査により把握した空家等は、月日の経過とともにその状態も大きく変化していくことから、空家等の状態を的確に把握し、それに応じた措置や対策を講じることが求められます。

こうした状態の変化を行政担当職員のみで把握することは非効率であることから、市民からの空家等の情報をもとに、その実態をより詳細に把握するため、町内会等の自治組織の協力は不可欠であると考えており、今後も緊密な連携や情報共有を図り協働して取り組んでいきます。

ウ 地域(市民)からの情報集約

一番身近なところで現状を十分把握している市民や町内会等からの空家等に関する相談や情報提供など、寄せられた情報等については、素早く対応できるよう総合相談窓口(市民生活部環境課)で集約し、一元化を図ります。

(2) 庁内関係部局との情報共有

実態調査による空家等の把握に加え、市民等からの情報については、庁内関係部局で情報を共有し連携して空家等対策に取り組むこととします。

実態調査等で整理した台帳及び空家分布図等のデータベースについては、庁内関係部局においても随時、最新の情報を確認できるように整備してまいります。

(3) 所有者等の特定

市は、所有者情報等の把握にあたっては、主に以下の調査により把握することとし、所有者が死亡されている場合は、法定相続人について調査を行い、所有者等の特定に努めます。

これまで登記事項証明書では把握できなかった未登記家屋の所有者、現所有者、納税管理人、送付先等については、法第10条^{※8}に基づき固定資産税課税情報を必要な限度において利用し、適切な対応を検討します。

※8：市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

◆ 所有者等の特定の基本的な手順

① 固定資産税課税情報の活用

○法第10条の規定に基づき税務課（資産税係）へ土地・家屋課税台帳による所有者情報を照会

② 登記簿謄本（登記事項証明書）による調査

○建物登記簿謄本による所有者情報

○土地登記簿謄本による所有者情報（建物未登記の場合等もあり、併せて調査する）

③ 戸籍等の調査

○住民票、住民票の除票等

○戸籍謄本、戸籍の附票等

4-3 空家等の適切な管理の促進のための啓発等

(1) 市民等（空家等の所有者等を含む）の意識醸成

空家等の対策を進めるうえで、空家の有効活用及び適切な管理についての意識を市民の間で醸成することが必要です。とりわけ、所有者にとっては空家とすることで維持管理等の負担が生じるとともに、適切な管理が行われないことにより周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、また、地域においては空家の増加によって防犯や防災等の面で地域の住環境に悪影響が生じる恐れがあること、さらに、他人に損害を与えた場合、民法上の損害賠償責任を問われることがあるなど、空家に関する問題意識を高めることが、空家の発生抑制につながります。

ア 啓発パンフレットの作成

庁内関係部局や関係する事業者、地域等が連携して様々な機会を通じて、啓発パンフレットにより市民に対する周知・啓発を図ることとします。

また、固定資産税・都市計画税の納税通知書の通知に併せて、不動産の適切な管理についてのお願い、空家の利活用に関する情報及び管理不全な空家を含めた問い合わせ先についての案内を同封し、不動産を所有されている方々へ啓発・情報発信を行います。

イ 広報紙やホームページ等の活用

空家等の適切な管理についての注意喚起や空家等に関する各種支援等を市広報紙（広報

たかはし) やホームページを活用して、市民に広く情報発信し、意識の醸成を図っていきます。

(2) 空家等総合相談窓口の充実

空家等に関する様々な相談を一元的に受け付ける総合相談窓口を市民生活部環境課内に設置し、これまでの一般相談に加え、空家の利活用が可能か否か、また利活用可能な場合は売却や賃貸、リフォーム、適切な維持管理や除却等、庁内関係部局と連携し幅広いニーズに対応していきます。

4-4 空家等の利活用の促進

(1) 空家等の利活用に係る支援

ア 空き家情報バンク

- ・ 空家の利活用を図る施策として、「空き家情報バンク」による情報提供は、空家の需給をマッチングさせる仕組みとして有効であると考えます。

本市においては、平成19年に空き家情報バンク制度を創設し、これまでに高い成約件数をあげていることから、その有効性は明らかとなっています。今後、成約内容を分析し、需給ニーズの把握に努め、空家等の利活用に活かしていきます。

この制度を今後も有効に機能させるためには、空家物件を確保することが必要であり、引き続き不動産関係業者等との連携を図りながら、様々な機会を通じて情報収集に努めます。

- ・ 平成27年度から平成29年度に実施した空家等実態調査により作成した空家台帳をもとに、利活用が可能であると考えられるランクA～Bの空家については、所有者等へ空き家情報バンク制度の周知等を行うとともに、所有者等の意向や要望等を把握し、利活用に向けた効果的な情報提供に努めます。
- ・ 市街地の空家については、民間の不動産業者においてもマッチングが図られているところですが、郊外の空家においてはマッチングが図られていない状況がうかがえます。今後は、田舎暮らしを求める人や新規就農者等の受け入れによる利活用を図るため、市の関係課はもとより町内会や各種団体等、まちづくり関係団体との連携を深め、市民協働による取り組みを検討していきます。

イ 助成制度

空家等の所有者等による自主的な利活用の取組を促進するため、空家等のリフォーム等に係る経費の一部を補助します。

4-5 特定空家等に対する措置等

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るための措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(1) 特定空家等の除却に係る支援

空家等の所有者等による自主的な特定空家等の除却を促進するため、一定の要件を満たした特定空家等の除却に係る経費の一部を補助します。

※建築物の解体については、建設リサイクル法により、分別解体や廃棄物の適切な処分が義務付けられており、除却費用も高額になってきている状況から、所有者等への補助制度（高梁市老朽危険建物除却推進事業補助金）を設けています。

(2) 特定空家等の認定

ア 現地調査

空家等の実態調査結果及び市民等からの相談・通報等による情報提供に基づいて、これらの空家が「特定空家等」に該当するか否かについて、まず市が現地調査を行います。

■実態調査に基づく空家

実態調査に基づく外観目視による老朽の進行度及び倒壊の危険性のランク付け及び周囲に及ぼす影響や危険等の調査結果により、「特定空家等」に該当すると思われる空家について、計画的に現地調査を行うこととします。

■市民等からの情報提供に基づく空家

市民等からの相談・通報等による空家情報については、情報提供された後、速やかに現地調査を実施し、所在地及び空家の状況等について外観目視による調査を実施します。

なお、情報内容に応じて庁内関係部局と適宜連携し、調査への同行や対応についての協議を行うこととします。

調査結果及び市の対応方針については、情報提供者に丁寧に分かりやすく説明し理解を得られるよう努めます。

現地調査は、基本的には敷地内への立入は行わないものとし、敷地外から敷地や建物の現況を調査し、法第2条第1項に規定する「空家等」であるか否か、「空家等」の状態が「特定空家等」に該当するか否かなどについて記録するとともに、必要に応じて周辺住民や情報提供者、町内会等へ聞き取りを行い所有者等についての情報も収集します。

イ 立入調査

立入調査は、「特定空家等」に該当するかどうか判断するため、敷地外からの外観目視調査では不十分な場合等で、敷地内に立ち入って建物状況を調査する必要がある場合に限り実施することとします。

立入調査を実施する場合は、庁内関係部局の担当職員は、法第9条第4項^{*9}に基づき、身分を示す証明書を携帯することとします。

※9：特定空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

ウ 認定基準

「特定空家等」に認定する際は、法第2条第2項^{*10}に基づき個別に判断することとし、建築物の倒壊等の危険性を判定する際の客観性の確保や判定手順などについて、庁内関係部局で十分意見交換し認定基準の運用についてまとめていくこととします。

※10：「特定空家等」とは、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又は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。

エ 認定

現地調査・立入調査の結果、認定基準に基づき「特定空家等」と認められるものについては、庁内関係部局とも協議した上、「特定空家等」に認定することとします。

オ 非特定空家等への対応

現地調査や立入調査の結果、「特定空家等」に認定されなかった空家等（「非特定空家等」と呼ぶ。）についても、適切な管理が必要です。

これらの非特定空家等については、法第12条^{*11}に基づく情報の提供や適切な管理のお願いなどの助言、公的支援による利活用を勧める等、「特定空家等」に至らせないための適切な管理の促進に努めます。

※11：市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(3) 特定空家等に対する措置

ア 措置の判断

「特定空家等」と認められるものについては、法の規定に基づいて「特定空家等」の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう助言又は指導（法第14条第1項^{*12}）、勧告（同条第2項^{*13}）及び命令（同条第3項^{*14}）することができます。「特定空家等に対する措置」を講じる場合は、個人の財産権を考慮しつつ、空家等の物的状態に加え、それらがもたらす悪影響の範囲内への建築物や通行人等の存在の有無やその悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案するなど総合的に判断する必要があります。

※12：市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

※13：市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

※14：市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

イ 助言・指導

「特定空家等」と認定され、「特定空家等に対する措置」を講ずる必要のあるものについては、法第14条第1項に基づき当該所有者等に対し、助言又は指導といった行政指導を行い所有者等自らの意思による改善を促すことから取り組みます。中でも、市民等からの相談・通報等による「特定空家等」については優先して行政指導を行うこととします。

これらの行政指導にあたっては、書面で行うことを原則とし、行政指導の内容及びその理由、担当課・責任者、指導に係る措置を実施した場合の報告、改善されない場合は勧告を行う可能性について、また、勧告に至った場合は、地方税法第349条の3の2の規定による固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される旨などを告知するとともに、対象となる「特定空家等」の現況や周辺へ悪影響をもたらしている状況等の写真のほか、必要に応じて公的支援などの資料も同封するなど分かりやすい指導に努めます。

さらに、場合によっては、書面による事務的な指導にとどまらず、面会や電話等により所有者等の事情を把握し、それぞれの状況に応じて所有者自らが解決を図れるよう丁寧な対応に努めます。

ウ 勧告

法第14条第1項に基づく再三の助言又は指導では、なお当該「特定空家等」の状態が改善されないと認めるときは、庁内関係部局とも十分検討・協議のうえ、同条第2項に基づき、当該所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて必要な措置をとることを勧告します。

勧告にあたっては、勧告に伴う効果を当該所有者等に明確に示す観点から書面で行うものとし、その送達方法については、慎重を期す観点から配達証明かつ内容証明郵便とします。

勧告を行う場合は、その所有者等に対して、当該勧告に係る措置の内容及びその理由、責任者、勧告に係る措置を実施した場合の報告、勧告に係る措置をとらなかった場合は命令を行う可能性について、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から

法第14条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく、その命ぜられるべき者を確知することができないときは、法第14条第10項に基づき略式代執行を行うことができますとなっています。

略式代執行を行う際は、① 当該措置を行うべき旨、② 期限までに措置を行わない場合には、代執行を行う旨をあらかじめ公告しなければならない、その方法については、市の告示板に提示し、かつ、その提示があったことを官報に掲載することを原則とします。

略式代執行の決定についても、緩和代執行と同様に庁内関係部局と総合的な検討や協議を行い、最終決定することとします。

(4) 応急措置

「特定空家等」に対する行政代執行は、行政代執行法に基づく一定の手続きを要するため、緊急の場合への対応は困難であることから、「特定空家等」について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要最小限度の措置（以下「応急措置」）を行います。

応急措置は、倒壊等の周辺への危険回避を図らなければならない状況が切迫している場合に、必要最小限の措置を講ずるもので、根本的な解決を図るものではなく、具体的には、飛散の可能性のある屋根へのブルーシートやネットの設置、落下の危険性の高い箇所についての部分的な撤去等が想定されます。

応急措置の決定については、庁内関係部局間で検討・協議し、実施にあたっては、実施内容、実施範囲等について建設部門との密な連携のもと、具体的な手法を確認しながら実施します。その際に、所有者等が明らかである場合には、事前に所有者等に対して応急措置の実施について同意を得るものとします。

なお、所有者等が不明な場合や同意を得る時間がない場合については、所有者等の同意を得ず応急措置を実施することとします。

4-6 空家が生まれにくいまちづくり

(1) 官民連携による空家及び跡地の利活用

空家対策を進めるうえで、行政が担えない部分を民間組織等と連携して、空家及び跡地の利活用を図ることが重要です。

これにより、民間組織等の持つ柔軟性や専門性とノウハウを活かした空き家対策の効果的な推進が期待されます。

空家等を宿泊施設、交流施設、文化施設等の用途に供するために行う住宅等の取得、移転、増築、改築等の事業や老朽化した空き住宅を除却し、跡地を地域の活性化のための利用に供する事業等について、民間組織等と連携を図り、国の「空家再生等推進事業（【活用事業タイプ】、【除却事業タイプ】）」を活用して空家の改修及び除却を推進し、地域の活性化に資する空家及びその跡地の利活用を図ります。

なお、空家や跡地の利活用にあたっては、建築基準法に基づく接道、都市計画法に基づく建築制限等、多くの規制を受ける場合があり、庁内関係部局と連携して適切なアドバイスを行っていくこととします。

(2) 歴史的、景観的価値のある空家等の活用・保存

高梁市には、伝統的建造物群保存地区など町家が建ち並ぶ歴史的な町並みや景観が美しい建物が数多く残されています。しかし一方で、これらの建物の中にも空家となっているケースがあり、地域的景観形成や歴史的町並みの保存を図りながら、地域の活性化が期待できる施設として利活用を図り、地域の賑わいのあるまちづくりにつなげていくことが重要です。

吹屋地区では、古民家の空き家を滞在型宿泊施設として再生し、観光施設としての運営を行うなど、地域での取り組みも始まっています。

今後も、こうした、景観的価値のある空家等の利活用・保存については、市民協働による地域の具体的なニーズを掘り起こしていくとともに、特徴ある景観資源を守り、育て、生活の中に活かすことで、空家の利活用を含めた対策を進めていきます。

(3) 空家等対策計画と各種計画との整合性

総合的な空家対策を推進するうえでは、「空家が生まれにくいまちづくり」を積極的に進めることが重要であり、各種計画との整合性を図りながら、空家対策を遂行していくことが今後の課題であると認識しています。

特に「高梁市都市計画マスタープラン」や都市再生特別措置法に基づく「高梁市立地適正化計画」などと整合性を図りながら、都市計画の観点からの検討も必要であると考えています。

4-7 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) 定期的に除却や利活用の実績等について公表するなど、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。