

第3章 空家等対策に関する基本的事項

1 空家等対策の基本となる取組事項

(1) 啓発及び相談対策

- ・所有者への適切な管理の意識啓発
- ・所有者、近隣住民などからの相談に対する対応

(2) 利活用可能な空家等の対策

- ・所有者に「津山市住まい情報バンク」などの各種制度の情報提供
- ・町内会、建築・不動産事業者等関係団体との連携による利活用の支援

(3) 倒壊のおそれのある空家等の対策

- ・所有者への除却制度などの情報提供
- ・特定空家等（「特定空家等」の定義は、目次の特定空家等の解説を参照のこと。）の所有者に対する、助言・指導、勧告、命令、代執行の措置

2 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等

(1) 対象地区

平成 27 年度（2015 年度）に実施した空家等実態調査結果では、空家等は市内全域に広く分布しており、空家等対策を総合的に実施する観点から、対象とする地区は市内全域とする。

(2) 対象とする空家等

法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」とする。（「空家等」の定義は、目次の空家等の解説を参照のこと。）

3 空家等の調査

(1) 空家等実態調査の活用

空家等実態調査の結果については、本計画の策定及び諸施策の展開の基礎資料として活用する。また、空家等に関する事務を効率的に行うため、データベース化し、庁内関係部署間で情報共有する。

(2) 随時の調査

法第9条第1項に基づく特定空家等認定に係る調査を行うとき、又は条例第5条に基づく市民からの情報により新たな空家等を発見したときは、随時調査を実施する。

1) 空家等に該当するか否かの調査

- ①窓ガラスの破損や雑草の繁茂などの外観目視確認
- ②近隣住民や町内会への聴き取りによる情報収集
- ③水道の使用状況や閉栓・開栓状況調査
- ④電気・ガス等供給事業者に対する、使用状況の調査
- ⑤隣接地に対する悪影響の程度の調査

2) 空家等の所有者を特定するための調査

- ①登記情報調査
- ②住民基本台帳・戸籍謄本調査
- ③固定資産課税台帳調査

4 所有者による空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者による管理の原則

法第3条に「空家等の所有者等は、周辺の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。」と規定されているとおり、空家等の管理は、第一義的には所有者が自らの責任により対応することが必要である。

(2) 所有者の意識啓発

所有者の、空家等の維持管理の必要性や管理義務に対する意識の低いことが、空家等の発生や放置につながり、適切に管理されない原因になっていると考えられる。

所有者による管理の原則や空家等を放置すれば維持管理の負担が増加すること、地域の安全性、公衆衛生、景観等に問題を生じさせる可能性があること等、正しい知識を所有者に周知し、意識啓発を図る。

5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「跡地」という。）の利活用を促進するため、各種計画や関連施策の取り組みを行う。

国の空家等の利活用、除却等に対する支援施策である「空き家再生等推進事業」（※1）についても、取り組みを進める。

また、空家等及び跡地のなかには、利活用が可能であっても、所有者の事情（※2）や、敷地が狭小・不整形、進入路がないなどの状況から、賃貸や売却の対象とならないものが多くあると考えられる。

これら流通を阻害する要因をなくすため、外部関係団体との連携による相談・助言を行うとともに、所有者に対する情報提供や意識の啓発を行う。

（※1）空き家再生等推進事業

空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、空き家住宅又は空き建築物の活用及び不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行うことを目的とした、国土交通省の事業である。

（※2）所有者の事情（所有者アンケート調査結果から）

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ・仏壇、家財等を置いている。 ・他人に貸したくない。 ・経済的理由（リフォームや除却ができない。） | <ul style="list-style-type: none"> ・相続登記ができていない。 ・活用方法がわからない、又は相談者がいない。 ・建物の他に農地・山林等がある。 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



6 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の認定

空家等実態調査及び随時の調査を行った空家等のうち、周囲に悪影響を及ぼしているものについて、建物が密集している中心市街地などを優先し、法第9条第2項の規定による立入調査を実施し、特定空家等に該当するか否かの判断を行う。

立入調査の結果、特定空家等認定基準等(※)に基づき、特定空家等と認められるものについては、「津山市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する規則」(平成28年津山市規則第2号。以下「規則」という。)第10条第1項の規定による津山市空家等対策協議会専門部会(以下「専門部会」という。)及び協議会で審議の後に、特定空家等の認定を行う。

なお、特定空家等以外の空家等については、法第12条に基づき、適切な管理の助言や公的支援などの情報提供を行い、所有者に適切な管理を促進する。

(2) 特定空家等に対する措置

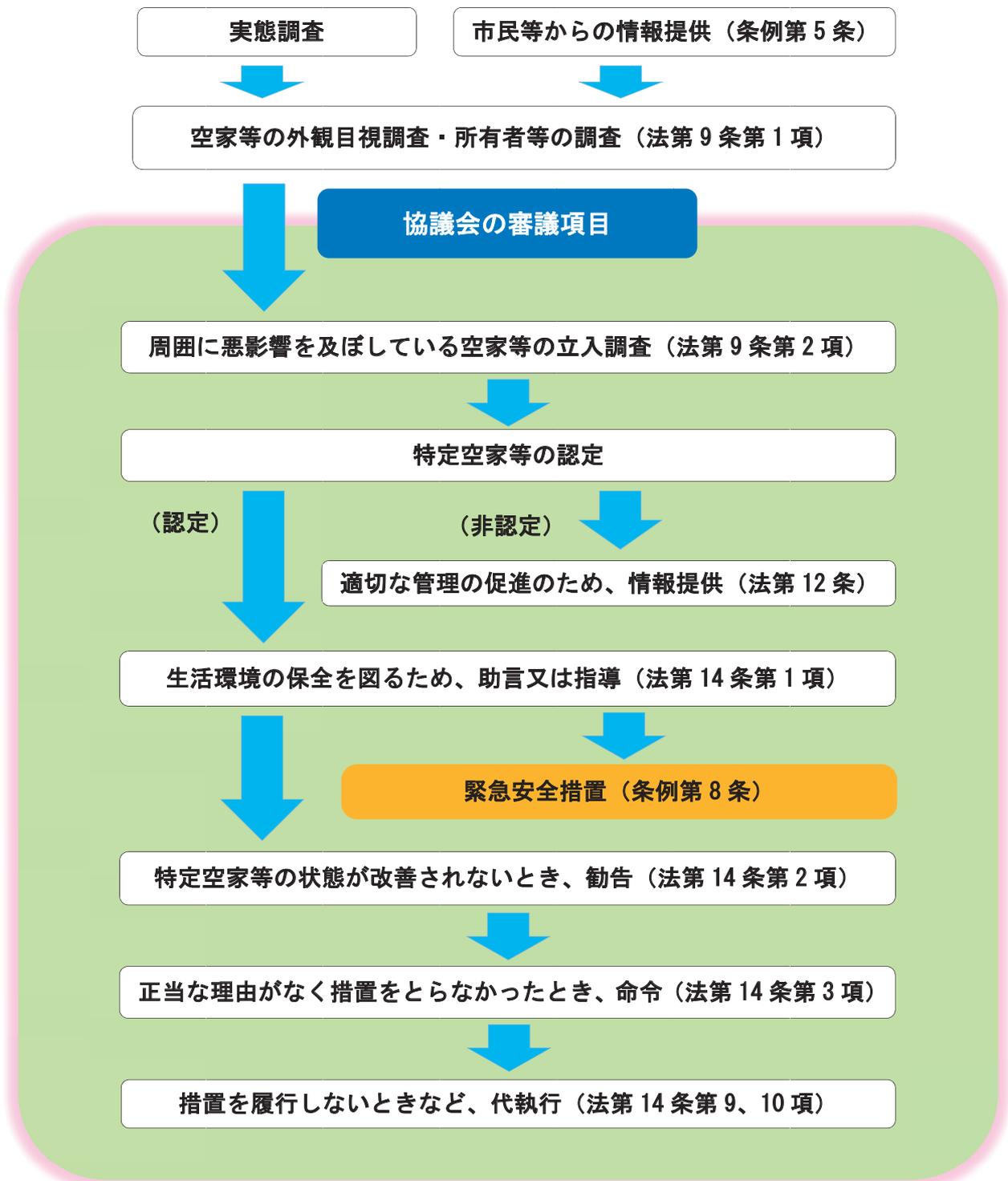
特定空家等に認定した空家等の所有者に対して措置を講ずるにあたっては、周辺の建築物や通行人等への影響の度合い、また、その悪影響の程度と危険等の切迫性を考慮して総合的に判断することとし、専門部会及び協議会で審議の後に、法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令などの措置を決定する。

(3) 緊急安全措置

特定空家等の状態が、人の生命、身体又は財産に危険が迫っているような状態にあり、かつ、所有者が必要な措置を講ずることができない特別の事情があるときは、専門部会で審議の後に、条例第8条の規定により、所有者の同意を得て、その危険な状態を回避するための必要な最小限の措置(保存行為)を行う。

(※)特定空家等認定基準等とは、国の「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」を基に、特定空家等の調査手順、認定手順、措置手順をまとめたもので、平成28年8月開催の協議会で協議の後に、同年9月に策定したものである。

特定空家等に関する対応フロー図



- 法に基づくもの
- 条例に基づくもの

7 市民からの空家等に関する相談への対応

(1) 相談体制の整備

市民からの相談に迅速かつ適切に対応するため、空家等の管理や利活用に困っている所有者、空家等を探している人、又は空家等の近隣住民などからの空家等に関する相談を受ける体制を整備する。

(2) 庁内連携体制の整備

空家等対策を実施していくなかで起こる多岐にわたる相談に適切に対応するため、庁内の連携体制を整備する。

(3) 外部関係団体との連携

空家等対策の推進にあたっては、相続やリフォーム、不動産流通など専門的な知識も必要なことから、法律、建築、不動産等、様々な分野の関係団体と連携を図る。



8 空家等に関する対策の実施体制

(1) 津山市空家等対策協議会の設置

法第7条及び条例第7条に基づき、平成28年(2016年)5月に協議会を設置した。協議会は、空家等対策計画を策定し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための協議を行う組織であり、専門的・多角的な視点を有する、幅広い分野の委員で構成している。

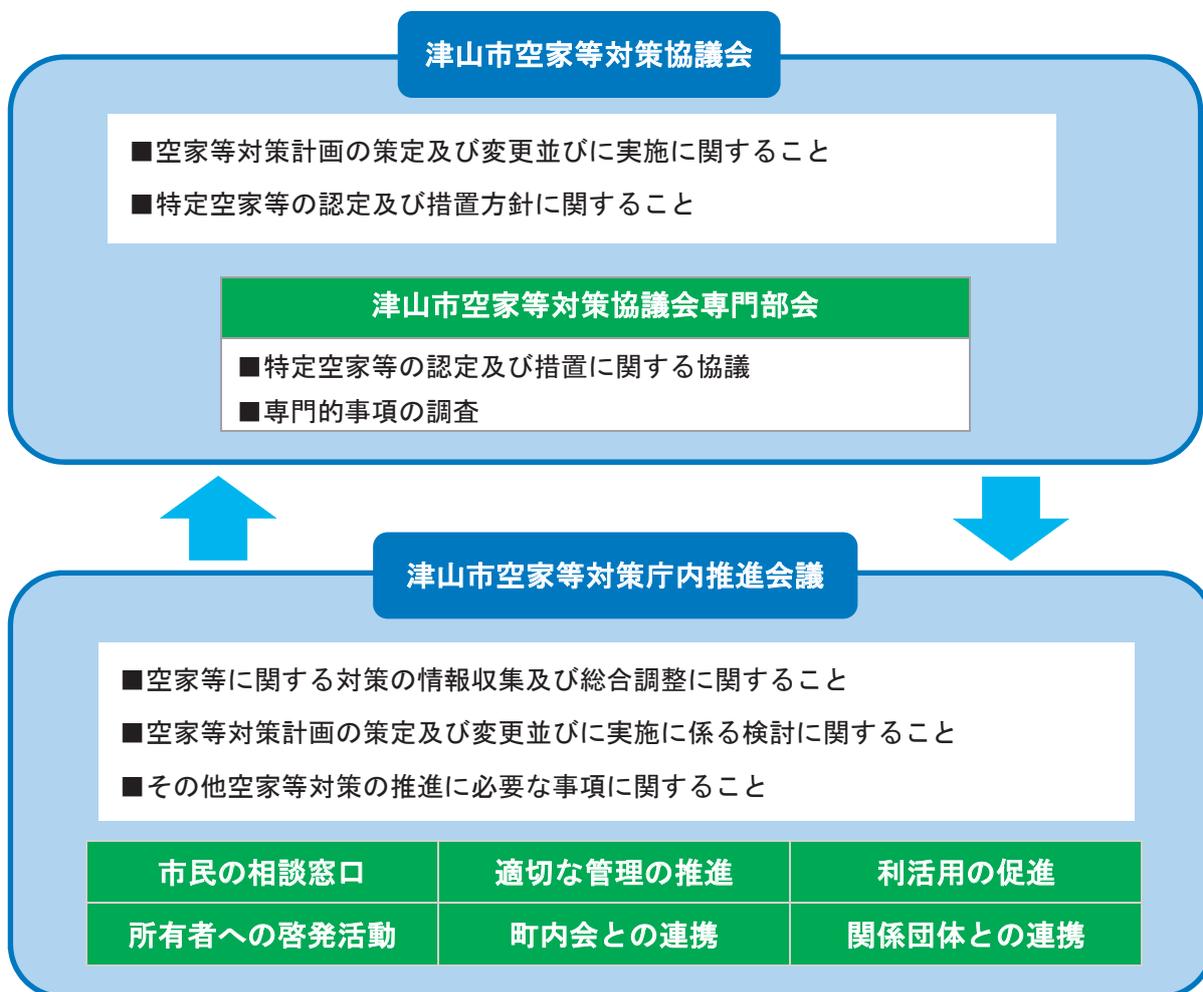
(2) 津山市空家等対策協議会専門部会の設置

規則第10条第1項の規定に基づき、特定空家等の認定及び措置に関する協議、その他専門的事項の調査のため、協議会委員のうち協議会会長の指名する委員で構成する専門部会を設置した。

(3) 津山市空家等対策庁内推進会議の設置

空家等対策は、庁内の多くの部署に関連する業務であることから、関係部署間で連携して空家等対策計画策定の検討を行うため、津山市空家等対策庁内推進会議設置要綱に基づき、庁内推進会議を設置した。空家等対策を推進するため、実施体制を強化する。

【実施体制図】



9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

適切に管理されていない空家等は犯罪の温床になり、犯罪を誘発する危険性を秘めている。また、空家等の敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想される。

特に、本市では、放火が原因と疑われる空家等の火事が過去に発生していることから、津山警察署、津山圏域消防組合、町内会等と犯罪情報や空家等に関する情報を共有し、対応を進める。