

第6章 空家等対策の施策

(1) 具体的な施策

施策1-1 空家等の調査に関する事項

市内の空家等の状況を把握するために、空家等に関する調査及び情報整理・更新を適切に行います。

① 所有者等及び関係者の所在の把握・意向調査

空家等の対策の実施にあたり所有者等及び関係者の所在を把握するため、固定資産税情報・登記事項証明書・戸籍・住民票等を取り寄せ、特措法第12条における、助言・情報の提供を行っていきます。

② 定期的な空家等調査の実施

計画の見直し時期等に合わせて、空家等実態調査を実施し、市内の空家等の実態を定期的に把握します。

施策1-2 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

所有者や地域住民等からの相談に適切に対応し、地域とともに迅速に対策を推進するため、関係部局と連携しながら空家等に関する相談体制を整えます。

① 空家等に関する相談・問い合わせへの対応

住民等からの相談への対応については、効率的な行政運営や市民への行政サービス向上の視点から、相談窓口の一本化を図り、総合的かつ計画的な対策の検討、実践に取り組みます。

② 相談体制の整備・データベース化による庁内の連携

空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況により異なるため、複数の関連する部署が連携して対応する必要がある場合もあることから、連携が緊密かつ継続的に行うことができる相談体制の整備やルール化を図ります。また関連する部署が利用しやすいデータベースを構築し庁内の連携を強化します。



施策2-1 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものです。空家等の発生を防ぐためには、現在居住している住宅のみならず、生活の実態がなく物置等として使用している住宅や、将来住まなくなる予定のある住宅についても、空家等となる前の段階で対策を講ずる必要があります。管理不全な空家等が増加しないように予防保全を行うとともに、管理不全の空家等により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう防止することを目的に、空家等の発生の未然防止及び解消を目指した適切な管理を促進します。

① 空家等の所有者等への啓発

空家等の適切な管理に対する所有者等の意識を高めるため、広報等により「空家等の適切な管理は所有者等の義務であり、空家等にある工作物の管理は占有者または所有者等の責任である」ことを周知するものとし、周知に当たり、適切な管理を怠り他人に損害を与えた場合の責任（民法第717条）及び判例等を掲載することにより、その責任の重大さを所有者等に訴えるものとし、

所有者の死後、建物の相続登記がされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期にわたり空家等として放置されることを招く要因のひとつになっているため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続や通知時を利用して働きかけを行います。

② 空家等の適正管理・発生抑制に向けた体制の整備

空家等の管理代行、清掃、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記などに関する所有者等からの相談に対して、各種団体やNPO等が実施しているサービス等の情報提供を行います。また、各自治会や各地域のまちづくり協議会（自治会や地域団体、ボランティア等で構成する会）等と連携し、空家等の早期発見・早期対応を講じることができる体制や仕組みづくりを研究します。

③ 空家等の所有者等だけでなくすべての市民への啓発

すでに空家等となった住宅の所有者等だけでなく、広く市民等に対して空家等を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した本計画の内容について周知します。また、空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するリーフレットなどを新たに作成して、固定資産税納税通知書と併せて送付するなど、空家等の増加抑制、管理不全な空家等の発生防止に努めます。さらに、これらの情報を広く周知するために、市のホームページ等を活用した情報発信を行っていきます。

施策3-1 空家等及び除却後の跡地活用の推進に関する事項

空家等の流通・活用促進、これと連携した移住支援の情報発信を行うとともに、住宅ストックの改善などを関係団体と連携して実施することにより、空家等の活用を促進します。

また、市場における流通が難しい空家等についても、地域の交流の場として利用するなど、地域資源として有効に活用される方法を検討します。

① 利活用に関する情報提供の充実

空家等に関する情報を市のホームページに掲載することや、市役所及び公共施設の窓口における情報提供や、自治会などに対する情報提供を行います。また、全国版空家バンクの普及啓発を図り、空家等の流通促進を図ります。



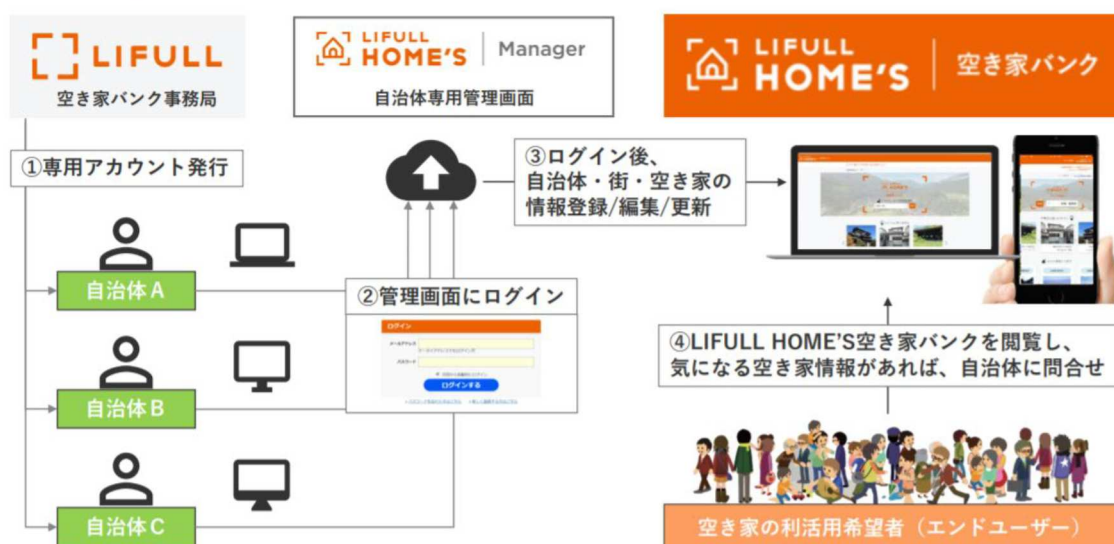
国土交通省 報道発表資料：～空き家等のマッチングの促進・地域活性化の実現に寄与～
『全国版空き家・空地バンク』より

株式会社 LIFULL <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

利用料、掲載料は無償

6

貴庁にて情報登録・編集作業が簡単に行える「LIFULL HOME'S Manager 空き家バンク（管理画面）」を永年無償にて提供します。



※ 物件情報の入稿を弊社にご依頼される場合のみ、代理入稿手数料が発生いたします。

Copyright© LIFULL All Rights Reserved.

at home

自治体の皆さまへ

アットホームの『空き家・空き地バンク』サイトに物件情報を公開しませんか？

ご利用料金
無料

当社は、平成29年度の国土交通省事業「全国版空き家・空き地バンクの構築運営に関するモデル事業」に採択され、全国版サイトと自治体版サイトを運営しています。現在、252自治体よりご利用いただいております（2018年9月現在）。無料で物件情報を公開できますので、この機会にぜひお申し込みください。

》全国版サイト



▲トップページ画面

特集や自治体ピックアップ、読み物コンテンツを豊富に掲載！

》自治体版サイト



▲トップページ画面

▲物件詳細画面

※画像はイメージです。

Point 1 自治体版のみ
地域の魅力をアピールできます！

観光情報・イベント情報・特産品・移住促進事業・仕事情報・行政情報・暮らし体験ツアー・アクセス情報などを掲載できます。

Menu	
🏠	名張市公式ホームページ
🔍	名張市空き家BANK
🏠	住宅改修補助事業

Point 2 当社の不動産総合データベースを利用した、『エリアリサーチマップ』を入手できます！

価格相場や防災情報などが簡単に入手できます。不動産に関わるお役立ち情報も掲載しています。



〈対象物件〉・売戸建て(中古)・売マンション(中古)・売事業用・売地(分譲宅地除く)・賃貸居住用(中古)・賃貸事業用(中古)・貸地

初期設定の手間はかかりません！
当社が物件公開のお手伝いをいたします。

今なら **代行登録料 無料!**

〈適用期間〉
2018年9月末受付分まで

※リービ内容は予告なく変更する場合がございます。

全国版『空き家・空き地バンク』サイトはこちらから ▶

空き家空き地バンク <https://www.akiya-at-home.jp/>



●お問合せは下記までお願いいたします。

カスタマーセンター **0570-01-1967**

●PHS、IP電話の方はこちらまで
Tel.045-330-3410

●Mailの方はこちらまで
akiya_soudan@at-home.co.jp

② 空家等・跡地の流通・活用促進

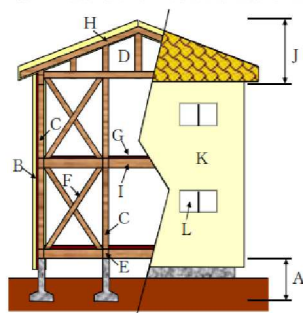
中古住宅を安心して取引するため、中古住宅の建物現況調査（インスペクション）や居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例（令和2年3月時点での特例）、新しい賃貸借の仕組み等について情報提供を進めることで、中古住宅の円滑な市場流通を促進します。また、国の補助制度を活用した住宅のリフォーム工事等への助成事業等を検討し、市場流通に必要な住宅ストックの質の向上に取り組みます。

建物状況調査（インスペクション）

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

【木造戸建て住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

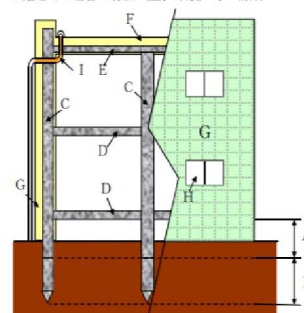
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

※「建物状況調査」は、瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。

出典：国土交通省土地・建設産業局不動産課

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例 ※令和2年3月時点での特例

マイホーム(居住用財産)を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例があります。

これを、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例といいます。

■適用要件

- (1) 自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権を売ること。なお、以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。
- (2) 売った年の前年及び前々年にこの特例（「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」によりこの特例の適用を受けている場合を除きます。）又はマイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと
- (3) 売った年、その前年及び前々年にマイホームの買換えやマイホームの交換の特例の適用を受けていないこと。
- (4) 売った家屋や敷地について、収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。
- (5) 災害によって滅失した家屋の場合は、その敷地を住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。
- (6) 売手と買手が、親子や夫婦など特別な関係でないこと。特別な関係には、このほか生計を一にする親族、家屋を売った後その売った家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

所有者による明け渡し請求（建物収去土地明渡請求）

底地所有者は、原則として、空家所有者に無断で空家を除却することはできません。仮に、底地所有者が空家を除却することを望むのであれば、空家所有者（及びその相続人）に対して建物収去土地明渡請求を行い、空家所有者がこれに応じない、又は、所在不明等により回答が期待できない場合、裁判にて、建物収去土地明渡請求を行うことが必要となります。

空家であればいかなる場合でも建物収去土地明渡請求が認められるというものではなく、底地所有者と空家所有者の間の契約関係に基づき当該建物が建築されたものである場合はその契約関係の確認を行い、契約関係が存続している場合は、その占有権原を消滅させる手続き（契約の解除等）を取る必要があります。

③ 空家等・跡地の地域資源としての利活用促進

空家等や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域の資源と捉え、地域等との連携による活用や流通を支援、促進します。

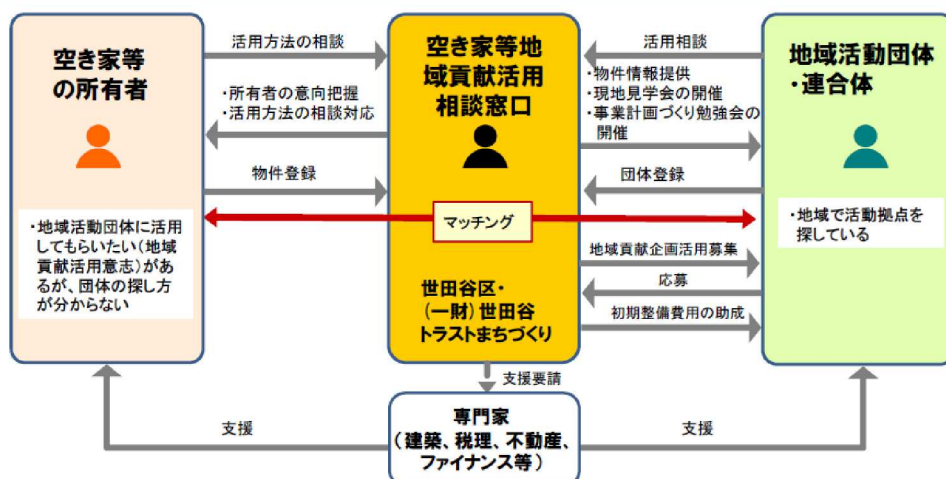
地域活動で空家等や跡地を活用することも考えられるため、個別に出前講演やセミナーを開催するなど、きめ細やかな情報提供を行います。



地域貢献型の空き家活用の取組①: 東京都世田谷区1

国土交通省

- ・区は、区内にある空き家等（空き家、空き室、空き部屋）を地域資源と捉え、空き家等の地域貢献活用を目的とした相談窓口を平成25年7月に開設（窓口業務は（一財）世田谷トラストまちづくりが担う）
- ・相談窓口では、地域貢献活用意向のある空き家等所有者と活用団体とのマッチングに取組み、平成29年12月末現在、12件の地域貢献型の空き家活用を実現している。
- ・区は、地域活動団体が自ら探した物件、若しくは相談窓口を介したマッチング物件で行おうとしている「地域貢献活用企画」を募集・選定し、企画実現のための初期整備費用を助成している。



54

地域貢献型の空き家活用の取組①: 東京都世田谷区2

国土交通省

■ 地域貢献型の空き家等活用（例）

活用空き家等	活用方法	活用団体
・木造2階建て 共同住宅 ・1階部分	・高齢者デイサービス ・地域の寄り合い所	社会福祉法人
・木造2階建て住宅 ・1階部分	・世田谷区おでかけひろば事業 ・高齢者サロン	任意団体
・木造2階建て住宅 ・1.2階の一部	・民間学童保育 ・空いた時間はスペース貸出し	NPO法人
・木造2階建て住宅 ・1階の一部	・コミュニティスペース (シェアキッチン、コワーキングスペース、音楽会等の貸出し)	任意団体
・木造2階建て住宅 ・1階部分	・コミュニティカフェ ・コミュニティガーデンクラブの実施	任意団体



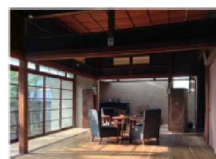
高齢者デイサービス



おでかけひろば事業



民間学童保育



コミュニティスペース



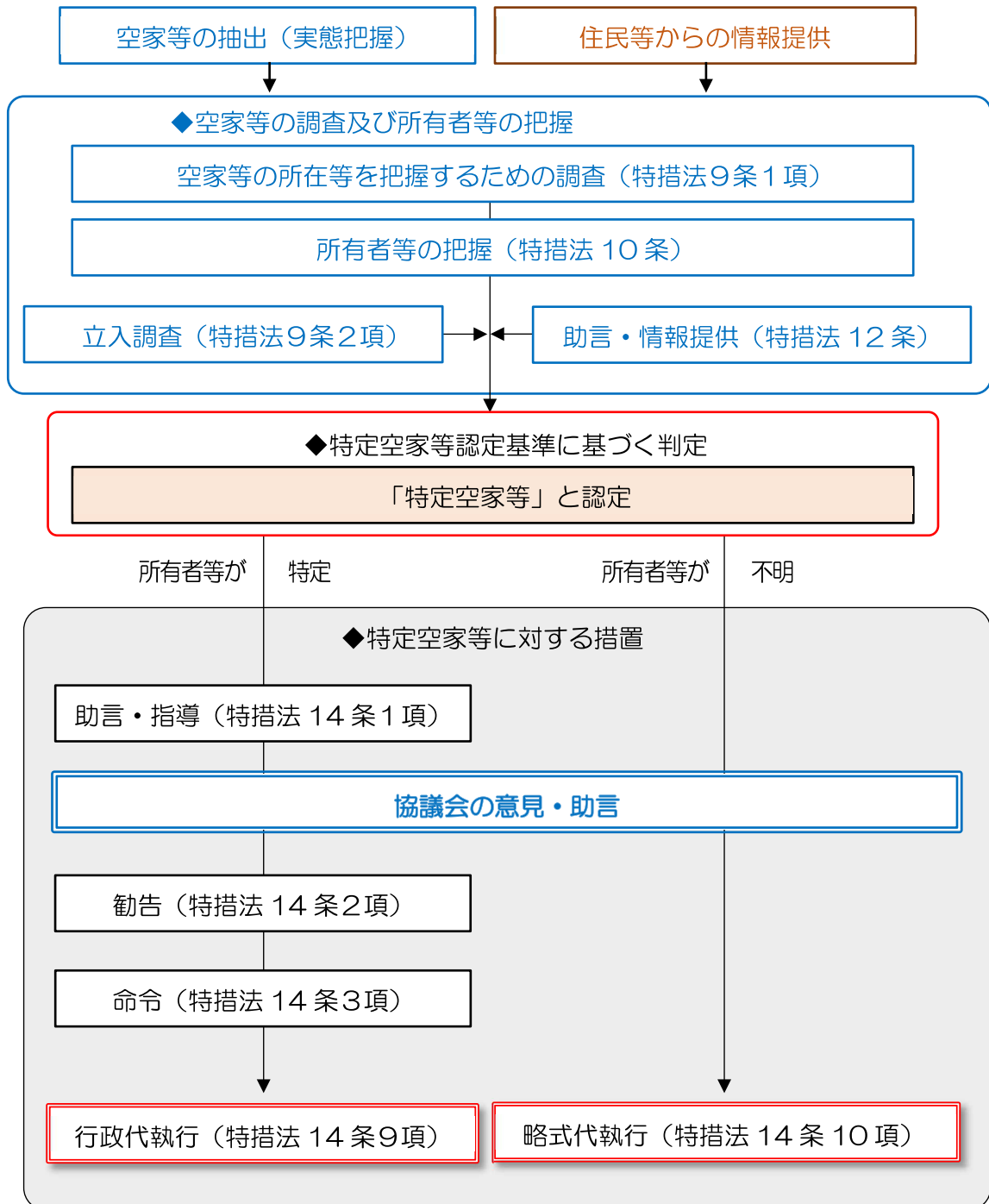
コミュニティカフェ

55

施策4-1 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

著しく劣化した危険な空家等については、所有者に空家等の危険性や支援制度に関する情報提供によって除却を促進し、除却跡地についても適切な対策・管理を促します。行政指導で改善が見込めない危険な空家等については、特措法に基づき特定空家等と認定し、指導・助言、勧告、命令、代執行により安全性の確保を図ります。

▼空家等対策のフロー



① 特定空家等の判断について

空家等のうち、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、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、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と認められるものを、特定空家等と認定します。特定空家等の認定に当たっては、前述した「特定空家等認定基準マニュアル」に基づき市が認定します。

② 特措法や条例に基づく措置の実行

適正に管理されず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等について、特措法第9条第2項の立入調査、法第12条の助言・情報提供を行ない、それでも改善されなければ、特措法第14条措置を実施すべく、特定空家等と認定し、空家等の除却等を含めて指導・助言、勧告、命令を行うことで、生活環境の保全を図ります。把握した特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応策を検討し、最適な方策を所有者等と共有し、解決に向けて取り組みます。また、台風等が本島を通過することで、空家等が倒壊・飛散のおそれがある場合には、条例による緊急安全措置を実施します。

なお、空家等対策推進協議会を開き、助言・提言を頂き、勧告・命令等を実施しても、十分な措置が行われない場合には、代執行等を実施します。

③ 措置に対する不服申立て

特措法に基づき措置を命じられた者又はその代理人は、意見書及び自己に有利な証拠を提出することができます。市町村長は、措置を命じようとする場合において、あらかじめ、命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付します。通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができます。（特措法14条4項～8項）

■行政代執行

国や自治体などの行政機関の命令に従わない人に対し、その本人に代わって行政機関側が強制的に撤去や排除をすること。行政代執行法では、他の手段では実現困難で、それを放置することが「著しく公益に反する」と認められる場合に代執行できると定められている。

■略式代執行

必要な措置を命じようとする場合において、所有者は特定できないが、倒壊等で周辺環境に危険が生じる恐れがある場合、略式代執行できると定められている。

施策5-1 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等対策を進める上では、庁内における実施体制の構築とともに、関係団体、事業者等と連携して空家等の管理・活用を支援する仕組みを構築します。

また、地域住民からの情報提供により、空家等の情報を随時更新することに加え、地域による見回り等の空家等化の予防や地域資源としての活用・管理など、地域住民の果たす役割も大きく、連携した空家等対策の取組が求められます。

① 庁内における実施体制

空家等対策に伴う関係課長会議を開催するなど、状況や必要に応じて適宜編成し、柔軟に対策の推進にあたります。

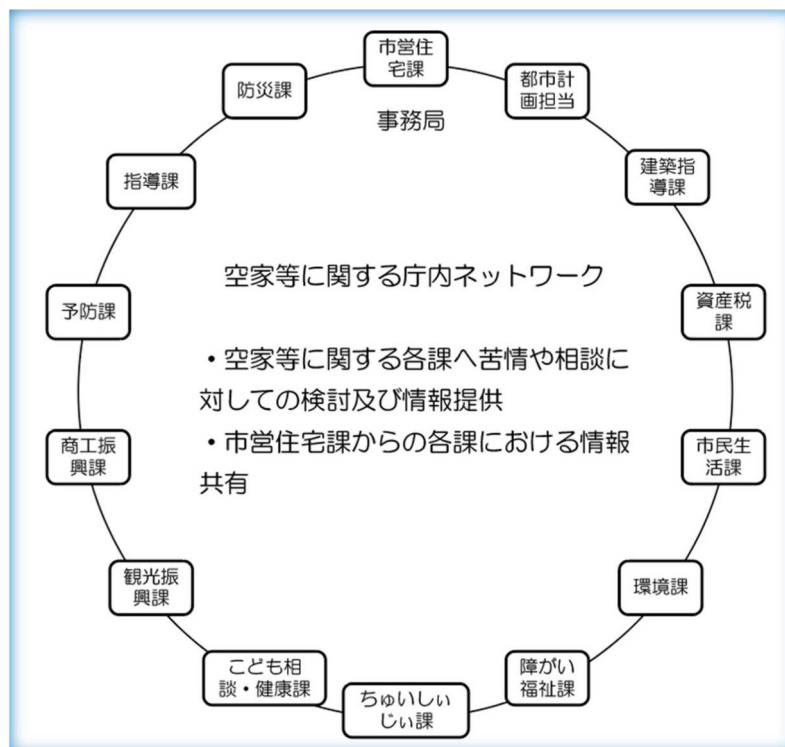
また、市民からの空家等に関する情報提供、所有者等からの管理や活用に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できる体制を整備するとともに、それらの連携が可能となるよう組織の体系化を図ります。

■空家等に関する相談窓口

【窓口：市営住宅課】

- 空家等相談窓口
- 協議会及びその他関係機関との連携、調整
- 空家等の調査、所有者の特定
- 空家等の適切な管理・啓発
- 庁内への情報提供及び関係課への周知

【空家等に関する関係課との連携】



市営住宅課	・空家等に関すること
都市計画担当	・景観法に関すること
建築指導課	・建築基準法に関すること
防災課	・防災に関すること
資産税課	・空家等の税制上の措置に関すること ・空家等の所有者の居所の特定に関すること
市民生活課	・周辺の生活環境の保全に関すること ・通学路における安全を確保すること
環境課	・衛生上有害となるおそれのある不法投棄等に関すること
消防本部 予防課	・火災予防その他、災害等に関すること
指導課	・児童及び生徒の空家等に関する危険防止に関すること
障がい福祉課 ちゅいしいじい課 こども相談・健康課 観光振興課 商工振興課	・空家等の利活用に関すること



② 協議会・関係団体・事業者等との連携体制

本計画の実施に関する意見・提言を行う組織として、特措法第7条に定める「沖縄市空家等対策推進協議会」を設置しました。協議会は、法務、不動産、建築などに関する学識経験者や自治会関係者等で構成し、適切な意見・提言が実施できる体制とします。

また、空家等に係る民間事業者やNPO、市民団体等との連携により、各々が空家等の対策に参画しやすい環境を整備するとともに、特に関係する地域の代表者と情報交換を行うなど、目的に応じた連携体制を整備します。

■ 関係機関等との連携

関係機関	連携内容
沖縄弁護士会	相続や権利関係に関する相談
沖縄県司法書士会	土地、建物の相続登記に関する相談
法務局（所有者の管轄）	不動産登記等に関する相談
沖縄県中部宅地建物取引業協会	不動産売買、賃貸に関する相談
沖縄県不動産鑑定士協会	不動産の鑑定評価に関する相談
沖縄県土地家屋調査士会	土地の境界や地積の調査に関する相談
沖縄県建築士会	建築の耐震・改修に関する相談 建築診断に関する相談
沖縄県解体工事業協会	空家の解体工事の相談及び対応等
沖縄市社会福祉協議会	地域福祉活動に関する相談
自治会長協議会	空家等の相談、情報提供等
沖縄警察署	防犯対策等
裁判所（所有者の管轄）	相続財産管理人、成年後見人等に関する事項
沖縄県居住支援協議会	民間賃貸住宅への入居に関する相談



施策5-2 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

前述の事項以外に、空家等対策計画に必要な事項として、以下の事項を整理します。

① 計画の検証・評価と見直し

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組状況について点検を行い、施策の検証及び評価を行い、その結果を計画の改定に反映させます。

なお、計画内容の改定にあたっては、協議会や庁内検討会議を開催しながら、各種の検証・評価、具体的な見直し案の立案を行います。

② 特措法と市条例の関係

空家等対策を総合的に推進するためには、特措法を補完し、行政の支援が必要な課題に対して幅広く対応するための仕組みが必要です。このため、空家等の管理や利活用に向けて、法で対応できないものへの効果的な対策のあり方などについて検討を行い、それらの行政手続きを明確にした条例を制定します。

③ 他法令との連携

空家等対策にあたっては、特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、関係する他法令との連携にも留意し、それぞれの法令の目的に沿って適切に管理されていない空家等に対して必要な措置を講じます。