

坂出市空家等対策計画

平成30年3月

坂出市

(令和4年11月 中間見直し)

はじめに

近年、人口減少や高齢化の進行など社会情勢の変化等に伴い、空家が増加しており、特に適切に管理されていない空家は、防災、衛生、景観等、様々な面で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、今後、空家のさらなる増加とそれに伴う問題の深刻化が懸念されています。



このような中、国においては、平成27年5月から「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、住民に一番身近な市が空家等に関する対策の実施に努めることとされました。

本市では、平成29年9月に「坂出市空家等対策の推進に関する条例」を制定し、さらには、平成30年3月に「坂出市空家等対策計画」を策定し、空家の所有者に対する意識啓発、情報提供や空家の流通・活用の促進、空家の適切な管理の促進に取り組んでまいりました。

今般、本計画の中間年度として、これまでの本市の取組みを振り返り、整理を行うとともに、本市を取り巻く状況や社会情勢の変化を踏まえ、総合的な空家対策をより一層推進するため本計画を改定しました。新たな計画に従って、所有者等のもとより、市民や自治会等の住民組織、事業者などの皆様と協力・連携し、安全で安心なまちづくりに努めてまいりますので、より一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたり、貴重なご意見、ご提案を賜りました坂出市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に心から感謝申し上げます。

令和4年11月

坂出市長 **有福 哲二**

目 次

第1章 空家等対策計画の目的と位置づけ	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 対象地区	2
4. 対象とする空家等	2
5. 計画期間	3
第2章 坂出市の空家等の状況と課題	4
1. 本市の概要	4
2. 人口、世帯数	4
3. 空家等の現状	5
4. 本市における空家等対策の課題	10
第3章 空家等対策の基本的な方針	12
1. 基本理念	12
2. 空家等対策の基本的な取組方針	12
第4章 空家等対策の基本的な取組	13
1. 空家等発生の未然防止	13
2. 管理不全な空家等の発生抑制	14
3. 空家等の利活用の推進	16
4. 空家等への初動対応と特定空家等に対する措置	17
5. 空家等に対する効果的な支援	25
6. 相談・実施体制の整備	26
第5章 計画の進行管理	30
1. 計画の見直し方針	30
2. 計画の評価指標の実績	30
3. 計画の評価指標の見直し	31

第1章 空家等対策計画の目的と位置づけ

1. 計画策定の背景と目的

近年、ライフスタイルの多様化により、核家族世帯や高齢者のひとり暮らし世帯の増加に加え、人口減少を伴う少子高齢化が加速したことにより、居住その他の使用がなされていない「空家等」が年々増加しています。

適切に管理できていない空家等は、火災の危険性や倒壊のおそれ、公衆衛生の悪化等多くの問題を生じさせる要因となり、今後、空家等の増加に伴い、これらの問題は一層深刻化していくことが懸念されます。

こうした状況を背景として、国において平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行となりました。

法の施行を受け、本市では、市民の生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進し、もって安全で安心なまちづくりの推進を目的として、「坂出市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）を制定し、平成29年9月29日から施行しました。

市民の生活環境の保全、空家等を地域活性化の貴重な資源として活用、空家等の所有者等・行政・市民（住民組織）・事業者が互いに協力、連携を図り、空家等に関する対策（以下「空家等対策」という。）を総合的かつ計画的に取り組むため、法および条例等の規定に基づき、「坂出市空家等対策計画」を策定し、基本理念の実現に向け平成30年度から令和2年度にかけて各施策に取り組んできました。

空家等を取り巻く問題は、深刻化していくことが想定され、また社会情勢の変化等に的確に対応する中で、引き続き、空家等の問題解決に取り組むべく、このたび「坂出市空家等対策計画」の見直しを行うものです。

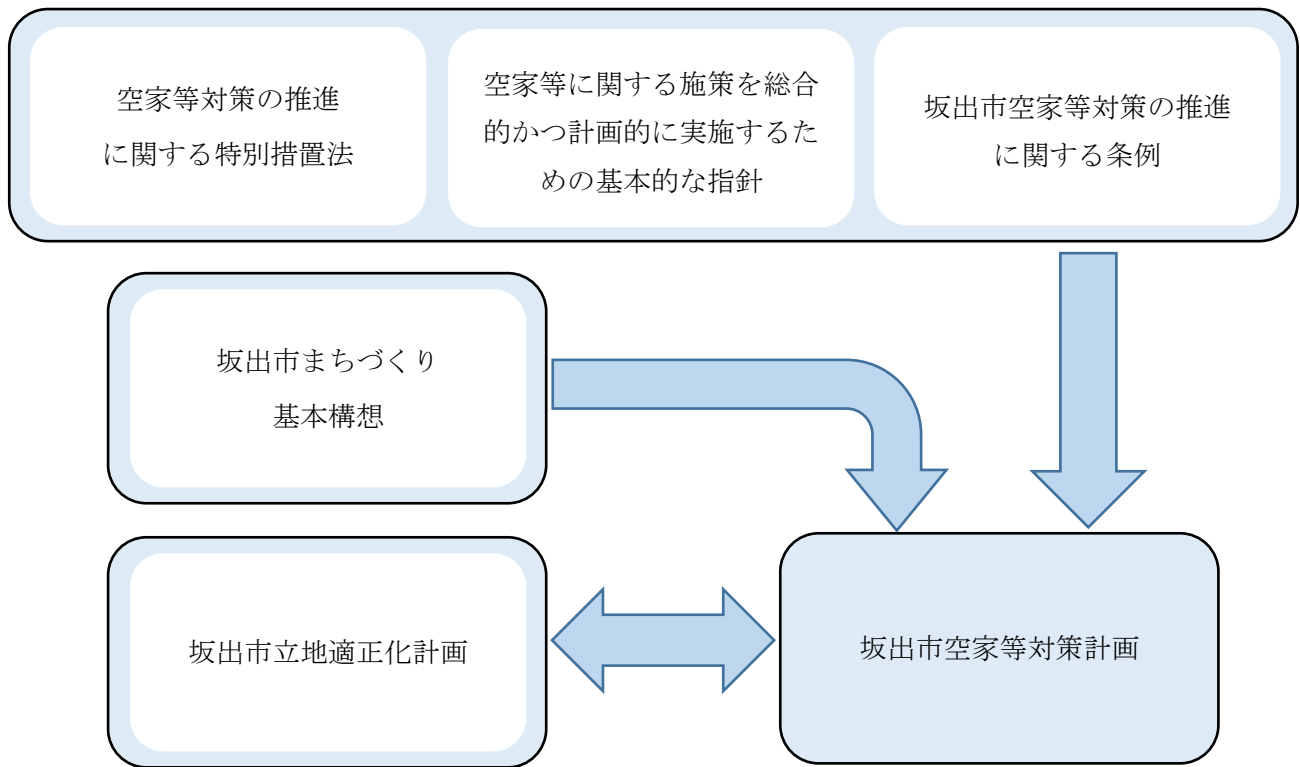
2. 計画の位置づけ

（1）法的な位置づけ

坂出市空家等対策計画（以下「計画」という。）は、法第6条第1項および条例第8条の規定に基づく「空家等対策計画」であり、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定するものです。

（2）上位方針との整合性

本市の最上位の方針である「坂出市まちづくり基本構想」との整合性を図りつつ、個別計画の一つとして位置づけ、「坂出市立地適正化計画」と連携を図りながら空家等対策を推進していきます。



3. 対象地区

本市の空家等は市内全域に分布しているため、計画の対象地区は「**坂出市全域**」とします。ただし、今後、特定空家等が数多く発生した地区が見受けられた場合などにおいては、生活環境の保全を図るためにも、重点的に対策を講じる地区を設けることも検討することとします。また、「坂出市まちづくり基本構想」や「坂出市立地適正化計画」により、移住・定住の促進やコンパクトに集積した都市機能を高めるための施策を実施する上で、必要が生じた場合においては、重点地区の設置、設定を検討します。

4. 対象とする空家等

法第2条第1項に「空家等」、また同条第2項に「特定空家等」が定義づけされています。

○「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。）のことをいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

○「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のある状態
- ・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
- ・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空家等をいいます。

本市で対象とする空家等の種類は、空き住宅、空き店舗等（市所有のものを含む）とします。
また、利活用促進の観点から、その跡地も対象に含めます。

5. 計画期間

計画の期間は、「坂出市まちづくり基本構想」の計画期間（平成 28 年度～令和 7 年度）に合わせ、平成 30 年度から令和 7 年度までの 8 年間とします。

なお、本計画については、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえて、必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

	平成 30 年度	令和元 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
坂出市 空家等対策計画	計画期間 平成 30 年度～令和 7 年度（8 年間）							
					● 中間 見直し			

第2章 坂出市の空家等の状況と課題

1. 本市の概要

本市は、香川県のほぼ中央部に位置し、東は高松市、西は丸亀市・宇多津町、南は綾川町、北は多島美を誇る瀬戸内海が広がり、瀬戸内海を隔てて岡山県に対しています。高松駅へは15分、対岸の岡山駅へも快速マリンライナーで40分、空の玄関口高松空港へも車で30分という位置にあります。

本市の中心部は海岸沿いに平坦に開け、綾川を中心に豊かな田園地帯が広がっています。海に出れば、本州と四国を陸路でつなぎ、瀬戸内における交通・物流の要衝として本市の存在価値を高める瀬戸大橋沿いに島々が連なり、瀬戸内海国立公園の美しい景観を見せます。

郊外には、快適なドライブが楽しめる五色台スカイラインや崇徳上皇ゆかりの白峯寺を有する五色台、約500本の桜が咲き乱れ県下でも有数の桜の名所として有名な常盤公園、山城の歴史が残る城山、讃岐富士と称される飯野山などがあり、海に山に自然豊かな土地柄です。

2. 人口、世帯数

(1) 人口の推移

本市は、昭和17年7月に「坂出市」として誕生し、昭和31年7月に松山村、王越村と合併して現在の姿となりました。

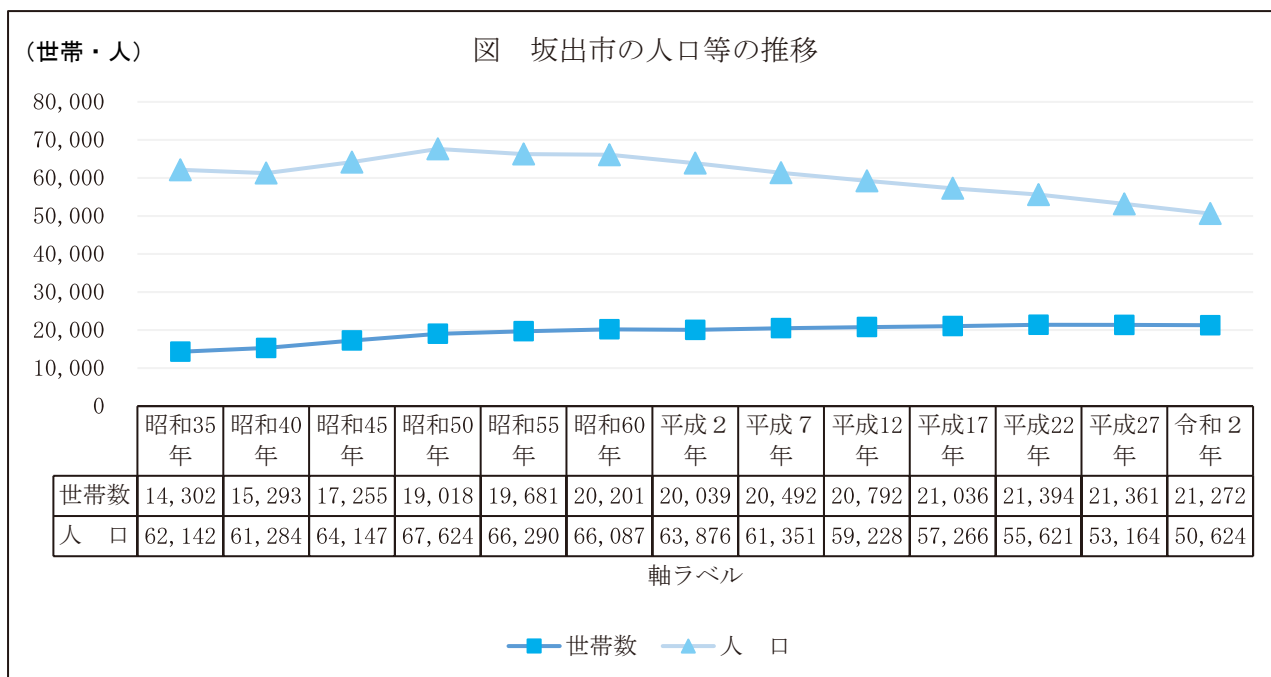
本市の人口は、昭和30年代後半から昭和40年代にかけて、番の州臨海工業地域の形成や高度経済成長により増加しましたが、最近では微減となっています。

(2) 世帯数の推移

国勢調査による本市の世帯数は、平成2年に減少したものの、平成22年まで増加傾向にあり、それ以降は、微減傾向で推移しています。

65歳以上の高齢者のいる世帯に注目すると、平成27年に11,109世帯でしたが、令和2年には11,029世帯となっており、この5年間では、ほぼ横ばいで推移しています。令和2年の65歳以上の高齢者のいる核家族世帯は6,014世帯で、一般世帯総数(21,207世帯)の28.4%を占めています。また、令和2年の65歳以上の高齢者のひとり暮らし世帯は3,339世帯(一般世帯総数の15.7%)、65歳以上の高齢者のいる夫婦世帯は3,412世帯(一般世帯総数の16.1%)となっています。

(参照:「図 坂出市の人口等の推移」)



資料：国勢調査

3. 空家等の現状

(1) 「住宅・土地統計調査」による空家等の状況

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によりますと、平成30年10月1日現在の全国の総住宅数は6,242万戸、うち空家数は849万戸で、空家率（総住宅数に占める空家数の割合）は13.6%と、住宅のほぼ7戸に1戸が空家となっています。

また、平成25年の調査に比べ、総住宅数が179万戸（3.0%）増加し、総住宅数、空家数、空家率ともに過去最高を示し、全国の空家等の増加傾向が顕著なものとなっています。

なお、平成30年の調査における香川県の空家率は18.1%で過去最高となっており、本市は22.0%で、県内市町のうち最も高い空家率となっています。

※「住宅・土地統計調査」（総務省）

国勢調査区域から一部の地域を抽出して調査し、その結果に市の総人口に合致するよう一定の比率を乗じ算出したものです。

対象建物：住宅及び住宅以外で人が居住する建物（ふだん人が居住していれば調査対象）

(2) 本市の空家等の現状

市内全域の空家等の実態を把握するため、令和3年に空家等実態調査（以下、「実態調査（R3）」という。）を実施しました。実態調査（R3）の結果は、計画に反映するとともに、空家等関連施策の検討を行う基礎データとして活用します。

i) 実態調査の方法

市内全域を外観目視により空家数や建物の状態等を調査しました。空家の状態（老朽度・危

険度)は、A～Eの独自の判定基準により評価をしました。さらに、平成28年に実施した実態調査(以下、「実態調査(H28)」という。)で空家と認定された家屋の追跡調査を実施しました。

ii) 実態調査の期間

令和3年6月から10月末

iii) 空家の老朽度・危険度のランク

空家等の建築物の状況を勘案し、下記の5段階(A, B, C, D, E)で老朽度・危険度を判定しました。

ランクA：目立った損傷は認められない。

ランクB：危険な損傷は認められない。

ランクC：部分的に危険な損傷が認められる。

ランクD：建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる。

ランクE：建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。

iv) 実態調査(R3)の結果

実態調査(R3)において空家数が2,477件と実態調査(H28)に比べ増加しています。内訳は、実態調査(H28)の2,177件のうち、実態調査(R3)においても継続して空家等と判定した1,612件に加え、新たに発生した空家が865件となっています。

実態調査(H28)においてはランクA, Bの危険な損傷のない空家等が全体の64%を占めていましたが、実態調査(R3)においては、44%と減少しています。ランクCの部分的に危険な損傷が認められる空家等が実態調査(H28)においては全体の31%でしたが、実態調査(R3)においては49%と増加しています。ランクD, Eの放置すれば倒壊の危険性が高まる空家等が実態調査(H28)においては全体の5%でしたが、実態調査(R3)においては7%と増加しています。

地区別に見ると最も空家数が多い地区は東部地区で512件、以下、西部地区が414件、中央地区が304件と続きます。空家率については、市内全域では6.1%、最も高いのは与島地区の14.4%、続いて東部地区9.6%、中央地区8.2%、西部地区7.3%などとなっており、中心市街地の空家率が比較的高くなっていることがわかりました。なお、空家率が最も低いのは川津地区で2.4%でした。老朽度・危険度の高いDとE判定の空家数が多い地区は、与島地区で34件、西部地区で22件、府中地区で18件と続きます。

表 実態調査 (R3) の内訳

実態調査 (H28) で空家等 であったもの (2,177 件)		新たに発生した 空家等※4	合計
改善空家等※1	548 件		
判定不可※2	17 件		
継続空家等※3	1,612 件	865 件	2,477 件

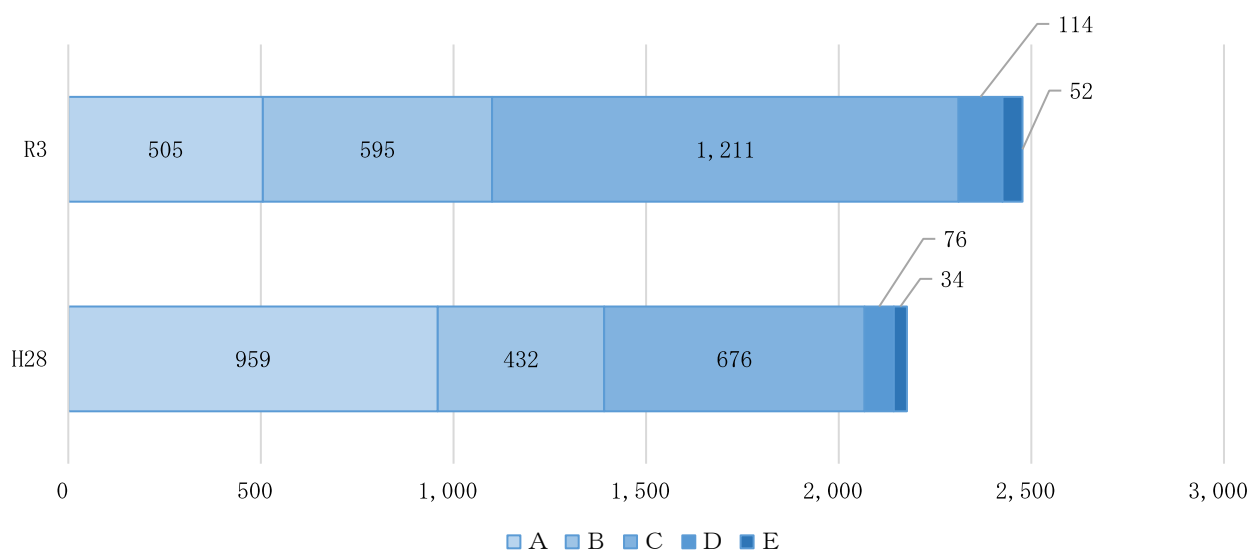
※1 実態調査 (H28) において空家等と判定したものが、利活用や解体等により実態調査 (R3) においては空家等ではなくなったもの

※2 対象家屋に近づけず、空家等の判定ができなかったもの

※3 実態調査 (H28) において空家等と判定し、実態調査 (R3) においても空家等と判定したもの

※4 実態調査 (R3) において新たに空家等と判定したもの

図 空家等のランク別における件数の比較
(実態調査 (R3), 実態調査 (H28))



(単位：件)

	R3	H28
ランク A	505	959
ランク B	595	432
ランク C	1,211	676
ランク D	114	76
ランク E	52	34
合計	2,477	2,177

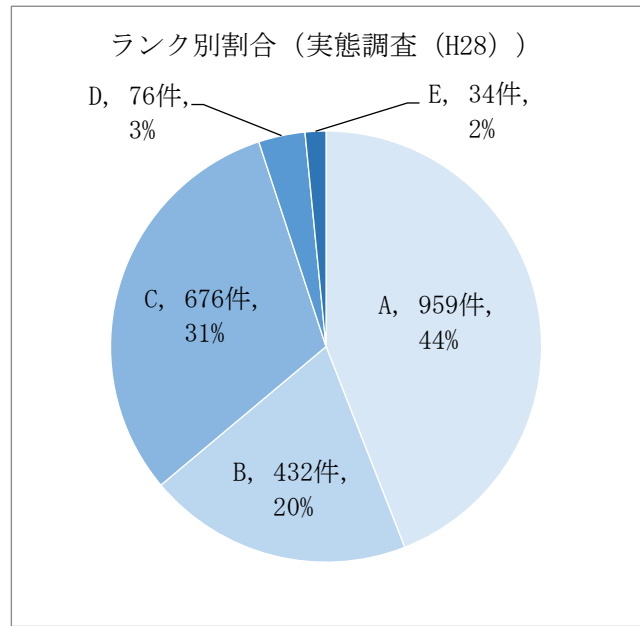
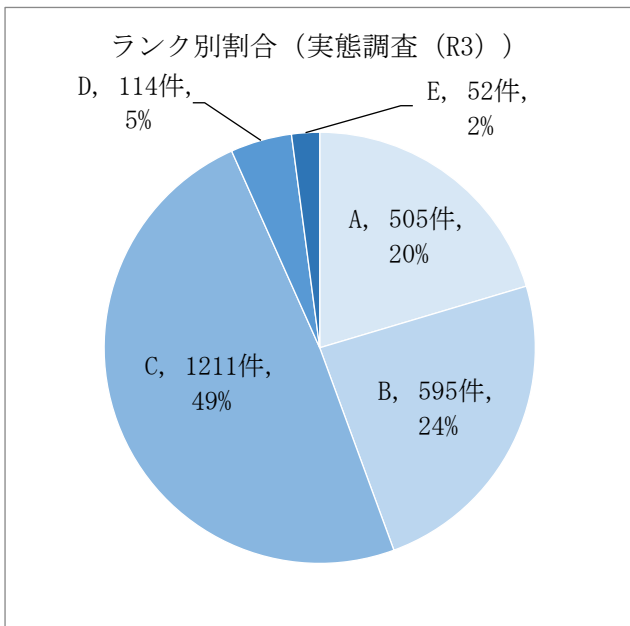
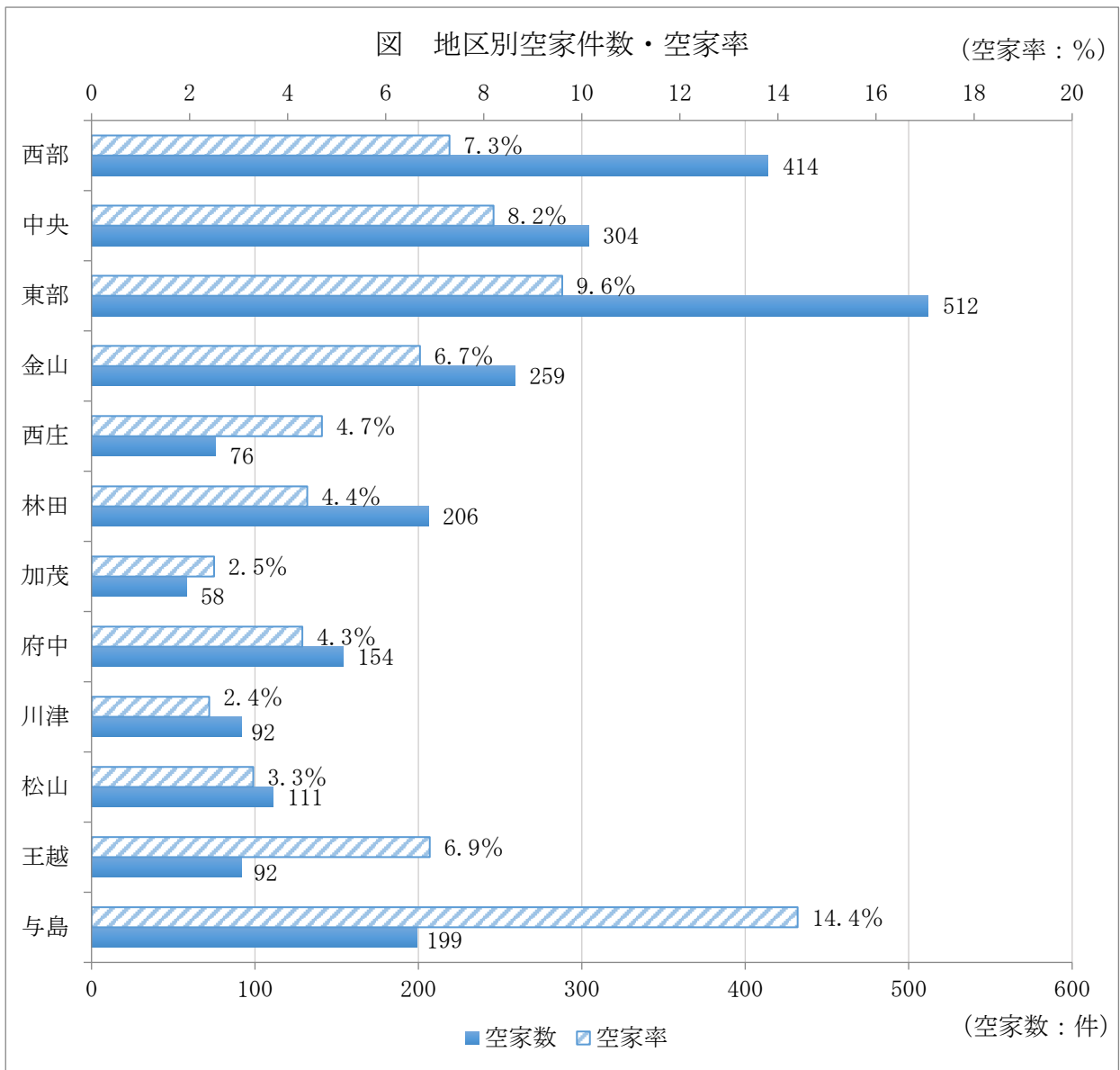


表 地区別における老朽度・危険度ランク別空家件数・空家率（単位：件）

地区	A	B	C	D	E	空家数	建物数	空家率
西部	97	94	201	19	3	414	5,635	7.3%
中央	82	71	138	10	3	304	3,729	8.2%
東部	83	134	285	8	2	512	5,316	9.6%
金山	54	71	127	6	1	259	3,879	6.7%
西庄	24	22	22	6	2	76	1,628	4.7%
林田	36	51	106	12	1	206	4,647	4.4%
加茂	13	17	25	3	0	58	2,305	2.5%
府中	27	37	72	13	5	154	3,594	4.3%
川津	22	27	34	5	4	92	3,866	2.4%
松山	19	14	66	8	4	111	3,408	3.3%
王越	15	9	51	9	8	92	1,336	6.9%
与島	33	48	84	15	19	199	1,382	14.4%
合計	505	595	1,211	114	52	2,477	40,725	6.1%



(3) 市に寄せられた空家等の相談等の状況

市への相談件数は、平成30年：121件、令和元年：203件、令和2年：230件で、年々増加しています。

市に寄せられている空家等に関する苦情等の多くは、「隣接する空家等の屋根の破損によるトタンや建築資材の飛散」「庭等の樹木や草の繁茂による通行の障害」「ハチ等の害虫の発生」などです。また、相談等の中での空家等になった原因としては、「遠方に住んでいるため管理できない」「所有者の死亡」「相続登記の未了」などです。

4. 本市における空家等対策の課題

本市における空家等の現状、及ぼす影響、要因を考察し、空家等の問題の解決に向けた課題を次のように整理します。課題の根幹部分について現計画と同様と捉え、引き続き、対応していきます。

(1) 空家等の発生抑制

人口減少や核家族化の進行が見られる昨今、高齢者世帯が所有する一戸建て住宅数は、年々増加傾向にあると考えられます。このことから、今後も空家等が増加するとともに、管理不全な空家等も増加していくことが懸念されます。

実態調査（R3）の結果では、空家数は増加しており、前回の調査以降に新たに865件発生しています。新たな空家等の発生抑制のためには、高齢夫婦世帯や高齢単身世帯も含め、各世帯に対し、居住中から所有者等としての家屋等の管理や相続対応も含めた当事者意識の醸成・涵養が重要であり、それが新たな空家等の発生を未然に防ぐためにも不可欠となっています。

(2) 空家等の適切な管理と市民の安全・安心

管理不全な空家等は、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題、さらに、老朽化した空家等は家屋の倒壊や建材の飛散による危険性、不審者の侵入による火災や犯罪のおそれなど、周辺環境に悪影響を及ぼします。空家等の周辺住民等から相談や情報提供が市の窓口によく寄せられており、適切に管理されていない空家等に対し、自分たちの生活環境への影響に不安を感じていることがわかります。

実態調査（R3）の結果により、空家等の老朽化の進行が推測されることから適切に管理されていない空家等による住環境への悪影響を解消するための対策が必要です。

空家等の管理は所有者において行うことが原則であり、空家等の所有者等に対し、管理手法の周知啓発、行政の支援制度等の情報提供を行っていく必要があります。また周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等であっても、その所有者等の私有財産であることから、法や条例等に基づき適切に対応することが求められています。

また、適正管理の周知啓発を行うとともに今後の空家等の利活用につなげるために、実態調査（R3）の結果でAランクに判定された空家等所有者に対して、意向調査の実施を検討します。

(3) 空家等の利活用の推進

空家等がある、あるいは増えていくことは、それが原因で地域におけるコミュニティが減退し、その担い手が継承されなくなるため、地域の活力低下につながってしまいます。また、空き店舗等も含め、空家等が増えていくことにより、その街に住みたい、住み続けたいと思

わせる魅力が薄れていくことも考えられます。

このため、空家等の存在に伴う地域の活力低下を打破し、街の魅力を向上させるために、本市のまちづくりの方向性と調和させつつ、空き家バンクの活用を推進し、不動産業等の民間事業者と協力・連携する中で、空家等の利活用の促進を図っていく必要があります。

その一方で、老朽化した空家等を解体すると、住宅用地に対する固定資産税の特例措置が適用されなくなることが、老朽危険空家の除却の障がいとなっていることも課題となっており、空き地としての流通の促進や、跡地の利活用によるメリットの醸成、周知等が必要となっています。

(4) 庁内関係各課の連携および関係団体との連携

多岐にわたる空家等の問題について、市として取り組んでいかなければなりません。その実効性を確実なものとするためには、他の関係行政機関、関係する民間事業者や専門家等の協力が必要となります。

また、市は空家等を確知するためにも、地域に住む市民の皆様から情報を得るよう協力を求めていく必要があります。さらに、空家等の所有者等自身が意識を高めていくことで、管理不全化の予防や新たな空家等の発生を抑止することができます。

このように空家等対策は、行政だけでなく、空家等に関わるさまざまな立場の方と取り組んでいく必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 基本理念

○計画の実現に向けた所有者等、市、市民、自治会等の住民組織や事業者との連携

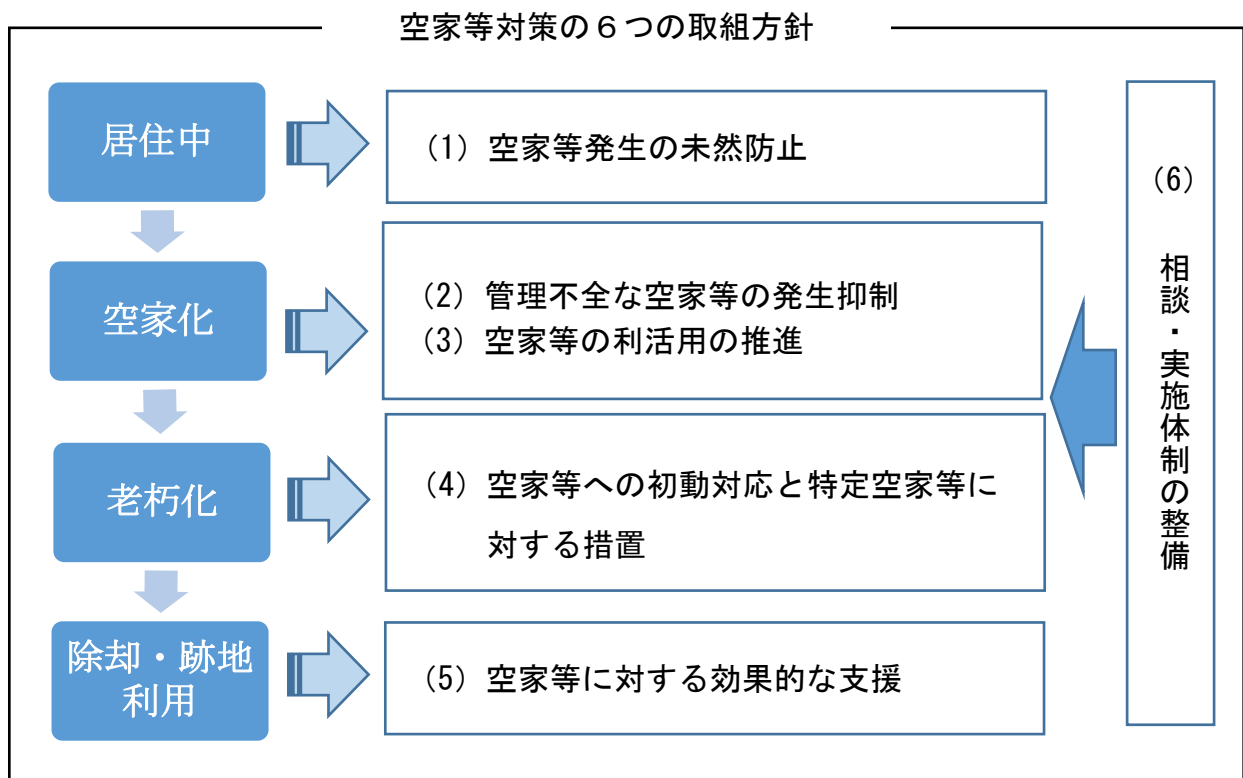
空家等の管理はその所有者等に第一義的な責任があることを前提としつつ、空家等が地域社会に与える影響は大きいことから、その所有者等の問題としてだけでなく、地域社会全体の問題として捉え、市、市民、自治会等の住民組織や事業者など、多様な主体と連携して取り組むことにより、総合的な空家等対策を推進します。

○市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

空家等対策の取組に関する情報を市民に広く周知し、空家等の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、法令等に基づく実効性のある改善促進を図ることにより、市民の安全で安心な暮らしを確保します。

2. 空家等対策の基本的な取組方針

以下の6つの基本的な取組方針により、総合的かつ計画的に空家等対策を実施します。



第4章 空家等対策の基本的な取組

1. 空家等発生の未然防止

将来的にも空家等の増加が予測される中、現存する空家等への対策だけでなく、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが重要であることから、居住中から所有者等としての管理責任意識を高めるため、啓発活動に取り組みます。

(1) 空家化の予防・抑制に関する周知啓発

市広報誌や市ホームページ、パンフレットの配布（固定資産税納税通知書の発送時や市民課窓口を設置）、市政出前講座の実施等により、まずは現在居住中の所有者等に対し、空家等から生ずる問題点等を周知し、空家等を発生させない意識の醸成を図ります。

(2) 空家化の早期発見のための情報ルートの構築

空家等になってしまった後では、その後の対応が容易でないため、空家化を早期に発見できる情報の入手ルートの構築を図ります。

(3) 空家化の未然防止に向けた相談体制づくり

所有者等の死後、住宅等の相続登記がされずに相続人や管理者が不在、不明となり、そのことが管理不全空家等を発生させる要因の一つとなっていることから、このような状態を防止するため、相続発生時に速やかに登記の名義変更の手続きをとるように、市役所における各種手続きや通知時を利用した働きかけを行うとともに、香川県司法書士会との協定締結により設置した法律や相続等に関する相談窓口、相談会の周知、利用促進を図ります。

また、(公社)香川県宅地建物取引業協会との協定締結により設置した空家等の管理・処分の方法などを相談できる窓口の周知、利用促進を図り、空家等の適正な管理意識の醸成に努めます。

取組事項

- ・市広報誌や市ホームページ、パンフレットの配布等による周知啓発
- ・地域住民が組織する自治会等の協力による情報の入手ルートの構築
- ・市政出前講座による市民団体への講習の実施
- ・市役所における各種手続きや通知時を利用した働きかけ
- ・香川県司法書士会との協定締結により設置した法律や相続等に関する相談窓口、相談会の周知、利用促進
- ・(公社)香川県宅地建物取引業協会との協定締結により設置した空家等の管理・処分の方法などを相談できる窓口の周知、利用促進

2. 管理不全な空家等の発生抑制

適切に管理されていない空家等は、その建物自体の老朽化を招き、ひいては防災、衛生などの地域・住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなります。空家等であっても常に適正に管理され、いつでも居住可能な状態にしておくことが、老朽化の防止や地域の安全・安心、良好な居住環境等の維持、確保につながります。

(1) 所有者等の管理責任

空家等は、その所有者等の私有財産であり、所有者等において適切な管理に努める義務があります。法では「空家等の所有者等の責務」について、また、民法や建築基準法等においても「土地の工作物等の占有者及び所有者の責任」や「維持保全」などについて規定されています。

(ア) 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。

(イ) 民法 (令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」成立。施行期日は、原則として公布(令和3年4月28日)後2年以内の政令で定める日)

(竹木の枝の切除及び根の切り取り)

第233条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

三 急迫の事情があるとき。

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償

しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

(ウ) 建築基準法

(維持保全)

第8条第1項 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

(エ) 道路法

(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)

第44条第3項 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。

(オ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

(清潔の保持等)

第5条第1項 土地又は建物の占有者（占有者がいない場合には、管理者とする。以下同じ。）は、その占有し、又は管理する土地又は建物の清潔を保つように努めなければならない。

(カ) 坂出市環境美化条例

(所有者等の責務)

第6条 所有者等は、その所有し、占有し、または管理する土地および建物において散乱する空き缶等および吸い殻等を回収し、みだりに空き缶等および吸い殻等が捨てられないよう環境の保全に努めなければならない。

(キ) 坂出市空家等対策の推進に関する条例

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、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および活用に努めるものとする。

(2) 適正管理の周知啓発

市広報誌や市ホームページ、パンフレットの配布（固定資産税納税通知書の発送時や市民課窓口を設置）、市政出前講座の実施等により、空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進を図り、適正な管理を促します。

(3) 適正管理を促進するための情報提供、支援

空家等の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理を行うことが不可欠です。

所有者等の遠方在住や高齢等の理由により管理できないことが管理不全な空家等の発生要因の一つとなっていることから、こうした事態を防ぐため、坂出市空家等管理事業者登録・紹介制度の推進、ふるさと納税の返礼品による空家等管理の利用を促します。

また、適正管理の周知啓発を行うとともに今後の空家等の利活用につなげるために、実態調査（R3）の結果でA、Bランクに判定された空家等の所有者等に対して、意向調査の実施を検討します。

取組事項

- ・（再掲）市広報誌や市ホームページ、パンフレットの配布等による周知啓発
- ・（再掲）市政出前講座による市民団体への講習の実施
- ・（再掲）香川県司法書士会との協定締結により設置した法律や相続等に関する相談窓口、相談会の周知、利用促進
- ・（再掲）（公社）香川県宅地建物取引業協会との協定締結により設置した住宅等の管理・処分の方法などを相談できる窓口の周知、利用促進
- ・空家等管理事業者登録・紹介制度の周知、利用促進
- ・ふるさと納税の返礼品による空家管理の周知、利用促進
- ・意向調査を実施し、適正管理の周知および利活用の促進

3. 空家等の利活用の推進

市外からの移住や市内で住み替えを希望する相談者が住宅を確保できるように、空家の物件情報を収集・公表し、仲介支援を行います。また、本市におけるまちづくりの方向性と調和させつつ、使用可能な空家等の改修を促進するなど、空家等の利活用を推進します。

（1）空き家バンクの活用促進

空き家バンクの認知度向上のため、バンクの趣旨を空家等の所有者等や地域・住民に発信するとともに、バンクへの登録を促進するため、市広報誌や市ホームページへの掲載、固定資産税納税通知書発送等の機会を捉えたPRや啓発を実施していきます。

（2）空き家バンク登録物件の改修に対する支援

空き家バンクに登録した物件の所有者、購入または賃借した方が必要な改修等を施す場合、所要経費の一部を補助する坂出市移住促進・空き家改修補助制度の利用を推進します。

(3) 地域，NPO等が主体の空家等利活用への支援

空家等は，地域の活性化や本市の政策課題に取り組むために，有効活用が可能な資源であるとの考えのもと，国や県等から講じられる支援の活用等，新たな制度の実施について検証，検討を進め，利活用を促進します。地域やNPO等が主体となって空家等を利活用しようとする取組に対して情報提供等の支援を検討します。

(4) 起業等の支援

商店街に立地する空き店舗や事業所（事務所）の利活用を促進するための支援等を検討します。

(5) 立地適正化計画との連携

本市では，集約的なまちづくりを推進するための立地適正化計画を策定しており，密集市街地の再整備を進める中で空家の除却などへの支援策を検討し，まちなか居住を推進する当該計画との連携を図ります。

取組事項

- ・ 空き家バンク活用の促進
- ・ 移住促進・空き家改修補助制度の推進
- ・ 地域，NPO等が主体の空家等利活用に対する情報提供
- ・ 商店街に立地する空き店舗や事業所（事務所）の利活用促進のための支援策を検討
- ・ (再掲) 意向調査を実施し，適正管理の周知および利活用の促進

4. 空家等への初動対応と特定空家等に対する措置

空家等対策の基本的な考え方として，周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等の所有者等による自主的な改善・除却などの取組への情報提供や助言等を行います。

また，空家等を放置し続ける所有者等に対しては，法の趣旨を踏まえる中で，各法令等に基づく取組などにより適切に対応します。

(1) 所有者等への適正管理の依頼・情報提供

空家等の所有者等に対し，適正管理を促すための文書送付のほか，適正管理に関する情報を提供します。

(2) 相談等のあった空家等に関する調査

市に相談等のあった空家等については、その内容により次のとおり実施し、空家等に関する相談受付簿に記入します。なお、調査は関係各課の協力のもと行います。

○ 適切に管理されていない空家等について、近隣住民等から相談または苦情のあった空家等に対する調査

調査内容	調査方法等
空家等の所在地	相談等時の聞き取り調査にて特定する。
空家等の管理状況	相談等時の聞き取り調査にて把握する。
空家等による悪影響の内容およびその程度	相談等時の聞き取り調査を基本とするが、必要に応じて外観目視調査を実施し、把握する。
空家等（建物およびその敷地）に関する権利関係	相談等時の聞き取り調査および不動産登記簿、固定資産税課税台帳、住民基本台帳、戸籍等の情報により特定する。
所有者等の意向	所有者等が特定できた場合は、所有者等への聞き取り調査または文書による照会等により把握する。

(ア) 所有者等の確認方法

- ①固定資産税の課税情報から空家等の納税義務者の住所・氏名、また登記簿情報から所有者等の権利関係や登記の状況を確認します。
- ②住民基本台帳や戸籍および附票の情報から、空家等の所有者等の現住所や相続関係者等を確認します。必要に応じて関係各課から、所有者等の居所や連絡先を確認します。
- ③所有者等が市外在住の場合、関係する市区町村から情報を収集します。
- ④空家等の近隣住民や関係者等から聞き取り調査を行い、必要な情報を収集します。
- ⑤水道、電気、ガス等の使用状況に係る情報から空家等を確認します。

上記①～③の調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を特定します。また、必要に応じて上記④・⑤の調査を実施します。

(イ) 所有者等が確認できない場合の対処

①所有者等が不明の場合

前項「(ア) 所有者等の確認方法」により所有者等を特定できない場合は、法第14条第10項の規定による「過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない」に該当するものとし、所有者等が不明の空家等と判断することとします。

②相続人全員が相続放棄した場合

- (i) 法定相続人が相続放棄したことの確認は、固定資産税の課税情報により、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。
- (ii) 固定資産税の課税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、法定相続人全員に対し、家庭裁判所発行の「相続放棄申述受理証明書(※)」(写)の提出を求め、確認します。また、法定相続人全員から「相続放棄申述受理証明書」(写)が提出されない場合は、

市が直接該当の家庭裁判所に確認します。

※相続放棄申述受理証明書

相続放棄の申述書が受理されたことを、家庭裁判所が証明した書面のこと。

- (iii) 上記 (i), (ii) の方法により確認できない場合は、法第 14 条第 10 項の規定による「過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない」に該当するものとし、所有者等が不存在の空家等と判断することとします。

③所有者等を特定したが住所地が不明な場合

前項「(ア) 所有者等の確認方法」により所有者等を特定し、その住所等を誤りなく記載、送付した通知書が返送された場合は、法第 14 条第 10 項の規定による「過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない」に該当するものとし、所有者等が行方不明の空家等と判断することとします。

(3) 特定空家等の措置等

所有者等に対し適正管理の依頼を行ったにもかかわらず、未対応であった場合で、市が関与すべき事案と判断した時は、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずるべきかを検討し、管理不全な状態の空家等に対しては、法に規定する特定空家等の認定による措置のほか、空家等の状況に応じて、建築基準法等関係する法令、条例の目的に沿った適切な措置を講じます。

(ア) 特定空家等の認定方法

①特定空家等の認定の基本的な考え方

空家等は、その所有者等の私有財産であることから、空家等から生ずるさまざまな問題等に対しては、第一義的には所有者等自らの責任において改善、解決を図ることを原則とした上で、空家等の管理状況、悪影響の範囲と程度、公益性、さらには危険度等の切迫性を考慮し、慎重に判断するものとします。

②特定空家等の判断

特定空家等に該当するか否かの判断については、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(ガイドライン)」を踏まえて定めた「坂出市特定空家等判断基準等を定める規則」による判定調査に基づき、判定を行います。

(資料 62 頁～74 頁:「特定空家等調査票」)

その際、必要に応じて立入調査(法第 9 条第 2 項)を行うものとします。

立入調査の実施に当たっては、以下の点に留意します。

- (i) 所有者等に対し、調査実施の 5 日前(期間の初日不算入のため、実質 6 日前)までに通知する。(同条第 3 項)
- (ii) 立ち入ろうとする者は、身分証明書を携帯する。(同条第 4 項)
- (iii) 調査は、必要最小限度の範囲とする。

- (iv) 所有者等が拒否した場合は、実施できない。
- (v) 施錠等を壊して立ち入ることはできない。

判定後は、その結果を「坂出市空家等対策推進本部」（参照 27 頁：「(3) 空家等対策推進本部」）において、特定空家等の認定の可否を検討した上で、市が決定するものとします。市は、特定空家等と認定した際は、速やかに「特定空家等認定通知書」を所有者等に送付します。

(イ) 特定空家等に対する措置

特定空家等と認定した空家等については、その所有者に対し法第 14 条の規定に基づき、「指導、助言」（第 1 項）、「勧告」（第 2 項）、「命令」（第 3 項）、「代執行」（第 9 項）のほか、必要な措置を講ずるものとします。

なお、「勧告」以降の特定空家等において、改善が図られた場合は、推進本部において認定取り消しの可否を検討した上で、市が特定空家等ではないと認めるときは、遅滞なく「特定空家等認定取消通知書」により所有者等に通知するとともに、速やかにその旨を税務部局に情報提供します。

①指導、助言（法第 14 条第 1 項）

市は、特定空家等と認定した空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木の伐採等必要な措置を行うよう「助言・指導」を通知し、所有者等自らの意思による改善を促します。

- (i) 「助言・指導」は、その内容、助言・指導に至った事由および責任者等を記載した「特定空家等に係る指導書」の送付により行います。
- (ii) 「助言・指導」の措置に対する十分な履行が認められないときには市が「勧告」をする場合があります。勧告に伴う不利益処分の内容（次項 (iv)）をあらかじめ伝え、適正管理を促します。

②勧告（同条第 2 項）

市は、特定空家等の所有者等に対し、繰り返し指導・助言を行った場合において、特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、所有者等に対し、相当の猶予期間を設けて、必要な措置をとることを「勧告」します。

なお、「勧告」は行政手続法上の行政指導として規定されており、不利益処分には当たらないため、審査請求はできませんが、固定資産税等の住宅用地特例が適用されない点については、行政不服審査法の規定に基づき、審査請求ができます。

- (i) 勧告に当たっては、必要に応じて「坂出市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）の意見を聴き、協議会の意見を踏まえた上で、判断するものとします。
- (ii) 勧告は、具体的な勧告の内容、勧告に至った事由および勧告の責任者等を記載した「特定空家等に対する勧告書」の送付により行うものとし、勧告書の送達方法は、配達

証明郵便または配達証明かつ内容証明の郵便とします。なお、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、確知している所有者等全員に対して勧告するものとします。

(iii) 措置の期限については、所有者等が行う空家等の除却、修繕等それぞれの措置の改善に通常要すると思われる期間を考慮して設定するものとします。

(iv) 勧告の際は、期限までに勧告に係る措置をとらなかった場合には、当該措置を命令する可能性があること、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを明記します。

(v) 法に基づき勧告した場合には、速やかに税務部局に情報提供するものとします。

○住宅用地特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準の軽減
		固定資産税
小規模住宅用地	住宅1戸当たり200㎡以下の部分	1/6
一般住宅用地	住宅1戸当たり200㎡超の部分 (建物の課税床面積の10倍が上限とされます。)	1/3

③命令（同条第3項～8項, 11項, 12項）

市は、勧告を受けた特定空家等の所有者等が正当な理由なく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、所有者等に対し、相当の猶予期間を設けて、勧告に係る措置をとることを「命令」します。

(i) 市は、措置を命じようとする者またはその代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容および事由、意見書の提出先、公開による意見の聴取の請求先、意見書の提出期限を記載した「特定空家等に係る事前通知書」を交付（送付）します。

(ii) 「特定空家等に係る事前通知書」により通知を受けた者は、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ができるものとします。

(iii) 意見書の提出があった場合または公開による意見聴取を実施した場合は、当該意見を踏まえ、勧告に係る措置の内容が不当か否かを判断します。

(iv) 意見書の提出または意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出または意見聴取を経ても当該命令措置が不当でないとして認められた場合の当該措置の命令は、「命令書」により行うものとし、命令書の送達方法は、配達証明郵便または配達証明かつ内容証明の郵便とします。

(v) 市は、命令した場合には、第三者に不測の損害を与えることを未然に防ぐために、「特定空家等に係る命令標識」を設置するとともに、公示しなければなりません。

④代執行（同条第9項, 10項）

市は、命令措置を受けた特定空家等の所有者等が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないときまたは履行しても措置期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めに従い、「代執行」の措置を行います。

- (i) 代執行を行うに当たっては、「戒告書」の送付により、相当の履行期限を設け、その期限までに義務が履行されないときは、代執行する旨をあらかじめ戒告しなければなりません。
- (ii) 戒告は、協議会の意見を聴取し、その意見を踏まえた上で、判断するものとします。
- (iii) 戒告を受けて、義務者が指定された期限までにその義務を履行しないときは、必要に応じて、協議会の意見を再聴取し、義務者に履行の機会を再度与えるべきと判断される場合には、戒告を重ねることとします。
- (iv) 戒告あるいは再戒告等を受けて、義務者が指定された期限までにその義務を履行しないときは、義務者に対し、代執行の時期、執行責任者の氏名、代執行に要する費用の概算見積額を記載した「代執行令書」の送付により通知します。
- (v) 代執行の時期については、特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等を考慮して猶予期間を設けます。
- (vi) 市長は、執行責任者を適宜決定し、「執行責任者証」を交付します。執行責任者はこの証を携帯し、相手方や関係者から求められたときは、提示します。
- (vii) 代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。

※略式代執行（法第 14 条第 10 項）

不動産登記簿情報、住民票情報、固定資産課税台帳情報等を活用し、所有者等を調査したものの、必要な措置を命じようとする者を確知することができなかった場合は、相当の期限を定め、当該措置を行うべき旨を公告した上で、いわゆる略式代執行を行います。（非常時または危険が切迫しており、戒告および代執行令書による通知の手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行することができます。）

略式代執行を行う場合は、相当の期間（相手方に到達してからの措置の履行ができる期間とし、公告等に要する期間を加算する。）を定め、当該措置を行うべき旨とその期間までに当該措置を行わないときは、代執行する旨を内容とする公告をあらかじめ行うものとします。公告の期間は 3 週間とし、その日に相手に到達したものとみなします。（参考：行政手続法第 15 条第 3 項…掲示を始めた日から 2 週間）

公告にかかる措置の履行期間が経過したときは、代執行を行うものとします。

（4）緊急安全措置の実施

空家等の状態がそのまま放置すれば倒壊等により道路、公園その他の公共の場所において人の生命、身体もしくは財産に危害を及ぼし、またはそのおそれがある場合であって、その危害を予防し、または回避するため、緊急の必要があると認めるときは、必要最小限度の措置を講ずる等の検討を行います。

なお、当該措置に関し、所有者等に対する全ての通知は、配達証明郵便または配達証明かつ内容証明の郵便により行うこととします。

（ア）危険な空家等に対し、その状況を把握するため、市は必要に応じて立入調査を行います。

（条例第 11 条第 1 項）

（イ）立入調査に当たっては、当該空家等の所有者等の所在を確知できないなど通知することが困難な場合を除き、調査実施の 5 日前までに「立入調査実施通知書」により、当該空家等の所有者等に通知することとします。（条例第 11 条第 2 項）

(ウ) 立入調査を行う職員または市長より委任された者は、「身分証明書」を携帯し、立入調査は、必要に応じて当該空家等の敷地内（家屋内を除く。）へ立ち入って行き、空家等の現況を把握するとともに、「要緊急安全措置空家等判定基準」により判定します。

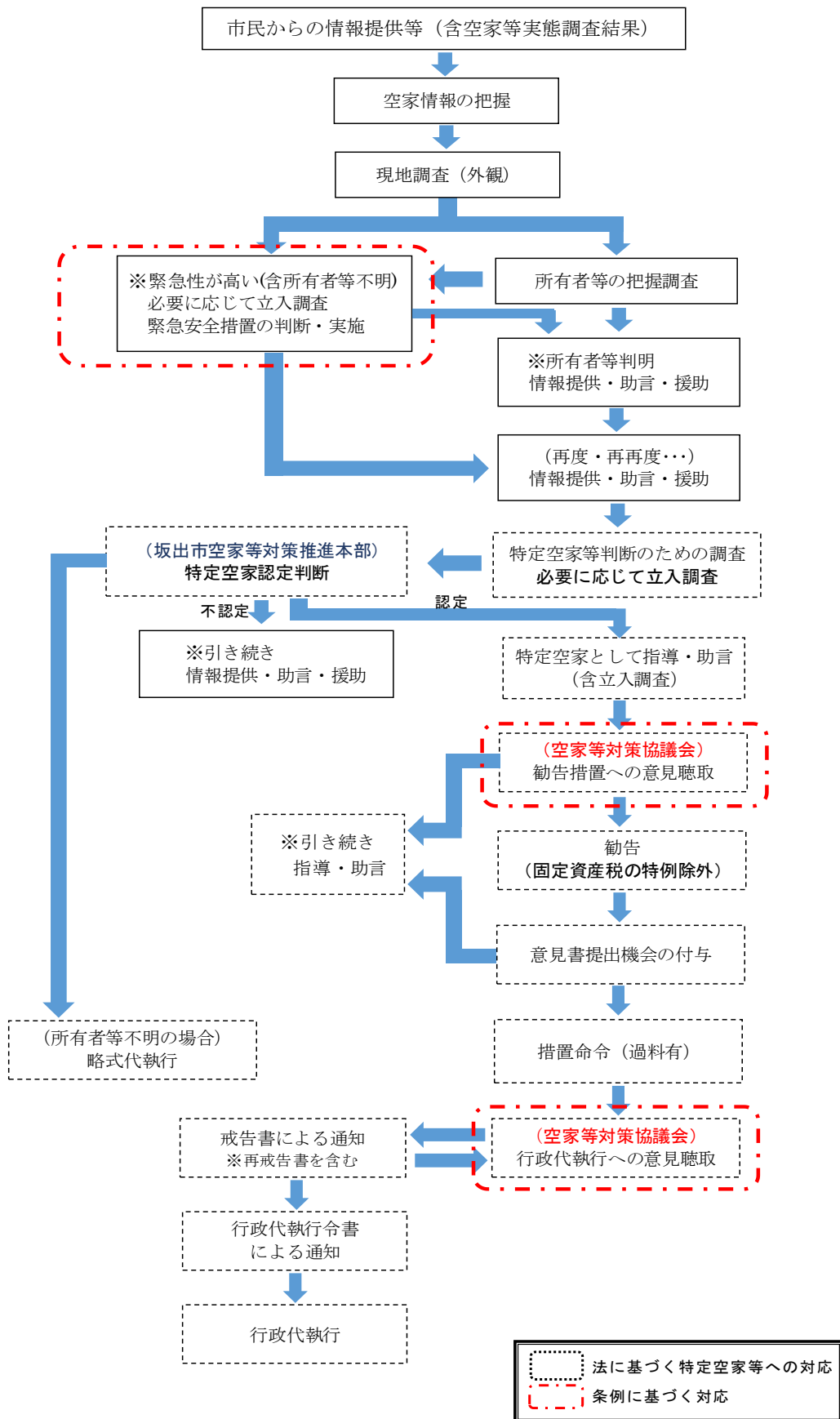
（条例第 11 条第 3 項，第 12 条第 1 項）

(エ) 当該基準により，措置を要すると判定され，市が当該措置の実施を決定したときは，立入禁止看板の設置やブルーシートでの覆い，ロープによる固定など，危害等を及ぼすおそれを回避するための必要最小限度の措置（緊急安全措置）を講じます。（条例第 12 条第 1 項）

(オ) 緊急安全措置を講じたときは，当該空家等の所在地および措置の内容，その他必要な事項を記載した「坂出市空家等対策の推進に関する条例第 12 条第 1 項の規定に基づく緊急安全措置実施通知書」の送付により当該空家等の所有者等に通知します。（条例第 12 条第 2 項）

(カ) 当該空家等の所有者等またはその連絡先を確知できないときは，当該空家等の所在地および当該措置の内容，その他必要な事項を公示します。（条例第 12 条第 3 項）

図 適切に管理されていない空家等への対応フロー図



5. 空家等に対する効果的な支援

管理不全な空家等の問題に対し、自主的に対応する所有者等への支援を行います。

管理不全な空家等の所有者等への情報提供・助言など、空家等の適切な管理を促進する中で、所有者等が除却費を捻出できず放置している状況も見受けられることから、除却費の一部を補助し、経済的負担を軽減することにより管理不全な空家等の除却を促進します。

(1) 老朽化し、危険な空家等の除却費に対する支援

老朽危険空き家除却支援事業の推進（国・県の補助事業を活用し、H29年度に創設）。

管理不全な空家等の除却に対する支援を検討。

(2) 跡地利用

管理不全な空家等の除却対策を進めていくにあたっては、除却跡地を管理不十分なまま放置することなく、地域にとって有用な跡地利用を促す必要があります。地域の安全・安心の確保や良好な住環境を確保するために、自主的に除却を行う所有者等や地域が、除却跡地を子どもたちの遊び場、さらには公共に資する防災空き地などとして利用する場合の、空家等の除却や跡地整備への支援を検討します。

(3) 民間事業者との連携

空家等の適正管理に関しては、すでに民間事業者によるサービス事業の展開も見受けられ、また、特に利活用にあたっては、賃貸者の手続き等も含め、行政の対応だけでは十分な効果が期待できません。

そこで、不動産に関する専門的な知識やノウハウ等を有する民間団体などと協定を締結し、所有者等の同意のもと、空家等に関する情報の提供制度を構築するなど、連携した取組を進めます。

取組事項

- ・老朽危険空き家除却支援事業の推進
- ・自主的に除却を行う所有者等や地域が、除却跡地を子どもたちの遊び場、公共に資する防災空き地等として利用する場合の、空家等の除却や跡地整備への支援の検討
- ・不動産に関する専門的な知識やノウハウ等を有する民間団体などと協定を締結し、所有者等の同意のもと、空家等に関する情報の提供制度を構築するなど、連携した取組の推進

6. 相談・実施体制の整備

空家等から生じる問題を解消するためには、防災、衛生等、多岐にわたる課題への横断的な対策を要することから、関係する庁内部署が綿密に連携し、対応する体制整備が求められます。

また、自ら所有する空家等をどのように活用し、あるいはどのように除却すればよいか等に関する情報提供や、引越し等により長期不在となる場合などにおける対処方法等を、市が窓口となり、相談できるような体制の整備も必要と考えられます。そのため、空家等の所有者等からの相談窓口を明確にすることにより、円滑な対応を図ります。

(1) 総合窓口の設置

地域からの空家等の情報の提供、管理不全空家等に関する通報、所有者等からの活用等に関する相談など市の各窓口寄せられる内容は多種多様であることから、危機管理課に総合窓口を設け一元化を図るとともに、関係する部署等との連携・統括が可能となるよう組織の体系化を図っています。

また、(公社)香川県宅地建物取引業協会や香川県司法書士会等関係団体との協力、連携を図り、専門性の高い相談等に対応できる体制を構築しています。

空家等の管理については、「坂出市空家等管理事業者登録・紹介制度」により、空家等の所有者等に市内の空家等管理事業者を紹介し、適切な管理を促します。

有効活用が図られる空家等は、「空き家バンク」の紹介、修繕や除却が必要な空家等については、各種補助・融資制度等の紹介、解体業者等を紹介できる窓口への誘導、ごみ処理の方法等をアドバイスします。

(2) 坂出市空家等対策協議会

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、坂出市空家等対策協議会を設置しています。(法第7条第1項、条例第13条第1項)

(ア) 所掌事項

協議会では、次に掲げる事項について協議、意見聴取を行います。(法第7条第1項、条例第13条第2項)

- ①空家等対策計画の作成および変更ならびに実施に関すること。
- ②特定空家等に対する措置(法第14条)に関すること。
- ③その他空家等対策に関し必要な事項

(イ) 構成

協議会は、会長(市長)のほか地域住民、法務や不動産等に関する学識経験者など7名の委員によって構成します。(法第7条第2項、条例第13条第3、4、7項)

(3) 坂出市空家等対策推進本部（坂出市空家等対策推進本部設置要綱）

空家等をもたらす問題の解決に向け、効果的かつ総合的な諸施策を検討し、空家等対策の円滑な推進を図るため、坂出市空家等対策推進本部（以下「推進本部」という。）を設置しています。

(ア) 所掌事項

推進本部では、次に掲げる事項について協議、検討します。

- ①空家等対策計画に関すること。
- ②特定空家等の認定および特定空家等に対する措置等に関すること。
- ③その他空家等の対策に関すること。

(イ) 組織

- ①推進本部は、副市長を本部長とし、関係部局長をもって構成します。会議では本部長が議長となり、必要に応じて関係職員の出席を求め、意見または説明を聴くことができます。
- ②庁内連携を図り、横断的な空家対策に円滑に取り組むため、推進本部に坂出市空家等対策連絡会議を設置します。

・坂出市空家等対策連絡会議

連絡会議は、関係課長で構成し、次に掲げる事項について、調査、研究等を行い、その結果を本部長に報告します。

- 空家等対策計画に関すること。
- 空家等の対策に関すること。

庁内の組織体制および役割（R4.4～）

関係部局	役割（対応事項）
危機管理課	空家等に係る総合窓口など空家等対策に関すること 防災上の措置内容などに関すること
生活環境課	環境美化に関すること
政策課	移住定住促進施策としての空家等の利活用などに関すること
税務課	勧告した特定空家等の住宅用地特例の適用解除などに関すること
総務課	行政手続・法令等に係る助言および関係例規の審査などに関すること
建設課	道路法に係る対応や空家等が保安上危険となるおそれのある状態の調査などに関すること
産業観光課	空き店舗（事業所）の利活用などに関すること
都市整備課	都市計画法に係る対応などに関すること
ふくし課 かいご課	高齢者世帯等からの相談などに関すること
消防本部	火災予防などに関すること

(4) 関係団体との連携

(ア) (公社)香川県宅地建物取引業協会との連携

空き家バンク制度については、(公社)香川県宅地建物取引業協会と相互に連携、協力して、市内の空家等の市場への流通を促進することにより、管理不全な空家等の発生の抑制と空家等の利活用を推進します。

また、当該協会の協力のもと、空家等の有効活用等に関する相談窓口を設置することにより、空家等の適切な管理を促進するとともに、市内の空家等の情報を、その所有者等の同意を得た上で、当該協会に提供、活用を図ることにより、空家等の有効活用の促進を図ります。

(イ) 香川県司法書士会との連携

香川県司法書士会と連携、協力し、空家等に関する法律相談や相続などの権利関係に関する相談が市に寄せられた際には、香川県司法書士会の相談窓口を紹介し、空家等の所有者等から空家の発生の大きな要因の一つである相続などの権利関係の問題を解消することにより、特定空家等の発生を防止します。また、香川県司法書士会が主催する空家に係る相談会について周知を図ります。

(ウ) 警察との連携

住民の生活安全の確保の観点から相互に協力するものとします。

(エ) 自治会との連携

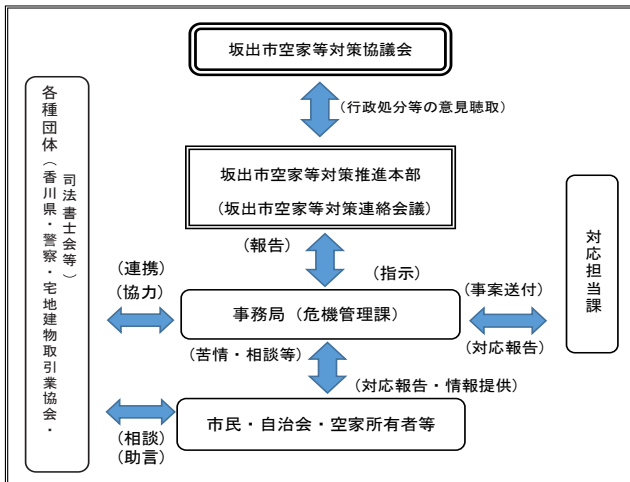
地元をよく知る自治会の協力なくしては、空家等の問題は解決しません。市は、自治会から寄せられた空家等に関する情報をもとに、問題の早期解決に努めます。

また、空家等が自然災害等により一部が破損することで、腐食が進行したり、危険な空家等となることも考えられます。このような空家等の情報が、各地域の自治会から寄せられることにより、迅速な対応につなげます。

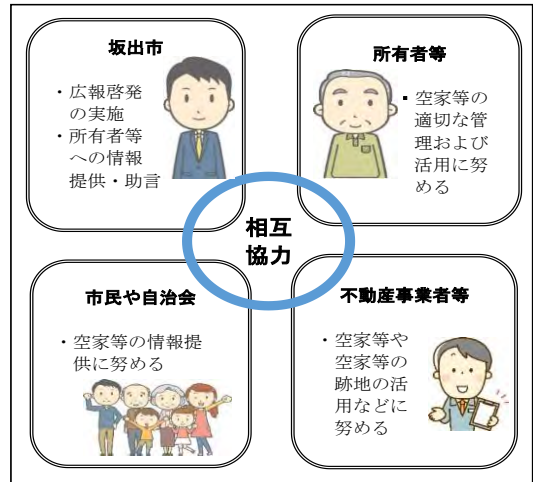
(オ) その他関係団体との連携

市は、空家等対策の推進のため、弁護士会や土地家屋調査士会、建築士会、不動産鑑定士協会および金融関係団体等と連携を図り、助言や協力を得る中で空家等の問題に取り組みます。

空家等対策推進体制（イメージ図）



相互協力（イメージ図）



(5) データベースの構築

「空家等実態調査」における調査結果（データベース）を活用し、空家等の所在地情報や個人情報等に留意する中で、関連部署と情報共有を図りつつ対策を推進します。また、データベースにおけるGISの有効活用を図り、自治会、近隣住民からの情報や所有者等との交渉・相談等の情報もあわせて記載していきます。

※GIS

GIS (Geographic Information System: 地理情報システム) は、地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術のこと。

第5章 計画の進行管理

1. 計画の見直し方針

本計画の取組方針に基づき、空家等対策を実施し、情報の提供、助言その他必要な援助、助言・指導や勧告等の措置、総合窓口で受けた相談や苦情の内容等を分析、検証を進めるとともに、法令や国の補助制度の動向、社会情勢の変化により、必要に応じて適宜計画の見直しを行うものとしします。

2. 計画の評価指標の実績

空家等は、人口減少や高齢化の進行などの社会的要因により、今後も増加していくものと考えられます。このような状況の中で、市民の生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進させるため、危険空家件数と空き家バンク登録件数を評価指標として設定しています。

危険空家件数については、令和3年度で、Dランクの残件数：55件、Eランクの残件数：17件となっており、中間目標値を達成できていません。空家所有者の経済的な問題や関心の低さ、また島しょ部における土地所有の問題があり、除却が進みませんでした。

空き家バンク登録件数は、令和3年度で、25件となっており、中間目標値を達成していません。

表 評価指標の実績

指標名	指標の説明		現状値 H29年度	目標値 R3年度	実績値 R3年度
危険空家件数	平成28年度「空家等実態調査」においてDランクと判定された危険空家件数	76件 ※1	73件 ※2	14件	55件
	平成28年度「空家等実態調査」においてEランクと判定された危険空家件数	34件 ※1	23件 ※2	0件	17件
空き家バンク登録件数	空き家バンクに登録された空家件数		8件 ※3	20件	25件

※1 令和28年度「空家等実態調査」の調査結果の数値

※2 老朽危険空き家除却支援事業の活用による平成29年度末の見込み件数

※3 平成29年11月1日現在の登録件数

3. 計画の評価指標の見直し

引き続き、市民の生活環境の保全を図るため、D・Eランクと判定された危険空家数および空家等の利活用の推進を図るため、空き家バンク登録件数を指標として設定します。

これまでの評価をもとに、評価指標を見直し、最終年度（令和7年度）を目標年度とします。

この評価指標を計画の進行管理に役立てるとともに、**Plan**（計画）・**Do**（実施）・**Check**（評価）・**Action**（改善）の考え方に基づく継続的な評価・改善を行います。

指標名	指標の説明	現状値 令和3年度	目標値 令和7年度
危険空家件数	令和3年度「空家等実態調査」において Dランクと判定された危険空家件数	114件 ※1	38件
	令和3年度「空家等実態調査」において Eランクと判定された危険空家件数	52件 ※1	0件
空き家バンク 登録件数	空き家バンクに登録された空家件数	25件 ※2	30件

※1 令和3年度「空家等実態調査」の調査結果の数値（7頁参照）

※2 令和3年11月30日現在の登録件数