

施策体系

基本方針

基本施策

① 空家等の発生を抑制する

市民意識の啓発、長く住み続けられる住まいづくりを推進することにより、新たな空家の発生を未然に防ぐ。

建物管理に対する意識の啓発

住宅の良質化による長期居住の推進

② 適切な管理や除却を進め、 土地建物の利活用につなげる

市民意識の啓発の他、地域住民による見守り等の普及・支援により適切な管理を進める。また、地域資源と捉えて活用を促進するとともに、老朽化した空家については所有者等自身による除却を推進し、空家の減少を図る。

建物管理に対する意識の啓発（再）

適正管理の推進

空家の活用による定住促進

老朽空家の除却・解体の推進

③ 管理不全な状態を解消する

周囲へ悪影響を及ぼしている空家に対して、空家法に基づいた実効性のある措置を行い、市民の安全・安心を確保する。

特定空家等の認定

法に基づく措置

④ 地域一体となって 空家等対策を進める

所有者と行政だけの問題ではなく、地域の問題として、多様な主体が相互に連携して、総合的に対策を進める。

実施体制の構築

基本方針① 空家等の発生を抑制する

◆建物管理に対する意識の啓発

○様々な媒体を通じた意識啓発

所有者等の責務や空家等がもたらす問題、法律の概要や相談窓口の案内を掲載したパンフレットを作成し、様々な機会を通して配布するとともに、市広報やホームページにも掲載する。
また、固定資産税納税通知書送付にあわせ、住宅の適切な管理を促すための案内や啓発を行うことにより、市内に存在する住宅の所有者に対して意識啓発を行う。

○出前講座・空家相談会の開催

地域からのニーズに応じて自治会等に出向き、空家に関する講座の開催など、地域への啓発活動を行う。あわせて、専門家団体等の協力も得ながら、相続や住宅の活用に関する相談会の実施も検討する。

○専門家団体の相談窓口等、各種相談窓口との連携

専門家団体の相談窓口とも連携して、住宅の管理や活用に関する相談に対応することで、住宅の所有者の意向を把握し、次のアクションを支援する。

○登記情報の確認及び相続登記の推進

関係団体と連携し、特に高齢世帯やその家族に対して登記情報の確認や、早い段階での相続対策・相続登記について啓発を行うことで所有者の意識を高め、相続登記を推進する。

◆住宅の良質化による長期居住の推進

○木造住宅耐震化補助

木造住宅の耐震診断の実施や耐震改修工事費の一部を補助する「益田市木造住宅耐震化促進事業」の案内や啓発を行い、安心して現在の住まいに住み続けられるよう支援する。

○長期優良住宅等、住宅の良質化の推進

長期優良住宅や低炭素建築物の認定制度について周知を行い、長く住み続けることができるよう、住宅の良質化を推進する。



【島根県建築住宅センター】
空き家に関するパンフレットの作成、セミナーや相談会を実施。



【大田市・奥出雲町他】
お正月やお盆の時期にあわせて、Uターンや空き家の相談会等に関する相談会を実施。



【島根県】
耐震改修に要する工事費の23% (上限30万円) を助成

基本方針② 適切な管理や除却を進め、土地建物の利活用につなげる

◆建物管理に対する意識の啓発（再）

◆適正管理の推進

○地域との連携強化

自治会等を通じて市内の空家に関する情報を収集し、問題の早期発見・早期対応に努める。地域からの情報提供に基づき、空家の所有者に対して市から適正な維持管理についての助言や情報提供などを行い、地域に存在する空家の状態が悪化することを防止する。

- ▶ 事例1：自治会空き家等見守り隊（自治会への運営交付金）

○空家・跡地管理の仕組みづくり

所有者等が遠隔地に居住する場合でも、適切に維持管理が行われるよう仕組みづくりを進める。

- ▶ 事例1：空き家管理ビジネスの立ち上げや運営にかかる費用の補助
- ▶ 事例2：年4回の空き家の見回り+作業をふるさと納税返礼品として運用
- ▶ 事例3：シルバー人材センターによる管理代行サービス

◆空家の活用による定住促進

○空き家バンクの充実

益田市空き家バンク^(注1)を活用して、住宅の情報を発信することで、空き家を活用した定住等の促進を図る。安心して中古住宅の取引ができるよう、高度な専門性を有する益田市空き家バンク推進事業者会^(注2)に空家調査等業務を委託し、適正な空き家バンクの運営を担保する。また、登録推進奨励金や登録支援補助金等の支援制度を周知し、物件登録を促進する。

(注1) 益田市空き家バンク
空家の売却又は賃貸を希望する所有者から申込を受けて登録された空家の情報を、空家の利用希望者に対して、市が提供する制度。空き家バンクに登録された物件については、市のホームページや市役所の窓口等で、情報提供を行っている。

(注2) 益田市空き家バンク推進事業者会
市内の宅地建物取引業者で空き家バンク事業に協力いただける意思を表明した事業者で構成された組織。売買又は賃貸借取引の信頼性と安全性を確保するため、専門性を必要とする不動産取引に精通した事業者会との連携を図っている。

- ▶ 事例1：空き家の適正な評価のため、インスペクション等を導入。費用は所有者負担。検査した物件はプレミアム物件として空き家バンクで紹介。

○住宅の取得や住宅改修支援による空家活用の促進

空家の取得や機能向上のために行う改修工事にかかる費用を一部補助する「益田市空き家改修事業」等、空家の有効活用と定住の促進を図るための支援策を検討し充実させる。

- ▶ 事例1：市内企業が社宅として活用するための改修費用を補助
- ▶ 事例2：近居又は同居のため、空家を取得・改修又は新築する工事費用の補助
- ▶ 事例3：U・Iターン世帯が戸建て空家に居住する場合の家賃を補助

◆老朽空家の除却・解体の推進

所有者等による老朽空家等の解体・除却を促進するため、除却等に要する費用の一部助成の実施を検討する。また、除却の際には、跡地の管理・利活用についても同時に検討することを促す。

- ▶ 事例1：周囲に対し危険性が高い空家の除却工事費用の補助
- ▶ 事例2：老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置
- ▶ 事例3：空家解体後の跡地を活用する場合に除却工事費用の補助
- ▶ 事例4：跡地を利活用できると判断した老朽危険空家について、所有者から空家及び土地の寄付を受けたものは、市が空家を除却し、跡地を活用。

基本方針③ 管理不全な状態を解消する

◆特定空家等の認定

○空家等の状況と予見される周辺への悪影響等を勘案して総合的に判断

国の特定空家等の措置に関するガイドラインを参考に判断・認定する。

【空家等の状況（法2条2項）】

- (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
- (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
- (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
- (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



【予見される周辺への悪影響等】

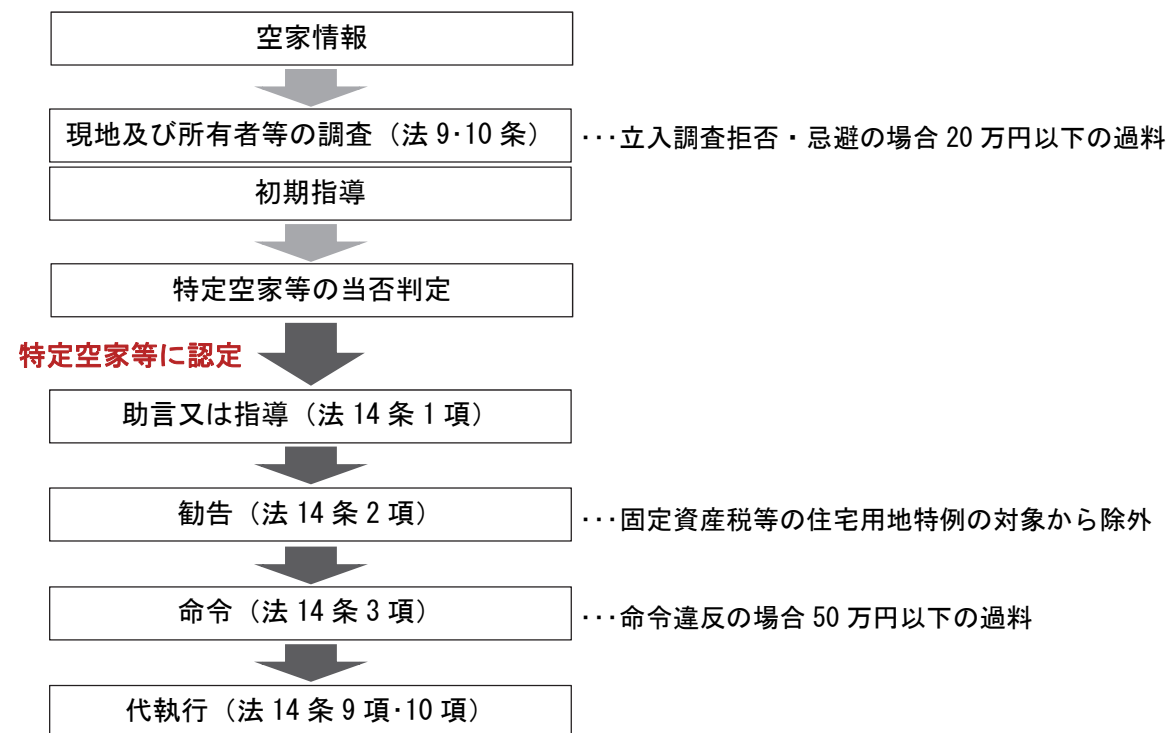
- (a) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (b) 悪影響の程度（社会通念上許容される範囲を超えるか否か）
- (c) 危険等の切迫性（切迫性が高いか否か）

◆法に基づく措置

○対応方針

初期指導の経過や所有者等の事情を踏まえて、特定空家等の当否を判定する。特に老朽化が著しく周囲に悪影響や危険をもたらすような、早急に対応が必要な建物について、指導を徹底する。法の規定を適用する場合には、法に基づいて適切に手続きを踏む。

○対応フロー



基本方針④ 地域一体となって空家等対策を進める

◆実施体制の構築

○庁内連携

定住、防災・防犯、衛生、景観等、多岐にわたる政策課題を含む空家等対策を効果的に実施するため、建築課が窓口となって情報共有及び具体的対策の検討を行い、効率的な行政運営と市民サービスの向上に努める。

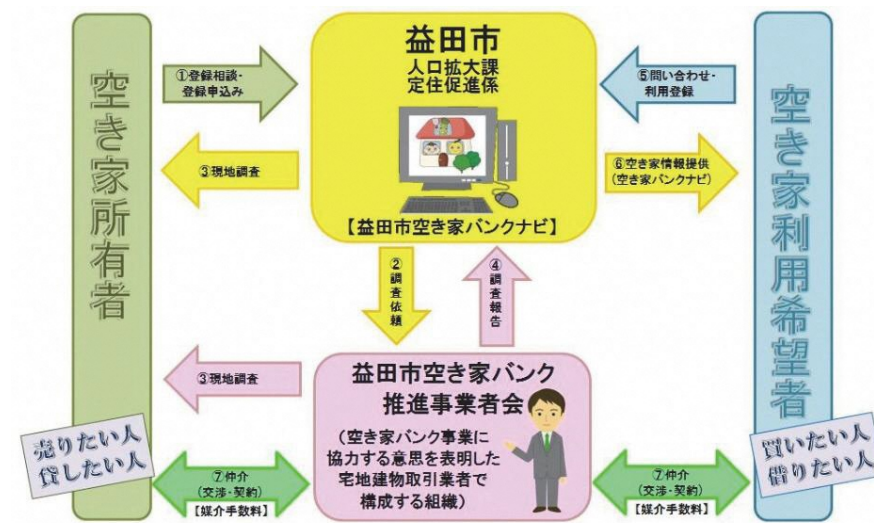
益田市空家等対策推進委員会・・・庁内10課により組織し、空家等対策に必要な事項を検討する。

- <構成課>** 政策企画課、人口拡大課、危機管理課、税務課、環境衛生課、都市整備課、建築課、土木課、美都総合支所地域振興課、匹見総合支所地域振興課
- <検討事項>**
- ・空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関すること。
 - ・空家等に関する関係部署間の連絡調整に関すること。
 - ・空家等に関する対策の推進に必要と認めること。

○ネットワーク体制の強化

空家の発生抑制、多面的な利活用の促進に向けて、不動産や建築関係団体だけでなく、その他の専門家団体や地域団体との連携を図る。

【益田市空き家バンク制度の概要】



▶ 事例1：管理が良好な状態を維持し、次の利活用に踏み出す体制を構築するため、各種団体と協定を締結。（協定締結団体及び内容）

団体名	団体が行う業務	市が行う業務
シルバー人材センター	空き家の見回り、草取り、樹木の剪定、冬囲い	所有者等との取り次ぎ、広報
建設業協同組合	空き家等の改修、活用、管理とこれに関する相談対応	所有者等との取り次ぎ、広報、危険空き家への措置
宅地建物取引業協会	空き家等の活用に関する相談及び検討	所有者等との取り次ぎ、広報、空き家の流通促進、居住推進
司法書士会	相続等の権利関係の相談（初回無料）	所有者等との取り次ぎ、対策の検討
自治会協議会	空き家等の見回り及び報告、活用に関する検討	実態調査、所有者等の意向調査、活用・対策の検討