

第2期 益田市空家等対策計画



(案)

令和6年●月

益 田 市

目 次

第1章 計画策定の趣旨と位置づけ	1
1-1 計画の趣旨	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画の期間	2
第2章 空家等の現状と課題	3
2-1 人口・世帯数の動向	3
2-2 空家の状況（住宅・土地統計調査より）	4
2-3 空家予備軍の状況	6
2-4 空家の実態調査	7
2-5 これまでの空家等対策の取り組み	10
2-6 益田市の空家等に関する課題	12
第3章 空家等対策の基本的な方針	14
3-1 空家等対策に関する基本的な方針	14
3-2 対象とする区域	15
3-3 対象とする空家等の種類	15
第4章 空家等対策の基本的施策等	16
4-1 施策体系	16
4-2 将来の空家化に備える【基本方針①】	18
4-3 空家等を適切に管理する【基本方針②】	20
4-4 空家・跡地を利活用する【基本方針③】	22
4-5 空家等の管理不全化を解消する【基本方針④】	23
4-6 空家等対策の実施体制	29
第5章 空家等対策の進行管理	31
5-1 空家等対策計画の進行管理	31
5-2 空家等対策計画の実施目標	32



1-1 計画の趣旨

人口減少や住宅・建築物の老朽化、住宅に対する社会的ニーズや産業構造の変化などに伴い、使用されていない住宅・建築物（空家）が全国的に増加しています。空家の中には、適切な管理が行われない結果、防災・防犯性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など、様々な面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものも多く、社会問題となっています。

そこで、地域住民の生命、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、国は平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）を施行し、国を挙げてこの問題に本格的に取り組んできました。

しかしながら、今後、居住目的のない空家が増加する見通しであることを踏まえ、対策の充実・強化を図るため、国は令和5年12月に空家法を改正しました。これにより、「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」（以下、「国の基本指針」という。）も変更され、所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項が示されるなど、空家対策の取り組みの充実・強化の方針が示されました。

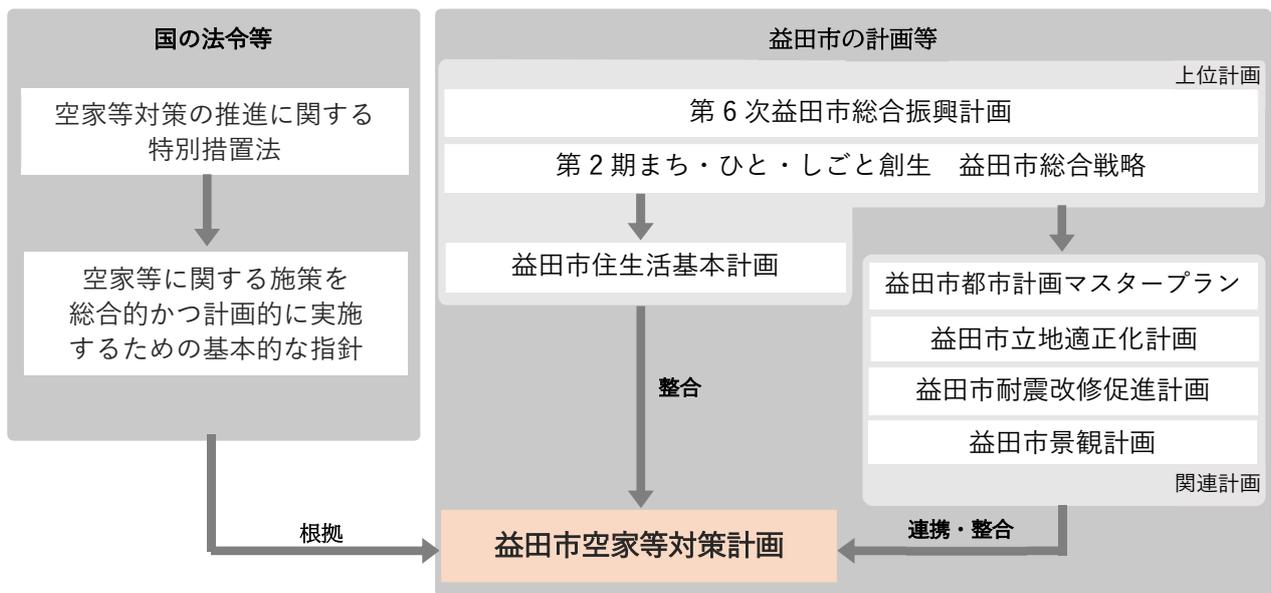
本市においては、平成31年3月に「益田市空家等対策計画（計画期間：平成31年度～令和5年度）」を策定し、「空き家バンク事業」による移住・定住を目的とした空家の活用、「老朽危険空家除却支援事業」による老朽危険空家の除却の促進、また出前講座等による空家に対する意識啓発など、空家等問題の解消に向け取り組みを進めてきました。しかし、本市においても空家の件数は年々増加しています。放置されている空家も未だ多く、近隣住民等からの相談や苦情も寄せられており、空家等の問題は、市民が実感する地域の課題となってきました。

このような状況を受け、これまでの空家等対策の取り組みを検証し、対策をより一層推進するため「第2期 益田市空家等対策計画」を策定し、市民と共に空家等問題の解消に向け取り組みを進めていきます。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、国の基本指針に則して定めるものです。益田市空家等対策推進委員会及び益田市空家等対策審議会において協議を行い、策定しています。

本計画は、市の最上位計画である「第6次益田市総合振興計画」、「第2期まち・ひと・しごと創生 益田市総合戦略」や「益田市住生活基本計画」の下位計画として位置づけます。また、各種関連法及び関連計画とも整合を図り、計画の実施にあたっては、関連する施策とも連携を図ります。



益田市空家等対策計画の位置づけ

1-3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和12年度までの7年間とします。

ただし、社会情勢の変化や、国・県の政策の動向、市の上位計画や施策の評価検証等を踏まえて、必要に応じて適宜見直しや追加等を行います。



2-1 人口・世帯数の動向

(1) 人口

本市の人口は平成2年から一貫して減少し続けており、令和2年には45,003人となっています。

国立社会保障・人口問題研究所による最新の推計（令和5年推計）によると、令和12年には令和2年時点より12%減少し、39,285人程度となることが見込まれています。

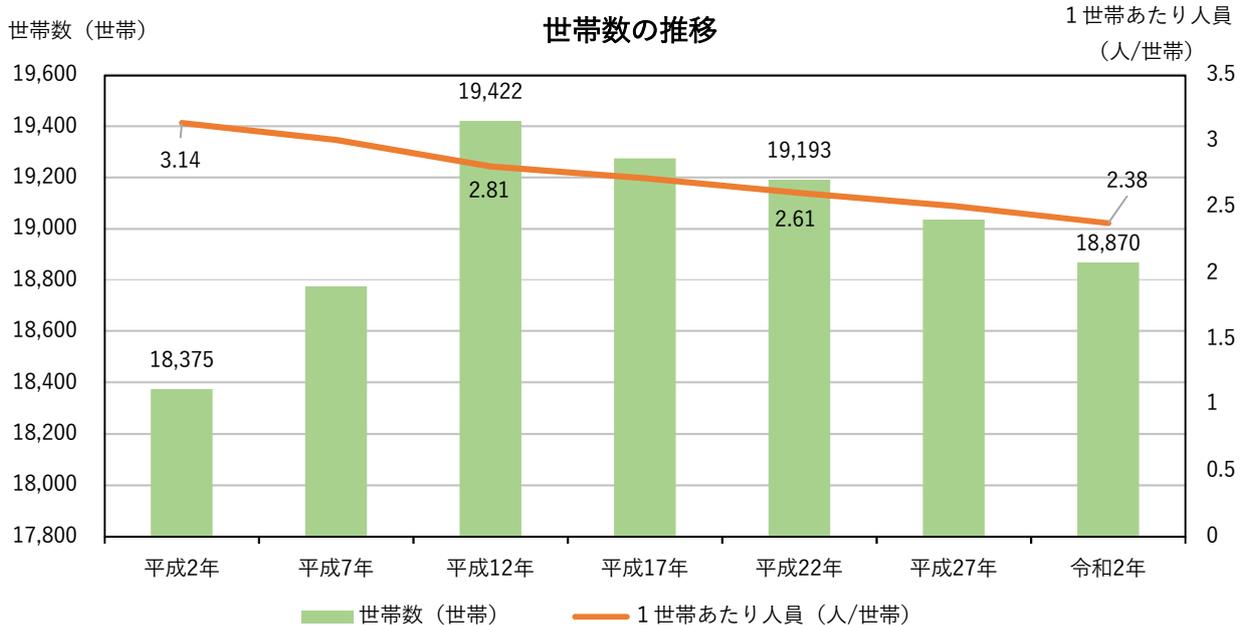


出典：平成2年～令和2年 各年国勢調査
令和7年以降 国立社会保障・人口問題研究所による推計

(2) 世帯数

世帯数は平成12年の19,422世帯をピークに減少傾向にあり、令和2年には18,870世帯となっています。

1世帯あたりの人員も減少傾向にあり、平成2年には3人を超えていましたが、令和2年には2.38人にまで減少しています。



出典：平成2年～令和2年 各年国勢調査

2-2 空家の状況（住宅・土地統計調査より）

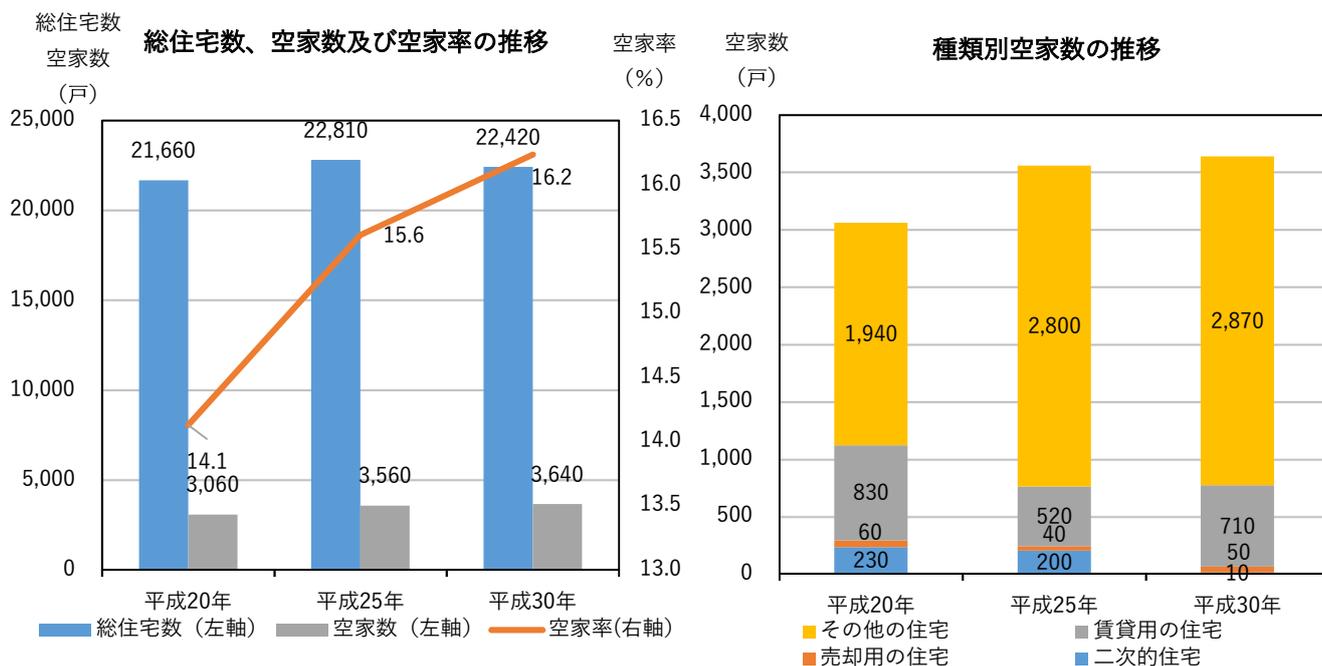
《住宅・土地統計調査について》

- 住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や土地の保有状況等を調査し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、5年ごとに国が実施する調査です。
- 調査の対象が抽出された標本調査であるため、調査結果は推計値です。
- 結果の数値は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表示されています。(市区町村の場合)
- 「空家」には、集合・共同住宅の空き室も「1戸」として計上されています。空家法では、集合・共同住宅では全ての住戸が空室となった場合に空家と見なすため、定義が異なります。

(1) 総住宅数、空家数及び空家率の推移

平成30年時点での総住宅数は22,420戸、空家数は3,640戸となっており、空家数は平成20年から平成30年にかけて増加しています。空家率も10年間で2.1%上昇しており、平成30年の空家率は16.2%となっています。人口が減少し、世帯数も減少している一方で総住宅数はほぼ変わらないことから、今後空家がさらに増加することが予想されます。

また、種類別に空家数をみると、「その他の住宅」に区分される空家が10年間で930戸増加しており、その数は平成30年時点で2,870戸と推計されています。「その他の住宅」は、賃貸や売却等の活用の予定がないまま放置されている空家であるため、老朽化が進み周囲へ悪影響を与える前に対策を施す必要があると考えられます。



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

二次的住宅・・・週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときなどに寝泊まりしている人がいる住宅。

賃貸用の住宅・・・新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅。

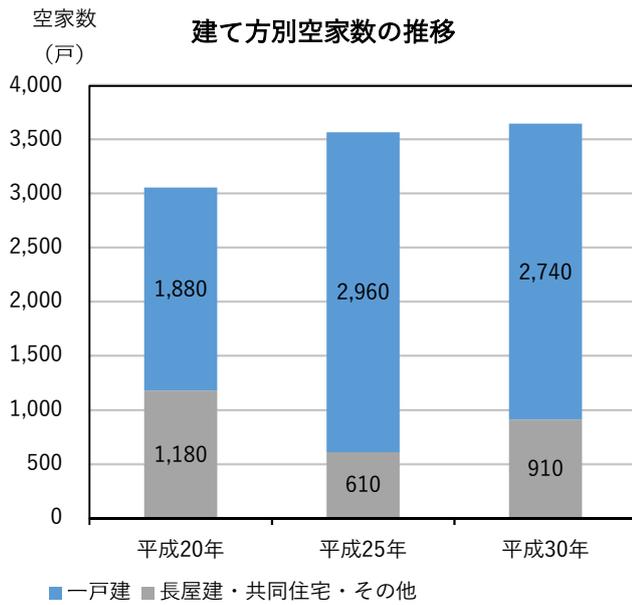
売却用の住宅・・・新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅。

その他の住宅・・・上記以外の人々が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。（空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

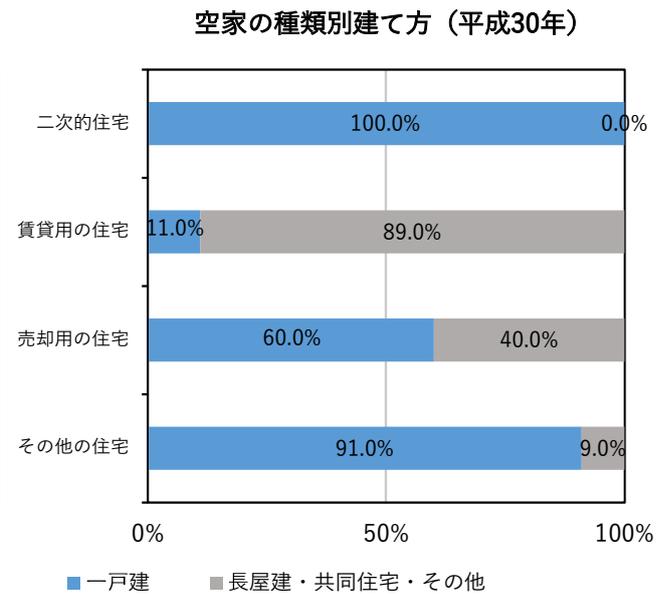
(2) 種類別空家の状況

平成20年から平成30年の10年間で、一戸建の空家は860戸増加しています。空家の種類別に建て方をみると、「二次的住宅」「その他の住宅」では90%以上が一戸建となっており、「賃貸用の住宅」では長屋や共同住宅等が約90%を占めています。

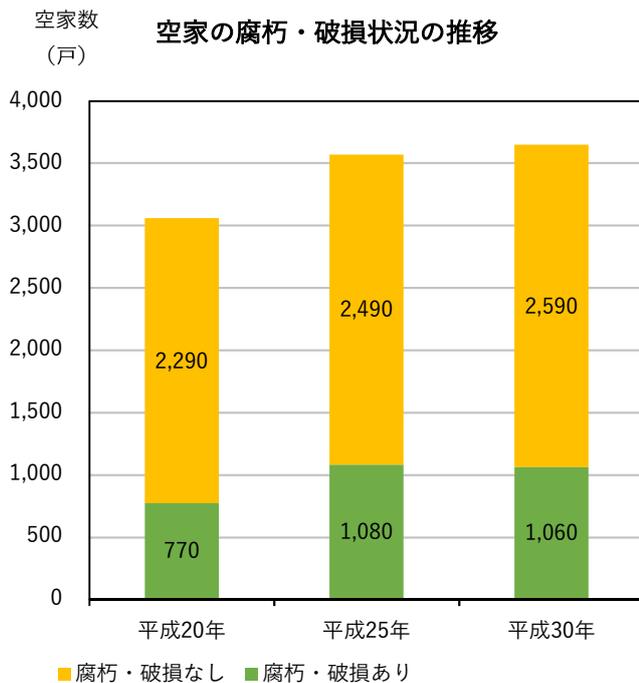
空家の状態をみてみると、腐朽・破損の不具合がある空家は10年間で約300戸増加しており、平成30年時点での空家3,650戸のうち、腐朽・破損の不具合がある住宅は1,060戸と、30%を占めています。また種類別にみると、「その他の住宅」で腐朽・破損ありの空家は910戸と高くなっており、活用の予定がない空家が放置された状態が続くと、腐朽・破損が進んでいくことが懸念されます。



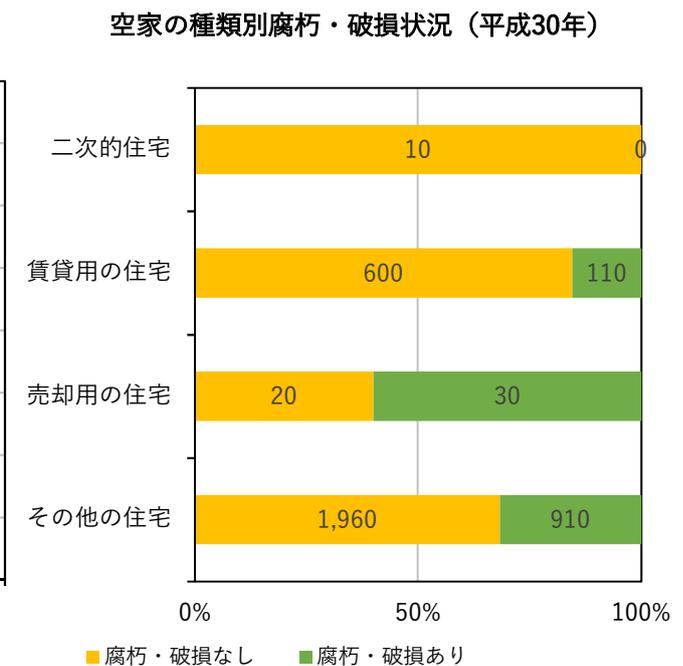
出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

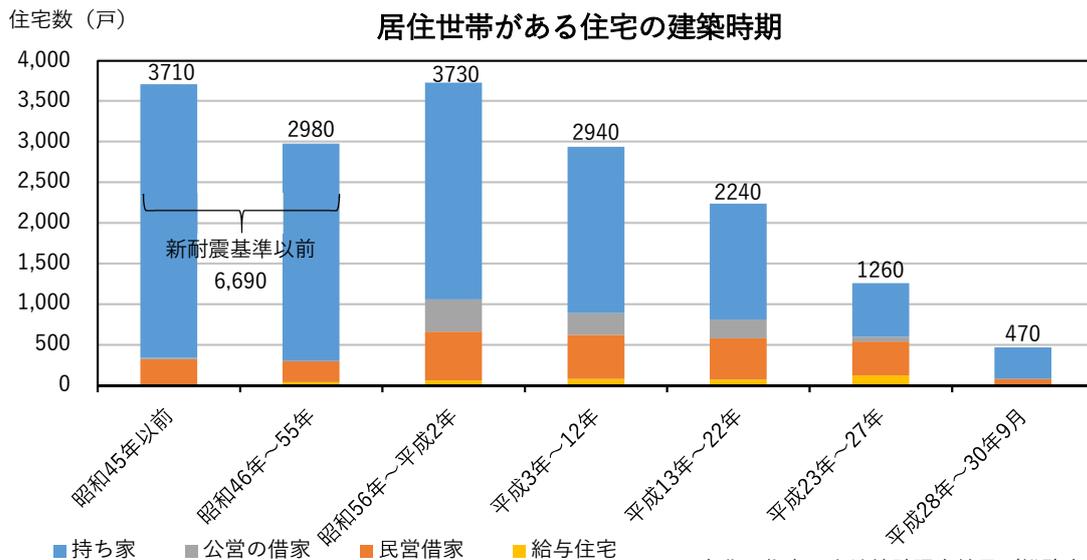


2-3 空家予備軍の状況

(1) 建築の時期別住宅数

現在、人が居住している住宅の建築時期をみると、建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和56年より前に建築された住宅が6,690戸あり、36%を占めています。また、その約55%にあたる3,710戸が昭和45年以前に建築されており、建築後およそ50年が経過しています。

今後これらの住宅が空家となった場合、そのまま放置されれば老朽化が急速に進む可能性があります。また、これらの住宅を活用につなげるためには、補修や補強の費用が大きくなることが予想されます。

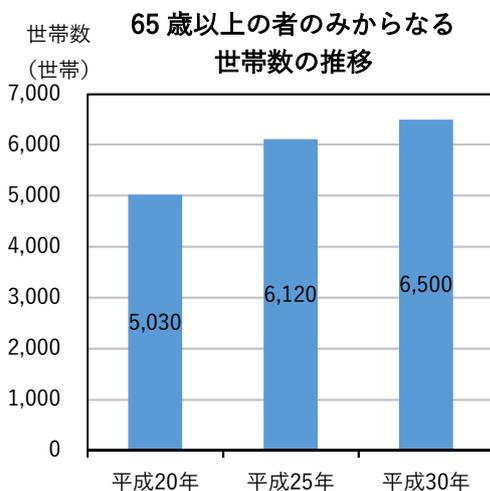


出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

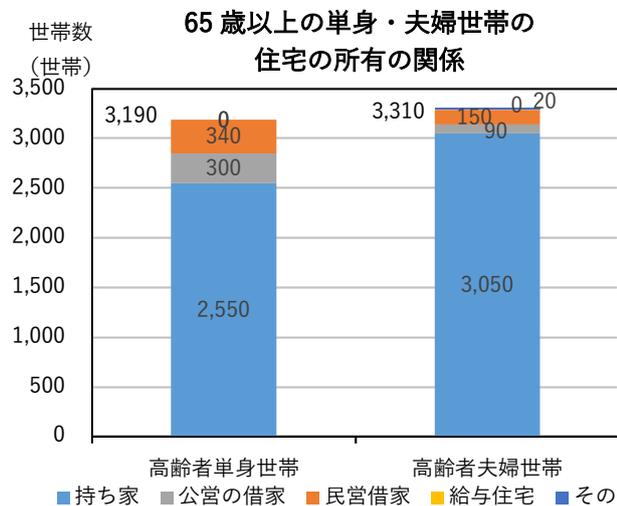
(2) 高齢者世帯の状況

65歳以上の高齢者のみからなる世帯は、平成20年から平成30年にかけて約1,500世帯増加しており、平成30年時点では6,500世帯となっています。このうち、約半数の3,190世帯が単身世帯となっており、夫婦のみの2人世帯も3,310世帯となっています。

平成30年時点において、高齢者世帯が住む住宅は「持ち家」が最も多くなっており、単身世帯では80%、夫婦世帯では92%を占めています。これらの住宅は今後空家となる可能性が高く、居住している段階から空家にならないよう、意識の醸成を図る必要があります。



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）



2-4 空家の実態調査

益田市全域の空家の現状を把握するため、水道閉栓データ等の資料をもとに、空家の件数を調査しました。

◆ 空家数の確認手法

- ・水道閉栓データ（令和5年4月時点）により、閉栓1年以上のものを抽出
- ・水道閉栓1年以上のものを、住宅地図・地番現況図・航空写真等と照合し、家屋の有無を確認
- ・水道データのない地区は、平成29年度空家実態調査結果をもとに、住宅地図・航空写真等により家屋の状況を確認
- ・空家管理台帳（空家に関する相談・問い合わせ台帳）と照合し、水道閉栓データにない空家を抽出

◆ 空家の件数

調査の結果、市内全域の空家の件数は2,040件でした。ただし、水道を開栓し、定期的に管理等をされている空家などについては、把握が困難であるため、把握できない空家も存在していると考えられます。

市街地である、益田・吉田・高津地区で合計745件の空家がみられ、市全体の空家の36.5%がこの3地区にあることがわかります。

地区別空家数

地区	空家数	市内全域に占める地区ごとの空家の割合	※参考世帯数	地区	空家数	市内全域に占める地区ごとの空家の割合	※参考世帯数
益田地区	157	7.7%	2,730	二条地区	29	1.4%	241
吉田地区	384	18.8%	6,665	美濃地区	14	0.7%	147
高津地区	204	10.0%	3,831	小野地区	85	4.2%	630
安田地区	89	4.4%	1,585	中西地区	57	2.8%	774
北仙道地区	12	0.6%	182	二川地区	66	3.2%	92
鎌手地区	117	5.7%	659	都茂地区	179	8.8%	453
種地区	24	1.2%	105	東仙道地区	27	1.3%	357
豊川地区	26	1.3%	370	匹見上地区	229	11.2%	369
真砂地区	72	3.5%	148	匹見下地区	90	4.4%	140
西益田地区	140	6.9%	1,719	道川地区	39	1.9%	59
合 計					2,040	100.0%	21,256

※参考／世帯数 令和5年4月30日時点

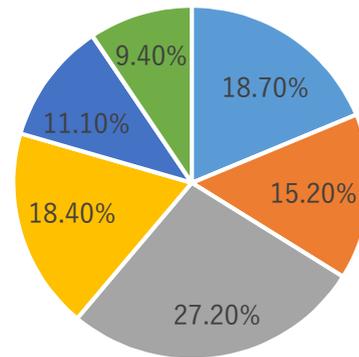
◆ 水道閉栓期間ごとの空家の割合

空家となっている期間を把握する参考資料として、水道閉栓データより閉栓期間ごとの空家の割合を算出しました。閉栓から5年未満は全体の33.9%、閉栓から10年以上は全体の38.9%となり、閉栓期間が長期間にわたる空家が多いことがわかります。

水道閉栓期間

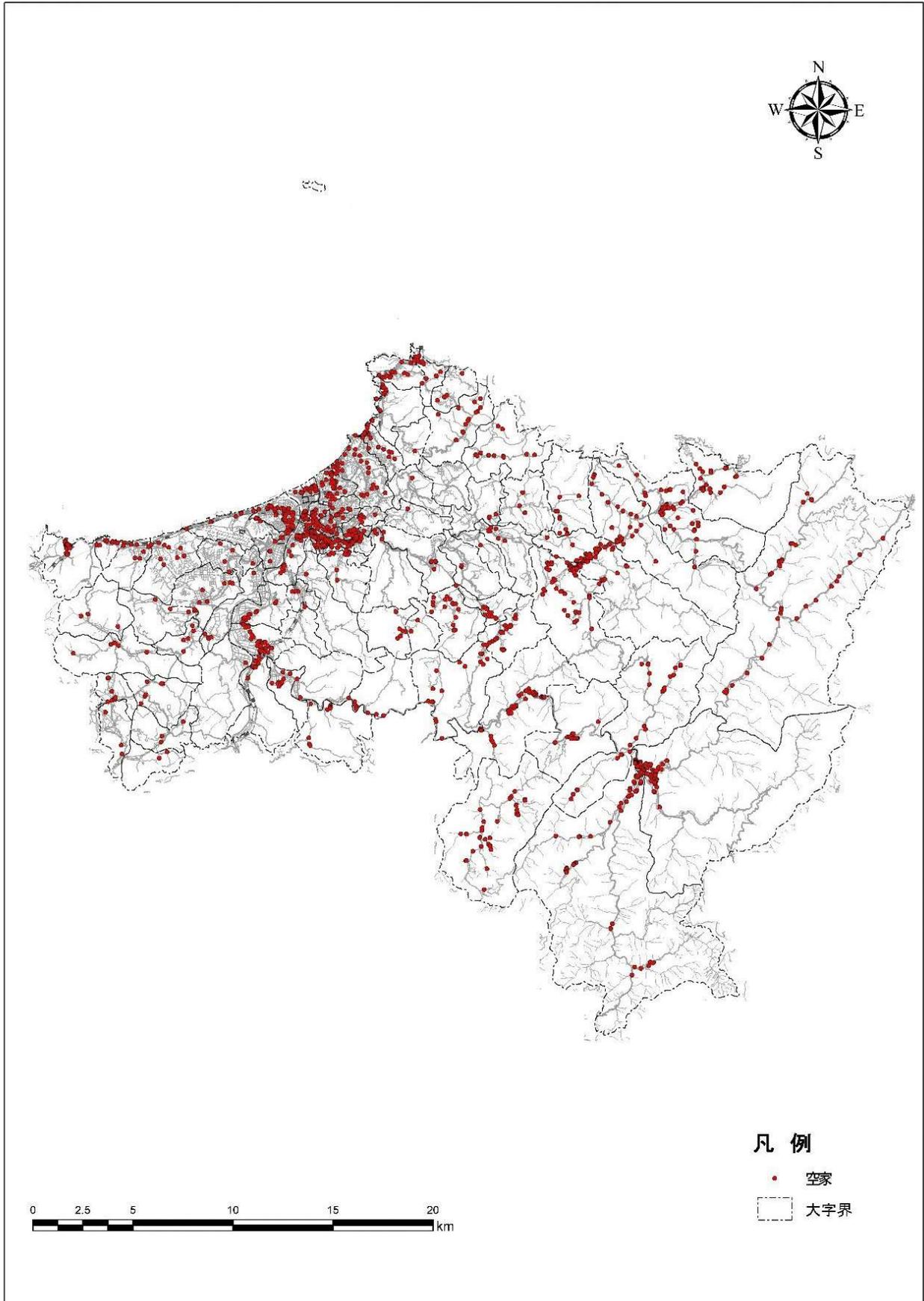
水道閉栓期間	空家の割合
1年以上3年未満	18.7%
3年以上5年未満	15.2%
5年以上10年未満	27.2%
10年以上15年未満	18.4%
15年以上20年未満	11.1%
20年以上	9.4%
合計	100.0%

水道閉栓期間



- 1年以上3年未満 ■ 3年以上5年未満
- 5年以上10年未満 ■ 10年以上15年未満
- 15年以上20年未満 ■ 20年以上

空家の分布状況



2-5 これまでの空家等対策の取り組み

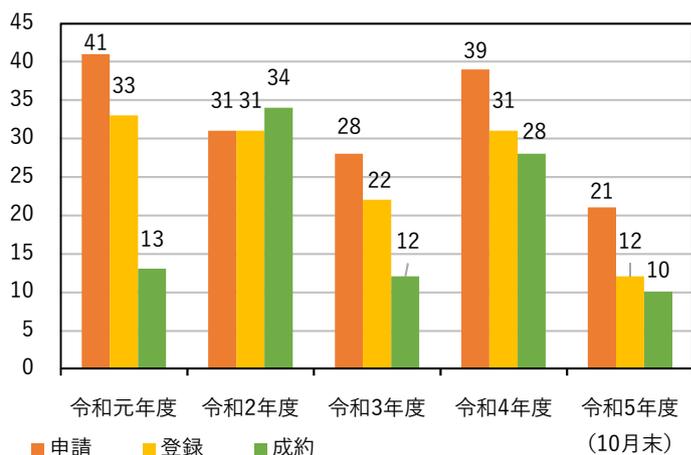
(1) 空家の活用に関する取り組み

本市では、平成18年度より「益田市空き家バンク」を設立し、空家の所有者等に対する登録の呼びかけや空家の利用希望者に対する情報提供を行っています。平成26年度からは、益田市空き家バンク推進事業者会と「空き家バンク事業に係る空き家調査等業務委託契約」を結び、登録物件の売買又は賃貸借取引の信頼性と安全性の確保に努めています。

また、空き家バンク登録物件に対し、課税されている固定資産税相当額を交付する「益田市空き家バンク登録推進奨励金」や、不要な家財道具等の処分に係る経費を助成する「益田市空き家バンク登録支援補助金」といった支援制度を設け、空き家バンクへの登録を促進しています。

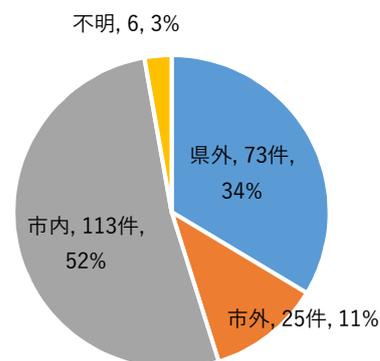
これまでに332件（再登録47件を含む）が登録され、そのうち217件の契約が成立し、活用につながっています。契約者は県外の者が34%、市外の者が11%、市内の者が52%となっています。空家はUターン者の受け皿としての役割だけでなく、市内での住み替え先としての役割も果たしていることがわかります。

(件) 申請・登録・成約の推移



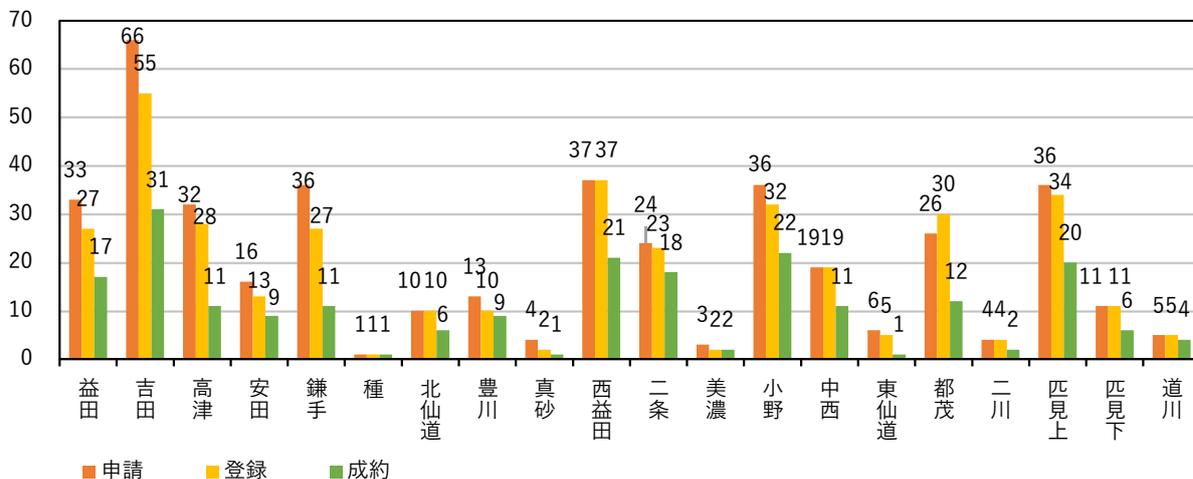
出典：益田市連携のまちづくり推進課

契約者の内訳



出典：益田市連携のまちづくり推進課

(件) 申請・登録・成約件数（地区別）



出典：益田市連携のまちづくり推進課

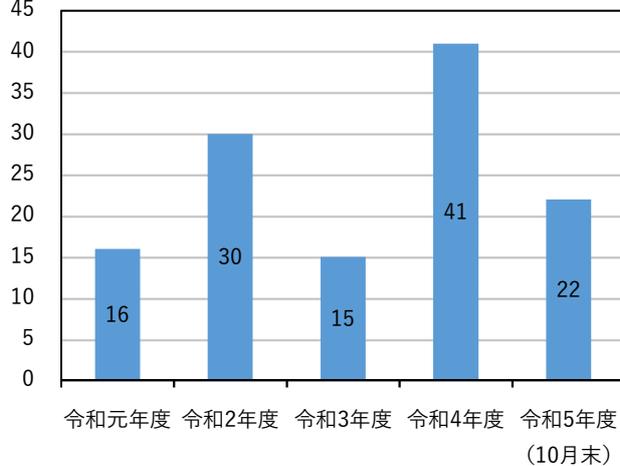
(2) 空家等に関する相談・苦情への対応

空家等に関する市民等からの相談は、令和元年度から令和5年度（10月末）の約5年間で124件寄せられています。相談者は、空家の所有者の他、近隣住民や自治会などとなり、相談内容では、建物倒壊の恐れや瓦の落下・飛散など「防災」に関することが63%と最も多くなっており、草木の繁茂や動物の棲みつきなど「生活環境」に関することが22%と続いています。

所有者に対応をお願いする中で、所有者等の特定にかなりの時間を要する空家や、お願い文書を送付しても連絡がない空家、対応がなされない空家があるなど、所有者等へのアプローチに問題を抱えています。所有者等からの連絡を受けても、相続や金銭問題など様々な事情により対応が難しく、問題の解決が困難な空家もあります。

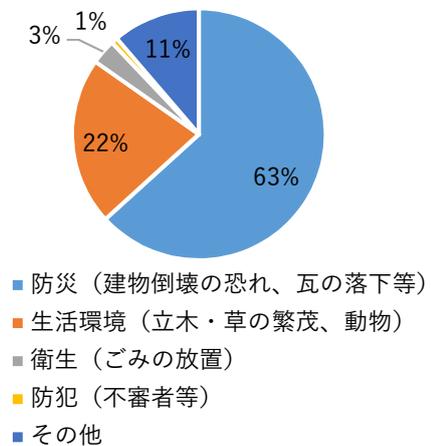
相談件数
(件)

空家等に関する相談件数



出典：益田市建築課

空家等に関する相談内容



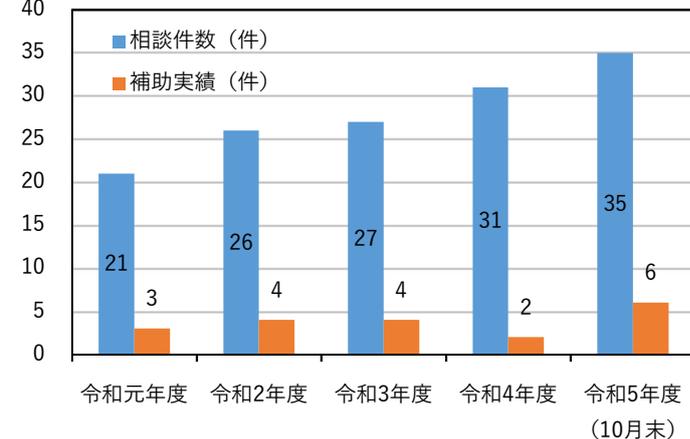
出典：益田市建築課

(3) 老朽危険空家の除却支援の状況

倒壊のおそれのあるような危険な空家に対して、令和元年度から補助金による除却支援を行ってきました。問い合わせを受けた空家に対して現地調査により不良度・危険度を点数化し、一定の基準（100点）を超え周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空家を対象としています。事業を開始した令和元年度に寄せられた補助の問い合わせは21件でしたが、年々問い合わせ件数は増加してきており、令和5年度は10月末時点で35件に上っています。このことから空家所有者が解体を検討する意識が高まっていることも伺えます。

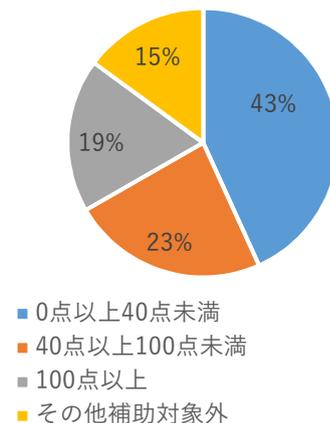
相談件数
(件)

解体補助に関する問い合わせ件数・補助実績



出典：益田市建築課

解体補助の現地調査判定結果



出典：益田市建築課

(4) 空家に関する出前講座等の実施状況

空家の発生抑制や適切な維持管理、利活用につなげていくためには、市民に空家をもたらす問題について正しく理解していただき、現在所有する空家だけでなく、今住んでいる家を今後どうするのかについて考えていただくことが重要であることから、令和元年度からこれまで、地域自治組織等への空家対策に関する出前講座や、福祉部局と連携した空家予備軍への啓発など、合計19回の出前講座等を実施し、市民に向けた啓発活動に取り組んできました。

前計画の実施目標

施 策：建物管理に対する意識の啓発

実施内容：地域自治組織等への出前講座の実施

目 標：3回/年（令和元年度～令和5年度 計15回）

➡ 出前講座等の実施回数：計19回（5年間）



2-6 益田市の空家等に関する課題

人口や世帯数の動向、空家を取りまく現状及び前計画における取り組みを踏まえ、本市における空家等に関する問題及び問題を解消するための課題を次のように整理します。

(1) 空家等に関する問題

・本市では65歳以上の高齢者のみからなる世帯がおよそ6,500世帯となっています。高齢者世帯が住む住宅は持ち家が多く、空家が発生する主な機会が居住者の入院や施設への入所、転居、死亡などとなっていることを考慮すると、これらの住宅は今後空家となる可能性が高いと考えられます。

・居住者の死亡により空家となる場合、別の場所に住む者が相続等により空家の所有者となることが多くあります。所有者が遠隔地に居住しており、空家の利用方針が決まっていない場合、管理の頻度が低くなり、そのまま放置されることがあります。

・居住者の入院や施設への入所などにより空家となる場合、所有者が認知症等により判断能力が低下すると、管理ができなくなり、そのまま放置されることもあります。高齢化の進展とともに認知症の患者数も増加しているおり、所有者が認知症等により判断能力を失った場合、成年後見制度等を活用しなければ、空家の対応が困難になる場合もあります。

・適切な管理のお願いをしても対応がなされない空家もあり、所有者等の管理意識が希薄であることが放置される要因の一つとなっています。また、建物と土地の所有者が違う場合、老朽化した空家など資産価値が低くなった建物は管理せず放置されるケースもみられます。

・空家の利活用においては、相続登記がされていないことや、土地の境界が明確でないなどにより利活用が進まないケースもあります。また、家財道具の処分に時間や労力、費用がかかることから、利活用が進まないという問題もあります。

・対応が進まない空家等は、金銭的な問題など所有者等に対応能力がないものや、遺産分割協議が整わないなどの問題を抱えているものも多くあります。また、相続放棄等による所有者不存在的空家等も増えてきており、行政としても対応に苦慮するところです。

・長期間にわたり管理がなされず放置された空家は、老朽化も進み、所有者等の管理意欲も阻害され、そのまま放置され続けることが懸念されます。特に周辺住民に対して防災上や衛生上、防犯上などの影響が大きい空家については、その解消を図る必要があります。

(2) 空家等に関する課題

・建物の管理の必要性や空家等の問題について、広く市民の理解を促す必要があります。また、空家になる前から後々の土地建物の利用方法について家族等で話し合ってもらい、土地建物の将来についての意向を明確にしておくように働きかけることが重要となります。

・空家の利活用においては、早期に対応することが重要となります。相続登記の義務化による相続登記の促進、境界の明確化なども、土地建物の利活用においては重要となります。

・適切な管理が継続されるよう、管理方法の周知など、所有者等の管理に対する意識づけを行うとともに、適切な管理が行われる仕組みづくりを検討することが必要です。

・空家を地域資源として捉え、リフォームなどを安心して行うことができる環境を整備するなどの対策を実施することにより、空家の利活用を促し、移住・定住の促進や地域の魅力向上につなげていくことができると考えられます。

・老朽化が進み活用が難しい空家については、所有者等による除却を促し、その跡地についても流通・活用していく必要があります。

・建物は所有者個人の財産であるため、所有者等が自らの責任により対応することが原則となりますが、状況に応じて空家法による管理不全空家等、特定空家等に基づく措置等を適切に講ずることができるよう、手続き・手順を明確にし、体制を整備する必要があります。

また、民法の規定による対応も検討し、空家等の状況及び所有者等の状況に応じた対応を検討していく必要があります。

・空家等が抱える問題はそれぞれ異なり、また、不動産、建築、登記・相続など様々な法律や制度などが関係しています。実際、所有者自身が様々な問題を抱えており、問題意識を持っていても対応が進まない空家も多数あります。このような複雑な事情にも対応していくため、行政だけでなく、専門家や民間事業者、自治会等とも連携し、地域一体となって対策を進めていく必要があります。



3-1 空家等対策に関する基本的な方針

計画の目標

総合的な空家等対策による安全・安心な住環境の実現

空家は個人の財産であるため、空家法第5条において「空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されているように、所有者等が自らの責任によりの確に対応することを原則とします。

益田市では、所有者等による対応を促進するため、本市における空家等の現状や課題を踏まえて、空家等対策に取り組んでいくこととします。なお、空家等対策に取り組むにあたり、次の4つを基本的な方針として定め、総合的・計画的に対策を進めます。

基本方針は、居住中の住宅について将来の空家化に備えること、空家を適切に管理すること、空家・跡地を利活用することなど、主に空家の進行段階に応じたものとし、各段階において施策を講じます。

基本方針① 将来の空家化に備える

建物管理に対する意識の啓発や不動産の適切な相続を促進することにより、住まいの円滑な承継が行われるよう、市民の意識を醸成していきます。

基本方針② 空家等を適切に管理する

建物意識に対する意識の啓発の他、空家の適切な維持管理について情報提供などを行うことにより、建物の資産価値を維持し、空家の管理不全化を防ぎます。

基本方針③ 空家・跡地を利活用する

空家を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促し、空家の減少及び跡地の利活用を図ります。

基本方針④ 空家の管理不全化を解消する

周囲に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・安心を確保します。

3-2 対象とする区域

空家の実態把握では市内全域で多数の空家が見られ、また、空家に関する相談・問い合わせも市内全域から寄せられていることから、市内全域を本計画の対象とします。

3-3 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、次のとおりとします。

- (1) 空家法第2条第1項に規定されている「空家等」（「特定空家等」「管理不全空家等」を含む）

ただし、空家の発生抑制については「空家等」に該当しない住宅等も対象とし、利活用については空家を除却した跡地も対象とします。

※全室空家以外の長屋・共同住宅（アパート・マンション）については、一部が空家となった場合においても、管理という点では他の居住者等により保全されると想定できるため、対象外とします。

- (2) 益田市が所有・管理する空建築物等

本市が所有する空建築物等については、公共的な利活用を積極的に推進するため、本計画の対象とします。

「空家等」とは（空家法第2条第1項）

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による補足

「居住その他の使用がなされていないこと」

…人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないこと。

「常態である」

…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。

「特定空家等」とは（空家法第2条第2項）

次の4つの状態にあると認められる空家等をいう。

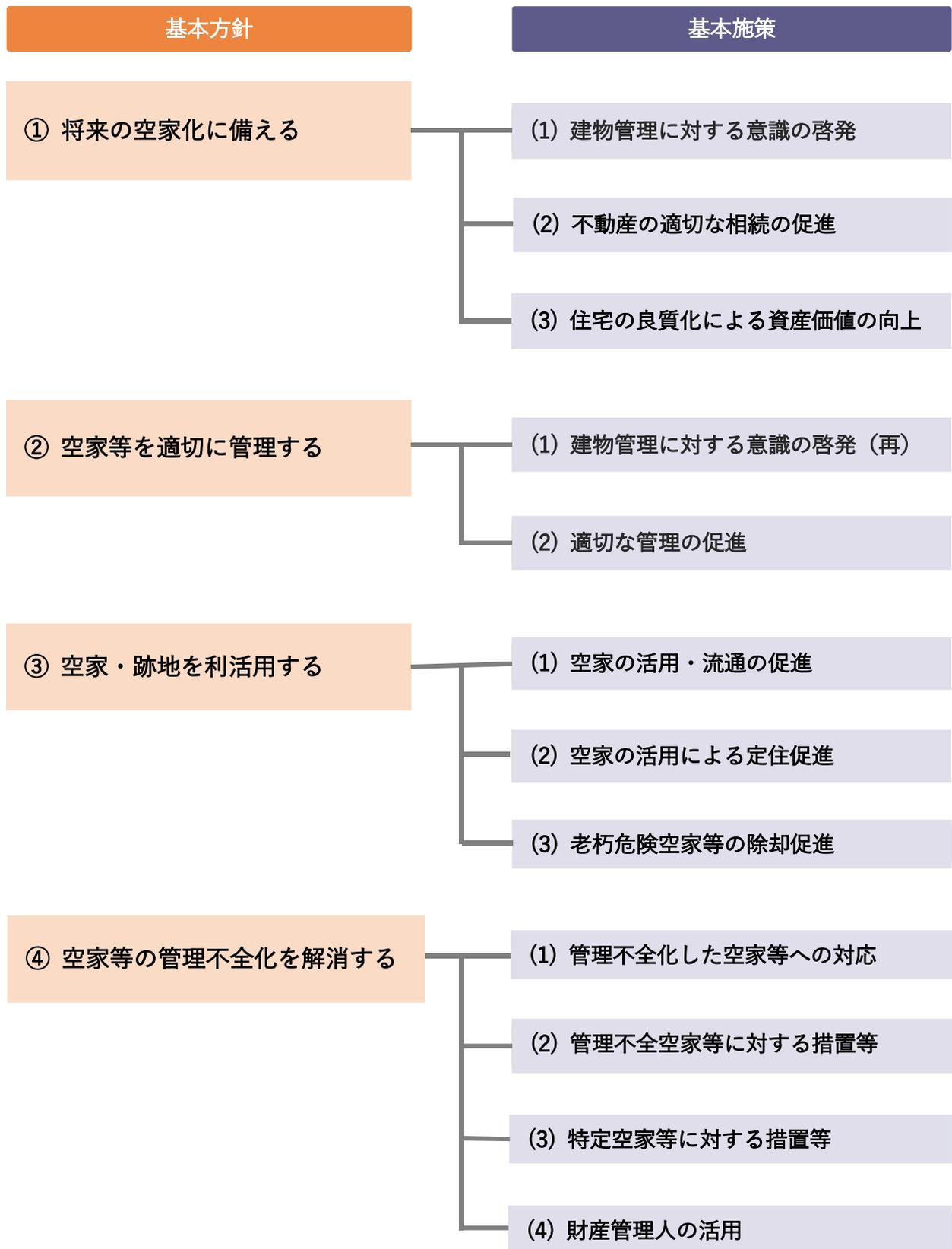
- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

「管理不全空家等」とは（空家法第13条第1項）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。



4-1 施策体系



◆ 益田市版SDGs

SDGs（持続可能な開発目標）は、地球上の「誰一人取り残さない」ことを理念とした、世界共通の目標です。本市では、この基本理念と17の目標の方向性を継承しつつ、「第6次益田市総合振興計画」において、本市の地域課題を踏まえた「益田市版SDGs」を設定しています。

本計画においても、益田市版SDGsの目標の達成を目指して空家等に関する施策を実施していきます。

益田市版SDGsにおける17の目標



4-2 将来の空家化に備える【基本方針①】



(1) 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

空家の増加を抑制するためには、居住段階から、所有者及びその家族等に対して、建物の管理や利活用についての意識の醸成を図り、相続や管理・賃貸・売買等に関する情報発信が必要です。

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、施設への入所や死亡の手続きなどにあわせた啓発も検討していきます。

また、市広報やホームページ等による情報発信を行うとともに、固定資産税の納税通知書送付にあわせ、建物の適切な管理を促すための案内を行うなど、建物の所有者に対する意識啓発を行っていきます。

(2) 不動産の適切な相続の促進

◆ 終活支援

空家の半数以上は相続を契機に発生していることを踏まえ、生前から住宅等の所有者等やその家族に「住宅を空家としない」との意識を持って必要な準備を進めるよう促すことが重要です。

生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」を普及することや、空家等を所有し続けることに伴うリスク、空家等は傷みが早く資産価値も低減することなどを周知することにより、所有者等の行動を促すことが重要になります。

近年少子化、核家族化が進み、相続人不在となり管理者がいなくなる空家が増加しています。それを防ぐためには生前のうちに遺言等により不動産の管理者を定めておくことの重要性が高まっています。また、相続した空家を売却、除却をする際に、宅内に残された遺留品の処分にも膨大な手間や費用がかかる事例も見受けられます。

これらの状況を踏まえ、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、啓発活動を行っていきます。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します。

また、空家所有者が認知症等により財産の管理、活用が不能となっているケースも多くみられることから、成年後見制度（法定後見、任意後見）や民事信託等の判断能力があるうちに活用できる制度についても福祉部局等と連携し、人生会議の啓発等にあわせ周知を行っていきます。

成年後見制度等の概要

制 度		制度の概要
成年後見制度	法定後見	本人の判断能力が不十分になった後に、家庭裁判所によって選任された成年後見人等が本人を支援する制度
	任意後見	任意後見人や将来委任する事務をあらかじめ定めておき、本人の判断能力が不十分になった後に、家庭裁判所による監督人の選任を経て、任意後見人が本人に代わって当該事務を行う制度
民事信託		本人の判断能力があるうちに信託契約を締結し、保有する資産を信頼できる個人（親族等）・法人に託して、その管理・処分を任せる制度
財産管理委任契約		民法上の委任契約を締結し、本人が保有する財産の管理や生活上の事務について受任者に代理権を与える契約 ※本人の判断能力が低下した後は、法定後見制度又は任意後見制度に移行し、同制度の開始をもって財産管理委任契約が終了することを契約に明記する場合がある。
遺言		被相続人が、本人の死後における財産の継承先や割合について、民法に定められた形式により最終意思を遺す制度 令和2年7月に、自筆証書遺言を法務局が保管する「自筆証書遺言保管制度」が開始された。同制度を活用することで、遺言書が相続人に発見されない、改ざん・破棄されるといったトラブルを回避することができる。また、民法に定める自筆証書遺言の方式について、法務局職員から外形的な確認を受けることができる。

◆ 相続登記義務化の周知等

令和6年4月1日より、それ以前に発生している相続も含め相続登記が義務化されます。

所有者等の死後、相続等による権利関係の承継が円滑・適切に行われず、不動産の管理者が複雑化・不明化した場合、適切な管理や財産処分が困難になり、そのことが長期の空家化を招く要因にもなっています。

そのような事態を防ぐために、法務局や関係団体とともに、新しい相続登記制度について周知を行うとともに、境界の明確化に資する地籍調査への協力と、相続登記を行わないことで発生するリスクなどについて情報発信を行うことで、不動産の適切な継承と流通の円滑化を目指します。

(3) 住宅の良質化による資産価値の向上

◆ 木造住宅耐震化補助

木造住宅の耐震診断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」の啓発を行うとともに、安心して現在の住まいに住み続けられるよう支援を拡充します。

◆ 長期優良住宅等、住宅の良質化の促進

長期優良住宅の認定制度や住宅性能表示制度等について周知を行い、住宅の良質化を促進します。

4-3 空家等を適切に管理する【基本方針②】



(1) 建物管理に対する意識の啓発（再） ※18ページ参照

(2) 適切な管理の促進

◆ 適切な管理により資産価値を維持する

空家は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にあります。そのため所有者等は一定の頻度で空家の点検を行うとともに、破損等が見られる場合にはその修繕等を行うとともに、定期的に通気や換気等の管理を行うことが必要です。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが大切です。

空家の管理は所有者等が行うことが基本です。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要です。

遠隔地に所在する場合など、管理を所有者等が自ら行うことができない場合等は、業者や近隣の親戚、知人等に管理を委託することが考えられます。また、自治会等近隣住民に緊急連絡先を届けておく、除草等を定期的に委託することも有効な方法です。

空家の所有者等に対して、維持管理についての助言や情報提供などを行い、空家の適切な維持管理が行われるよう、その方法及び仕組みづくりを検討していきます。

空家等の適切な管理の指針（国の基本指針より）

内 容	目 的	点検対象となる事象	対応・予防措置
倒壊の防止	建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止する	建築物の傾斜、屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等若しくは構造部材同士のずれ若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽	・構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等 ・定期的な通気や換気
擁壁の崩壊の防止	擁壁の崩壊を防止する	擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状及び水抜き穴の排水不良	・擁壁の補修又は清掃 ・定期的な水抜き穴の清掃
落下の防止	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の大枝の落下を防止する	外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の大枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽	・補修、撤去、防腐若しくは防錆処理 ・立木の大枝の剪定等
飛散の防止	屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の大枝の飛散を防止する	屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の大枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽	・補修、撤去若しくは防錆処理 ・立木の大枝の剪定等
石綿の飛散の防止	吹付け石綿等の飛散を防止する	吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等	・除去、囲い込み又は封じ込め
健康被害の誘発の防止	汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止する	汚水等の流出、排水設備（浄化槽を含む。）の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつき	・補修、処理、清掃、駆除等 ・定期的な清掃
景観悪化の防止	景観悪化を防止する	排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等	・補修、撤去、清掃等 ・定期的な清掃
悪臭の防止	汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止する	悪臭の発生、排水設備の破損若しくは封水切れ、動物の棲みつき又は腐敗したごみ等	・補修、封水の注入、駆除、清掃等 ・定期的な封水の注入及び清掃
不法侵入の防止	開口部等の破損等による不法侵入を防止する	不法侵入の形跡又は開口部等の破損等	・補修等
落雪による通行障害等の防止	落雪による通行障害等を防止する	頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等	・雪下ろし又は雪止めの補修
立木等による破損・通行障害等の防止	立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止する	立木の枝等のはみ出し	・枝の剪定等 ・定期的な枝の剪定等
動物等による騒音・侵入等の防止	動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止する	動物等の棲みつき等	・駆除等
※その他推奨される日常的な管理 ・定期的な郵便物等の確認・整理 ・冬期における給水管の元栓の閉栓			

4-4 空家・跡地を利活用する【基本方針③】



(1) 空家の活用・流通の促進

空家の活用においては、活発な不動産の流通が行われることが最も有効となります。空家の不動産流通が活発に行われるよう、前述した建物管理に対する意識の啓発、不動産の適切な継承の促進等に取り組んでいきます。

(2) 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を通して住宅の情報を発信することで、空家を活用した定住等の促進を図ります。空き家バンクにおいて中古住宅の取引が安心してできるよう、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に空家調査等業務を委託し、適正な運営を担保します。

また、登録推進奨励金や登録支援補助金等の支援制度を積極的に周知し、物件の登録を促進します。

◆ 住宅改修支援による空家活用の促進

益田市空き家バンクに登録された住宅の、機能向上のために行う改修工事に係る費用を一部補助する「益田市空き家改修事業」を引き続き実施するとともに、空家の有効活用と定住の促進を図るための支援策について検討し、充実を図ります。

(3) 老朽危険空家等の除却促進

◆ 老朽危険空家の除却支援

所有者等による老朽危険空家の除却を促進するため、「老朽危険空家除却支援事業」により、除却に要する費用の一部補助を引き続き実施します。また、除却の際には、所有者等に対して、跡地の管理・利活用についても同時に検討することを促します。

◆ 利活用が困難な空家の除却支援

前述の「老朽危険空家除却支援事業」の基準には該当しないものの、利活用が困難な空家が多く存在しています。これらの空家そのまま放置されることにより、将来危険空家になることが危惧されます。

危険空家化を未然に防止するとともに、土地の有効活用が図られるよう、除却支援の対象範囲を拡大し、より所有者等の状況に即した支援を進めていきます。

4-5 空家等の管理不全化を解消する【基本方針④】



(1) 管理不全化した空家等への対応

◆ 住民からの通報等への対応

地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を勘察し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段等に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要があります。民地間の境界、相続人間の遺産分割等のトラブルについては行政が関与することができません。

行政が関与すべきと判断した場合は、現地調査及び所有者調査を行い、所有者、相続人等に対し空家の適切な管理について文書等により対応を促します。所有者等による対応が行われない場合は、後述する「管理不全空家等」や「特定空家等」への認定及び措置について検討していきます。

一方で、行政が関与する場合においても、特定空家等に対する命令・行政代執行等を除き、行政が強制的な措置を行うことはできないため、問題の根本的な解決は所有者等で行うことが基本となります。

令和5年4月1日施行の民法改正により相隣関係が見直され、とりわけ枝木の越境等相隣関係による問題は、当事者間で円滑に解決できる選択肢が増えました。また、民法における財産管理制度等の見直しにより、隣接土地所有者等も利害関係人として制度を活用し、土地・建物の管理人等の設置を裁判所に申し立てることにより問題を解決することが可能になりました。これらの制度の活用において、弁護士、司法書士等の無料法律相談や、日本司法支援センター（法テラス）等の専門的な相談機関の活用についての情報提供を行います。

財産管理人制度の概要

制度	内容	管理の対象	申立先
不在者財産管理制度	従来の住所又は居所を去った者がその財産の管理人を置かなかった場合	不在者の全財産	家庭裁判所 (不在者の従来の住所地・居住地)
相続財産清算制度	相続人の存在・不存在が明らかでない場合	相続財産全部	家庭裁判所 (被相続人の最後の住所地)
所有者不明建物管理制度 所有者不明土地管理制度	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場合	個々の所有者不明土地、建物(土地にある動産を含む)	地方裁判所 (当該土地・建物の所在地)
管理不全建物管理制度 管理不全土地管理制度	所有者はいるものの管理が不相当であり、他人の権利が侵害されるおそれがある場合	個々の管理不全土地、建物(土地にある動産を含む)	地方裁判所 (当該土地・建物の所在地)

(2) 管理不全空家等に対する措置等

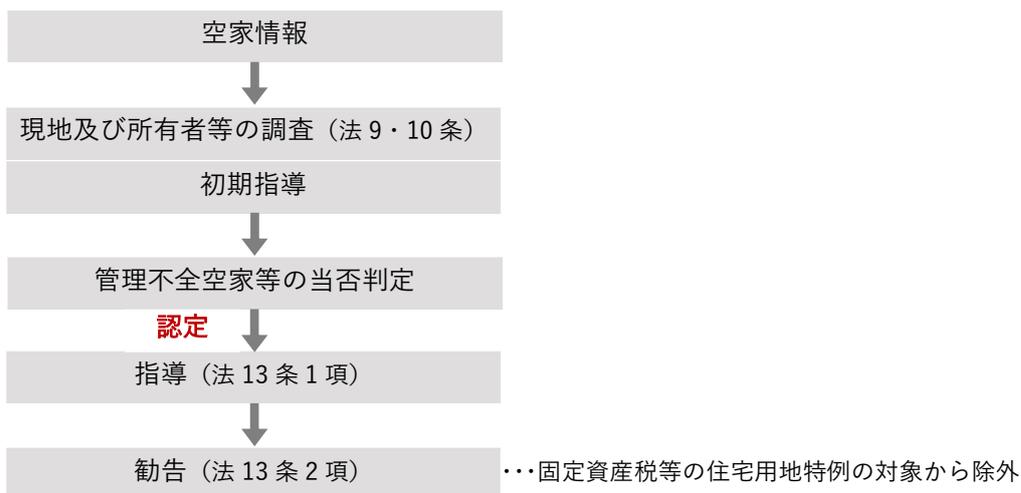
◆ 管理不全空家等の判断

特定空家化を未然に防止する管理の確保のため、空家法の改正により「管理不全空家等」が位置づけられました。これにより市町村長は、管理不全空家等と認定した空家等の所有者等に対して、指導及び勧告を行うことができることとなりました。勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

管理不全空家等であるか否かは、所有者等による管理の状況のみならず、当該空家等の状態や、空家等が周辺的生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえ、国の管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関するガイドラインを参考に判断・認定を行います。

一方で、管理不全化した空家の所有者の中には生活が困窮し空家の管理ができない者、適切な相続がされなかったため自らが管理責任を持つ相続人であることを知らない者など様々な事情があることから、それらの事情も踏まえ、総合的に判断していきます。

◆ 措置の流れ



管理不全空家等の固定資産税の住宅用地特例解除については、底地を所有していない建物所有者には影響がなく、特定空家等とは異なり命令や行政代執行を行うことはできないため、管理不全化した空家の諸問題の根本的な解決は所有者等の対応によることとなります。よって、所有者等への助言や支援を行うことにより、管理不全状態の解消を求めています。

(3) 特定空家等に対する措置等

◆ 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

特定空家等の認定に際しては、この認定が不利益処分である命令や行政代執行等につながっていく可能性があるため、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・認定を行います。

【空家等の状況（空家法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（ガイドライン）】

- (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）

◆ 判断基準

空家法第2条第2項では、特定空家等に該当するか否かの判断基準は、上記(1)～(4)の状態にあると認められる空家等と定義されています。しかし、いずれも将来の蓋然性を含む概念であることから、定量的な基準で一律に判断することはできません。そこで、国の管理不全空家等及び特定空家等の措置に関するガイドラインをもとに、本市としての特定空家等の判断・認定について、考え方を整理しました。

26及び27ページに示す判定項目によって立入調査を行い、その結果により「益田市空家等対策推進委員会」で検討を行います。また、地域住民や専門家で構成された「益田市空家等対策審議会」の意見も踏まえ、総合的に特定空家等の判断・認定を行います。

特定空家等の判定項目に参考とした資料

- ・「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」
国土交通省住宅局住環境整備課（2011年12月）
- ・「被災建築物応急危険度判定マニュアル」
（一財）日本建築防災協会・全国被災建築物応急危険度判定協議会（1998年1月）

特定空家等の判定項目

1. 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

空家の不良度及び倒壊等の危険性の判定を行い、周辺への悪影響の程度及び切迫性により、特定空家等の候補を判定する。

(1) 空家の不良度及び倒壊等の危険性の判定

表1. 住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)

評定区分	評定項目	評定内容	点数		評価点	
				最高点		最高点
構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45		
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100		
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
	外壁又は界壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
	屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
		屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25			
		屋根が著しく変形したもの	50			
	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの			
延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20			
屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			
排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	10		
合 計				185		

* 評点の合計が100点以上となった空家について、特定空家等の候補とする。

(2) 周辺への影響

空家周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否かについて、想定される落下危険物等の状況について判定する。

倒壊の影響範囲の目安は、道路及び隣地境界線から45°のラインに空家が干渉するものとする。また、周囲の状況(公道、通学路、居住家屋の有無等)や自治会などからの要請等も踏まえ、悪影響の程度及び危険等の切迫性について総合的に判断する。

表2. 倒壊の影響範囲における落下危険物等の判定基準

項目	ランクA	ランクB	ランクC
屋根材	問題ない又は一部ずれがある程度	著しいずれがみられる	全面的にずれ、破損しており、落下の危険性が高い
外装材・窓枠・窓ガラス	問題ない又は目地の亀裂程度	歪み、部分的なひび割れがみられる	顕著なひび割れ、剥離等がみられ、落下の危険性が高い
看板・機械類	傾斜なし	わずかな傾斜がみられる	剥落、落下、転倒の危険性が高い
門、塀、擁壁	傾斜なし	一部に亀裂・傾きがある	著しい亀裂・破損・傾きがあり、倒壊等の危険性が高い

* 倒壊の影響範囲にランクCに該当する項目がある空家等について、周囲の状況(公道、通学路、居住家屋の有無等)に応じ、特定空家等の候補とする。

2. 衛生、景観及び生活環境面への影響

「1. 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」の判定において特定空家等の候補となった空家について、下記のチェック項目を参考に、現在の状態・将来の蓋然性を踏まえ総合的に判定する。

表3. 衛生、景観及び生活環境面への影響の判断基準例

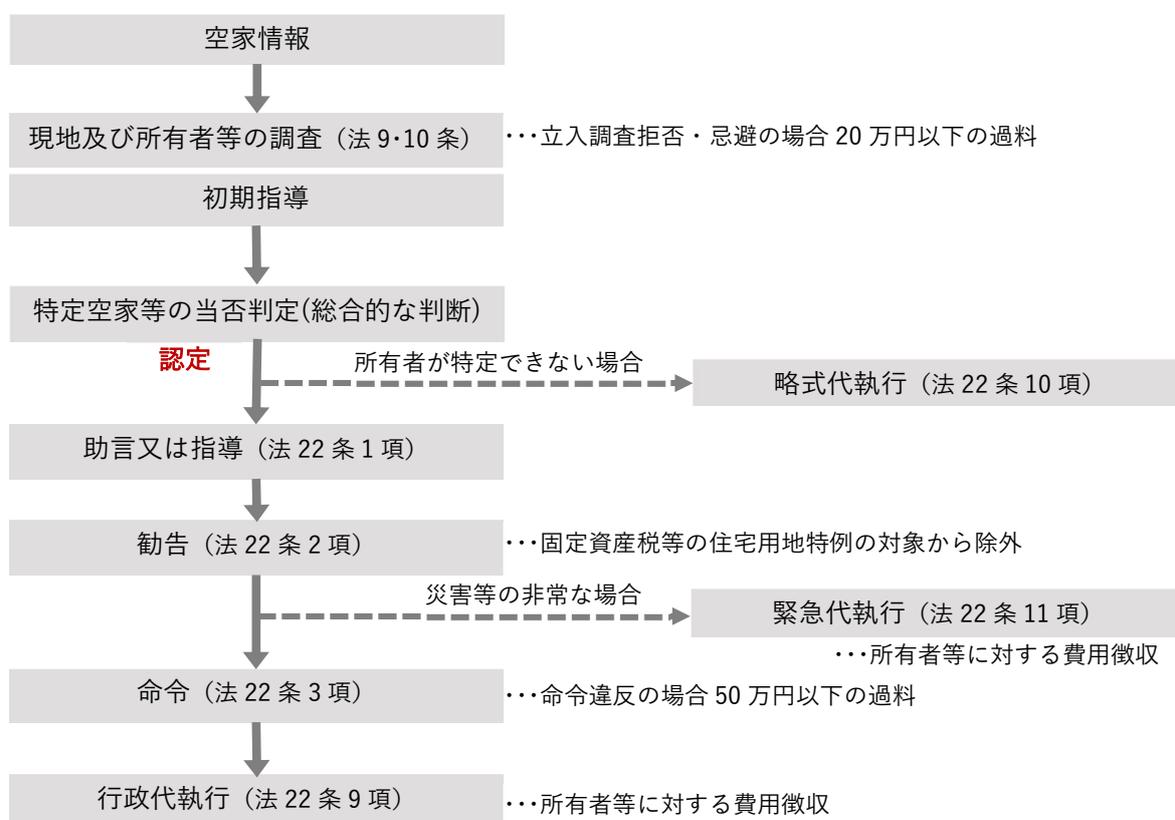
I. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	
項目	状態の例
石綿飛散、臭気等	吹きつけ石綿等が飛散し暴露する可能性が高く、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
ごみ等の放置 不法投棄	ごみ等の放置や不法投棄により臭気の発生がある。また、ねずみ、はえ、蚊等が大量に発生していることにより、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
II. 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	
項目	状態の例
周囲の景観との著しい 不調和な状態	屋根・外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んでおり、また多数の窓ガラスが割れたまま放置されていることにより、地域の景観を著しく損なっている。
	立木等が建築物全面を覆う程度まで繁茂し、また敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されていることにより、地域住民の生活環境に耐えがたい支障をきたしている。
III. 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	
項目	状態の例
立木	立木の腐食、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばり、近隣の生活環境に著しい支障を及ぼしている。
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げていることにより、安全面の問題が高い。
空家等に住みついた 動物等	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、また動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている。
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている。
建築物等の不適切な 管理等	施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、公道等の通行を妨げている。

◆ 法に基づく措置の方針

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します。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は、指導を徹底して行います。また、空家法に基づいた適切な手続きを踏み、特定空家等の解消に努めます。

なお、勧告を行った特定空家等が、災害時その他非常の場合において命ずるいとまがないときは、緊急代執行を実施することがあります。また、所有者等が特定できない場合には、特定空家等に認定後、略式代執行を実施することがあります。

◆ 措置の流れ



(4) 財産管理人の活用

23ページに記したとおり、民法では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度が定められています。

空家法の改正により、市町村長はその適切な管理として特に必要があると認めるときは、民法の特例として利害関係の証明を行うことなく、これらの財産管理制度に基づく財産管理人等の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能になりました。

空家等の所有者が不明・不在である場合や、所有者はいるものの当該者による適切な管理が期待できない場合には、財産管理人の活用も検討していきます。



4-6 空家等対策の実施体制

(1) 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、本市では「益田市空家等対策推進委員会」を組織しており、空家等対策に必要な事項について検討しています。今後も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ます。

<構成課> 建築課、連携のまちづくり推進課、総務管財課 法務文書室、危機管理課、
税務課、環境衛生課、都市整備課、土木課、美都地域総務課、匹見地域総務課

<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。

※空家等問題の解消にあたっては、推進委員会の構成課以外のさまざまな部署とも連携が必要となります。相談内容や個々の空家の状況に応じて、庁内の関係課と連携しながら、空家等問題の解消に努めます。

関係各課の役割

構成課	役割
建築課	・空家等対策の推進に関すること (空家対策計画の策定、変更及び実施等) ・空家の相談対応、適正管理に関すること ・管理不全空家等、老朽危険空家等の措置に関すること
連携のまちづくり推進課	・空家等対策の推進に関すること (空家対策計画の策定、変更及び実施等) ・定住促進における空家の利活用に関すること(空き家バンク)
総務管財課 法務文書室	・法律、例規及び法律相談に関すること
危機管理課	・空家等の防犯及び防災に関すること
税務課	・空家等の固定資産税及び所有者等の情報提供に関すること
環境衛生課	・空家等敷地内の環境保全及び衛生上の問題等に関すること
高齢者福祉課	・終活(空家の発生予防)に関すること
都市整備課	・景観を損なう空家等に関すること ・所有者不明土地に関すること
土木課	・市道沿いの空家等に係る危険防止に関すること
地籍調査課	・地籍調査に関すること
学校教育課	・通学路の安全に関すること
美都地域総務課	・美都町内の空家等に関すること
匹見地域総務課	・匹見町内の空家等に関すること

(2) 住民等からの相談への対応

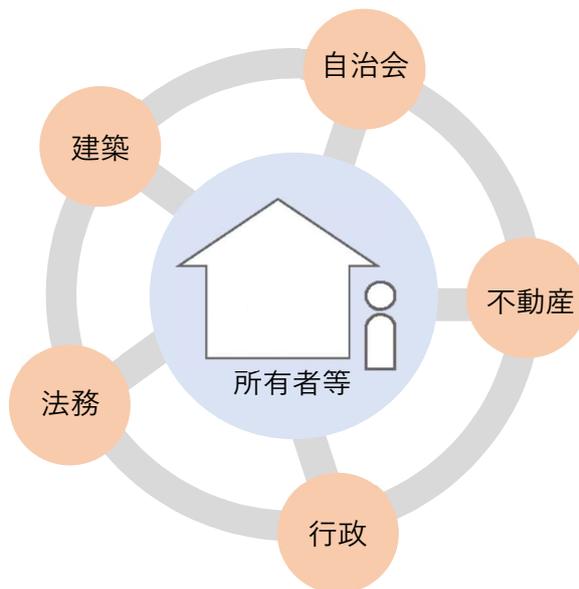
住民等からの相談は、建築課が窓口となって空家等全般の相談に応じる他、内容によっては関係各課と連携して対応を進めます。なお、空き家バンクへの住宅の登録や空家の利用希望者に対する情報提供は、連携のまちづくり推進課が中心となって行います。

また、関係各課に直接相談があった場合には、連携して対応にあたりるとともに、対応の内容や経過については建築課が情報を管理し、情報共有に努めます。

(3) ネットワーク体制の強化

本市では、平成18年度に設立した益田市空き家バンクの活用を促進するため、事業に協力いただける意思を表明した市内の宅地建物取引業者で構成された「益田市空き家バンク推進事業者会」に空家調査等業務を平成26年度より委託し、売買又は賃貸借取引の信頼性と安全性を確保しています。

また、不動産や建築関係団体だけでなく、法務関係等の専門家団体や自治会等の地域団体とも連携して柔軟に対応することで、空家の発生抑制や多面的な利活用の促進、所有者等による問題解決に向けたアクションをサポートします。





5-1 空家等対策計画の進行管理

空家は今後も増加していくものと考えられるため、空家等対策の取り組みは長期的に継続し、発展させていくことが重要となります。

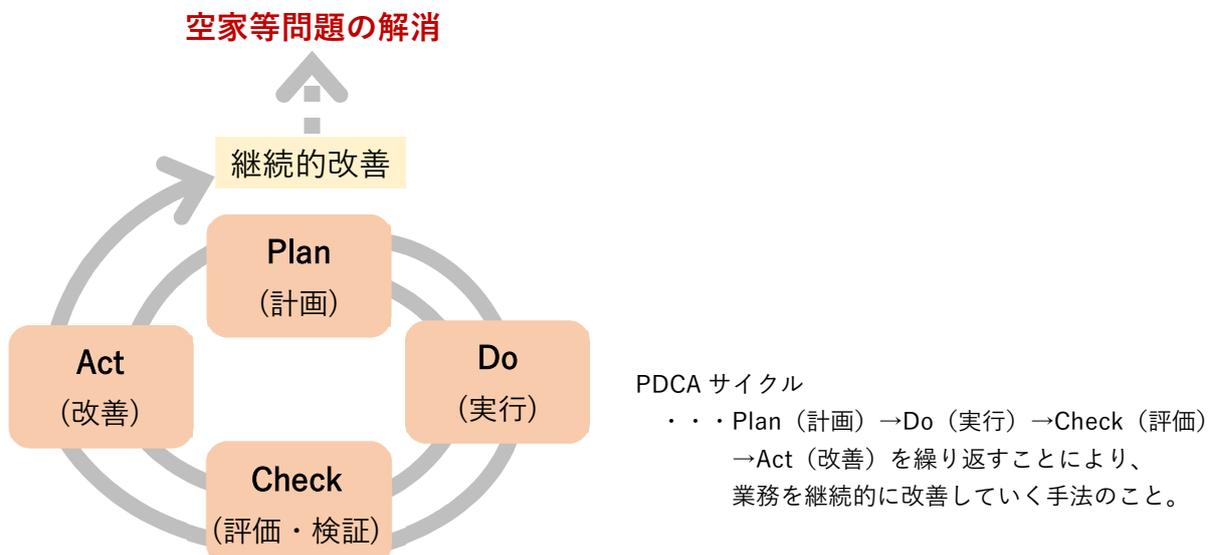
そのため、本計画の進行は、益田市空家等対策推進委員会においてPDCAサイクルによって定期的に確認し、益田市空家等対策審議会に報告します。その結果、改善が必要な施策については適宜見直しや追加等を行います。

また、市の上位計画が改定された際や社会情勢の変化、国・県の政策の動向を踏まえて必要であると判断した場合にも計画の見直しを行います。

なお、本計画は空家等問題に対する市の基本姿勢を市民に広く周知し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することを目的とした計画であるため、4つの基本方針に基づき、下記の項目を基本にCheck（評価・検証）を行うこととし、継続的な改善を行いながら空家等問題の解消に努めていくこととします。

◆ Check（評価・検証）項目

- 基本方針① 将来の空家化に備える
 - ✓ 建物管理に対する意識啓発等の実施状況
- 基本方針② 空家等を適切に管理する
 - ✓ 空家の所有者等への情報提供、助言等の実施方法等
- 基本方針③ 空家・跡地を利活用する
 - ✓ 空き家バンク登録件数及び成約件数の状況
 - ✓ 老朽危険空家除却支援事業等の活用状況
- 基本方針④ 空家の管理不全化を解消する
 - ✓ 管理不全空家等及び特定空家等の法に基づく措置の状況





5-2 空家等対策計画の実施目標

基本方針に基づき計画期間の7年間で目指していく数値目標を次のとおり設定し、空家等対策に取り組みます。

空家等対策計画が目指す数値目標

事業項目	目標値（目標年度：令和12年度）
空き家バンク（登録件数）	245件（35件／年×7年）
空き家バンク（成約件数）	140件（20件／年×7年）
老朽空家除却費用支援件数	105件（15件／年×7年）

 1 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

第1章 総則

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、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、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 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。第14条第2項において同じ。）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。

2 この法律において「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。

(国の責務)

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- (4) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第7条 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。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 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の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
- (2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
- (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する

区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

(2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項

(3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第8条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第2章 空家等の調査

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により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。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 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。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特

別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1

項ただし書又は第43条第1項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び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）第19条第1項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第5章 特定空家等に対する措置

第22条 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的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。

2 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、相当の猶予期限を付けて、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とることを勧告することができる。

3 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、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その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て、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5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る。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者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又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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とる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第6章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができるものと認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

(1) 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

(2) 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

(3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

(4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

(5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

(6) 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和5年6月14日法律第50号) 抄

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第3条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第2条 地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第22条第10項及び第12項(同条第10項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第6条において「施行日」という。)以後に新法第22条第10項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第14条第10項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第22条第11項及び第12項(同条第11項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第2項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第14条第2項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第4条 政府は、この法律の施行後5年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。



(設置)

第1条 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。）

第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成に関する審議等を行うため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項に基づく附属機関として、益田市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査し、及び審議するものとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- (2) 空家等対策計画の対策の実施に関する事項
- (3) その他市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 審議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げないものとする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総務する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第7条 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を聴き、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、建設部建築課において処理するものとする。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮り、別に定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(任期の特例)

2 この条例施行の日以後最初に委嘱される委員の任期は、第4条本文の規定にかかわらず、平成32年3月31日までとする。

(会議招集の特例)

3 第6条第1項の規定にかかわらず、最初の審議会の会議は、市長が招集する。



（不在者の財産の管理）

第25条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

2 前項の規定による命令後、本人が管理人を置いたときは、家庭裁判所は、その管理人、利害関係人又は検察官の請求により、その命令を取り消さなければならない。

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

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。

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（所有者不明土地管理命令）

第264条の2 裁判所は、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土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共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土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（第四項に規定する所有者不明土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができる。

2 所有者不明土地管理命令の効力は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地（共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である土地）にある動産（当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

3 所有者不明土地管理命令は、所有者不明土地管理命令が発せられた後に当該所有者不明土地管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び当該所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産の管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。

4 裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令におい

て、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。

(所有者不明建物管理命令)

第264条の8 裁判所は、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建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、共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建物の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人（第四項に規定する所有者不明建物管理人をいう。以下この条において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「所有者不明建物管理命令」という。）をすることができる。

2 所有者不明建物管理命令の効力は、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物（共有持分を対象として所有者不明建物管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である建物）にある動産（当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）及び当該建物を所有し、又は当該建物の共有持分を有するための建物の敷地に関する権利（賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（所有権を除く。））であって、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。）に及ぶ。

3 所有者不明建物管理命令は、所有者不明建物管理命令が発せられた後に当該所有者不明建物管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物又は共有持分並びに当該所有者不明建物管理命令の効力が及ぶ動産及び建物の敷地に関する権利の管理、処分その他の事由により所有者不明建物管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。

4 裁判所は、所有者不明建物管理命令をする場合には、当該所有者不明建物管理命令において、所有者不明建物管理人を選任しなければならない。

5 第264条の3から前条までの規定は、所有者不明建物管理命令及び所有者不明建物管理人について準用する。

(管理不全土地管理命令)

第264条の9 裁判所は、所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人（第3項に規定する管理不全土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「管理不全土地管理命令」という。）をすることができる。

2 管理不全土地管理命令の効力は、当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地にある動産（当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

3 裁判所は、管理不全土地管理命令をする場合には、当該管理不全土地管理命令において、管理不全土地管理人を選任しなければならない。

(管理不全建物管理命令)

第264条の14 裁判所は、所有者による建物の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該建物を対象として、管理不全建物管

理人（第3項に規定する管理不全建物管理人をいう。第4項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「管理不全建物管理命令」という。）をすることができる。

- 2 管理不全建物管理命令は、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物にある動産（当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）及び当該建物を所有するための建物の敷地に関する権利（賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（所有権を除く。）であって、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。）に及ぶ。
- 3 裁判所は、管理不全建物管理命令をする場合には、当該管理不全建物管理命令において、管理不全建物管理人を選任しなければならない。
- 4 第264条の10から前条までの規定は、管理不全建物管理命令及び管理不全建物管理人について準用する。

（相続財産法人の成立）

第951条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

（相続財産の清算人の選任）

第952条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の清算人を選任しなければならない。

- 2 前項の規定により相続財産の清算人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、6箇月を下ることができない。



4 不動産登記法の改正概要

1. 相続登記の申請義務化の概要

- (1) 相続等により不動産を取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産を取得したことを知った日から3年以内に、相続登記を申請しなければならない。(法第76条の2第1項)
- (2) 遺産分割により不動産を取得した相続人についても、遺産分割の日から3年以内に、相続登記を申請しなければならない。(法第76条の2第1項前段、第2項、第76条の3第4項)
- (3) 正当な理由がないのに、上記(1)又は(2)の申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象になる。(法第164条)
- (4) 相続登記の申請義務化は、令和6年4月1日から施行される。
- (5) 令和6年4月1日より前に開始した相続によって不動産を取得した場合であっても、相続登記をしていない場合には、相続登記の申請義務の対象となる。ただし、3年間の猶予期間が設けられており、猶予期間中に相続登記を行えば、過料の適用対象となることはない。

2. 住所等の変更登記の申請の義務化（令和8年4月までに施行）

登記簿上の所有者の氏名や住所が変更されてもその登記がされない原因として、①これまで住所等の変更登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくても所有者自身が不利益を被ることが少なかったこと、②転居等の度にその所有不動産について住所等の変更登記をするのは負担であることが指摘されています。

そこで、住所等の変更登記の申請を義務化することで、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

登記簿上の所有者については、その住所等を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請をしなければならないこととされました。

正当な理由がないのに義務に違反した場合、5万円以下の過料の適用対象となります。