

第4章 空家等対策の基本施策及び取組内容

空家等の状態に応じた「基本施策」を展開するため、下図に示す「施策の取組内容」を実施します。

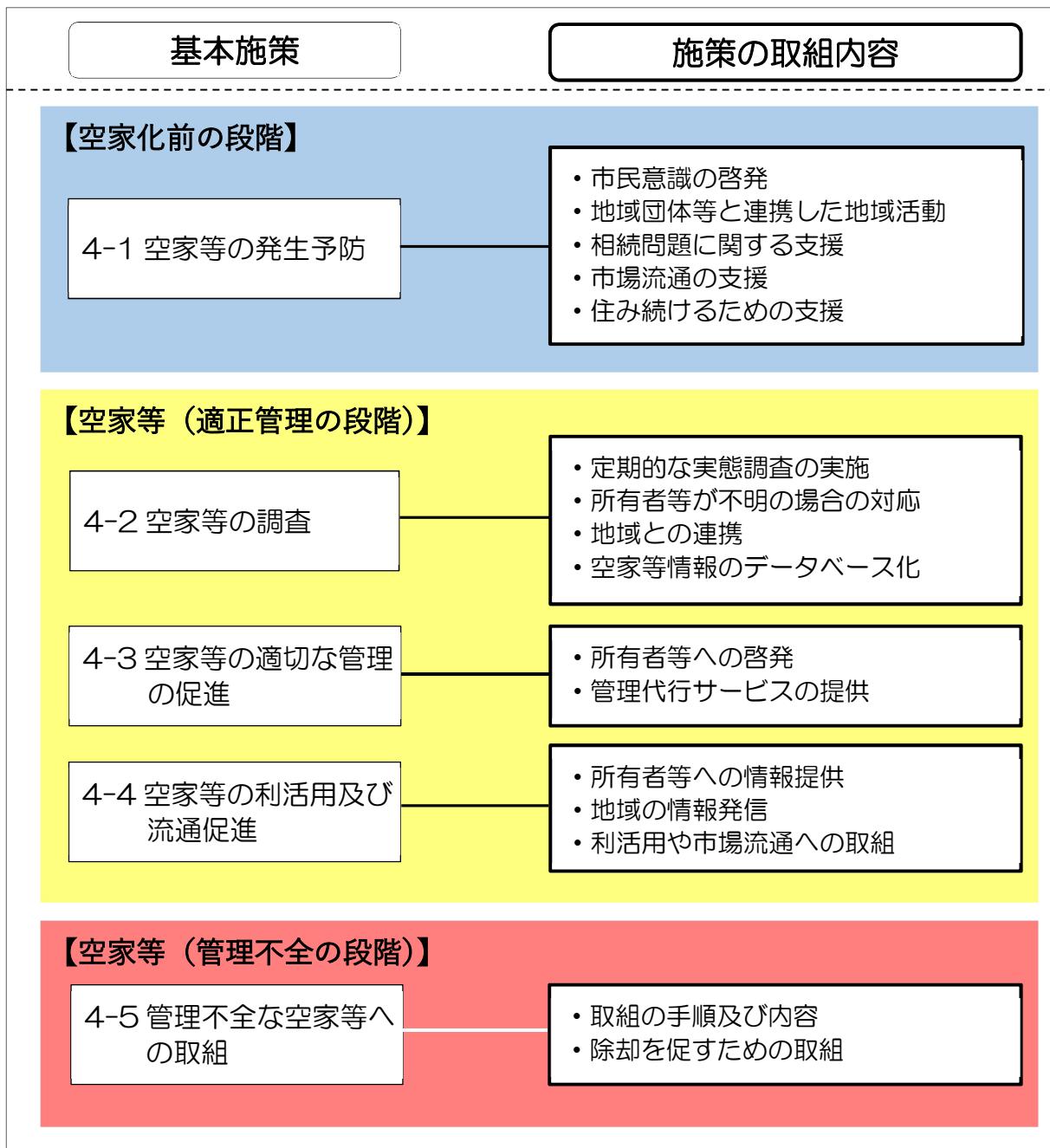


図 4-1 基本施策及び具体的な取組の構成

4 -1 空家等の発生予防

今後も空家等の増加が予想されることから、既に存在する空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生を予防・抑制することが重要となるため、次の施策を推進します。

(1) 市民意識の啓発

相続や転居をきっかけとして発生した余剰住宅が空家等となることが多い中で、利活用や処分の方法がわからない、処分したくても買い手が見つからない、どこに相談すべきかわからないといった理由で空家等となる場合があります。

そのため、市のホームページや広報ぬまづ、リーフレット、終活セミナー等を活用し、市民に対して空家等に関する情報や制度などの知識、建築基準法上の問題、適切な相続対策の必要性等の周知・啓発に努め、空家等の問題意識を高めてもらうことで、空家等の発生予防につなげます。

(2) 地域団体等と連携した活動

市民意識の啓発において、とりわけ一戸建て住宅に居住する高齢者、特に一人暮らしの高齢者への啓発・相談対応等は空家等の発生予防に非常に重要であることから、自治会、民生委員や福祉関係者等と連携し、出前講座や講習の場を使った単身高齢者世帯への周知・啓発活動、また、定期的な自治会へのアンケート調査による、空家等になってしまい兆候の早期発見・早期対応の仕組みや情報共有の体制づくりを推進します。

(3) 相続問題に関する支援

相続を契機とした空家等の発生が多く、また、相続の際、権利関係が解決されないため建物の処分方法が決まらないケースも見られます。さらには、相続放棄等により所有者等が不明となる空家等は、周辺に悪影響を及ぼしかねない特定空家等の発生につながるばかりか、利活用や除却を進めるうえで大きな問題となってきます。

そのため、相続に関する情報提供や周知・啓発に努めるとともに、所有者個別の事情に応えられるような専門家によるワンストップ相談会の実施をはじめとした関係団体との連携による相談体制の整備を進めます。

(4) 市場流通の支援

住宅の所有者等が様々な理由により売却を希望する場合、速やかに処分ができるれば空家等の発生抑制にもつながります。そのため、不動産関連団体との連携により、中古住宅の流通に関する相談体制の整備を検討します。

(5) 住み続けるための支援

本市の住宅のうち、約32%が旧耐震基準の適用期間に建てられました。これらの住宅が空家等となった場合、市場価値が低いため長期間空家等となることが推測されます。

この先も安心して住み続けられる良質な住宅のための改修等を促すことは、空家等の発生抑制につながるばかりか、将来空家等となった場合においても市場流通に乗る確率が高くなることが考えられます。そのため、「既存建築物等耐震化促進事業」等の助成制度の推進や周知に努めます。

4-2 空家等の調査

空家等の対策を検討・実施するにあたっては、刻々と変化する空家等の状況について最新情報の把握が必須であることから、次の施策を推進します。

(1) 定期的な実態調査の実施

「2.3 実態調査による空家等の現状」で示したとおり、本市の空家等の実態を把握するため平成30（2018）年度に実態調査を実施しました。

この調査は空家等か否かの判定や、空家等の管理が適切に行われているかの判断のほか、空家等の所有者の意向確認を実施し、市内の空家等の状態を総合的に把握することで、必要な対策を講じるための基本情報となります。

空家等の対策を検討・実施するにあたっては、刻々と変化する空家等の状況について最新情報の把握が必要であることから、今後も、実態調査を定期的に実施することを検討します。

(2) 所有者等が不明の場合の対応

空家等の問題は、基本的には所有者等が自ら解決することが前提となることから、実態調査において空家等と判断された建築物については、空家法第10条に基づき、固定資産税の課税台帳データ等により建築物の所有者等を特定します。

しかし、所有者等の特定が難しい場合や相続放棄により所有者等がいない場合は、第三者の介入がない限りは問題を解決することができません。このような場合は、略式代執行や財産管理人制度（40ページ参照）の活用が考えられます。そのため、先進市の取組を参考に、所有者等不明空家に関する対応マニュアルの整備を検討します。

(3) 地域との連携

空家等の最新情報の把握については、実態調査を実施するほか、自治会から寄せられる情報も重要です。居住の有無や引っ越し先など、空家等の情報は行政よりも地域住民等が有しているケースも多いことから、地域で活動する団体等（自治会等）との連携による空家等の早期発見の仕組みとして、これまで実施している定期的なアンケート調査だけでなく、随時情報を受け付けるための環境づくりを推進するとともに、得られた情報を空家等情報データベースに反映させる取組を進めます。

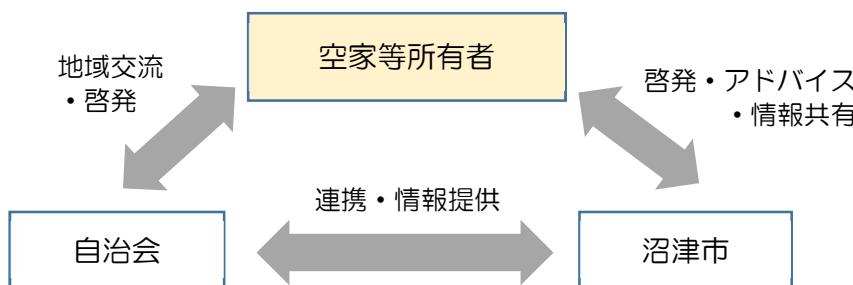


図 4-2 地域との連携

(4) 空家等情報のデータベース化

総合的な空家等の対策を検討・実施するにあたり、庁内の関係部署が最新情報を共有するため、空家等に関する様々な情報をデータベース化し情報の一元化を図るとともに、情報の共有・管理・更新する体制づくりを進めます。

データベースには実態調査結果（管理状態、所有者等の情報、所有者等の意向等）のほか、相談の有無、特定空家等の認定状況、指導等の対応状況等を掲載するとともに、空家等の位置情報を沼津市統合型G I S（地理情報システム）と連動させることで、空家等を地図上で管理することを目指します。

なお、データベースの情報は個人情報となるため、法令等で認められている範囲内の利用にとどめ、部署ごとにその業務の範囲内の閲覧に限定するなど、個人情報の漏洩に十分注意を払い、慎重かつ最大限の配慮のもと取り扱うこととします。

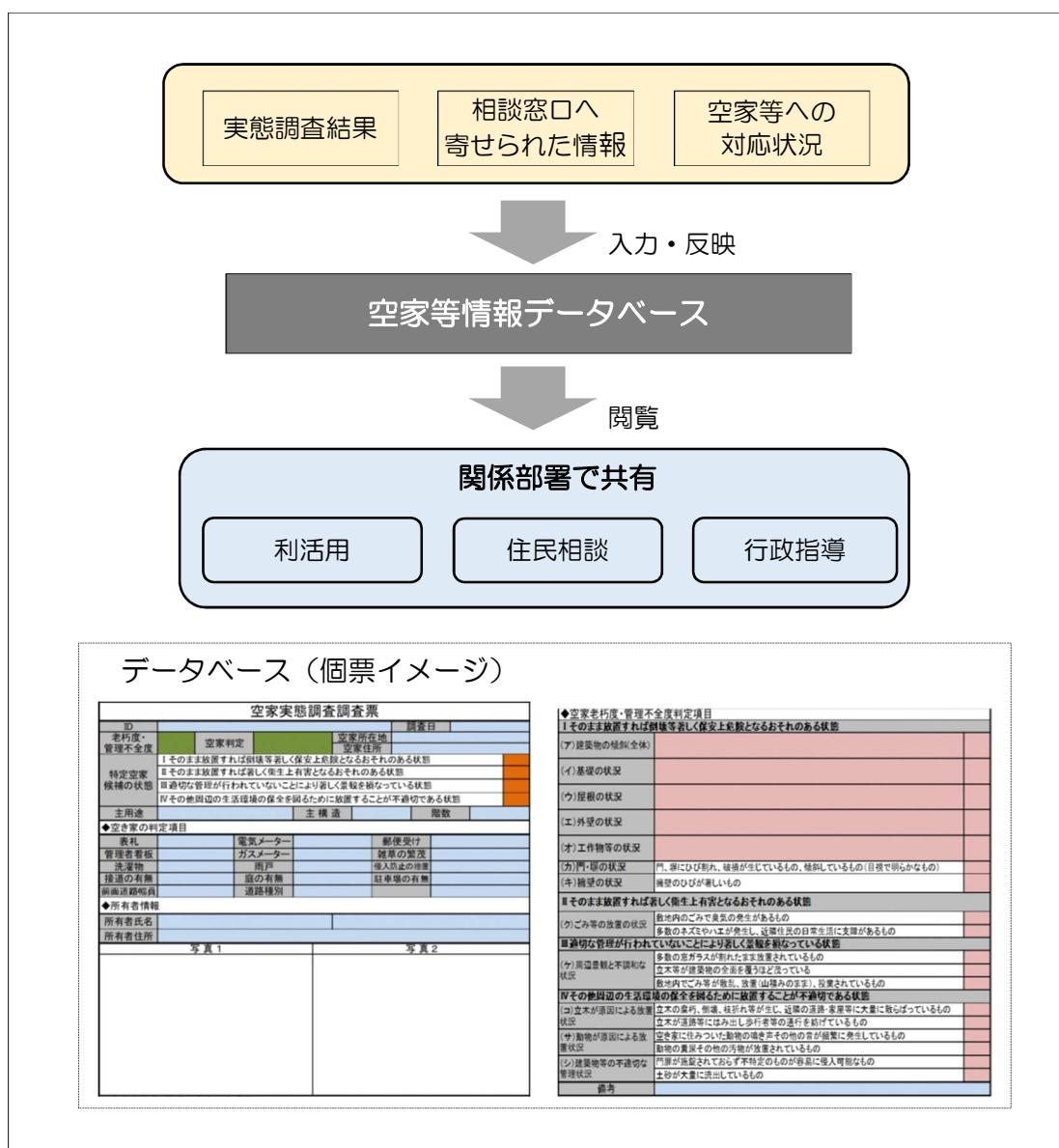


図 4-3 空家等情報のデータベース化

4-3 空家等の適切な管理の促進

空家等は個人の財産であることから、空家等が地域住民の生活環境へ悪影響を及ぼさないよう、所有者等において日常的に空家等の適切な管理に努める義務があります。

一方、実態調査でも明らかなように、維持管理が行われていない空家等もあり、このような空家等は、このまま放置すると利活用や市場流通の機会を失うばかりか、地域の安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境に様々な悪影響を及ぼすことが懸念されます。そのため次の施策を推進します。

(1) 所有者等への啓発

空家等の所有者等に対して、自ら適切に管理する責任があることや、空家等の管理を怠った場合の周辺への悪影響など、様々な問題が生じることを啓発します。空家等の適切な管理を怠っている所有者等に対しては、適切に管理するよう強く促すとともに、空家等の管理に必要な情報提供を行います。

危険な空き家になる前に...

空き家を放置すると… 空き家を適正に管理せずに放置すると、こんなにたくさんのデメリットが!!!

傷んだ瓦や外壁などが飛散し、通行者や隣の建物などに危害を及ぼす
誰などの害虫が発生する
相続が発生し、責任の付け合いで権利者間の争いに
ゴミなどを投棄される
不要品に侵入される
動物が住みつく
近隣住民の苦情など
ご近所トラブルの原因に

空き家の適正管理は所有者等の責務です。
空き家は個人の財産であり、所有者や管理者には、適正な管理を行う責任があります。
瑕疵廻所は修繕し、老朽化した空き家等は解体を検討するなど、トラブルを未然に防ぎましょう。

事故が発生した場合、損害賠償責任を問われることがあります!!
管理不足による住宅の瓦などが風で飛ばされ、通行者や隣の住戸などに直撃し、ケガや死亡させてしまった場合、所有者等には高額の賠償責任を問われることがあります。

①空き家になってしまふ前に こうならないために…

住まなくなってしまう前に、誰が家の管理をするのか、費用はどうするのかなど、あらかじめ決めておくことが大切です。
将来、相続が発生した時のために、ご家族で家をどうしていくのか、事前に話しておくことも大切です。
相続した際は、法務局で所有権登記を更新するなど、後々の権利関係によるトラブルを未然に防止しましょう。

②空き家になってしまったら 活用方法などを早く決断!

使用しなくなった住宅は、痛みが非常に早く進行します。たった数年で修繕も困難な状態となり、残された方法は解体のみという状況になってしまいます。

車やバイクと同じく、住宅も定期的なメンテナンスが必要です!
空き家をそのまま放置すると住宅は急速に痛み、修繕費用もかかって高額になることがあります。さらには傷んだままにしておくと、賃貸や売却も困難となり、第三者に被害を与えてしまって損害賠償を求められるなど、悪いことは何一つありません!

③使わなくなった住宅は「ひとまず」「とりあえず」放置するではなく、一刻も早い、維持管理、賃貸、売却、解体等の活用方法を決断することが重要です。

適正に管理された良好な空き家 → 管理不全な放置された空き家 → 放置された危険な空き家!

・状態が悪化するにつれて大規模な対応が必要になります。
・一時的に代駐が悪くなるについて、解体などの費用も高くなります。

空き家法Q&A
空き家対策の推進に関する特別措置法（空き家法）について
この法律では、空き家等の所有者や管理者の責務として、空き家等を適正に管理を要めることを定めており、空き家等を所有・管理している方は、近隣や地域に悪影響を及ぼさないよう、適正に管理しましょう。

空き家法とは?
空き家法では、空き家等という用語で定義しています。これは、空き家そのものに加え、敷地内の草や樹木などについても適正に管理する責務を示しています。
また管理が不全な場合、命令・勧告などの厳しい処分を受けることもあります。

空き家に関するご相談、お問い合わせは
沼津市 まちづくり指導課 TEL:055-934-4786

図 4-4 現在配布している空家等の管理啓発パンフレット

(2) 管理代行サービスの提供

実態調査の結果によると、空家等の維持管理をしない理由として、住まいが遠方のためという距離的な問題や、身体的・年齢的な問題が挙げられていました。

このように、適切に管理する意思があるにもかかわらず、身体的な問題や距離の問題等で管理ができない所有者等のために、第三者による、安価な維持管理サービスや見守りサービスの提供など、空家等の状態悪化の防止対策について検討を進めます。



図 4-5 管理代行サービスの提供

4-4 空家等の利活用及び流通促進

適正な管理がなされている空家等であっても利活用されずにいれば、それが地域の魅力の低下につながり、結果として新たな空家等の発生をもたらすことが懸念されます。

実態調査から、売却や賃貸を希望するものの入居者や購入者が現れないために空家等となるケースが多いことがわかりました。このような空家等は、建物の老朽化が進むことで売却や賃貸などがより困難になり、最終的には放置されることにもなりかねません。そのため、早期の利活用や流通を促す次の施策を推進します。

(1) 所有者等への情報提供

空家等の流通を促すためには、中古住宅の流通を促進する必要があります。

そのため、利活用が可能な空家等の所有者等に対して、本市での利活用や流通のための取組や、利活用事例の紹介などの情報提供を充実させるとともに、利活用可能な住宅であるにもかかわらず利活用の意思がない所有者等に対しては、活用方法やメリット、空家等を所有し続けることで発生するデメリット等についての啓発に努めます。

(2) 地域の情報発信

本市は、豊かな自然に恵まれるとともに、世界遺産である富士山をはじめ、歴史、産業、伝統文化など、多種多様な地域資源を有しております。

本市では、ホームページやSNS（※3）を利用して、沼津市の魅力や暮らしの情報を発信しており、今後も、この取組を推進するとともに、内容の充実や様々な手段により広く市外に発信し、地域の魅力を多くの人たちに知ってもらうことで、移住者による空家等の利活用につなげます。

（※3）SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）とは、FacebookやTwitterなどの「社会的ネットワーク」のこと



図4-6 移住定住者希望者向けパンフレット

(3) 利活用や市場流通への取組

本市では、21ページに示したように、空家等の利活用や流通促進のため「まちなか土地・建物活用アドバイザー派遣事業」及び「リノベーションまちづくり推進事業」を展開しています。今後も、これらの取組を推進するとともに、新たな取組を検討します。

1) まちなか土地・建物活用アドバイザー派遣事業の継続と推進

沼津市のまちなか居住促進区域内（沼津駅から半径1kmの範囲内）で、土地の共同化や土地・建物の有効活用等について、協議や検討を行おうとする権利者の方たちに対して、土地・建物活用アドバイザーを派遣し、細分化された建物の共同建て替えの実施に向けたサポートを行う事業を展開しています。

今後も、この取組を推進し、沼津市の中心市街地における土地の高度利用や、良好な市街地環境の整備を推進します。

2) リノベーションまちづくり推進事業の継続と推進

本市では、リノベーションまちづくり推進事業（※4）を進めています。

当該事業では、平成27（2015）年度以降、これまでに23件の空家等を再生してきました。今後も、この取組を推進し、空家等の問題を解消するとともに、地域の価値の向上を図ります。

（※4）「リノベーションまちづくり推進事業」とは

リノベーションまちづくりとは、公民連携により、空き家、空店舗、空きビル及び空き地等の既存の建物や土地をリノベーション（※5）手法による活用を行い、遊休不動産の再生と質の高い雇用の創出等を掛け合わせ、新たな産業振興や地域コミュニティの再生、エリア価値の向上を図ることを目的とした取り組みです。

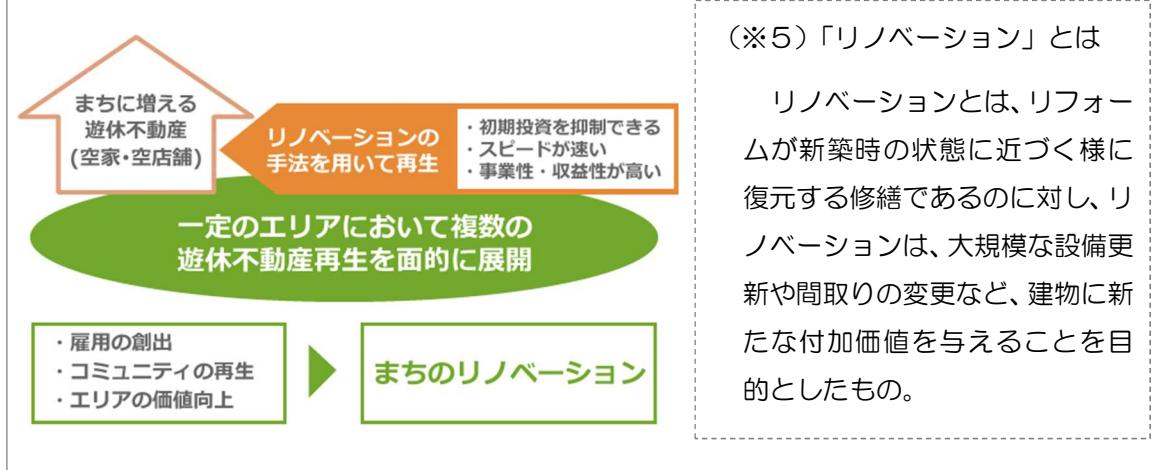


図4-7 リノベーションまちづくり推進事業の概要

3) 空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）の活用

空家等を地域の活性化に資する用途で活用する場合、「空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）」により、当該住宅等の取得、増改築等の費用の一部が国から助成されます。この事業を活用し、空家等の解消や地域の活性化を図ります。

対象地域						
▶ 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区						
▶ 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一因となっている産炭等地域又は過疎地域						
▶ 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ため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域（居住誘導区域※4を定めた場合はその区域内に限る。）						
対象施設						
▶ 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も從来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物						
※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る						
事業内容						
▶ 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う						
助成対象費用						
▶ 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用 空き家住宅等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等						
▶ 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する費用 所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等						
▶ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用						
※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域						
 <p>【奈良県五條市】 町家を滞在体験施設として活用</p>	 <p>【広島県庄原市】 長屋住宅を交流・展示施設として活用</p>					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 5px;">事業主体</th> <th style="text-align: left; padding: 5px;">地方公共団体</th> <th style="text-align: left; padding: 5px;">民間(例)※5※6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">負担割合 (□が 交付対象 限度額)</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 国費 1/2 </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 地方公共団体 1/2 </div> </td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 国費 1/3 </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 地方公共団体 1/3 </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 民間 1/3 </div> </td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">※5 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいざれか少ない額 ※6 国費は、地方公共団体補助の1/2</p>	事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6	負担割合 (□が 交付対象 限度額)	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 国費 1/2 </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 地方公共団体 1/2 </div>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 国費 1/3 </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 地方公共団体 1/3 </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 民間 1/3 </div>
事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6				
負担割合 (□が 交付対象 限度額)	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 国費 1/2 </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 地方公共団体 1/2 </div>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 国費 1/3 </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 地方公共団体 1/3 </div> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> 民間 1/3 </div>				

出典) 国土交通省のホームページ

図 4-8 空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）の概要

4) 空家等情報サイトの運営

市のホームページ上に空家等の情報提供のための専門サイトの開設を検討します。

当該サイトでは、空家等の利活用方法をはじめ、補助制度、空家等の情報サイトのリンク掲載などを検討します。

他にも、当該サイトでは、移住定住サイトのリンク掲載、関係団体サイトなどとの連携により、移住者の増加につなげるとともに、市民全体の空家等に対する知識や意識の向上を図ります。

5) 空家等情報サイトの活用・空き家バンクへの参加検討

民間団体によって運営されている、空家等の情報サイトと連携を図り、空家等情報の有効活用を検討します。

また、空家等情報の少ない地域では、「全国版空き家・空き地バンク（※6）」への参加を検討し、空家等の流通の活性化を推進します。

空家等情報サイトの活用や空き家バンクへの参加により、ホームページ上でいつでも空家等の情報を閲覧できるため、空家等流通促進や、移住者の増加を図ります。

（※6）「全国版空き家・空き地バンク」とは、各自治体の空家等の情報を集約して、全国どこからでも簡単にアクセス・検索することを可能としたシステムです。平成31（2019）年2月現在、全国603の自治体が参加しています。

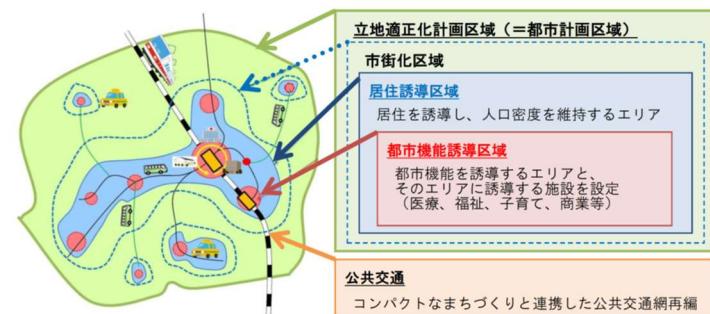
6) 地域・地区の特性に即した対策

空家等の対策においては、地域ごとに異なる特性や課題に応じた取組が必要です。例えば、立地適正化計画等の都市計画・まちづくりと整合した対策や、津波避難対策や避難路の確保、通学路の保全など防災面からの対策など、地域・地区の特性に即した対策を推進します。

【立地適正化計画との整合】

- ・都市機能誘導区域 → 産業振興、起業支援
- ・居住誘導区域 → 移住定住促進
地域コミュニティ維持向上
空家等の有効利用

■ 立地適正化計画のイメージ（出典：沼津市立地適正化計画）



【過疎地域自立促進計画との整合】

- ・移住定住促進
- ・空家等の有効利用
- ・地域の魅力向上

【防災面からの対応】

- ・津波避難対策
- ・避難路の確保や通学路の保全
- ・耐震性の確保

図4-9 地域・地区の特性に即した対策

4-5 管理不全な空家等への取組

(1) 取組の手順及び内容

地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしている空家等については、所有者等に強く改善を求めるとともに、改善されない場合には空家法及び条例に基づき「特定空家等」又は「管理不全な状態」の空家等に認定し、行政指導や行政処分を行います。

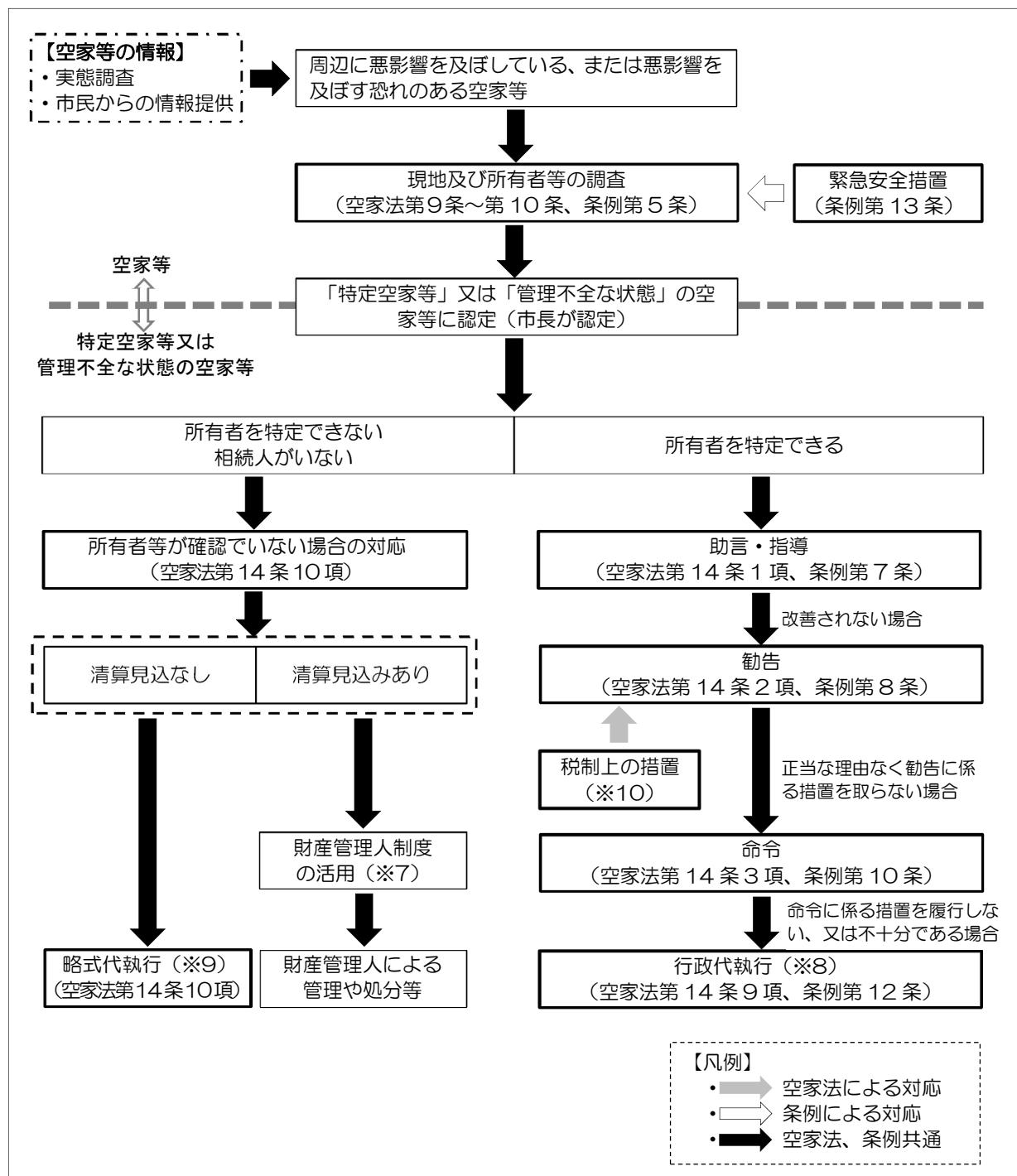


図 4-10 空家法及び条例に基づく特定空家等及び管理不全な状態の空家等に対する主な措置

(※7) 財産管理人制度とは

財産管理人制度とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人（相続財産管理人又は不在者財産管理人）が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度のことです。

財産管理人について、「空家等所有者が死亡」かつ「相続人が存在しない場合」は「相続財産管理人」といい、「所有者の生死が不明」かつ「所有者の所在が不明」な場合は「不在者財産管理人」といいます。

財産管理人が処分した後に残った財産は、国庫に帰属することになります。また、財産管理人は、被相続人との関係や利害関係の有無などを考慮して、相続財産を管理するのに最も適任と認められる人が選任され、弁護士、司法書士等の専門家が選ばれることもあります。

(※8) 行政代執行とは

行政代執行とは、義務を果たさない所有者等に代わり、行政が強制的に必要な措置を講じることです。

行政代執行は、空家法第14条第3項または条例第10条の規定による「命令」を受けた所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときに、行政代執行法に基づいて実施します。なお、当該措置に要した費用については当該所有者等から徴収することができます。

(※9) 略式代執行とは

略式代執行とは、義務を果たすべき所有者等が特定できない場合に、行政が必要な措置を講じることです。

行政代執行は、所有者等が特定されている場合に実施されますが、略式代執行は、所有者等の特定ができない場合で、かつ、当該空家等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実施します。

(※10) 税制上の措置とは

所有者等に対して、必要な措置をとることを「勧告」した場合、地方税法第349条の3の2第1項等の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の特例の対象から除外します。

特例が解除されると、住宅用地（土地）の固定資産税及び都市計画税が増額されます。

例：200m²以下の住宅用地の場合、固定資産税額は約4.12倍、都市計画税額は約2.12倍に増額されます。

(2) 空家法による特定空家等への対応

実態調査や、市民からの情報提供等により把握した空家等について、特定空家等と判断された場合は、空家法に基づく行政指導（助言・指導、勧告）や行政処分（命令、行政代執行）を講じることが可能となります。また、行政代執行は、市民に危険を及ぼす空家等の取り壊しができる一方で、費用回収の問題、公益性の判断など様々な問題もあることから、先進市の取組を参考に、特定空家等に対する措置についての実施マニュアルの整備を検討します。

以下には、空家法に基づく特定空家等に関する認定及び措置の主な手続きを示します。

1) 立入調査（空家法第9条）

空家等の実態調査や市民からの情報提供等を受けた空家等に対し、特定空家等に該当する可能性があると思われるものについて、空家法に基づく敷地内への立入調査により実態を把握します。

2) 特定空家等の判断・認定

立入調査の結果を基に、「特定空家等の判断基準」に従い、特定空家等か否かの判断を行います。

3) 特定空家等への措置（空家法第14条1、2、3項）

特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を講じるよう助言・指導、勧告、命令等の措置を順次実施します。

なお、勧告を受けた特定空家等の土地については、固定資産税等の住宅用地特例の措置の対象から除外されます。

4) 行政代執行（空家法第14条9項）

必要な措置を講じるよう命令したにもかかわらず、所有者等が必要な措置を講じない場合には、行政代執行の実施を検討します。

5) 所有者不明等への対応

特定空家等の所有者等が不明な場合には、所有者等の特定に努めますが、それでも不明な場合は、略式代執行の実施や財産管理人制度の活用を検討します。

(3) 条例による対応

本市では、空家法の施行前に条例が制定されており、空家法に定めのない、条例独自の空家等の状態に応じた手続きや措置があるため、状況に応じて空家法または条例の適用を検討し、必要な措置を講じます。

1) 管理不全な状態の判断（条例第2条）

管理が不十分な空家等のうち、空家法では規定のない「不特定者の侵入により、火災又は犯罪を誘発するおそれのある状態」の空家等は、条例の「管理不全な状態」に該当し、条例に基づき必要な措置を講じるよう所有者等に対し助言・指導、勧告、命令等の措置を順次実施します。

2) 緊急安全措置（条例第13条）

空家等が著しく管理不全な状態で、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認められる場合、当該空家等の所有者等に必要な措置を講じる時間的な余裕が無いときは、所有者等の同意の下、危険回避のため市は必要最小限の措置を講じることができます。その際、費用が発生した場合には、当該所有者等から費用を徴収できることとします。

■ 管理不全な状態にある空家等に想定される問題の例

○防災力の低下

- 倒壊、崩落、屋根・外壁の落下
- 避難時の道路閉塞



屋根が崩落した空家等

○防犯性の低下

- 犯罪の誘発
- 放火の危険性

○ゴミの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

- 蚊、ハエの発生
- ネズミ、野良猫等が住み着く
- 動物の死骸などによる悪臭

○風景、景観の悪化

- エリアの価値の低下

○その他

- 樹枝の越境、雑草の繁茂
- 落ち葉や枯れた枝の飛散 他

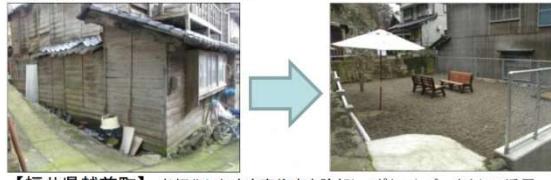


雑草が繁茂した空家等

出典) 国土交通省住宅局
空家の現状と問題について

(4) 除却を促すための取組

周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される空家等や、利活用が見込めない空家等の除却が進まない理由として除却費用の負担が挙げられます。これらの空家等に対し、空家等を除却し、かつ、跡地が地域の活性化のために活用される場合、「空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）」により、除却費用の一部が国から助成されます。この事業を積極的に活用し、老朽化した空家等の解体を行い住環境の改善を図ります。

対象地域																														
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区 ➤ 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ため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域 ➤ 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で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 																														
対象施設																														
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不良住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの (空き家かどうかにかかわらず対象) ➤ 空き家住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・跡地が地域活性化のために供されるもの ➤ 空き建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・跡地が地域活性化のために供されるもの 																														
助成対象費用																														
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用 (「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※5×8/10 ※5 除却工事費については、除却工事費の1m²当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。 (注)空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。 ➤ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用 所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等 ➤ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用 																														
<p style="text-align: center;">※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域</p>  <p style="text-align: center;">【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">事業主体</th> <th style="text-align: center;">地方公共団体</th> <th style="text-align: center;">民間(例)※6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">負担割合 (除却等に要する費用は □ が 交付対象限 度額)</td> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">国費</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> <td style="text-align: center;">国費</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">1/5</td> <td style="text-align: center;">民間</td> <td style="text-align: center;">1/5</td> </tr> </table> </td> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">国費</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> <td style="text-align: center;">国費</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">1/5</td> <td style="text-align: center;">民間</td> <td style="text-align: center;">1/5</td> </tr> </table> </td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">※6 国費は、地方公共団体補助の1/2</p>	事業主体	地方公共団体	民間(例)※6	負担割合 (除却等に要する費用は □ が 交付対象限 度額)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">国費</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> <td style="text-align: center;">国費</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">1/5</td> <td style="text-align: center;">民間</td> <td style="text-align: center;">1/5</td> </tr> </table>	国費	2/5	国費	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	1/5	民間	1/5	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">国費</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> <td style="text-align: center;">国費</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">1/5</td> <td style="text-align: center;">民間</td> <td style="text-align: center;">1/5</td> </tr> </table>	国費	2/5	国費	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	1/5	民間	1/5
事業主体	地方公共団体	民間(例)※6																												
負担割合 (除却等に要する費用は □ が 交付対象限 度額)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">国費</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> <td style="text-align: center;">国費</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">1/5</td> <td style="text-align: center;">民間</td> <td style="text-align: center;">1/5</td> </tr> </table>	国費	2/5	国費	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	1/5	民間	1/5	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">国費</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> <td style="text-align: center;">国費</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">地方公共団体</td> <td style="text-align: center;">1/5</td> <td style="text-align: center;">民間</td> <td style="text-align: center;">1/5</td> </tr> </table>	国費	2/5	国費	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	1/5	民間	1/5				
国費	2/5	国費	2/5																											
地方公共団体	2/5	地方公共団体	2/5																											
地方公共団体	1/5	民間	1/5																											
国費	2/5	国費	2/5																											
地方公共団体	2/5	地方公共団体	2/5																											
地方公共団体	1/5	民間	1/5																											

出典) 国土交通省のホームページ

図4-11 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）の概要