

# さぬき市空家等対策計画

平成29年8月

平成31年3月一部改訂

令和5年3月一部改訂

さぬき市

## 目次

第1章 計画の趣旨.....	- 1 -
1 計画策定の背景.....	- 1 -
2 計画の目的.....	- 1 -
3 計画の位置づけ.....	- 1 -
第2章 現状や課題.....	- 2 -
1 住宅・土地統計調査による空家の状況.....	- 2 -
2 さぬき市空家等実態調査の実施.....	- 3 -
(1) 対象地域.....	- 3 -
(2) 現地調査期間.....	- 3 -
(3) 対象となる空家等.....	- 3 -
(4) 調査方法.....	- 3 -
(5) 調査結果.....	- 4 -
3 空家等の発生要因.....	- 5 -
4 空家等の問題点.....	- 5 -
(1) 災害等の不安.....	- 5 -
(2) 防犯等の不安.....	- 6 -
(3) 周辺環境の悪化.....	- 6 -
(4) 景観の悪化.....	- 6 -
5 空家等に対する課題.....	- 6 -
(1) 対応窓口・推進体制の整備.....	- 6 -
(2) 適切な管理の推進.....	- 6 -
(3) 空家等の除却等に対する支援.....	- 6 -
(4) 空家等の利活用の推進.....	- 6 -
第3章 空家等対策に関する基本的な方針.....	- 7 -
1 空家等対策の基本的な考え方.....	- 7 -
2 基本的事項.....	- 7 -
(1) 対象地区.....	- 7 -
(2) 対象とする空家等の種類.....	- 7 -

3	計画期間.....	- 8 -
4	所有者等による空家等の適切な管理の促進.....	- 8 -
5	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 .....	- 8 -
6	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 ...	- 8 -
	(1) 基本の方針.....	- 8 -
	(2) 特定空家等に関する措置の手順・判断基準.....	- 8 -
7	市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 .....	- 11 -
8	空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	- 12 -
	(1) 空家等対策実施体制 .....	- 12 -
	(2) さぬき市空家等対策協議会 .....	- 12 -
9	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 .....	- 12 -
<b>第4章 空家等対策の具体的な取組.....</b>		<b>- 13 -</b>
1	空家等の発生の予防と抑制.....	- 13 -
2	空家の利活用の促進.....	- 13 -
3	空き家バンク登録物件の改修等に対する支援.....	- 13 -
4	老朽危険空家の除却に対する支援.....	- 13 -
5	空家等の実態把握、調査結果の活用.....	- 13 -
6	空家等の所有者把握のための調査の迅速化.....	- 13 -
7	財産管理人制度及び代執行の活用.....	- 14 -
8	使用していない施設の再生.....	- 14 -
9	老朽化した不良度の高い公営住宅の計画的な除却 .....	- 14 -

## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない「空家等」が年々増加しており、空家等に関する問合せや相談が多くなってきています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

こうした状況を背景として、国は、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」）」を公布し、平成27年5月26日から全面施行されています。

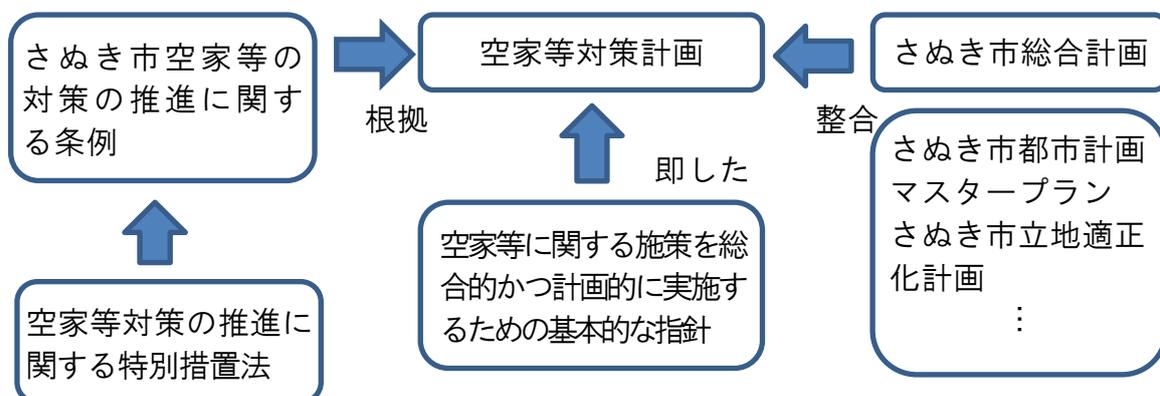
そこで、本市においても、この「さぬき市空家等対策計画」を策定し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施することとしました。

### 2 計画の目的

本計画は、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的に、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、法及びさぬき市空家等の対策の推進に関する条例（以下「条例」）の規定に基づき策定するものです。

### 3 計画の位置づけ

本計画は、条例第7条の規定に基づき策定する、国の指針<sup>1</sup>に即した、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計画とします。また、さぬき市総合計画との整合を図るとともに、都市計画マスタープランや立地適正化計画など他の行政計画とも連携を図るものとします。



<sup>1</sup> 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

## 第2章 現状や課題

### 1 住宅・土地統計調査による空家の状況

総務省は、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅に居住している世帯に関する実態を調査するために、住宅・土地統計調査を5年ごとに実施（標本調査のため、実数を示したものではない。）しています。

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の空家数は4,440戸で、住宅総数23,980戸に占める空家率は18.5%となり、全国（13.6%）及び香川県（18.1%）を上回っています。

また、適切な管理が行われていない住宅を含む「その他の住宅」に係る空家数は2,460戸（10.3%）で、H25からは減少しているものの、香川県（9.6%）及び全国（5.6%）をいずれも上回っており、依然として高い水準にあります。

#### さぬき市の居住世帯の有無別住宅数

年度	総数	居住世帯ありの住宅	居住世帯なしの住宅							
			総数	一時現在者のみの住宅	空家					建築中
					総数	賃貸用の住宅	売却用の住宅	二次的住宅	その他の住宅	
H15	22,710	19,580	3,130	50	3,060	1,450	90	140	1,380	20
H25	22,660	19,190	3,470	40	3,400	640	60	90	2,620	30
H30	23,980	19,220	4,760	240	4,440	1,830	30	120	2,460	70

※資料：住宅・土地統計調査

一時現在者のみの住宅 昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしている住宅

賃貸用の住宅 賃貸のために空家になっている住宅

売却用の住宅 売却のために空家になっている住宅

二次的住宅 別荘など週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅

その他の住宅 人が住んでいない住宅で、例えば、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替えのために取り壊すことになっている住宅等（区分の判断が困難な住宅を含む。）

#### 「その他の住宅」に係る空家率の推移

	H15	H20	H25	H30
全国	3.9	4.7	5.3	5.6
香川県	6.1	7.4	9.7	9.6
さぬき市	6.1	—	11.6	10.3

※資料：住宅・土地統計調査

## 2 さぬき市空家等実態調査の実施

### (1) 対象地域

さぬき市全域

### (2) 現地調査期間

令和3年9月6日から11月2日まで

### (3) 対象となる空家等

法第2条第1項に規定する空家等（一戸建ての専用住宅及び店舗併用住宅、共同住宅※、事務所などで、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの。）※全室空いているマンション、アパート及び長屋など。

### (4) 調査方法

#### ・空家等の特定

(株)ゼンリンに委託し、次の基準に基づく外観目視による現地調査により、前回調査で空家等と特定した建物（前回調査空家等）の現況を確認するとともに、前回調査以降に新たに空家等となった建物（今回調査空家等）を特定しました。

#### <空家等の判断基準>

- A：郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている。
- B：窓ガラスが割れたままになっている。
- C：カーテンや家具がない。
- D：門から玄関まで雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない。
- E：売却や賃貸物件の表示がある。
- F：表札がない。
- G：敷地内にごみ等の不法投棄がみられる。
- H：電気メーターが動いていない。

#### ・老朽、危険度の判定

前回調査空家等及び今回調査空家等（今回空家等）に対し、「地方公共団体における空家調査の手引きver1（平成24年6月国土交通省住宅局）」を基に、外観目視により建物の老朽度及び危険度の度合を判定し、ランク付けを行うほか、当該空家等が周囲に及ぼす影響及び危険についても判定しました。

#### <老朽度・危険度判定ランク表>

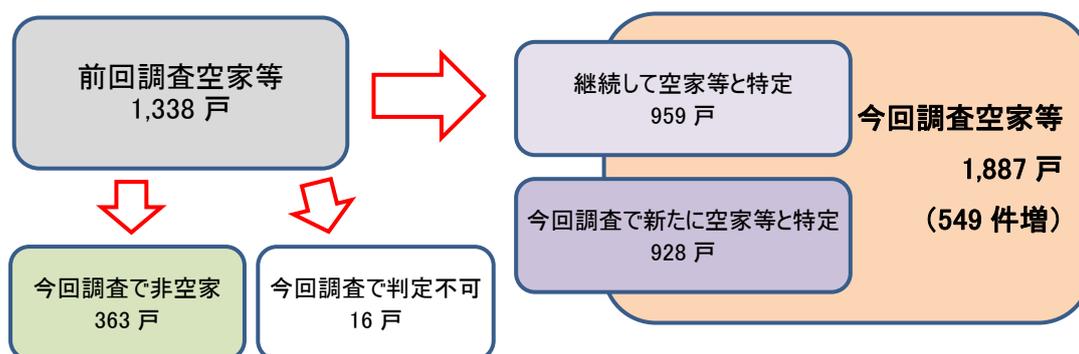
- A判定：小規模の修繕により再利用が可能
- B判定：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
- C判定：管理が行き届いておらず、損傷が激しい
- D判定：倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い
- E判定：倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い

## (5) 調査結果

## ・ 総評

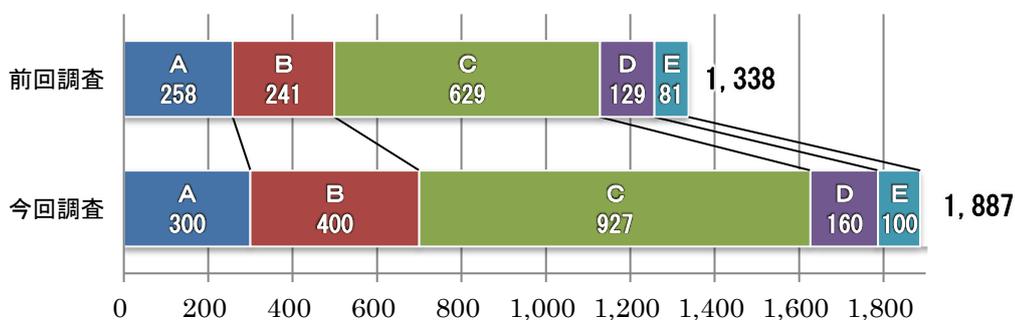
本調査における市全域の空家数は1,887戸で、総建物数47,318戸<sup>\*</sup>を分母とした場合の空家率は4.0%です。<sup>\*</sup>(株)ゼンリンが住宅地図調査時に収集したデータ(戸建住宅、事業所、一般建物、無壁舎等を含む建物の総数)による。

前回調査空家等1,338戸のうち363戸が非空家と認められ、959戸が継続して空家等と特定されました。また、新たに928戸が空家等と特定されたことから、市内の空家等は、前回調査から549戸が増加しました。



今回調査空家等1,887戸のうち老朽危険度の低いA～C判定は1,627戸(A判定300戸、B判定400戸、C判定927戸)で全体の86.2%、危険度の高いD・E判定は260戸(D判定160戸、E判定100戸)で、全体の13.8%を占めています。前回空家等のうち3割程度は、非空家等となっています。老朽危険度別では、前回A判定のうち約4割がB判定に、約1割がC判定に移行し、前回B判定のうち約6割がC判定に移行しています。さらに、前回C判定のほとんどがC判定のままでしたが、約1割がD判定に移行し、前回D判定のうち約2割がE判定に移行しており、より軽度な空家の老朽危険度が進行しています。

老朽危険度の推移



### ・地域別の状況

空家等件数が多いのは志度地区の669件で、地区内空家率が高いのは津田地区の6.4%です。また、市全体の傾向と地区別の傾向を比較した場合、津田地区はE判定の比率が低く、D判定が高いのが特徴です。大川地区はA判定・B判定の比率が低いのが特徴です。志度地区はA判定の比率が高く、D判定が低いのが特徴です。寒川地区は市全体の傾向と同じ傾向が見られます。長尾地区はB判定の比率が高く、C判定が低いのが特徴です。

老朽危険度の推移



## 3 空家等の発生要因

空家等は、法第3条で「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。」と、条例第4条でも「その管理すべき空家等が、そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態、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景観を損なっている状態その他周辺的生活環境を保全するために放置することが好ましくない状態（以下「管理不全状態」という。）にならないよう自らの責任において適切にこれを管理しなければならない。」と規定され、所有者等が適正に管理することを前提としています。

しかしながら、空家等の所有者等の経済的な事情や、管理意識の低下などから管理を十分に行うことができず、空家等が発生し、社会問題となっています。

## 4 空家等の問題点

### (1) 災害等の不安

強風や地震などによる倒壊や火災が発生するおそれがあります。

## (2) 防犯等の不安

不法侵入による非行や犯罪の温床となるなど、治安悪化のおそれがあります。

## (3) 周辺環境の悪化

敷地に雑草が生え、動物や害虫の棲家になって、周囲に悪影響を与えることがあります。また、敷地内にゴミを不法投棄されることもあります。

## (4) 景観の悪化

建物の老朽化や崩落や雑草木により、その地域の印象が悪くなります。

## 5 空家等に対する課題

## (1) 対応窓口・推進体制の整備

市民からの空家等に対する問題の相談や対応に関して、窓口等を明確にするとともに、空家等対策を総合的に推進するため、全庁的な推進体制の整備が必要です。

## (2) 適切な管理の推進

所有者等の責任において行うべき空家等の適正な管理を促すため、広報・啓発活動などの取組が重要です。

## (3) 空家等の除却等に対する支援

一定の要件に該当する危険な空家等に対し、経済的負担を軽減するための支援策を講じるなどして、除却を推進することが必要です。

## (4) 空家等の利活用の推進

空家等を修繕し、市内外からの移住希望者の定住促進や除却した跡地の利用など、空家等を発生させない、増やさない対策が重要です。

## 第3章 空家等対策に関する基本的な方針

### 1 空家等対策の基本的な考え方

空家等は、個人財産であり、問題等への対応や、そこから発生する責任は、所有者にあります。

しかし、公益上多くの人に影響を与える事案については、市民が安全、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することが行政に求められることから、市は、次の基本的な考え方に基づき、空家等対策を実施するものとします。

- (1) 空家等への対応は、所有者等が適切に管理することを原則とした上で、市民が安全、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するため、地域住民や民間団体、関係行政機関と連携を図り、必要な措置を講じます。
- (2) 適切に管理されていない空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の責務に関する意識の涵養を図るとともに、空家等及びその跡地の活用の促進を図ります。
- (3) 地域住民の生命、身体又は財産を保護し、その生活環境の保全を図るため、空家等対策の実施に必要な経済的支援を行うとともに、必要に応じて特定空家等に対する措置を講じます。

### 2 基本的事項

#### (1) 対象地区

空家等は、市内全域に発生し、様々な問題を起こしていることから、さぬき市全域を対象地区とします。このうち、さぬき市立地適正化計画で定める居住誘導区域及び都市機能誘導区域並びに地域の再生拠点や観光振興等を図るとして市が定める区域を「空家等活用等対策促進地区」に指定します。

#### (2) 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する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「空家等」とします。

このうち、法第2条第2項に規定する適切な管理が行われていない空家等で放置することが不適切である状態にあるものを「特定空家等」とします。

これらのほか、現に使用されておらず、今後も使用する可能性がない市が所有し、又は管理する建築物（これに附属する工作物を含む。以下「市有建築物」。）についても、「空家等」と同様に、本計画の対象とします。

### 3 計画期間

計画期間は、平成29年度から令和8年度までの10年間とします。

なお、社会状況等の変化等により、必要に応じて改定を検討するものとし、適宜、具体的な施策の検証を行い、その結果を踏まえ、施策の見直しを図るとともに、計画を改定するものとしています。

### 4 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者には、適正な管理に努める義務があります。ただし、所有者等が不明な場合は、市において調査をし、空家等の適正な管理を行う義務者を特定し、的確な助言又は指導を行うなど、空家等の適正な管理を促します。

また、所有者等に空家等の適正な管理を促すための広報活動を行うなど、意識の啓発を図ります。

### 5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な財産です。所有者等に対し、「空き家バンク」への登録や空き家バンクへの登録物件を対象とした「住宅リフォーム支援事業」などの施策を実施します。

### 6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

#### (1) 基本的方針

管理が適切に行われないうまま放置された空家等は、防災、防犯、衛生、景観等の面において、周辺環境に悪影響を生じさせています。空家等は、個人財産であり、問題等への対応や、そこから発生する責任は、所有者にあることから、速やかな改善に向けて、助言又は指導を行うことが必要です。

このため、著しく管理不全な状態となった空家等に対しては、特定空家等の所有者に対し、法及び条例に基づき、特定空家等に認定した上で、特定空家等に対する措置として、法に定める行政処分等必要な措置を行います。

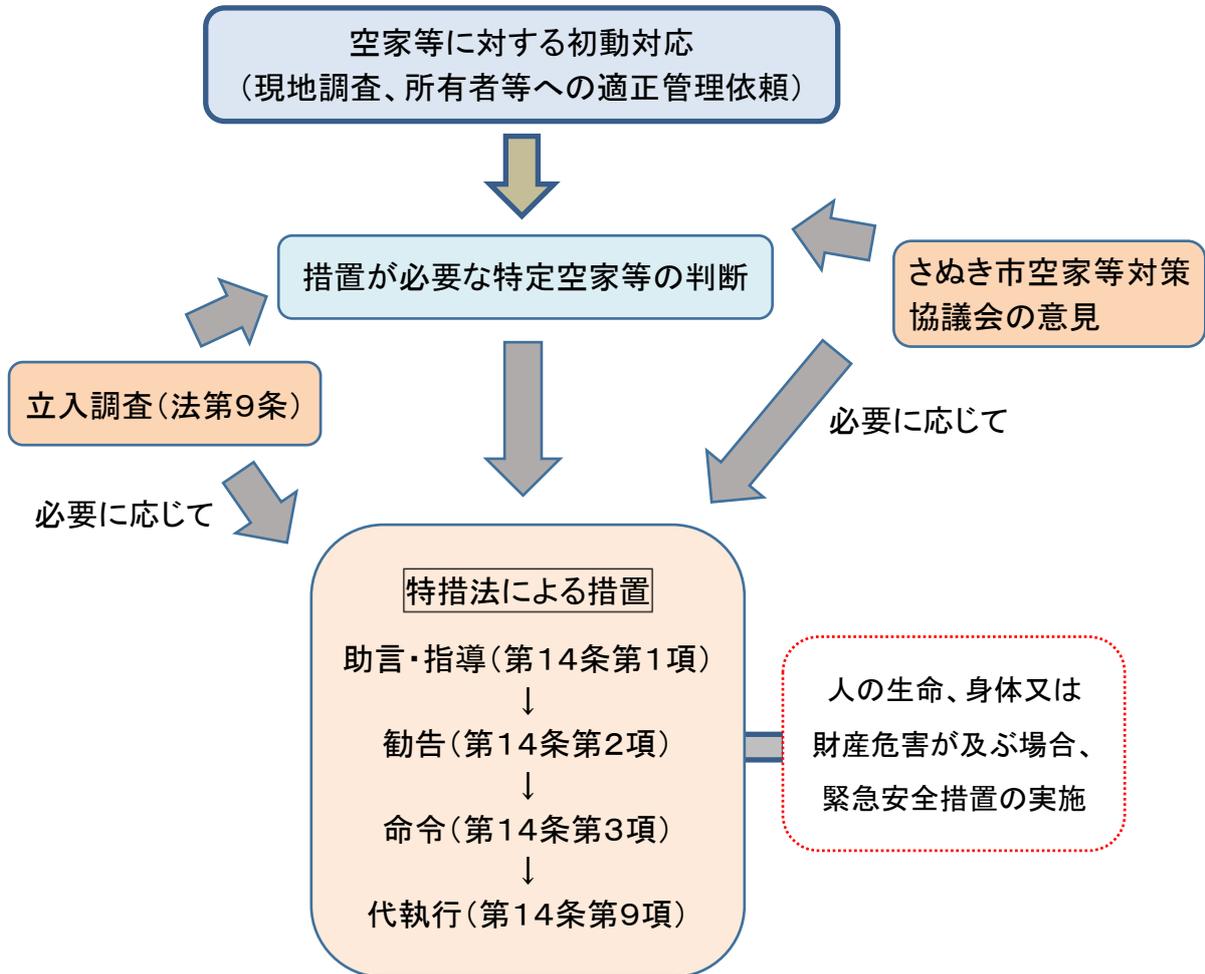
#### (2) 特定空家等に関する措置の手順・判断基準

特定空家等に対する措置の手順は、別に定める「さぬき市特定空家等措置手順」に従い、進めるものとしています。

また、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断は、国土交通省が定める「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の指針（ガイドライン）を基本として別に定める「さぬき市空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する「特定空家等」の判断基準」に基づき、行います。

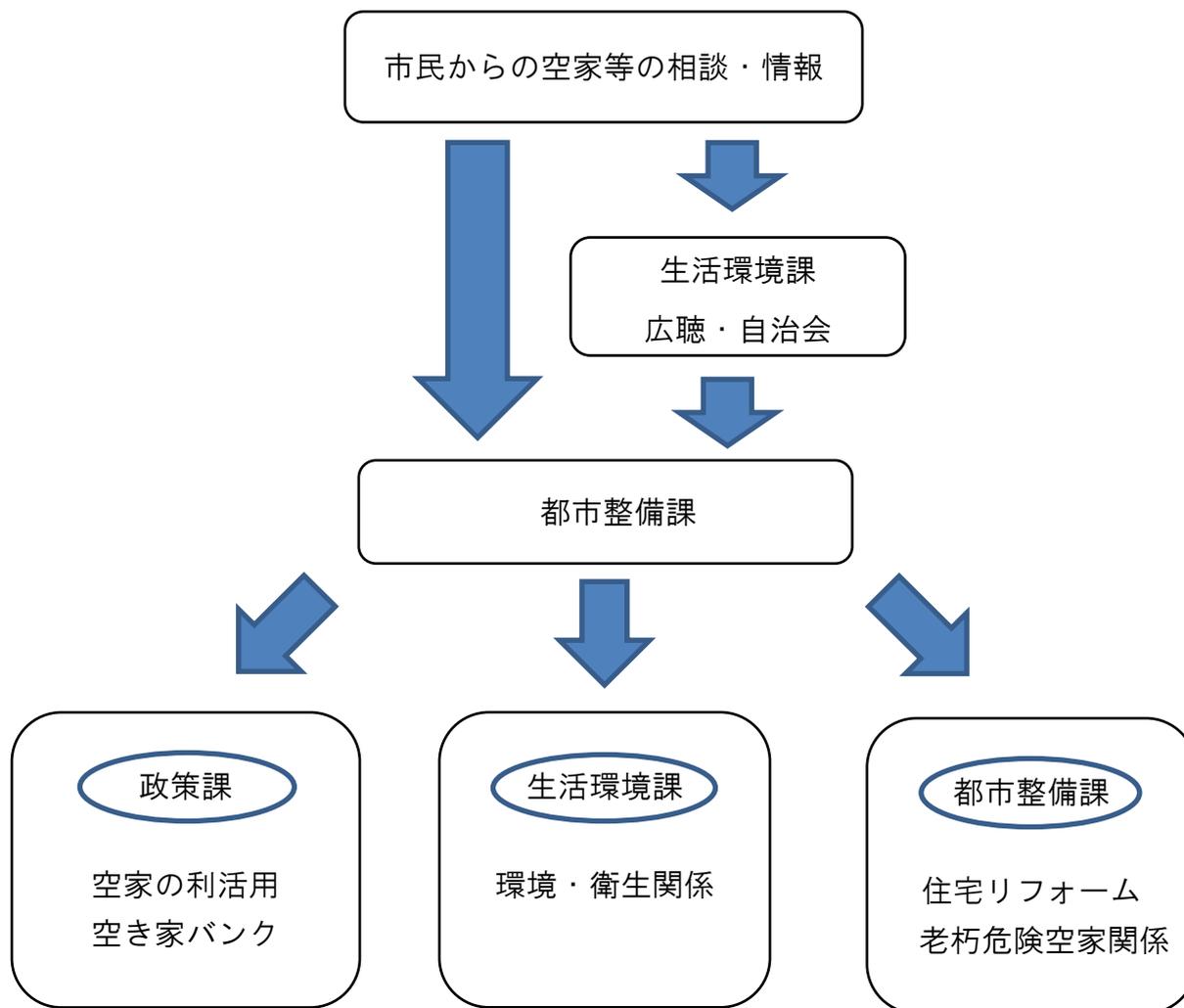
なお、特定空家等に対する措置の流れは、次の図のとおりです。

図 特定空家等に対する措置のフロー図



## 7 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

市民等からの空家等に対する相談は、近隣にある危険空家の問題や、所有する空家の利活用・リフォームなど多岐にわたるものであり、適切、かつ、迅速に対応するため、都市整備課を1次窓口とし、個別の事案に応じ、政策課や生活環境課で対応するものとします。



## 8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### (1) 空家等対策実施体制

空家等対策は、様々な分野にわたり総合的な取組が必要なことから、庁内組織として「空き家等対策プロジェクトチーム」を設置します。

このプロジェクトチームでは、次に掲げる担当課が、それぞれ定められた役割を果たすほか、常に情報の共有化を図り、必要に応じて相談案件をプロジェクトチーム全体で検討するなど、横断的な対応を行う体制を整えます。

		担当部	担当課	対応内容
会長（副市長）	副会長（審議監・総務部長・建設経済部長）	総務部	危機管理課	防災・消防上の対策
			政策課	空家の利活用 ・空き家バンク
		市民部	生活環境課	環境・衛生対策
			税務課	空家に対する固定資産情報提供 勧告した特定空家の固定資産税等の 特例措置の解除
		建設経済部	都市整備課	市民相談窓口 空家等対策計画策定 空家対策協議会関係 道路の維持管理対策 住宅リフォーム支援事業 老朽危険空き家除却支援事業 空家の発生を抑制するための特例措 置に係る確認申請受付窓口

### (2) さぬき市空家等対策協議会

さぬき市空家等対策計画の作成及び変更並び実施に関する協議を行うため、市長を含む7名の委員で構成する協議会を組織します。

## 9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策は、高い専門性が要求されることから、次のような関係機関と連携し、対策を推進するものとします。

- ・不動産関係団体との連携
- ・警察との連携
- ・自治会との連携
- ・その他関係機関との連携

## 第4章 空家等対策の具体的な取組

### 1 空家等の発生の予防と抑制

空家等の発生を未然に防ぐため、現在居住中の所有者等に対し、空家等から生ずる問題を周知し、空家等を発生させない意識づくりを高めるため、広報紙やホームページ等による啓発のほか、空家等相談会を実施します。

### 2 空家等の利活用の促進

空家等の物件について、香川県と不動産事業者団体が連携し、県内の空家情報を掲載する「かがわ住まいネット」への登録や活用を促進するため、広報紙やホームページを利用して、空き家バンクについての周知を行います。

また、空家を資源としてとらえ、民間事業者と連携し、有効活用可能な空家の掘り起こしや利活用に向けた取組の支援を行います。

### 3 空き家バンク登録物件の改修等に対する支援

空家等の利活用の促進と本市への移住・定住を図るため、香川県移住促進・空き家改修等補助事業を活用しながら、空き家バンク登録物件の所有者又は利用者が、当該物件の改修又は家財道具の処分を行う場合、経費の一部を補助します。

### 4 老朽危険空家の除却に対する支援

老朽化により倒壊のおそれのある空家等を所有者等が除却する場合、当該空家等の老朽危険度の程度が市の基準を超えたものに対して、経費の一部を補助します。

### 5 空家等の実態把握、調査結果の活用

市内の空家等の数や分布等を把握するため、市全域を対象とした空家等実態調査を定期的に行うとともに、その調査結果をデータベース化し、一元管理を行います。また、この結果を活用し、必要に応じて、空家等の所有者等に対する当該結果の通知や、空家等に関する相談窓口・改修や除却支援制度の周知のほか、適切な維持管理に関する所有者等への意向確認を行います。

### 6 空家等の所有者把握のための調査の迅速化

空家等の所有者等を迅速に把握するため、相続人が多数存在する空家等である場合には、専門家との業務連携など体制の構築を図ります。

## 7 財産管理人制度及び代執行の活用

相続放棄された管理不全空家や特定空家等に対しては、財産管理人による管理・処分を進めます。また、周辺住民の住環境に大きな影響を与える特定空家等については、必要に応じて、行政（略式）代執行による措置を講じるものとします。

## 8 使用していない施設の再生

現に使用されておらず、今後も使用する可能性がない市有建築物は、国や県の支援措置を活用しながら、さぬき市公共施設再生基本計画に基づき、積極的に建物の売却や譲渡、貸付、除却を進めるほか、各ニーズや施設の特性を考慮して、用途転用や複合化も進めるものとします。

## 9 老朽化した不良度の高い公営住宅の計画的な除却

8の市有建築物のうち市営住宅については、老朽化が著しく居住に適さない住宅の計画的な除却を進めます。除却後の跡地活用は、公共的な利用を基本とし、除却後、速やかに整備計画を近隣住民に周知した上で、活用を図ります。



