

# 浜田市空家等対策計画 (案)



平成 29 年 6 月 予定  
浜田市

## 目次

|      |                                                           |    |
|------|-----------------------------------------------------------|----|
| 第1章  | 計画策定の背景                                                   | 3  |
| 第2章  | 浜田市における空家等の現状                                             | 3  |
| 第3章  | 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<br>その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針 | 4  |
|      | 1. 対象とする地区                                                |    |
|      | 2. 対象とする空家等の種類                                            |    |
|      | 3. 対策に関する基本的な方針                                           |    |
| 第4章  | 計画期間                                                      | 5  |
| 第5章  | 空家等の調査に関する事項                                              | 5  |
| 第6章  | 所有者等による空家等の適切な管理促進に関する事項                                  | 5  |
| 第7章  | 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項                             | 5  |
|      | 1. 空家等の活用の促進                                              |    |
|      | 2. 除却した空家等に係る跡地の活用の促進                                     |    |
| 第8章  | 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                            | 6  |
|      | 1. 管理不適切な空家等に対する調査                                        |    |
|      | 2. 特定空家等の判断基準                                             |    |
|      | 3. 特定空家等に対する措置の方針                                         |    |
|      | 4. 助言又は指導                                                 |    |
|      | 5. 勧告                                                     |    |
|      | 6. 命令前の事前通知等                                              |    |
|      | 7. 命令                                                     |    |
|      | 8. 標識の設置及び工事                                              |    |
|      | 9. 代執行                                                    |    |
|      | 10. 緊急安全措置                                                |    |
| 第9章  | 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                                 | 11 |
|      | 1. 空家等の相談窓口                                               |    |
|      | 2. 空家等に関する相談への対応方針                                        |    |
| 第10章 | 空家等に関する対策の実施体制に関する事項                                      | 12 |
|      | 1. 浜田市空家等対策協議会及び浜田市特定空家等対策検討委員会                           |    |
|      | 2. 空家等の対策に関する関係部所の役割                                      |    |
|      | 3. 警察その他関係機関との連携                                          |    |
| 第11章 | その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項                                   | 13 |
|      | 1. 本計画における用語の定義について                                       |    |
|      | 2. 固定資産税等の住宅用地特例について                                      |    |
|      | 3. 空き家の維持管理に関する基礎知識                                       |    |
|      | 4. 空き家改修・リフォームの相談に関する基礎知識                                 |    |
|      | 5. 空き家解体に関する基礎知識                                          |    |
|      | 6. 売買に関する基礎知識                                             |    |
|      | 7. 賃貸に関する基礎知識                                             |    |
|      | 8. 寄付に関する基礎知識                                             |    |

- 9. 財産相続に関する基礎知識
- 10. 空家等に関する支援

## 第1章 計画策定の背景

人口減少や既存建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等により、年々増加している空家等の中には、適切な管理が行われておらず、防災、防犯、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ものもあり、住民等からの相談や問合せが多く寄せられています。

このような中、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盛り込んだ『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「特措法」という。）が平成26年11月27日に公布され、国において本格的な空家等の対策に取り組むこととなりました。

市では、適切な管理がなされていない空家等の問題を地域課題と受け止めて、平成24年10月1日に『浜田市空き家等の適正管理に関する条例』を施行し、空き家の所有者や地域と共にその問題解決に取り組んできましたが、特措法に併せてこの条例を全面的に見直ししました。

特措法に定めるもののほか、市、空家等の所有者等、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、空家等の適切な管理及び活用を促進するために必要なことを定めることにより、市民の居住環境の保全を図り、もって安全で安心して暮らせるまちづくりの実現に寄与することを目的とした、新たな「浜田市空家等対策の推進に関する条例」（以下「新条例」という。）を公布し、特措法及び新条例にもとづき本計画を策定します。

## 第2章 浜田市における空家等の現状

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」によると、市における空き家の状況は図-1（市内の空き家の種類別推移）のとおりであり、平成25年の調査において空き家率は14.4%と5年前に比べ0.4ポイント増加しています。また、特に対策が必要となる※1「その他の住宅」は、5年間で230戸増加しています。

平成26年度に実施した市全域における空き家の実態調査では、空き家等と思われる件数は2,409件確認でき、その約6割が浜田自治区に集中している状況です。空き家等と思われる建築物について、外観調査ができた2,180件のうち、およそ3割が「倒壊の危険性がある」と判定されています。また、適切な管理がなされていないもの及び今後危険な空き家等になる可能性があるものの件数は、空き家全体の約半数に上り、これらについてこのまま放置されれば、再利用不可能な腐朽、損傷の激しい空き家等が今後さらに増加していくことが予想されます。

適切な管理が行われていない空家等は、地域の安全を脅かし、公衆衛生の悪化、景観の阻害等さまざまな問題を引き起こすとともに、地域住民の居住環境に深刻な影響を及ぼすなど社会問題化しているところで、市においても適切に管理されていない空家等の相談件数が年々増え続けている状況です。

### ※1

「その他の住宅」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」又は別荘などの「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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をいいます。

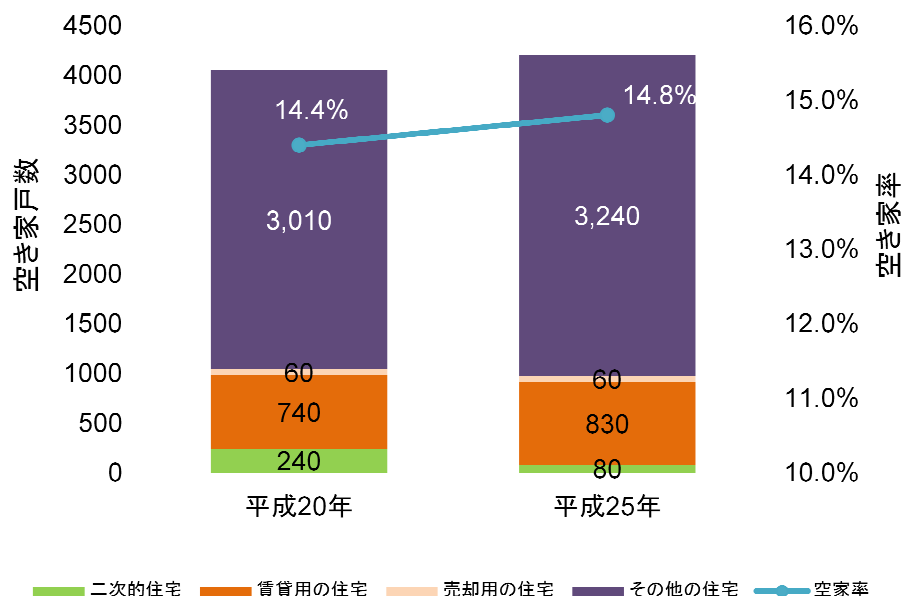


図-1 市内の空き家の種類別推移 (住宅・土地統計調査)

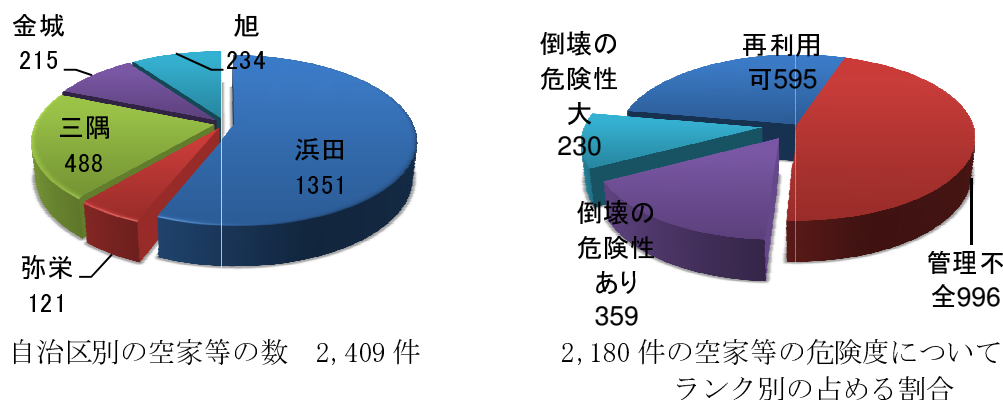


図-2 市内の空き家の状況 (平成26年度 浜田市空き家実態調査)

### 第3章 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 種類その他の空家等に関する基本的な方針

#### 1. 対象とする地区

市では、平成24年より『浜田市空き家等の適正管理に関する条例』にもとづき市全域について、職員が現地の状況を確認したうえで地域住民などの苦情を所有者へ伝えるほか、所有者へ適切な維持管理の依頼を行うなどの対応を進めてきました。また、空家等は、市内各所に点在し、市民からの空家等に関する相談や情報提供の対象となる空家等の箇所を想定することも困難です。これらを踏まえ、対象とする地区は市全域として位置付けます。

#### 2. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」のうち次の掲げる空家等を対象とします。

- (1) 空家等の除却及び有効活用について、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）から相談があったもの
- (2) 管理が不適切な空家等について、地域住民から相談若しくは苦情のあったもの

#### 3. 対策に関する基本的な方針

新条例の目的である「市民の居住環境の保全を図り、安全で安心して暮らせるまちづくり」を目指します。

空家等の管理については、所有者等は、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ものとする。(特措法第3条)」と規定されているように、第一義的には、所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めることが前提となります。

このため、所有者等による空家等の適切な管理責任を明確化するとともに、具体的な管理方法などについて広く情報提供を行うなどの支援を行います。適切に管理がなされている空家等については、地域活性化等の観点から、市が空き家バンク等を通して、空家等の有効活用を支援し、市場流通やリフォーム、転用などを促進します。一方で、周辺に悪影響を及ぼすおそれのある空家等の対策については、適切な管理の促進を図り、改修や維持保全、除却、建て替えなどを促すことで、特定空家等への移行の予防に努めます。

また、周辺への悪影響が大きい特定空家等については、所有者等の第一義的な責任を前提にしながら、明確な基準を定めて市が所有者等に対して指導などの措置を行い、所有者等自らによる改修や除却、建て替えなどの改善を促します。また、改善がなされず、周辺に対する悪影響の度合い及び危険度等の切迫性が極めて高い場合は、特措法及び新条例に基づき措置するなど、空家等に関して総合的な対策を進めます。

## 第4章 計画期間

計画期間は平成29年度(2017年度)から平成33年度(2021年度)までの5年間とします。これは、特措法附則第2項において「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じるものとする。」と記載されていることを踏まえたものです。

なお、計画期間中に社会情勢の変化や新たな法律の制定、空家等の状況の変化など、必要に応じて見直しを図るものとします。

## 第5章 空家等の調査に関する事項

市では、平成26年度に実施した空き家の実態調査をもとに追加調査を行い、データベースの整備を進めていきます。常に変化する空家等の状況について必要に応じて再調査を行うなど、空家等の実態把握に努めます。

さらに、空家等はさまざまな要因によって発生しうることから、空家等の総数や分布状況などについては住宅・土地統計調査の結果や不動産情報、行政情報などにより把握していきます。また、地域住民からの情報提供や相談に加え、職員による現地調査などにより課題のある空家等の情報の収集に努めます。

## 第6章 所有者等による空家等の適切な管理促進に関する事項

特措法第3条において、「空家等の所有者等は、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ものとする。」とあるように、「努力義務」として規定されています。空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。民法第717条では、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、工作物の占有者や所有者が賠償責任を負うと規定されており、空き家管理上の不備が原因で周囲に損害を与えた場合の法的責任は所有者にあると規定されています。

そこで、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、まずは所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことを広報等により広く情報提供を行います。

また、地域住民から情報提供のあった空家等に関しては、登記簿や住民票及び戸籍謄本のほか、固定資産税情報などの利用により所有者等を特定し、適切な管理などを促します。

## 第7章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

### 1. 空家等の活用の促進

関係団体などと連携して空き家の流通を促進します。そのためのひとつの方策として、市では空き家バンク制度を設け、空き家の有効活用に取り組みます。

## 2. 除却した空き家等に係る跡地の活用の促進

除却した空き家等の跡地については、所有者等に第一義的な責任があるため、適切な管理を促すとともに、不動産の流通市場へ積極的な情報提供を行います。

また、特定空き家等が存在する土地について、所有者の意向、地域の要望などを踏まえたうえで、地域団体などによる管理体制や活用の面など必要な要件を満たす場合は、市が建物及び土地の寄付を受け建物を解体し、その跡地の有効活用を図ります。

# 第8章 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項

## 1. 管理不適切な空き家等に対する調査

地域住民などから相談や情報提供が寄せられた空き家等や、市のパトロールなどで発見した空き家等のうち、特定空き家等となるおそれのある空き家等について、必要に応じて以下の調査を行います。

- (1) 外観調査 : 居住その他の使用がなされていないことを確認します。
- (2) 聞き取り調査 : 所有者や地域住民などに、概ね年間を通して（＝1年間）建築物等の使用実績がない状態であることを確認します。
- (3) 行政資料等調査 : 水道・電気・ガスの使用状況、住民票などにより確認します。

これらの調査を基にして、建築物等の用途、建築物への人の出入りの有無、水道などライフラインの使用状況及びそれらが使用可能かどうかの状態、建築物等及びその敷地の登記記録、並びに建築物等の所有者等による使用実績についての主張などから、空き家等に該当するかを総合的に判断します。

なお、保管のためだけに使用されている場合などにおいては、必要に応じて、使用の実態に合理性があるかないかなどの観点も用いて客観的な判断に努めます。

## 2. 特定空き家等の判断基準

特定空き家等については、特措法第2条第2項により、次の(1)～(4)のような状態にある空き家等と定義されています。しかしながら、いずれも蓋然性を含む概念であり、定量的な基準により判断することはなじまないことから、特定空き家等と認定し、措置を講ずるか否かについては、地域の実情を考慮しつつ、また、その程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かにより判断するものとし、「特定空き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）」第2章や(1)～(4)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準[別紙1]～[別紙4]と（表-1 特定空き家等の総合判断基準）を参考に市内の浜田市特定空き家等対策検討委員会（以下この章において「検討委員会」という。）で協議するものとしします。

- (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な状態

（表-1 特定空き家等の総合判断基準）

| 倒壊等著しく<br>保安 | 評定区分           | 評定項目          | 評定内容                                          | 評点 | 最高<br>評点 |
|--------------|----------------|---------------|-----------------------------------------------|----|----------|
|              | 構造一般の<br>程度    | 基礎            | (1) 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       |
|              |                |               | (2) 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<br>又は破損の | 基礎、土<br>台、柱又は | (1) 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      |

|                                                                    |                |    |                                                                               |     |    |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----|-------------------------------------------------------------------------------|-----|----|
| 上<br>危<br>険<br>と<br>な<br>る<br>お<br>そ<br>れ<br>の<br>あ<br>る<br>状<br>態 | 程度             | はり | (2) 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、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの | 50  |    |
|                                                                    |                |    | (3) 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 | (1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの                                          | 15  |    |
|                                                                    |                |    | (2) 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 | (1) 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  |    |
|                                                                    |                |    | (2) 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ったもの                             | 25  |    |
|                                                                    |                |    | (3) 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 | (1) 延焼のおそれのある外壁があるもの                                                          | 10  | 30 |
|                                                                    |                |    | (2) 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 |

※建物の不良度の測定基準

危険空き家は、木造又は鉄骨造の建物で、別表第 1 の建物の不良度の測定基準による各評点の合計が 100 点以上であるものとします。

一の評定項目に該当評定内容が複数ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とします。

| 状態の種類                   | 判断部位     | 具体的な基準                                      |
|-------------------------|----------|---------------------------------------------|
| ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 | 看板・屋上水槽等 | ○破損が著しく、落下又は転倒が予測されるもの                      |
|                         | 屋外階段     | ○腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの                        |
|                         | バルコニー    | ○腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの                        |
|                         | 門・塀      | ○ひび割れ、破損が著しく転倒が予測されるもの                      |
|                         | 擁壁       | ○亀裂、破損が著しく転倒が予測されるもの                        |
| ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態    | 建築材料     | ○アスベスト等有害物質が露出し、飛散する可能性が高いもの                |
|                         | 浄化槽・排水   | ○破損、汚水の流出等による悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの |
|                         | ゴミ等      | ○悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの             |
| ③著しく景観を損なっている状態         | 屋根・外壁    | ○外見上の傷み、汚れが激しく、周辺の景観と著しく調和のとれていないもの         |
|                         | 窓ガラス     | ○多数の窓ガラスが割れているもの                            |
|                         | 看板       | ○破損、汚損が激しく、原型を留めていないもの                      |
|                         | 立木       | ○建物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの                       |
|                         | ゴミ等      | ○敷地内に散乱、山積みしたまま放置されているもの                    |



|                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ④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な状態 | 立木          | ○倒木、枝折れ等で近隣の道路や隣接する土地に大量の枝等が散乱しているもの<br>○枝が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているもの                                                                                                                                                                                       |
|                                | 空家等に住みついた動物 | ○鳴き声等が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの<br>○糞尿その他の汚物により悪臭が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの<br>○毛、羽が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの<br>○ねずみ、はえ、蚊等が大量に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの<br>○周辺の土地、家屋に侵入するなど周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの<br>○シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来するなど周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの |
|                                | 管理状態        | ○門扉等に施錠がなく、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もの<br>○周辺の道路、近隣の土地に土砂等が大量に流出しているもの                                                                                                                                                                                     |

(注) この基準は、「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）」の判断に際して参考となる基準[別紙1]～[別紙4]によるものと建物の不良度の測定基準を併せた判断基準です。

### 3. 特定空家等に対する措置の方針

所有者等を特定するための調査を行い、特定空家等と認定された空家等については、その所有者等に対し、特措法第14条の規定に従い、第1項の「助言又は指導」、第2項の「勧告」、第3項の「命令」、第9項の「行政代執行」の順に必要な措置を講ずるものとします。

特定空家等として特措法第14条の措置（助言又は指導を除く。）を行うべきか検討委員会で協議し、特措法第7条第1項の規定に基づく浜田市空家等対策協議会（以下この章において「協議会」という。）に諮ります。

また、特定空家等に所有権以外の権利（抵当権等の担保物権、賃貸借契約による賃貸借権等）が設定されていることも考えられますが、特定空家等に対する法第14条の措置は、客観的事実により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、措置を行うに当たり、これらの権利について調整を行う必要はなく、抵当権者と所有者等による解決に委ねます。

### 4. 助言又は指導

所有者等からの聞き取りにより把握した放置された経緯、外観目視及び立入り調査の結果を踏まえ、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、助言又は指導の内容を検討し、所有者等に次の（1）～（4）の事項を告知して行うものとします。なお、助言又は指導は口頭によることも許容されていますが、改善しなかった場合の措置を明確に示すため、助言・指導書も併せて交付するものとします。

- （1）助言又は指導の内容及びその事由
- （2）助言又は指導の責任者
- （3）助言又は指導にかかる措置の期限
- （4）助言又は指導後の対応
  - ・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、担当者へ報告すること。
  - ・助言又は指導に係る措置を実施しなかった場合は、勧告することとなること。
  - ・勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の適用を受けているものは、受けられなくなること。

### 5. 勧告

助言又は指導による措置の期限を経過しても特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期間を設けて必要な措置をとることを勧告するものとします。ただし、措置期間が経過しても所有者等の事情により、改善される見込みがあると判断した場合は、所有者等の申し出によ

る期限が経過するまで勧告は行わないものとし、措置の切迫性等を考慮し長期間引き延ばすことのないよう注意します。

勧告は、建物部分とその敷地とを切り離すことなく特定空家等の所有者等（所有者等が複数いる場合は、その全て）に明確に示すため、勧告書にて行うものとし、勧告は相手方に到達することによって効果が生じるため、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとし、なお、勧告後において所有者等に変更があった場合は、迅速に新たな所有者等に勧告するものとし、

また、勧告した場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となります。

## 6. 命令前の事前通知等

特定空家等の所有者等が勧告にかかる措置を正当な理由がなく措置期限までに実施しなかった場合、勧告にかかる措置をとることを命令するため、特措法第14条第4項から第8項の規定による次の(1)、(2)の手続きを行うものとし、なお、正当な理由とは、所有者等の権限を越えた措置を内容とする勧告がなされた場合を想定したものであり、単に措置を行うための資金がないことは、正当な理由とはなりません。

### (1) 所有者等への事前通知（特措法第14条第4項）

勧告にかかる措置をとることを命令しようとする特定空家等の所有者等に有利な証拠を提出する機会を与えるため、命令に先立ち所有者等又はその代理人に次の事項を記載した命令に係る事前の通知書を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとし、

- ・命じようとする措置の内容及びその事由
- ・意見書の提出先
- ・意見書の提出期限（意見書や証拠書類を準備するのに足りる期間とする。）
- ・意見書に代えて公開による意見の聴取を行うよう請求できること。

### (2) 公開による意見の聴取（特措法第14条第6項）

事前通知の交付を受けた日から5日以内に所有者等から市長に対し、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された場合は、所有者等又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見聴取を行うものとし、

この場合、特措法第14条第7項の規定により、所有者等又はその代理人に対し、意見聴取の3日前までに次の事項を記載した公開による意見聴取会開催通知書を交付するとともに公告するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとし、

- ・命じようとする措置の内容
- ・意見の聴取の期日及び場所

## 7. 命令

事前通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、又は事前通知を受けた日から5日以内に公開による意見聴取の請求がなかった場合（請求があっても請求した者が出頭しなかった場合を含む）は、命令を実施するものとし、

また、意見書の提出があった場合又は公開による意見聴取を実施した場合は、当該意見を付して、勧告にかかる措置の内容が不当か否かを検討委員会で協議し協議会に諮り、不当でない認められた場合は、命令を実施するものとし、

なお、命令は、その内容を正確に相手方に伝えるため、命令書にて行うものとし、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第82条第1項の規定による教示を記載します。また、相手方への命令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとし、

## 8. 標識の設置及び工事

命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、特定空家等に標識を設置するとともに、市のホームページ等を利用し、命令を行った旨を公示するものとし、

## 9. 代執行

特定空家等の所有者等が、命令にかかる措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行してもその期限までに完了する見込みがないときは、特措法第14条第9項の規定により代執行を行うものとし、次の手順により実施します。ただし、行政代執行法第3条第3項の規定により、非常の場合又は危険切迫の場合は、(1)～(3)は省略することができるものとし、

### (1) 文書による戒告

代執行に先立ち相当の履行期間を定め、その期限までに命じようとする措置（以下「義務」という。）の履行がなされないときは、代執行する旨を記載した戒告書を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとします。

#### (2) 再戒告

戒告において定められた履行期限までに義務が履行されないが、再戒告により義務者自身による履行が期待できる場合は、再戒告書を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとします。

#### (3) 代執行令書の通知

戒告又は再戒告において定められた期限までに義務が履行されないときは、代執行するものとし、代執行の前に代執行の時期等を代執行令書にて義務者に通知するものとします。

なお、代執行令書には、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 82 条第 1 項の規定による教示も併せて記載するものとし、相手方への代執行令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとします。

#### (4) 代執行

代執行は、代執行権者である市長から委任された執行責任者の指示で実施するものとし、執行責任者は、執行責任者証を携帯し、相手方又は関係人から要求された場合は、これを提示しなければなりません。

なお、代執行に当たり対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合は、代執行の前に義務者に連絡し、運び出してもらうことを原則としますが、義務者が応じない場合は、保管期間（義務者の住所等を勘案し引き取り可能な期間とする。）を定めて引き取りに来よう連絡するものとします。

#### (5) 費用の徴収

代執行に要した費用（代執行に至るまでの調査費や手数料等は含まない。）は、義務者から徴収するものとし、義務者に納付額及び納期限を示した代執行費用納付命令書により納付を命じるものとします。

納付を命じても納付されない場合は、代執行費用納付督促状を送付するものとし、督促してもなお納期限までに完納しない時は、国税徴収法（昭和 34 年法律第 147 号）第 5 章の滞納処分の例により処理するものとします。ただし、義務者の事情等を勘案し市長が滞納処分することが不適当と認めた場合は、この限りではありません。

#### (6) 略式代執行

不動産登記簿情報、住民票情報、固定資産税課税情報等を活用し所有者等の特定に努めたが、助言、指導、勧告、命令すべき者の氏名及び住所を確知できないときは、略式代執行を行うものとします。

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限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こととし、公告の方法は、市の掲示板に掲示すると共に、掲示されたことを市のホームページ等に掲載するものとします。

公告の期間は、掲示板に掲示されたことが掲載された広報の発行日から3週間とし、その日に相手に到達したものとみなします。（行政手続法第15条第3項では、掲示を始めた日から2週間となっている。）

公告にかかる措置の履行期限が経過した場合は、(3)の代執行を行うものとします。なお、義務者の確知ができないため、(5)の費用の徴収はできません。

## 10. 緊急安全措置

新条例では、市長は、空家等に起因する人の生命、身体又は財産に対する危害が道路、公園その他の公共の場所において生ずるおそれがある場合において、当該空家等の所有者等に当該危害を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないときは、当該危害を回避するための必要な最低限の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じることができるとしています。

緊急安全措置を講じようとするときは、あらかじめ当該緊急安全措置に係る空家等の所在地及び当該緊急安全措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとします。この場合において、当該緊急安全措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該緊急安全措置に係る空家等の所在地等の事項を公示するものとします。ただし、緊急その他やむを得ない理由があるときは、事後において、速やかに通知又は公示するものとします。

なお、緊急安全措置に要した費用は、原則所有者等に請求するものとします。

そして、緊急安全措置を講じようとするときは、検討委員会で協議し、必要に応じ、協議会の委員の意見を聞くこととし、緊急安全措置を行った後は、措置の内容を協議会に報告するものとします。

この考えは、周囲の状況や災害等により、緊急安全措置をする必要があるケースが考えられる場合に市が所有者等に代わり、必要最低限の応急措置として行うことができることとするものです。

緊急安全措置とは、空家等の屋根材や外壁等が落下・飛散するおそれがある場合に通行人等に危険を知らせる看板やバリケードを設置する、又は建物に防護ネットを設置する、倒れるおそれのある樹木や落下のおそれのある看板をロープ等で補強する、落下のおそれのある屋根材や雨樋などを取り外し敷地内に存置する、などの軽易な行為を想定しています。よって、特定空家等に対し緊急安全措置を講じた場合でも、特定空家等が解消されることにはなりません。指導、勧告、命令などの手続を経ては、公益を損なう場合が想定されることから、即時に執行できるものとするものです。

## 第9章 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

### 1. 空家等の相談窓口

空家等の所有者等からの有効活用などに向けた相談に対しては、地域政策部 政策企画課に窓口を設けます。一方、空家等の所有者等や地域住民からの適切な管理がなされていない空家等に関する相談や情報提供に対しては、都市建設部 建築住宅課に窓口を設けます。

また、「島根県空き家相談マニュアル」を活用し、関係各所との連携を図りながら様々な相談に対応していきます。

### 2. 空家等に関する相談への対応方針

市民からの空家等に関する相談に対し、適正かつ迅速に対応するため、相談者や相談の内容に応じた対応方針を表-2（相談の窓口と対応方針）のとおり定めます。

なお、表に記載されていない内容の相談があった場合は、相談者の意向に沿った対応策を検討します。

表-2（相談の窓口と対応方針）

| 相談者      | 相談内容                     | 窓口    | 主な対応方針                                                                                                                      |
|----------|--------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 空家等の所有者等 | 空家等の維持管理に関する相談           | 建築住宅課 | 空家等が周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないための対策等について助言し、必要に応じ空家等の管理を行う業者名簿等を紹介します。                                                           |
|          | 空家等の有効活用に関する相談           | 政策企画課 | 買手及び借手を探すため、定住促進施策として政策企画課が推進している空家バンクへの登録又は不動産の流通市場への掲載を提案します。<br>また、売の場合や貸す場合など、契約によるトラブルを防止するため、必要に応じ宅建業者などに相談するよう提案します。 |
|          | 空家等の解体に関する相談             | 建築住宅課 | 空家等の解体に対する所有者等の悩み等を聞き取り、所有者等と共に検討し、解体が最善策と判断した場合は、解体業者名簿等を紹介します。                                                            |
|          | 空家等の解体後の跡地に関する相談         | 政策企画課 | 買手及び借手を探すため、定住促進施策として、空家等の跡地に関しての情報提供や活用についても、有効な施策を研究していきます。                                                               |
| 空家等の周辺住民 | 倒壊等の恐れ又は周辺の生活環境に深刻な影響を与え | 建築住宅課 | 相談者から空家等の状態を聞き取ると共に当該空家等を調査し、どのような措置が必要か検討します。<br>また、その所有者等を特定するための調査を行い、特定空家                                               |

|  |                |    |                                                                                                                                                                            |
|--|----------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ている特定空家等に関する相談 | 宅課 | 等として特措法第14条の措置（助言又は指導を除く。）を行うべきか庁内の「検討委員会」で協議し、特措法第7条第1項の規定に基づく「協議会」に諮ります。<br>諮問の結果、特定空家等と認定された場合は、本計画第8章3.の措置を講じます。<br>また、特定空家等と認定されなかった場合は、所有者に苦情の内容等を伝え、適切に管理するよう指導します。 |
|--|----------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第10章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 1. 浜田市空家等対策協議会及び浜田市特定空家等検討委員会

特措法第7条に定めるところにより、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」を設置します。また、本計画の作成及び変更並びに実施に関する事前協議や、特定空家等の認定及び措置内容の協議を行うため、庁内に「検討委員会」を組織します。

### 2. 空家等の対策に関する関係部所の役割

空家等がもたらす問題は、多岐にわたるため庁内関係部所が連携して対処すべき政策課題です。空家等の対策の実施に当っては、表-3（空家等対策関係部所の役割）に示す事項について、相互に協力して対応していきます。

表-3（空家等対策関係部所の役割）

| 関係部所                                                 | 役割                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>都市建設部</b><br>建築住宅課                                | 空家等の相談（適切な管理などに関する相談窓口）に関すること。<br>空家等の有効活用（用途変更などの法的手続き）に関すること。<br>空家等対策計画の策定及び変更に関すること。<br>空家等及び特定空家等対策の関係部所の連携調整に関すること。<br>特定空家等の判断（総括・保安上危険・衛生面）と措置に関すること。<br>利活用可能な空家等のデータベース化に関すること。<br>特措法第9条第1項（空家等の所在、所有者等の特定等）及び第2項（立ち入り）の調査に関すること。<br>特措法第14条の特定空家等に対する措置の総括に関すること。<br>「検討委員会」に関すること。<br>「協議会」に関すること。<br>県その他関係機関との連携に関すること。 |
| 建設企画課<br>維持管理課<br>建設整備課<br>地籍調査課<br>各支所産業建設課         | 特定空家等の判断（景観）に関すること。<br>特定空家等の判断（周辺の生活環境の保全）と措置に関すること。<br>市の管理道路に近接する空家等及び特定空家等に係る措置に関すること。<br>特措法第9条第1項（空家等の所在、所有者等の特定等）及び第2項（立ち入り）の調査に関すること。<br>特措法第14条の特定空家等に対する措置に関すること。                                                                                                                                                            |
| <b>地域政策部</b><br>政策企画課                                | 空家等の相談（有効活用などに関する相談窓口）に関すること。<br>移住・定住促進施策における空家等の有効活用に関すること。<br>地域活性化における空家等及び空家等の跡地の有効活用に関すること。<br>特措法第9条第1項（空家等の所在、所有者等の特定等）の調査に関すること。                                                                                                                                                                                              |
| <b>総務部</b><br>総務課<br>安全安心推進課<br>行財政改革推進課<br>各支所防災自治課 | 地域防災計画対策が必要な空家等に関すること。<br>市に寄付を受けた空家等の跡地の管理に関すること。<br>特措法第9条第1項（空家等の所在、所有者等の特定等）及び第2項（立ち入り）の調査に関すること。<br>特措法第14条の特定空家等に対する措置の助言に関すること。<br>警察その他関係機関との連携に関すること。                                                                                                                                                                         |

|                                            |                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>財務部</b><br>資産税課                         | 空家等に関する固定資産税情報（特措法の施行のために必要な限度内）の内部利用に関すること。<br>勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること。                                                                                                                           |
| <b>健康福祉部</b><br>健康長寿課<br>各支所市民福祉課          | 空家等の所有者が高齢者の場合の相談に関すること。                                                                                                                                                                                    |
| <b>市民生活部</b><br>総合窓口課<br>環境課<br>各支所市民福祉課   | 空家等の所有者等に関する情報（特措法の施行のために必要な限度内）の内部利用に関すること。<br>空家等及び特定空家等が周辺の生活環境に与える影響調査等に関すること。<br>特定空家等の判断（衛生面・周辺の生活環境の保全）と措置に関すること。<br>空家等及び特定空家等に存するゴミの処理方法に関すること。<br>特措法第9条第1項（空家等の所在、所有者等の特定等）及び第2項（立ち入り）の調査に関すること。 |
| <b>産業経済部</b><br>産業政策課<br>農林振興課<br>各支所産業建設課 | 産業振興施策としての空家等の有効活用に関すること。<br>農業振興施策としての空家等の有効活用に関すること。                                                                                                                                                      |
| <b>上下水道部</b><br>管理課                        | 空家の実態把握（水道使用状況）に関すること。<br>空家等の所有者等に関する情報（特措法の施行のために必要な限度内）の内部利用に関すること。                                                                                                                                      |
| <b>教育部</b><br>学校教育課                        | 通学路に近接する空家等及び特定空家等に係る措置に関すること。                                                                                                                                                                              |
| <b>消防本部</b><br>予防課<br>警防課                  | 空家等の有効活用（用途変更などの法的手続き）に関すること。<br>防災上（特に火災）対策が必要な空家等及び特定空家等の措置に関すること。                                                                                                                                        |

### 3. 警察その他関係機関との連携

特定空家等が原因で犯罪又は火災等の危険が生じると判断される場合等で、条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に調査、指導、勧告又は命令に係る情報を提供し、危険な状態を解消するために必要な協力を要請していきます。

## 第11章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### 1. 本計画における用語の定義について

(1) 空家等とは（特措法及び新条例関係において）

建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>であって居住その他の使用<sup>※3</sup>がなされていないことが常態<sup>※4</sup>であるもの及びその敷地<sup>※5</sup>（国及び地方公共団体が所有し又は管理するものを除く。）

※1：建築物には、それに附属する建築設備、門扉等を含む

※2：看板等で建築設備、門扉以外のもの

※3：店舗、工場、倉庫等居住以外の使用

※4：概ね1年を通して使用されていない状態

※5：敷地には、立木や雑草も含む。

《参考》

・長屋及び共同住宅等で建築物の一部が使用されていない常態は、空家等には該当しない。

・年に数回換気に来ている状態は、管理のためであり、使用しているとは言えない。

(2) 特定空家等とは（特措法及び新条例関係において）

空家等のうち次の状態にあるものをいう。

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がある状態<sup>※1</sup>

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態<sup>※1</sup>

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

※1：社会通念上予見可能な状態であって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。

《参考》

- ・特定空家等の判断基準には防犯は含まれない。（不審者の対策等は、法で措置するより、直接警察で対応するほうが適当との考え）
- ・①及び②に該当しない特定空家等については、建築物の全部を除去する措置を行うことはできない。  
（注）この定義は、「特措法」及び「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方針」及び「同意見・回答」「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）」及び「同意見・回答」により作成しています。

## 2. 固定資産税等の住宅用地特例について

現在、居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税等の課税標準額を減額する特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられています。

この固定資産税等の住宅用地特例が、空家の除却や適正管理の阻害要因となっている可能性があることから、特措法第14条第2項に基づく勧告がされた特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることとなりました。（平成27年5月26日付け総税国第41号）

## 3. 空き家の維持管理に関する基礎知識

島根県空き家相談対応マニュアルから抜粋し、以下9.まで空き家に関する基礎知識を紹介します。

### (1) 維持管理の必要性

住宅は人が住まなくなると日常的な維持管理ができなくなり、様々な要因で不具合が生じ、老朽化が早まります。また、長期間放置され建物が荒廃すると、防災・防犯・衛生・景観等の面で周辺に深刻な影響を与える恐れがあります。

### (2) 維持管理の法的責任

民法第717条で、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、工作物の占有者や所有者が賠償責任を負うと規定されており、空き家管理上の不備が原因で周囲に損害を与えた場合の法的責任は所有者にあります。

### (3) 相続放棄した場合の管理責任

民法940条で、相続の放棄をした場合でも、新たに相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまでは管理責任があることを規定しています。

### (4) 維持管理の内容

空き家の急激な老朽化を防止するためには、定期的にメンテナンスすることが必要です。

| 区 分       | 項 目       | 維持管理の方法                 | 維持管理しない場合の問題点                             |
|-----------|-----------|-------------------------|-------------------------------------------|
| 内 部 管 理   | 通 風 ・ 換 気 | すべての窓・ドア及び収納扉の開放、換気扇の運転 | 湿気がカビや害虫の発生の誘因となり内装材等の劣化が早期に進行            |
|           | 通 水       | すべての蛇口の通水、排水トラップの注水     | 錆び水が滞留による水質悪化、排水トラップの水が蒸発による害虫及び下水臭気の侵入   |
|           | 屋内清掃等     | 室内の簡単な清掃、窓や扉の建付け確認      | カビや害虫を放置すると内装材等の劣化が早期に進行。開閉不良を放置すると開閉が困難化 |
| 外 部 管 理   | 郵便物回収     | ポスト内の配達物を確認し必要に応じ所有者に転送 | 空き家であることが分かったとゴミの不法投棄や空き巣・放火・不法侵入の危険性が増大  |
|           | 敷地内清掃     | 敷地内の落ち葉やゴミ等の清掃          | 庭木や雑草の繁茂を放置すると隣接地へ侵入して苦情原因が発生             |
|           | 草取り・剪定    | 草取り、庭木の剪定・消毒、越境した枝や蔓の伐採 | また、害虫の発生や野生動物の生息の誘因となり衛生環境が悪化を誘発          |
| 不 具 合 点 検 | 雨 水 進 入   | すべての室の雨漏り、吹き込みの確認       | 雨漏りや吹き込みに気付かずにいると、建物の劣化が早期に進行             |
|           | 建物損傷劣化    | 内外仕上・小屋裏・床下・部材の損傷や腐食を点検 | 仕上げ・部材等の損傷・腐食を放置すると建物の劣化が早期に進行            |
|           | 設備損傷劣化    | 屋外・屋内設備の損傷や腐食及び漏水を点検    | 設備の損傷・腐食及び漏水を放置すると機器の故障及び不要な水道料金の支払いが発生   |

### (5) 維持管理の方法

空き家の所有者が近くに住んでいない場合は、親戚等に頼むほか、民間の管理代行業者に維

持管理を委託する方法があります。維持管理の内容のうち技術的判断を伴うもの、高所作業等の危険を伴うものは専門業者に依頼する方が賢明です。

#### 4. 空き家改修・リフォームの相談に関する基礎知識

##### (1) 住宅に必要な性能

住宅取引の透明化・円滑化を図るために制定された「住宅の品質確保に関する法律(品確法)」に定める性能表示項目には、構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理への配慮、温熱環境、空気環境、光・視環境、音環境、高齢者等への配慮及び防犯があります。

既存住宅においても、ストックの質の確保・向上を図るため、これらの評価等級が高くなるよう適切な改修・リフォームに取り組むことが必要です。

##### (2) 既存住宅の現況検査及び耐震診断

改修・リフォームを検討する場合は、建築士などの専門家に依頼し、事前に既存住宅の性能を把握する必要があります。

この検査方法には、改善工事の必要性など既存住宅の現況を把握するための「現況検査」と劣化や不具合の範囲・原因等を詳細に把握するための「既存住宅診断」があります。既存住宅の耐震性能を把握するための耐震診断は、「既存住宅診断」に該当します。

##### (3) 改修・リフォームの方法

近年、地震対策、高齢化対策、省エネ対策が強く求められており、耐震診断の結果、耐震性が劣ると判定された住宅における耐震補強、居住性向上に役立つバリアフリー化、省エネ・断熱化改修が特に重要です。

実施にあたっては、内部の模様替えと同時に行う耐震改修、屋根の改修に併せた太陽光発電設備の設置、水回りの改修と併せたバリアフリー改修など複合的に組み合わせて実施するとより効率的です。

##### (4) 設計者・施工者の選定・契約

事業者の選定については、建築主との間の個別の民事契約になりますので、行政や関係団体が直接関与することはできません。相談窓口を設置する関係団体に取り次いで各業界団体の地域会員名簿の提示を受けるか、「リフォームナビ」等の信頼できる事業者検索サイトを紹介してアクセスしてもらうか等の方法により、自ら選定してもらうことが適切です。

##### (5) リフォーム瑕疵保険

事業者が工事の着工前にリフォーム瑕疵保険に加入すると、工事部分の瑕疵担保責任を履行した場合にその損害が補填されます。一般の工事請負契約に基づく瑕疵保証期間は1年ですが、構造耐力上主要な部分や雨水進入部分については5年の保証がありますので、保険が付いた工事は消費者にとっては安心できるものになります。

#### 5. 空き家解体に関する基礎知識

##### (1) 解体の必要性

周辺の家屋や道路等の公共空間に対して、倒壊や瓦の飛散等により危険を及ぼす可能性が高い場合には、建物所有者の責任において適切な対応を図る必要があります。危険性が極めて高い建物については、建物そのものを解体撤去することも適切な管理となります。

##### (2) 解体に伴う法的手続

延べ床面積が80㎡以上の建築物の解体工事を実施する場合には、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(通称:建設リサイクル法)」に基づき、工事現場で分別解体し特定建設資材(コンクリート、木材等)を再資源化することが義務づけられており、事前の届出が必要となります。

なお、解体工事に伴って、木くず、金属くず、コンクリートくず、がれき類等の産業廃棄物が発生しますが、これらの処分は工事を請け負った解体事業者の責任で行います。

また、建物を解体したら、建築基準法の規定による建築物除却届の提出の他、1ヶ月以内に滅失登記の手続きが必要となります。

##### (3) 解体業者の選定

建設リサイクル法に基づく事前届出書が必要な解体工事を実施する場合は、建設業許可か解体工事業登録が、500万円以上の解体工事を実施する場合は、建設業許可が必要です。契約にあたっては、事業者の施工の可否を確認してください。

また、解体事業者には産業廃棄物の適正処理が義務づけられていますので、契約にあたってはそれが適切に実施されるかどうか施工計画を確認することも大切です。

##### (4) 解体業者の紹介



解体業者の選定については、所有者と解体事業者との間の個別の民事契約になりますので、行政や関係団体が直接関与することはできません。（一財）島根県廃棄物協会に取り次いで地域会員名簿の提示を受ける等の方法により、自ら選定してもらうことが適切です。

#### (5) 除却後の利用

空き家を除却した跡地を活用する場合に、比較的投資が少なくリスクが低いことから駐車場に利用することも考えられます。ただし、駐車場といっても規模や種類など多種多様で、青空の更地に区切り線を引いただけのものから管理人が常駐するもの、コインパーキングと、経営形態にも様々なスタイルがあります。

## 6. 売買に関する基礎知識

### (1) 売買取引の方法

宅地建物取引業法の規定により、自らが宅地又は建物の「売買」を「業」として行う場合は、知事又は国土交通大臣から「宅地建物取引業免許」を受けなければなりません。

「業」とは不特定多数を相手に反復・継続して行うことといい、個人が一括売買する場合は対象となりませんが、取引の適正化と消費者トラブルの防止を図るためにも、免許のある「宅地建物取引業者（宅建業者）」を介して取引することが適切です。

### (2) 売買の価格

売買価格は売り主が自ら決定することができますが、不動産価値を客観的に評価し妥当な価格を設定するためには、宅建業者に依頼することが一般的です。

### (3) 宅建業者との契約及び報酬額

宅建業者との契約には、契約当事者間の仲介を行う「媒介契約」と、売主に代わって契約する「代理契約」があり、媒介契約については、宅建業者の関与の程度と成約時の報酬の違いにより3種類の契約方法（一般媒介契約、専任媒介契約、専属選任媒介契約）に分かれます。希望に応じて最も適切な契約方法を選択する必要があります。

また、報酬額については、国土交通省告示により、宅建業者が依頼者の一方から受領することが出来る報酬の上限額が定められています。複数の宅建業者が関与する場合でも報酬額の総額は、一人で受領することが出来る額以内でなければなりません。

### (4) 宅地建物取引業者の紹介

売主と買主の民事契約に行政が関与することはできません。県内の宅建業者は、（公社）島根県宅地建物取引業協会又は（公社）全日本不動産協会島根県本部の会員であり、各協会会員名簿から個人の責任で業者を選定する必要があります。

### (5) 売却に伴う税金

個人が土地や建物などを売却して得た利益〔売買収入－（過去の取得費＋譲渡費用）〕は、譲渡所得として給与所得などの他の所得と分離して所得税や住民税が課税されます。

ただし、譲渡所得にそのまま課税されるのではなく、居住用財産の場合は3千万円の特例控除があります。また、土地の個人の売買には、消費税は課税されません。

### (6) 売却に伴う登記

売買は、物理的現況と権利関係を公示するために作られた不動産登記簿に基づいて契約しますので、土地の一部を売却する場合や相続した場合は、登記事項の変更手続が必要です。

また、通常の不動産取引では、売買代金と同時に所有権移転に必要な書類の授受を行い、即日所有権移転登記を行います。

## 7. 賃貸に関する基礎知識

### (1) 賃貸取引の方法

自ら「賃貸」する場合は宅地建物取引業法の規制は受けませんが、取引の適正化と消費者トラブルの防止を図るためにも、免許のある「宅地建物取引業者（宅建業者）」に、賃貸の「代理」又は「媒介」依頼して取引することが適切です。

### (2) 家賃の設定

家賃は貸し主が自ら決定することができますが、不動産価値を客観的に評価し妥当な価格を

設定するためには、宅建業者に依頼することが一般的です。

### (3) 宅建業者との契約及び報酬額

宅建業者に「賃貸」の「代理」又は「媒介」を依頼する場合は、事前に契約を締結し、報酬額を定めておく必要があります。

この場合、国土交通省告示により、宅建業者が依頼者の双方から受領することが出来る報酬の上限額（居住用建物の場合は賃貸の1/2カ月分）が定められています。複数の宅建業者が関与する場合でも報酬額の総額は、一人で受領することが出来る額以内となります。

### (4) 宅建業者の紹介

民間の契約に行政が関与することはできません。（公社）島根県宅地建物取引業協会又は（公社）全日本不動産協会島根県本部に取り次いで各業界団体の地域会員名簿の提示を受けるか、予め名簿を入手して提示するか等の方法により、自ら選定してもらうことが適切です。

### (5) 賃貸に係る税金

不動産の賃貸料収入は、不動産所得として所得税の課税対象となります。その年の所得税額は、不動産所得に給与所得など他の所得を合算して総合課税されます。

また、固定資産税は、毎年1月1日現在の土地・家屋所有者に対して課税されます。

## 8. 寄付に関する基礎知識

### (1) 寄付の方法

空き家や空き家除却後の土地を寄付する場合には、寄付の相手方に受入条件（無料であっても、必ずしも受け取るとは限りません。）や手続き等について事前によく相談して進める必要があります。

一般的な手続きとしては、寄付申込書に所有権を証する書類（登記事項証明書等）、他の所有権者の承諾書、印鑑証明書、土地の位置図・実測及び公図、建物配置図及び建物図等を添付して申し込むことになります。

### (2) 寄付の相手方

寄付の相手方は、寄付の目的に応じて検討する必要があります。

公益的利用を希望する場合は、空き家又は除却跡地が所在する市町村の他、県、国、又は公的な団体である公益法人や自治会組織等が考えられます。

また、店舗や飲食店などの民間の企業活動への支援を希望する場合には、会社に寄付することも可能です。

### (3) 財産寄付に伴う税金

個人が法人に財産を寄附したときは、その財産を時価で譲渡したものとみなされて譲渡所得が課税されます。しかし、個人が法人に財産を寄附したときであっても、次の場合には譲渡所得が課税されませんので、詳しくは税務事務所にご相談ください。

- ・ 例えば、浜田市の特定空き家等対策事業の例では、「都市計画の用途地域内にある、適正に管理されず防災上周囲に対して危険性が高い空き家であって、地域住民と協力して除却後の土地の有効利用が図られるもの」としています。
- ・ 島根県の公有財産の取得、管理及び処分に関する規則では、次のように規定されています。

《参考》 公有財産の取得、管理及び処分に関する規則（島根県規則抜粋）  
（財産取得の制限）

第12条 私権の設定その他により制限の付されている物件又は権利は、取得してはならない。ただし、取得後、直ちに当該制限を排除できる見込みがある場合又は当該制限の付されている物件若しくは権利を取得しても県が損失を受けるおそれがないと知事が認める場合は、この限りでない。

## 9. 財産相続に関する基礎知識

### (1) 相続

人が亡くなったときに、誰が相続人になるかは民法で定められています。空き家で相続が発生した場合、相続の権利を持つ人全員で誰が何をどれだけ相続するかを協議します（遺産分割協議といいます）。協議が終わり相続の配分が決まるまでの間は、相続財産に関する決定（空き家の売却や賃貸、管理委託を含む）は相続の権利人全員で同意する必要があります。

相続の手続きには、単純相続、相続放棄、限定相続の3種類があります。相続放棄又は限定

相続をする場合は、3ヶ月以内に被相続人の最後の住所地の家庭裁判所にその旨を申述する必要があります。

(2) 相続税の申告・納付

相続税の申告・納付の期限は、相続開始を知った日の翌日から10ヵ月以内に税務署に行う必要があります。

(3) 小規模宅地の特例措置について

小規模宅地等の特例措置を利用すれば、居住用宅地や事業用宅地については、土地の評価額を最大で80%減額することができます。

(4) 建物の滅失登記

土地を所有したまま建物を取り壊す場合は、建物の滅失登記を行う必要があります。

## 10. 空家等に関する支援

市では、平成24年10月からの危険な状態にある空き家等の所有者等に対する、危険な状態を解消するための必要な支援策としての補助制度に引き続いて、同様に新条例に基づき、支援策としての補助制度を継続していきます。

(1) 浜田市特定空家等除却促進事業

○目的

適正に管理が行われておらず、周囲に対して危険性の高い特定空家等に係る建物の除却を行う場合に、その工事に要する費用の一部を補助することにより、居住環境の向上を図る。

○事業概要

① 補助対象となる特定空家等の要件

【建物】

- ・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
- ・倒壊のおそれがあり、周囲に対して著しく危険性があるもの
- ・木造又は鉄骨造で、不良度の測定基準による評点の合計が100点以上であるもの

【工作物】

- ・補助の対象となる特定空家等に附属するもので、周囲に対して防災上著しく危険性があると認められるもの

② 補助対象者

特定空家等に係る建物の所有者若しくはその相続人又はこれらの者から当該建物の除却について同意を得た者とする。特定空家等に係る建物に共有者がある場合又は所有権以外の物件（賃借権を含む）の設定がある場合には、共有者又は権利者の全員の同意が必要となる。

③ 補助対象工事

- ・該当する特定空家等に係る建物を全部除却する。
- ・補助対象者が施工者と除却工事に係る工事請負契約を締結していること。
- ・補助金の交付決定後に工事に着手し、交付申請をした日の属する年度の3月31日までに除却工事が完了すること。
- ・補助対象となる除却工事について、他の同種の補助金の交付を受けていないこと。

④ 補助金額

除却工事費に10分の4を乗じて得た額で、50万円を限度とする。

⑤ 認定申請

補助金の交付申請をしようとする者は、交付申請前に認定申請書を市長に提出して、事業の適否を確認しなければならない。

(2) 浜田市特定空家等対策事業

○目的

適切な管理が行われておらず、防災上周囲に対して危険性の高い特定空家等に係る建物及び土地の寄附を受け、市がその建物を除却して、跡地を地域において有効活用することにより、居住環境の向上を図る。

○事業概要

① 対象建物及び土地の要件

- ・用途地域又は建築基準法第22条の規定により指定された区域に存する木造又は軽量鉄骨造の特定空家等であること。
- ・特定空家等に係る建物は、防災上周囲に対して危険性が高いこと。

- ・市に土地・建物を寄附できること。
- ・地域において土地を有効活用できること。
- ・土地、建物に物権又は賃借権が設定されていないこと。
- ・土地、建物の固定資産税を滞納していないこと。など

② 事業適用の認定

事業の適用を受けようとする者は、市に認定申請書を提出する。市長は当該物件を調査し、要件に該当する場合は認定通知をする。この場合、検討委員会において、認定要件に該当するかを審査する。

③ 除却の決定

認定を受けた者が土地・建物を寄附する申出をした場合、市長は除却することを決定する。

④ 土地の活用及び維持管理

市長は、地域住民と協力し、除却後の土地の有効利用を図るとともに維持管理を行う。

また、既存住宅を適切に管理促進していくことで増加する空家等を抑えることに繋がるため、既存の「浜田市住宅リフォーム助成事業」や、「浜田市木造住宅耐震化等促進事業」を今後も推進していきます。

(3) 浜田市住宅リフォーム助成事業

○目的

市民の居住環境の向上等

○事業概要

① 補助対象者

- ・市内に住所を有している。
- ・市税を滞納していない。

② 補助対象住宅

- ・昭和 56 年 6 月 1 日以後に着工された住宅（新耐震基準に適合している。）
- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅のうち、耐震診断を実施した住宅。

③ 補助対象工事

- ・既存住宅の安全性・耐久性・居住性の向上のために行う改築、増築（10 ㎡以内のものに限る。）、修繕、模様替え及び設備改善で、それに要する費用が 50 万円以上である。
- ・施工業者が、市内に事業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業主である。
- ・補助金の交付決定後に工事に着手し、交付申請をした日の属する年度の 3 月 31 日までに対象工事が完了する。
- ・補助対象となるリフォーム工事の部分について、他の同種の補助金を受けていない。

④ 補助の金額

対象工事に要する費用の額の 10 分の 1 に相当する額で、20 万円を限度とする。

(4) 浜田市木造住宅耐震化等促進事業

○目的

民間の既存の木造住宅について耐震改修等を行う者に対して、その耐震改修等に要する費用の一部を補助することにより、地震等による木造住宅の倒壊を防止し、もって住民の生命及び財産を保護する。

○事業概要

① 補助の対象となる事業

- ・耐震診断事業  
現地調査や構造計算によって、建物に耐震性があるかを建築士に判定してもらう。
- ・補強計画策定事業  
耐震診断の結果、耐震性なしと判断された場合に、補強方法を設計してもらう。
- ・耐震改修事業  
策定された補強計画に基づき、耐震改修(補強)工事を行う。
- ・解体助成事業  
耐震診断の結果、耐震性なしと判断された場合に、建物全部を解体する。

② 補助の対象となる住宅

- ・市内にある木造住宅で階数が 2 以下のもの

- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたもの
- ・耐震診断の結果、上部構造評点が「倒壊する可能性がある」レベルである 1.0 未満と判定されたもの（耐震診断事業の場合は除く）

### ③補助率と補助限度額

| 対象事業   | 補助対象経費                                    | 補助率       | 1 棟当たりの補助限度額 |
|--------|-------------------------------------------|-----------|--------------|
| 耐震診断   | 耐震診断に要する経費                                | 10 分の 9   | 6 万円         |
| 補強計画策定 | 補強計画策定に要する経費                              | 3 分の 2    | 40 万円        |
| 耐震改修   | 耐震改修工事に要する経費（工事に伴い必要となる撤去、復旧などに要する経費を含む。） | 100 分の 23 | 80 万円        |
| 解体助成   | 住宅のすべてを除却するために要する経費                       | 100 分の 23 | 40 万円        |

更に、市内に所在する空き家の有効活用を図ることにより、定住促進による地域活性化を推進していくため以下の補助制度を設けています。

### (5) 空き家バンク活用推進事業

#### ○目的

空き家バンクに登録した一戸建ての空き家の家財道具等の処分及び当該処分に伴う空き家内外の清掃を行う者に対し、その家財処分等に要する費用の一部を補助することにより、空き家バンクの登録及び取引の促進を図り、もって定住促進による地域の活性化に資することを目的とする。

#### ○事業概要

##### ①補助対象者

空き家バンクに登録した一戸建ての空き家所有者等

##### ②補助対象経費

市内に事業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業主に依頼して実施した空き家の家財処分等に要する経費

##### ③補助率と補助限度額

補助対象経費の 3 分の 2 以内で上限 5 万円

### (6) 空き家バンク登録物件改修事業

#### ○目的

空き家バンク事業の活用により売買又は賃貸借の契約を締結した一戸建ての空き家の改修工事を行う者に対し、その改修工事に要する費用の一部を補助することにより、空き家バンクの登録及び取引の促進を図り、もって定住促進による地域の活性化に資することを目的とする。

#### ○事業概要

##### ①補助対象者

空き家バンク事業を活用して売買又は賃貸借の契約を締結した一戸建ての空き家所有者又は賃借人

##### ②補助要件

- ・交付申請の日が、補助対象空き家の売買又は賃貸借の契約を締結した日から起算して 6 月を経過していないこと
- ・市内に事務所又は事業所を有する事業者の施工により改修工事を行うこと。
- ・交付申請の日の属する年度の 3 月 31 日までに改修工事が完了すること。

##### ③補助対象経費

補助対象空き家の機能の回復又は向上を図るために行う増築、修繕、模様替え及び設備改善

##### ④補助率と補助限度額

補助対象経費の 3 分の 2 以内で上限 50 万円