

島田市空家等対策計画

平成 31 年 3 月

静岡県島田市

目 次

第1章 計画の策定にあたって	2
1. 背景	2
2. 目的	2
3. 位置づけ	3
4. 計画の期間	3
5. 用語の定義	4
第2章 空家等を取り巻く現状と課題	5
1. 島田市の人口・世帯の状況	5
2. 生活行動圏のエリアごとの地域の特徴	6
3. 平成20年・25年住宅・土地統計調査による本市における空き家の状況	9
4. 空家等の実態調査（平成28・29年度）	10
5. 市民等から市役所への相談状況	12
6. 島田市における空家等の現状と課題	13
第3章 空家等対策に関する基本方針等	15
1. 対象とする区域及び空家等の種類	15
2. 空家等対策に関する基本的な考え方	15
第4章 具体的な取組について	17
1. 基本方針Ⅰ 予防的取組の推進	17
2. 基本方針Ⅱ まちづくりに資する空家利活用の推進	22
3. 基本方針Ⅲ 良好な住環境の保全	27
4. 基本方針Ⅳ 多様な主体との協働・連携	30
5. 基本方針と施策のイメージ図	30
6. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	32
第5章 実施体制	33
1. 行政	33
2. 専門家団体等	34
3. 地域住民	35

第1章 計画の策定にあたって

1. 背景

近年、地域における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伴い、空家等が年々増加している。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、ひいては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る。

地方公共団体は、これまで適切な管理が行われていない空家等に対して、既存法や独自に定めた条例等に基づき必要な助言又は指導を行うなど、適切な管理を行うよう促してきた。

しかし、空家等がもたらす問題が多岐にわたること、また、空家等の所有者等の特定が困難な場合があるなど様々な制約があったことから、地方公共団体の取組にも限界があり、今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されていた。

このような状況から、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(平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。)が公布され、平成27年5月26日から完全施行された。

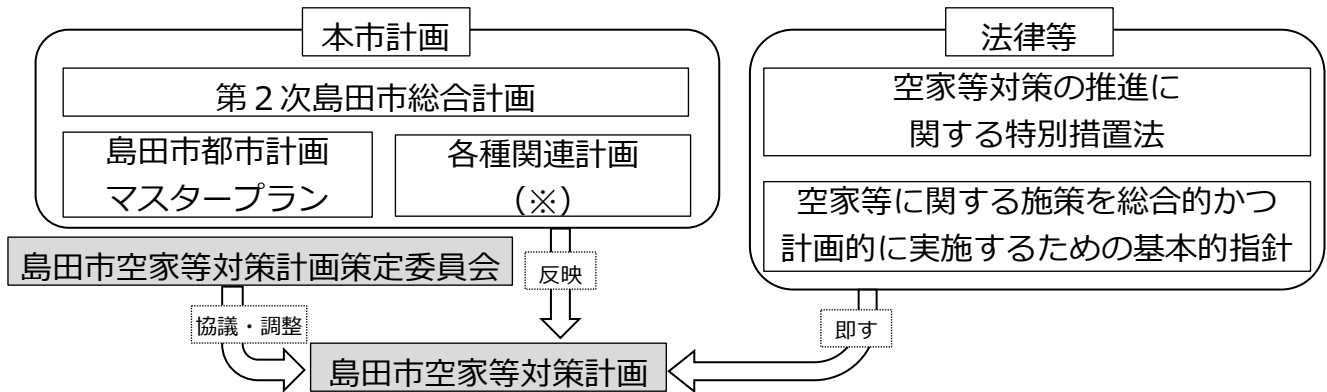
これにより、市町村長は、空家等への立入調査や固定資産税に関する課税情報を所有者等を特定するために内部利用することが可能となり、また、著しく保管上危険となるおそれがある空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう助言又は指導、勧告及び命令をすることができるようになった。

2. 目的

この計画は、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、あわせて空家等の発生の抑制や活用の推進をするため、市が行う空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に策定する。

3. 位置づけ

この計画は、島田市総合計画（平成 30 年度策定）及び島田市都市計画マスタープラン（平成 21 年度策定）を上位計画とし、空家特措法第 6 条の規定に基づき、国が定めた「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基本的な指針」に即して作成する。



※「島田市国土強靱化地域計画」、「島田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「島田市過疎地域自立促進計画」、「辺地総合整備計画」、「島田市障害者計画」、「島田市高齢者保健福祉計画」、「島田市営住宅等長寿命化計画」、「中心市街地活性化基本計画」



4. 計画の期間

空家等に関する対策は中長期的に取り組む必要があることに加え、上位計画である第 2 次島田市総合計画と連動させる必要があることから、この計画の期間は、平成 31 年度から 2025 年度までの 7 年間とし、上位計画の更新や住宅・土地統計調査結果の公表時期、社会経済情勢の変化、対策の実施状況等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行う。

計画名	年度	2018 (H30)	2019 (H31)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	第 2 次島田市総合計画		前期基本計画				後期期基本計画		
島田市空家等対策計画		策定	計画推進						

5. 用語の定義

この計画で使用する用語については、以下のとおり定義する。

<p>① 空家等</p>	<p>建築物又はこれに附属する工作物であって<u>※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。)</u>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。</p> 
<p>② 特定空家等</p>	<p>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にあると認められる空家等をいう。</p> 
<p>③ 所有者等</p>	<p>空家特措法第3条に規定する空家等の所有者又は管理者をいう。</p>

※基本指針（総務省・国土交通省告示）

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、おおむね年間（1年間）を通じて使用実績がないことが一つの基準となると考えられる。

第2章 空き家等を取り巻く現状と課題

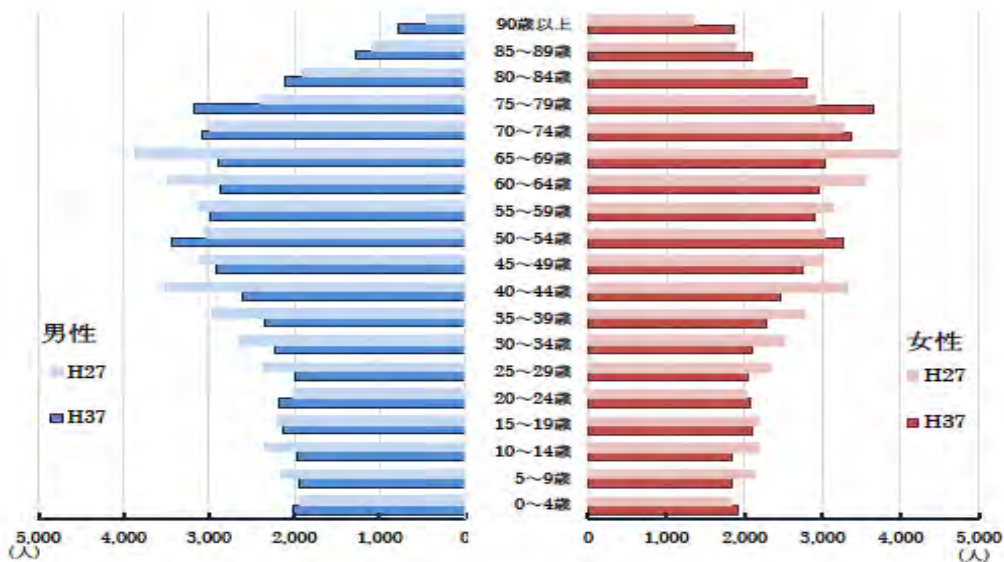
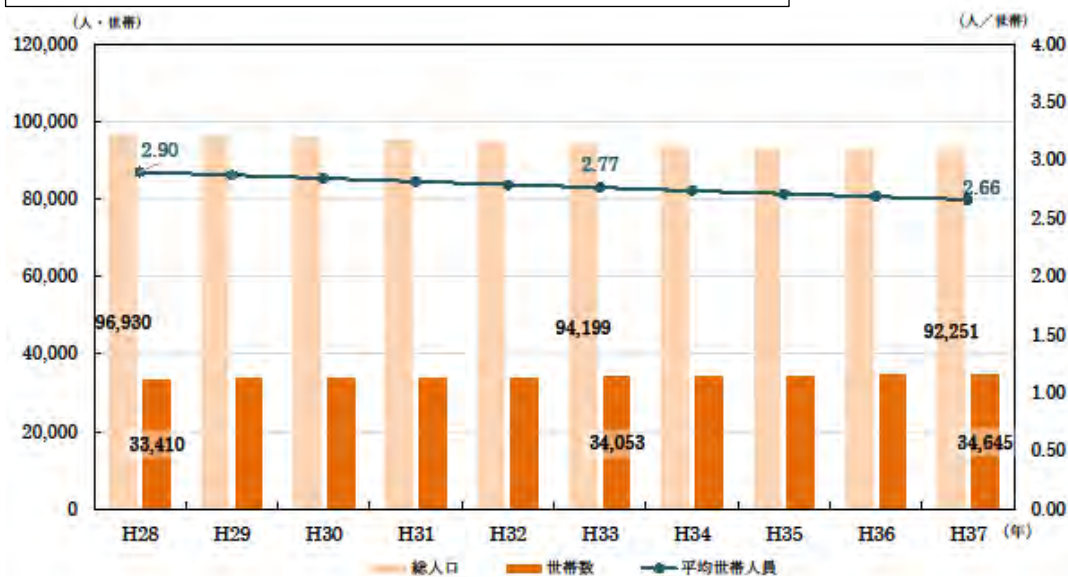
1. 島田市の人口・世帯の状況

2018（平成30年）年3月31日現在、本市の総人口は98,909人であり、第2次島田市総合計画における目標人口は2025年（平成37年）時点で約92,000人としている。

また、将来推計人口をもとに、2025年(平成37年)の年齢別の人口をみると、15歳未満人口は11,520人（12.5%）、15～64歳人口は50,593人（54.8%）、65～74歳人口は12,358人（13.4%）、75歳以上人口は17,780人（19.3%）となり、特に75歳以上の後期高齢者人口が増加し、さらなる高齢化の進行が予想される。

さらに、世帯数は微増傾向、平均世帯人員は徐々に減少すると予想される。

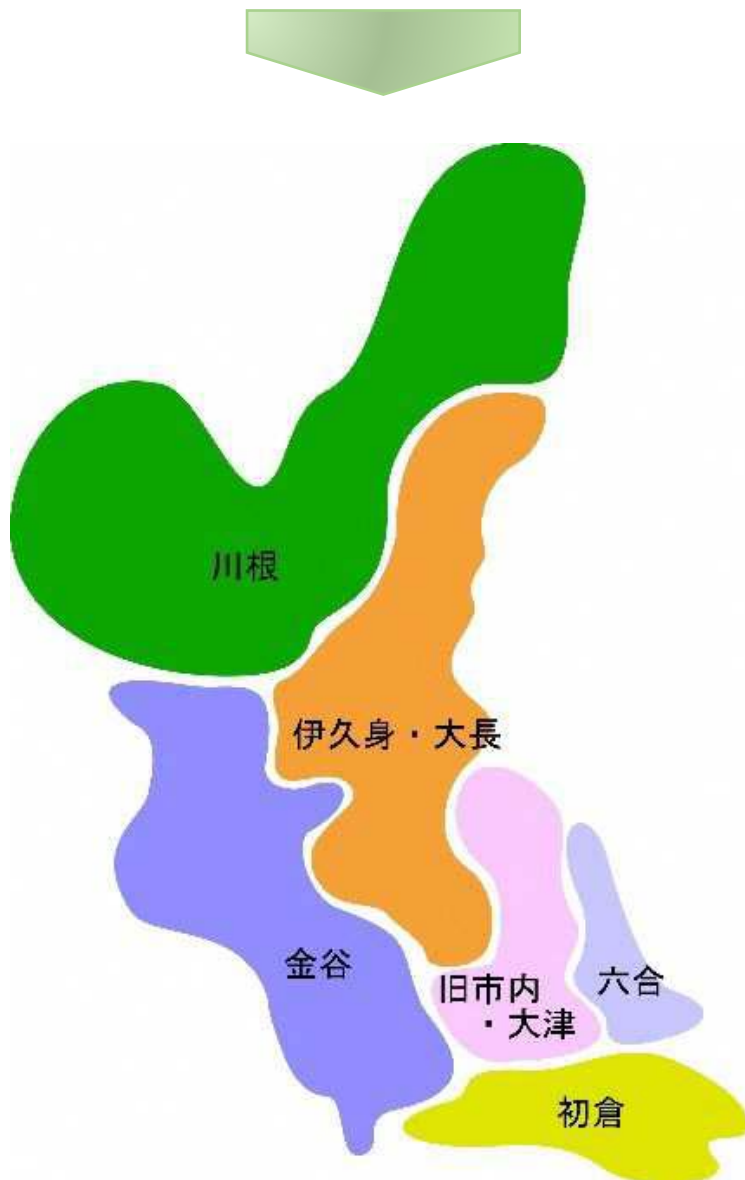
■人口・世帯推計グラフ（第2次島田市総合計画から抜粋）



2. 生活行動圏のエリアごとの地域の特徴

第2次島田市総合計画では、以下の要素を踏まえた6地域を設定し、各々のまちづくりの方向性を示している。

- ① 既存の地域コミュニティや中学校区を踏まえた基本単位とする。
- ② 地形・地物（道路等）や土地の利用状況などの地域特性を考慮する。
- ③ 将来的な都市の開発動向や、地域内外の交流等の状況を考慮する。



(1) 川根地域

- ・川根地域は市域最北部に位置し、大部分が森林で占められている。地域の中心となる家山地区には大井川鐵道家山駅が設けられ、周辺部には市街地が形成されている。
- ・豊かな自然を背景とする大井川七曲りの景勝地や川根温泉、野守の池など、多彩な観光資源を有している。
- ・地域の人口・世帯数は平成30年3月末時点で4,784人・1,772世帯となっている。人口・世帯ともに減少傾向が見られ、市内で最も人口減少が進んでいる。

(2) 伊久身・大長地域

- ・伊久身・大長地域は市域中東部に位置し、地域の大半は都市計画区域外で森林・農地が多くを占めている。
- ・豊かな自然を背景に田代の郷温泉や野外活動センター「山の家」などの体験型施設がにぎわいを見せている。
- ・地域の人口・世帯数は平成30年3月末時点で4,872人・1,765世帯となっている。市内では川根地域に次いで人口減少が進んでいる一方、世帯数は増加に転じている。

(3) 金谷地域

- ・市域西部に位置する金谷地域は、東海道本線が通るほか大井川鐵道の起点であり、さらに新東名高速道路や国道1号の東西軸、国道473号の南北軸が交差する、広域交通網の要衝にあたる。
- ・地域の北部は主に森林・農地となっており、南部の一体は牧之原台地の茶畑が広がっている。また、地域の中央部の大井川に接する一帯は、緑地に沿って工業地が形成されている。
- ・地域の人口・世帯数は平成30年3月末時点で18,844人・6,814世帯となっている。人口減少が進んでいるが、世帯数は増加している。

(4) 旧市内・大津地域

- ・旧市内・大津地域は、市域の中心部に位置し、東海道本線島田駅、市役所ほか、市民病院などの公共施設、商業・業務施設が立地する市の中心的な機能が集積している。
- ・地域の北側の範囲は主に森林・農地ではあるものの一部宅地化されており、地域の南側は大井川に沿って工場が分布している。
- ・地域の人口・世帯数は、平成30年3月末時点で41,613人・16,442世帯となっており、人口減少が進んでいるが、世帯数は増加している。

(5) 六合地域

- ・市域東部に位置する六合地域は、東海道本線の六合駅が立地する東の玄関口にあたる。
- ・地域北部は茶などが生産される山間地が広がり、南部は大井川に接する緑地が見られ、JR六合駅を中心に市街地が形成されている。
- ・地域の人口・世帯数は平成30年3月末時点で15,863人・5,857世帯となっている。人口・世帯数とも増加傾向にあり、市内で唯一、人口増加が見られる地域である。

(6) 初倉地域

- ・市域の最南部に位置する初倉地域は、東名高速道路吉田インターチェンジや富士山静岡空港に接する、広域交通網の要衝にあたる。
- ・地域西部は牧之原台地の茶畑が広がり、北西部は大井川に接する緑地、北東部は、吉田インターチェンジに至る範囲に工業地が形成されている。
- ・地域の人口・世帯数は平成30年3月末時点で12,820人・4,955世帯となっている。人口の増減に波があり、人口減少率は比較的緩やかな地域となっている。

3. 平成 20 年・25 年住宅・土地統計調査による本市における空き家の状況

平成 25 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査結果によると、島田市の一戸建て住宅（店舗その他の併用住宅を含む）の総数（A + B）は 31,260 戸、うち空き家の数（B）は 2,590 戸となっている。空き家の数（B）うち「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数（C）は 1,760 戸あり、これが総住宅数（A + B）に占める割合は 5.63%となっている。島田市におけるその割合は、全国や静岡県との割合と比べると低いものの、この 5 年間で 1.26 倍に増加している。

平成 20 年度 住宅・土地統計調査結果

	A	B	C	D
	居住世帯のある一戸建住宅の数	空き家となっている一戸建住宅の数	Bの空き家のうちその他の住宅の数	CがA + Bに占める割合
全 国	27,450,200 戸	2,503,500 戸	1,811,900 戸	6.05%
静岡県	897,500 戸	91,300 戸	45,500 戸	4.60%
島田市	26,990 戸	1,480 戸	1,270 戸	4.46%

平成 25 年度 住宅・土地統計調査結果

	A	B	C	D
	居住世帯のある一戸建住宅の数	空き家となっている一戸建住宅の数	Bの空き家のうちその他の住宅の数	CがA + Bに占める割合
全 国	28,598,700 戸	2,999,200 戸	2,305,400 戸	7.30%
静岡県	935,800 戸	100,700 戸	60,200 戸	5.81%
島田市	28,670 戸	2,590 戸	1,760 戸	5.63%

※ 1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※ 2 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅」をいう。

※ 3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（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、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※ 4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「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」をいう。

4. 空家等の実態調査(平成 28・29 年度)

この計画を策定するにあたり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある空家等が市内にどの程度存在するのか地域の実情を把握するため、平成 28 年度から平成 29 年度にかけて自治会の協力を得て市内全域の実態調査を実施した。

(1) 調査の概要

調査区域	市内全域
調査期間	平成 28 年度・平成 29 年度の 2 カ年
調査対象	適切な管理が行われておらず地域で問題となっている空家等
調査項目	① 空家等の状態 ② 空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度 ③ 使用されていないことが常態であることの確認 ④ 所有者等の確知
調査方法	対象となる空家等について、各自治会から情報を提供（空家等の位置を記したゼンリン地図を提出）してもらい、それを基に職員が現地を確認し、周辺への影響や所有者等を以下の方法で調査し、結果をまとめた。 ①②：敷地の外からの目視による ③：近隣住民からの聞き取り、水道の閉栓情報及び電気・ガスメーターの設置状況等による ④：住民基本台帳、建物・土地登記情報及び課税情報等による

(2) 調査の結果

調査の結果、市内に対象となる空家等は 81 件であり、住宅・土地統計調査の空き家に対する割合は 4.6%であった。

要因別では、対象となる空家等のうち、建物の安全性の割合が 45.7%と最も多く、次いで草木の繁茂が 43.2%、防犯、防火上の問題が 6.1%、ごみの放置と動物の住み着きなどが、それぞれ 2.5%であった。

地区別にみると、伊久身・大長地域、川根地域の中山間地域において、世帯数に占める割合が高くなっている。

なお、この調査結果については、所有者等の情報や措置の履歴などを台帳（データベース）として整備すると共にその位置を地図上に示して市の内部部局間で情報共有できるよう整備する。

■空家等実態調査（地区別・要因別件数）

件数	地区別	要因別
81	旧市内 23	建物の安全性 37(45.7%) 衛生上の有害 2(2.5%) 景観 0(0.0%) 草木の繁茂 35(43.2%) 防災・防犯上の心配 5(6.1%) その他(動物の住み着き等)2(2.5%)
	六合 1	
	大津 3	
	伊久身・大長 10	
	初倉 6	
	金谷 28	
	川根 10	



■空家等実態調査（世帯数に対する地区別件数の割合）

地区	実態調査件数【A】	世帯数(※)【B】	割合【A÷B×100】
旧市内	23 件	14,794 世帯	0.16%
六合	1 件	5,857 世帯	0.02%
大津	3 件	1,648 世帯	0.18%
伊久身・大長	10 件	1,765 世帯	0.57%
初倉	6 件	12,820 世帯	0.05%
金谷	28 件	18,844 世帯	0.15%
川根	10 件	1,772 世帯	0.56%
計	81 件	37,605 世帯	0.22%

(3) 今後の調査方法

空き家は継続的に発生していくことから、今後、新たに問題のある空家等の相談があった場合には、個別に調査を行い、今回の調査結果に追加していく。

また、既に把握している空家等について、是正措置がされた場合や状況の悪化等が判明した場合には、随時更新を行う。

なお、全体的な調査結果の見直しについては、この計画を見直す時期に合わせて、概ね5年ごと実施する。

5. 市民等から市役所への相談状況

自治会の御協力を得て実施した今回の実態調査以外に、建築住宅課に市民から空家等に関する相談が寄せられている。要因別の割合は、『敷地の草木の繁茂(50.0%)』が最も多く、強風等に伴い屋根や外壁の部材が飛んで周囲に危険が及ぶことを懸念するなど『建物の安全性(30.4%)』、長年空家等となっていることに加え、施錠等されていないため『防災・防犯上の心配(10.9%)』となっている。

要因別の割合では、上述した実態調査と同様の傾向が見られた。

こうした相談に対して、職員が現地を確認の上、建物の所有者等に適切な管理あるいは除却の検討などの指導について連絡をしている。

■自治会から情報提供を受けた以外に担当課が受けた空家等に関する相談件数

年度	件数	地区別	要因別
27	23	旧市内 9 六合 2 大津 0 伊久身・大長 0 初倉 5 金谷 7 川根 0	建物の安全性 9 衛生上の有害 0 景観 1 草木の繁茂 9 防災・防犯上の心配 3 その他(動物の住み着き等)1
28	15	旧市内 5 六合 1 大津 0 伊久身・大長 1 初倉 2 金谷 4 川根 2	建物の安全性 2 衛生上の有害 1 景観 0 草木の繁茂 10 防災・防犯上の心配 2 その他(動物の住み着き等)0
29	8	旧市内 3 六合 0 大津 0 大長 0 初倉 2 金谷 3 川根 0	建物の安全性 3 衛生上の有害 0 景観 0 草木の繁茂 4 防災・防犯上の心配 0 その他(動物の住み着き等)1
計	46		

6. 島田市における空家等の現状と課題

①所有者の管理意識の醸成等

空家等の問題は、第一義的に所有者の責務において解決すべき問題となるが、所有者による適切な維持管理がなされていない理由として、相続の問題や相隣関係等、法的な問題が解決されていないことや、高齢化等による管理能力の低下、遠隔地居住により空家等の状況を把握できていないことなどから所有する空家等のもたらす地域への弊害について無自覚であること等が考えられる。

そのため、所有者の管理意識の醸成と適切な管理に向けた支援が必要である。

《空家等になると考えられる要因》

- ①遠隔地に居住しているため所有者等の問題意識や危機意識が低い
- ②面倒である又は将来戻ってくるかもしれない等の理由により除却や売却の意向がない
- ③相続を放棄した又は権利関係が複雑で相続の手続きがうまくいかない
- ④除却等の費用を負担する金銭的余裕がない又は身体的理由等により管理できない
- ⑤がけ地に近接している又は接道要件を満たしていない等の理由により再建築や売却できない
- ⑥建物を除却すると固定資産税の住宅用地特例の対象から外れ税金が増額する
- ⑦地域コミュニティの低下（世代交代により地域との繋がりが切れてしまった）
- ⑧空家等を活用又は売却したいがどこに相談していいのかわからない

②空家等の状態・地域特性に応じた対策

2度の市町の合併を経た本市は、南北に細長く、南部の六合、初倉地域は人口増、または微減であり高齢化率も市平均よりも低くなっている。この地域には自治会、町内会のほかにコミュニティ委員会が古くから設立されており、地域コミュニティの醸成を図るため、夏祭り、文化祭などの地域住民の交流活動が活発な地域である。

一方、北部は人口減少が著しいことに加え、居住者の高齢化も進んでおり、実態調査でも世帯数に対する空家等の割合が高くなっている。

また、旧市内やJR金谷駅周辺の傾斜地でも人口減少と高齢化は進行しており、今後空家等の更なる増加が懸念される。

このように、空家等の状況は、地域特性によりその要因や課題も異なっている。

このため、空家等の状態・地域特性等に応じた効果的な対策を図ることが必要である。

③市場流通の促進と管理不全の空家等の是正

空家等の予防には、適切に管理された空家等を市場に流通させ、中古住宅市場の活性化を図ることも重要となる。しかし、市役所への相談状況から、適切に管理されず、市民が不安を感じている空家等が一定数存在している。

市場に流通されず、適切な管理が行われていない場合、特定空家等に至る恐れがあることから、市場流通を促すとともに、適切な管理が行われていない空家等に対しては、影響が軽微なうちにその改善を図ることが必要である。

④効率的・効果的な実施体制の構築

管理不全となった空家等の問題は、防災、衛生、景観等多岐にわたるため、その地域課題に対し、市の関係部署が連携して対応している。

空家等の対策は、行政のみならず、地域住民をはじめ、民間事業者、各種専門家等と連携することで、より効率的かつ効果的な対策が可能となる。

このため、行政内部の連携による対策の実施とともに、外部との協力体制の構築が必要である。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 対象とする区域及び空家等の種類

(1) 対象区域

平成 28・29 年度に実施した実態調査の結果によると問題となっている空家等は市内全域に点在していることから、市内全域をこの計画の対象区域とする。

なお、重点的に対策を講じる地区が生じた際には、必要に応じて地区を指定するものとする。

(2) 対象とする空家等の種類

この計画では、共同住宅や賃貸用又は売却用の空家等を除く、すべての空家等（住宅に限らず店舗や工場等を含む）を対象とする。

なお、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある適切な管理が行われていない空家等の対策について優先的に取り組むものとする。

2. 空家等対策に関する基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となるため、まずは所有者等の意識啓発を行い空家等の適切な管理を推進することが大切である。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、市が地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施する。

また、空家等対策を実施する上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそのものの発生や増加の抑制を図ることが重要であることから、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の推進に取り組むとともに空家等がもたらす問題を所有者等だけの問題ではなく、市民が安全に安心して暮らせる良好なまちづくりを行ううえでの課題として捉え地域住民と関係団体、行政が連携して取り組むものとする。

こうしたことを踏まえ以下のとおり4つの基本方針を定める。

基本方針Ⅰ

予防的取組の推進

空家等のそのものの発生や増加を抑制するため、市民への意識啓発、住宅の良質化、市場流通の促進など予防的な取組を推進する。

基本方針Ⅱ

まちづくりに資する
空家利活用の推進

空家等及びその跡地は使い方によっては有効な地域資源となる可能性もあることから、地域特性を踏まえた地域課題の解決・地域価値の向上を目指し、空家等対策と他の施策との効果的な連携による、まちづくりに資する空家利活用を推進する。

基本方針Ⅲ

良好な住環境の保全

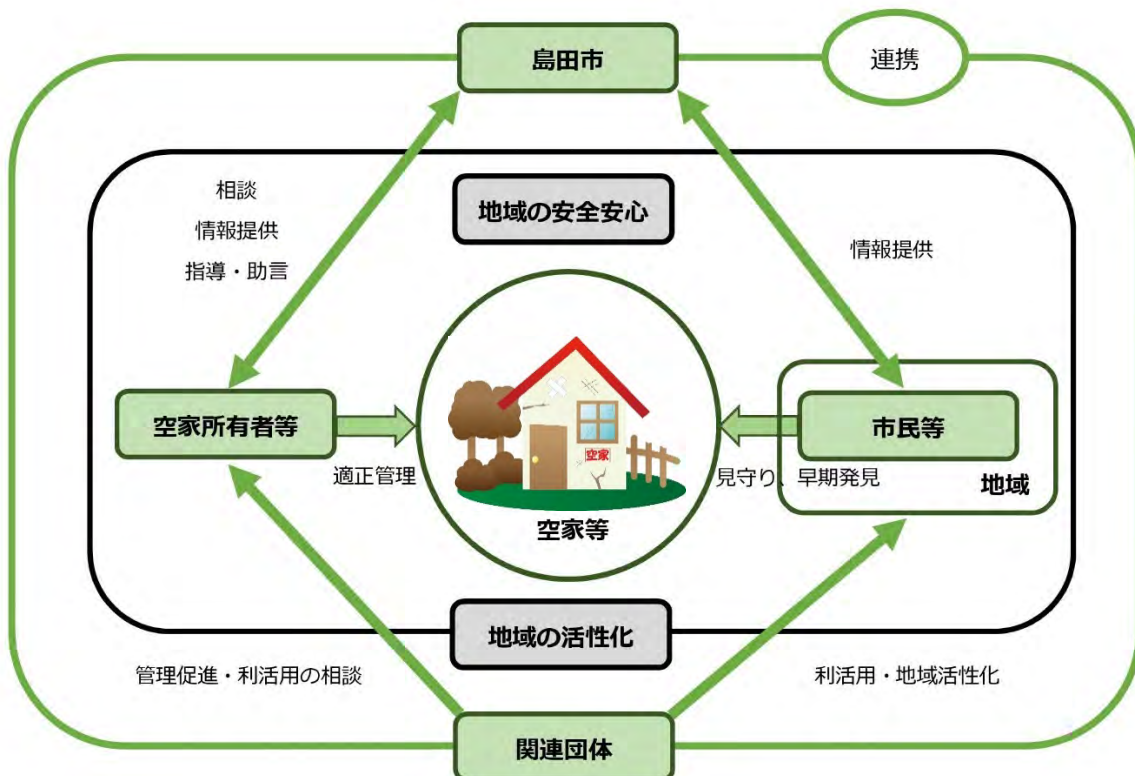
適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあることから、空家等が特定空家等に至らないよう、所有者等へ働きかけを行うとともに、特定空家等に対しては、法に基づく必要な措置を講じ、良好な住環境の保全を図る。

基本方針Ⅳ

多様な主体との
協働・連携

所有者や行政のみならず、地域住民をはじめとした、各種専門家、民間事業者、NPO法人等、様々な主体が関わることにより、効果的かつ効率的な課題解決が期待できるため、多様な主体と協働・連携を図る。

【参考】役割と連携のイメージ図



第4章 具体的な取組について

1. 基本方針Ⅰ 予防的取組の推進

(1) 市民への意識啓発

空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきである。そこで、空家等の所有者等にその適切な管理を促すため意識啓発を行い、併せて相談体制の整備や利活用に関する情報の提供を行う。

特に、適切な管理がその所有者等によってなされない管理不全の空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成したこの計画の内容について、空家等の所有者に限らず広く周知し市民の関心と理解増進を図り、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにする。

なお、空家等に関する情報の外部への提供については、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に即して行う。

また、所有者が亡くなった後にきちんと相続登記の手続きをしないまま長い間放置すると、権利関係が複雑になり、適切な管理がされなくなったり、空家等を除却したり売却したりできなくなるため、相続登記に関する啓発を併せて行い、新たに空家等が発生することを抑制する。

【具体的な取組】

- ① 遠方に居住する所有者等に写真を送付し空家等の現状を伝え適切な維持管理を促す
- ② 所有者等及び市民の意識啓発のため広報への掲載を行う
- ③ 県と共催し空き家の無料相談会を開催する
- ④ 島田市シルバー人材センターと協力し空家等の管理委託に関するチラシを配布する
- ⑤ 法務局無料相談所の開催等に併せて相続登記の啓発を行う

(2)総合的な相談体制の構築

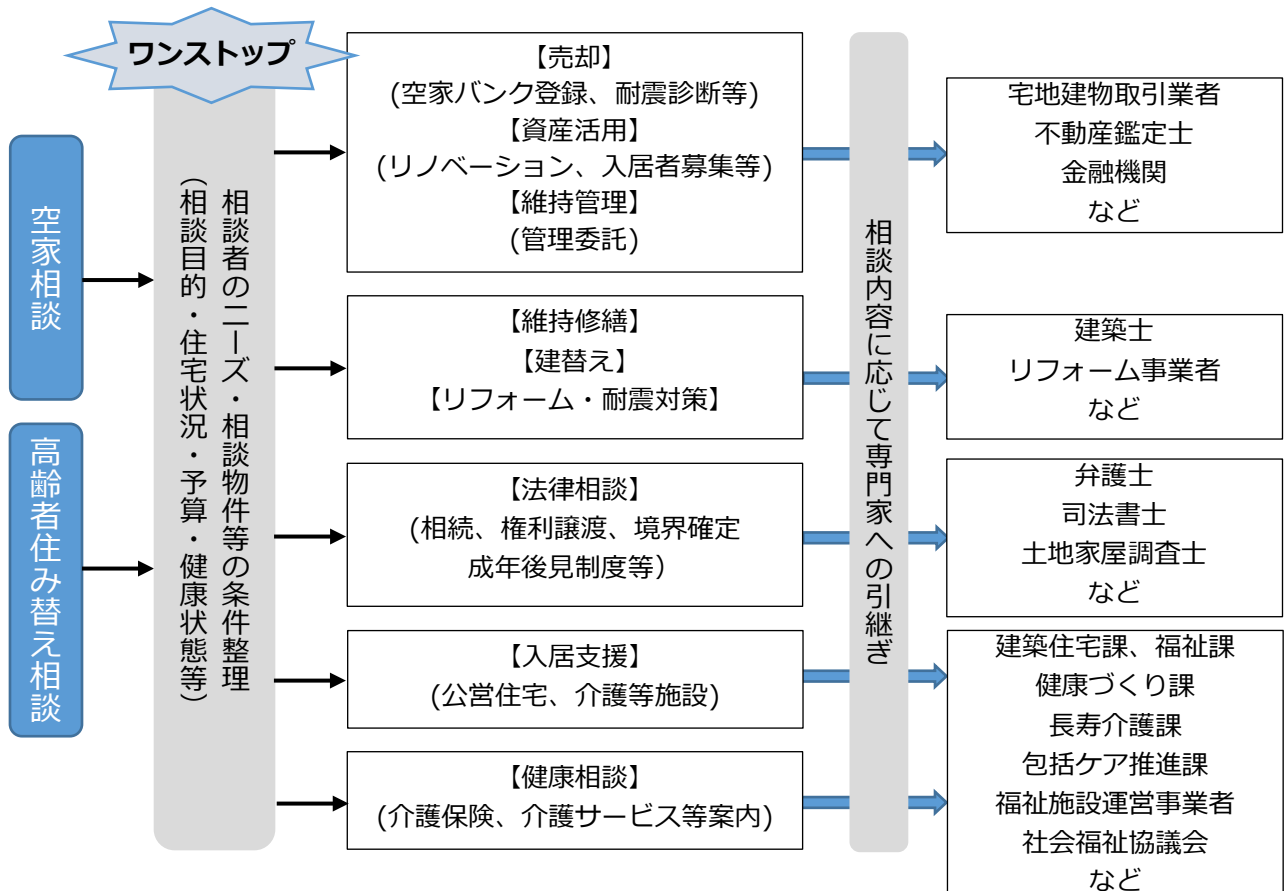
空家等の所有者は、相続、市場流通を含む利活用、維持管理など、様々な悩みを抱えている場合があるため、行政の強みである各種専門家団体や民間事業者等とのネットワークを活かし、ワンストップで相談にも応じられるような総合的な相談窓口を市建築住宅課に設置するとともに、相談窓口には『空き家コンシェルジュ』を配置する。

また、将来的に空家等の発生が懸念される高齢者世帯に対し、住み替えや住み替え後の従前住居の流通・活用等に対する情報提供・相談対応、成年後見制度の活用促進などを行う。

さらに、所有者と地域交流の場としての活用を希望する利用者とのマッチングを支援する仕組みについて検討する。

なお、地域住民からの管理不全な状態の空家等に関する相談は、市建築住宅課を窓口とし、空家等の状況等に応じて、関係部署で連携して対応する。

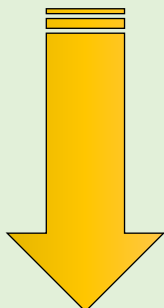
これらの相談体制については、様々な機会をとらえて広く周知を行い、予防的な取組に努めていく。



【相談体制】

① 市役所内部部署

建築住宅課 空家等に関する総合窓口（相談・苦情等）



地域住民等からの空家等の利活用に関するもの
空家等の維持管理、解体に関するもの
空家等の建替え、用途変更に関するもの
適切な管理がされていない管理不全の空家等に関するもの
中古住宅の購入、リフォームに関するもの
公営住宅への入居に関するもの

市民協働課	…過疎地域の空き家の活用、移住定住の促進に関するもの
生活安心課	…空家等の相続問題に関するもの
環境課	…空地等の管理問題、ごみの放置、悪臭・害虫の発生に関するもの
商工課	…空き店舗・工場の流通、利活用に関するもの
福祉課	…生活保護措置に関するもの
健康づくり課	…高齢者の健康に関するもの
長寿介護課	…高齢者の住み替え及び介護施設等への入所に関するもの
包括ケア推進課	…高齢者の日常生活支援及び介護予防に関するもの

【相談体制】

② 市役所外部団体等

宅地建物取引業者	…空家等の売却など取引に関するもの
不動産鑑定士	…空家等の不動産価値の算定に関するもの
金融機関	…空家等の利活用に要する経費に係る融資及び資産活用に関するもの
建築士	…空家等の補修、改修、耐震等に関するもの
リフォーム事業者	…空家等のリフォームに関するもの
弁護士	…空家等に関する紛争及び成年後見制度に関するもの
司法書士	…空家等の相続、所有権移転等に関するもの
土地家屋調査士	…空家等の境界の確定及び表示登記等に関するもの

(3)住宅の良質化への支援

今住んでいる住宅で安全に安心して住み続けるため、また、次の世代に引き継がれ有効に活用されることによって空家等の発生を予防するためには、耐震化、バリアフリー化などの住宅の良質化が重要となる。

とりわけ南海トラフ巨大地震の発生が懸念され、その影響を受けると想定される本市においては、昭和56年以前に建築された木造住宅を対象に、住宅の耐震化の重要性の意識啓発を行うとともに、島田市耐震改修促進計画に基づき、「TOUKAI-0」事業の実施により、耐震性向上事業や耐震補強助成制度等において、耐震診断や耐震改修等の費用の一部を助成することにより、住宅の耐震化を促進する。

また、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅を普及するための「長期優良住宅認定制度」を適正かつ効率的に活用し、質の高い優良な住宅の普及を促進する。

さらに、住宅の安全性・快適性の向上に向け、建築士等と連携した相談対応を行うことや、NPO 法人と連携したリフォーム・リノベーション講習会の実施を検討する。

【具体的な取組】

- ①わが家の専門家診断事業の実施
- ②既存建築物耐震性向上事業の実施
- ③木造住宅耐震補強助成事業の実施
- ④長期優良住宅認定制度の啓発及び適切な認定審査

(4)空家等の流通促進

空家等を市場に流通させるためには、住宅の良質化とともに、品質と魅力を備えた住宅としてその住宅が市場で適正に評価され、消費者に分かりやすい形で中古住宅の品質・性能が示されることが重要となる。

そのため、瑕疵担保保険の活用、住宅履歴情報等の蓄積について普及啓発を図る。

また、民間事業者等と連携し、空き家バンク（不動産バンク・島田市空き家バンク事業）を活用した空家の流通促進を図る。

【具体的な取組】

①不動産バンク

市と不動産業者が連携し、市内にある空き家に関する情報を提供する。

②島田市空き家バンク事業

市と川根地域の地元団体が連携し、地域にある空き家に関する情報を定住等の目的として利用希望する者に対し提供する。

③島田市中古住宅購入奨励金

中古住宅の流通を促進し、子育て世代の定住を支援するため、市内において中古住宅を取得する者に対し、奨励金を交付する。

④「ゆとりすと静岡（静岡県くらし・環境部）」や「スマイミー静岡 空き家バンクしずおか（株式会社静岡宅建サポートセンター）」、「全国版空き家・空き地バンク」等の活用

2. 基本方針Ⅱ まちづくりに資する空家利活用の推進

空家等が増加すると地域活力の低下にも繋がることから、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用を促進することで空家等のそのものの発生又は増加の抑制を図ることが重要である。

空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点、農村宿泊体験施設、移住希望者の住居等として利活用できるものも存在する。また、空家等の朽廃が著しい等、もはや利活用が考えられず、除却するほかない空家等であっても、その跡地は狭隘な地区における駐車場等として利活用できることから、空家等やその跡地を地域資源として利活用を図るための補助制度の創設や把握している空家等に関する情報をその所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供をするなど、空家等の所有者等だけではなく市民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用できる取組を行う。

(1)空家等を活用した居住支援

①空き家を活用した住宅セーフティネット機能の強化

島田市第2次総合計画における将来人口推計では、2025年(平成37年)の年齢別の人口は、65～74歳人口12,358人(全人口比13.4%)、75歳以上人口17,780人(全人口比19.3%)で高齢化が更に進行することが予測されている。こうした中、住宅確保要配慮者については、主に単身高齢者などが、安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネット機能の強化が重要な政策課題となっている。

一方、住宅ストックの状況については、市内においても空家等が各所に存在し、引き続き増加が見込まれていることから、こうした空家等の有効活用が課題となっている。

こうした2つの課題をマッチングする、いわゆる「空家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図る」ことによってそれぞれの課題解決につなげていく必要がある。

このため、市営住宅の老朽化の現状と長寿命化の計画に加え、必要な住宅数を適確に把握した上で、新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者（低所得の高齢者、障害者、外国人、ひとり親世帯等）の居住の安定を図るため、行政、不動産関係団体、福祉団体等の多様な主体が連携した総合的な居住支援の検討の場を設定すると

ともに、国の補助事業（社会資本整備総合交付金）を活用した空家等の改修を実施して必要住宅数を確保していく。

また、同様の国の制度を活用して、低廉な家賃で一定の質を有する民間賃貸住宅を確保していくことを検討する。

【具体的な取組】

①島田市営住宅長寿命化計画

2020 年度に現行の計画期間が終了するため、住宅ストックの状況を把握するとともに、長寿命化すべき住宅と解体除去していく住宅を区分した上で、住宅確保要配慮者の入居住宅の確保を検討する。

②住宅確保要配慮者専用住宅の改修

国の補助制度を活用して、住宅確保要配慮者専用住宅を改修する。

③家賃低廉化への支援

国の補助制度を活用して、住宅確保要配慮者専用住宅に入居する要配慮者の家賃の低廉化を図る。

④居住支援協議会の設立の検討

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項の規定に基づき、市、関係事業者、居住支援団体等が連携する、居住支援協議会の設立を検討する。

②農地付き空き家を活用した移住定住促進・荒廃農地の解消

市内における空き家が多い地域は、人口減少と高齢化の進行が著しい中山間地域となっている。こうした中山間地域には、空き家に付随して小規模な農地が存在する場合が多い。中山間地域の空き家と耕作できなくなっている農地または耕作されなくなった農地をマッチングすることにより、空き家対策と荒廃農地対策、さらには移住定住の促進、新規就農促進の効果が期待される。

しかしながら、農地法により、農地を取得する場合には営農の最低面積の要件が定められている。

このため、農地法施行規則に基づく下限面積要件を緩和し、空き家バンクと農業委員会の手続きを連動することにより、移住促進、新規就農促進、さらには荒廃農地の解消を図る。

なお、空き家に関する改修等の経費については、国の社会資本整備総合交付金または空き家対策総合支援事業を活用していく。

【具体的な取組】

① 農地付き空き家の空き家バンクへの登録

空き家となった住宅の所有者等が付随する農地とともに売却等を希望する場合、空き家バンクに登録する。

② 農地法に基づく別段の面積・区域の設定

農地法施行規則第 17 条の規定に基づき、空き家となった住宅の所有者等が付随する農地について、農業委員会に別段の面積に係る農地指定の申請があった場合、農業委員会は現地確認等を行った上で、総会で周辺地域の農地利用に支障がないか等を審議し、別段の面積を設定する区域を定め告示する。

③ 農地付き空き家の空き家バンクへの登録・媒介・契約

農地付き空き家の購入希望者は、空き家バンクに登録し、宅建事業者等により媒介、契約等を行う。

④ 農業委員会への申請及び許可

農地付き空き家の購入希望者は、農地法第 3 条の規定に基づく農地の権利移動の許可手続きを農業委員会に行い、農業委員会は当該申請に対して総会で議決し、農地取得の決定を行った上で許可する。

⑤ 農地の所有権移転手続き

農業委員会で農地の決定を受けた申請者は所有権移転手続きを行う。

⑥ 島田市空き家改修等事業費補助金

島田市空き家バンク事業に登録した住宅を改修する者に対し、補助金を交付する。

⑦ 社会資本整備事業総合交付金・空き家対策総合支援事業

空家等の利活用や除却等に対する国の支援制度等の活用を検討し、空家等の有効活用策の選択肢を広げて空家等の利活用や除却等を促す。

(2)跡地の有効活用

跡地の有効活用については、一つの手法として、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を策定し、低未利用地の活用メニューを展開させていくという方策が考えられる。

都市再生特別措置法は、今後急激に進む人口減少の局面において、持続可能なまちづくりを図るため、国が進める「コンパクト・プラス・ネットワーク」政策の実現方策として法整備が図られたもので、立地適正化計画による都市再生（まちづくり）は、全国的に進められつつある。

本市においては、2018年度から2カ年をかけて、都市計画マスタープランの改定作業を行うなかで、将来都市像の実現に向け課題整理を行い、本市における持続可能なまちづくりの方向性を位置付けていくこととしている。

「コンパクト・プラス・ネットワーク」政策や立地適正化計画の必要性・課題については、この改定作業を通じ整理していく考えである。なお、立地適正化計画を策定した場合は、市の一定の地域（市街地の一部エリア）において、次のような取組が可能となる。

【具体的な取組】

①立地誘導促進施設協定

都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地や空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間について地権者合意により協定を締結する。

②低未利用地土地権利設定等促進計画

低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地等を一括して利用権を設定する計画を市が作成する。

③市民緑地認定制度

民有地を地域住民の利用に供する緑地として設置・管理するものが、設置管理計画を作成し、市の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する。

④社会資本整備事業総合交付金・市民緑地等整備事業

空き家等の利活用や除却等に対する国の支援制度等の活用を検討し、空き家等の有効活用策の選択肢を広げて空き家等の利活用や除却等を促す。

(3)地域主体の空家等活用

高度成長期に開発された戸建住宅団地では、居住者の高齢化が進んでおり、将来的な空家等の増加と建物の老朽化が懸念される。そのような課題を抱える地域において、自治会をはじめとした地域住民との対話を通じて、課題やニーズ等を把握した上で、NPO法人、不動産事業者をはじめとした民間事業者等の多様な主体が連携し、当該地域の地域包括ケアシステムも踏まえながら、空家等を活用した地域主体の交流の場づくり等を行うとともに、空家等の管理に関する意識の醸成を図り、地域の住環境の維持・向上を図る。

このような取組は、全市的に取り組むものではなく、まずモデル地域を設定し、事業実施における事業の取組効果・課題を踏まえ、地域特性に応じた空家活用の取組の全市的な展開を目指すとともに、継続的かつ自立した地域主体の空家活用に繋がる支援の仕組みについて検討する。

【具体的な取組】

具体的取組は上記(1)空き家等を活用した居住支援、(2)跡地の有効活用に記載された事業等について、地域課題の解決となる方策を地域が主体的に考えるとともに、行政、事業者等と連携して取り組むものとする。

3. 基本方針Ⅲ 良好な住環境の保全

(1)空家等の把握

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、平成28年度、平成29年度に実施した空家等実態調査の結果に加え、全市的な総数、分布状況、傾向などについては、住宅土地統計調査、国勢調査の既存の統計資料を効果的に活用して把握する。

また、市役所に直接寄せられる空家等に関する情報は、上述のとおり46件となっている。こうした情報を基に、現地調査を実施し、状態に応じた空家等の分類を行うとともに、把握した情報は、データベース化により市の関係部署で情報共有することとする。

(2)空家等の調査

特定空家等の恐れのある空家等に関する地域住民から市役所等への相談や通報については、周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度など個々の状況を踏まえ、近隣住民への聞き取り、外観目視及び立ち入り調査、電気・ガス・水道の使用状況、登記簿情報、住民票及び戸籍情報、固定資産税の課税情報等、必要に応じて各種調査を実施する。なお、立ち入り調査については、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどの必要がある場合に限り実施するものとし、必要最小限度の範囲で行うものとする。

(3)所有者等へのアプローチ

調査結果を踏まえた対応として、空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や空家等を相続により取得した等の事情により自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性も考えられる。

したがって、適切な管理が行われていない空家等について、所有者等に対し通知を送付するなどして連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努め、まずは把握した所有者等の事情を勘案したうえで具体的な対応方策や「空家等の適切な管理に関する条例」をはじめ、建築基準法、消防法、道路法、「空き地等の適正な管理に関する条例」など他法令からの解決策を検討し、状況に応じて空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介するなど「空家特措法」に基づかない任意の助言、指導により自主的な管理を行うよう促す。

(4)特定空家等に関する措置

任意の助言、指導を繰り返してもなお空家等の所有者等がその管理責任を全うしない場合においては、周辺の生活環境に及ぼす影響の程度と危険等の切迫性から「特定空家等」に該当するか否かを判断し、「特定空家等」として認められた場合には、「空家特措法」に基づく所要の措置を講じる。

危険が切迫している等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、所定の手続きを経つつも法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講じる。

なお、「空家特措法」に基づく勧告の対象となった特定空家等の土地は「固定資産税の住宅用地特例」対象から除外されるなど、所有者等の財産権を制約する側面もあることから、勧告以降の措置については、その妥当性や公益性、公平性を島田市空家等対策委員会に諮るなどして慎重に行う必要がある。

(5)特定空家等の判断事項

特定空家等と判断する際には、空家等の状態とともに、当該空家等が、現に周辺に悪影響をもたらしているか、又はそのまま放置した場合の周辺への悪影響の恐れがあるか否か、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か、所有者による自主的な改善の意思があるか否か等について、総合的に判断する。

(6)特定空家等の判断方法

特定空家等の判断については、法第14条第14項の規定に基づき、国によって定められた「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」及び静岡県空家等対策市町連絡会議特定空家部会が作成した『「特定空家等」と判断するための判断基準』を参考に判断する。

(7)所有者の所在が不明等である場合の対応

所有者の所在が不明の場合や相続人がいないの場合等の対応については、川口市が作成した「所有者所在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル～財産管理人制度の利用の手引き～」を参考に、財産管理人制度の利用や略式代執行の実施を検討する。

管理不全の空家等への対処フロー

空き家情報の把握
(市民、自治会等からの情報提供・市のパトロール等)

現地調査
(使用されていないことが常態であることの確認)

所有者調査・把握

通知等による所有者等への連絡
所有者による自主的な改善の働きかけ

所有者等の事情把握

具体的な対応方策及び他法令からの解決策の検討

「空家特措法」に基づかない任意の助言、指導

「特定空家等」に該当するか否かの判断
※任意の指導を繰り返しても改善されない場合

島田市空家等対策委員会
(特定空家等の判断・対応方針の決定)

該当

非該当

助言、指導 (法第 14 条第 1 項)

勧告 (法第 14 条第 2 項)

命令 (法第 14 条第 3 項)

行政代執行 (法第 14 条第 9 項)

4. 基本方針Ⅳ 多様な主体との協働・連携

相談窓口の運営やセミナーの実施における専門家団体、空家の流通促進や居住支援協議会における不動産団体、地域主体の空家活用における地域住民、NPO法人、民間事業者等、多様な主体との協働・連携により、基本方針ⅠからⅢに基づく各種取組を進める。

5. 基本方針と施策のイメージ図

基本方針		施策
Ⅰ 予防的取組の推進	Ⅳ 多様な主体との協働・連携	1 市民への意識啓発
		2 総合的な相談体制の構築
		3 住宅の良質化への支援
		4 空家等の流通促進
Ⅱ まちづくりに資する空家利活用の推進		1 空家等を活用した居住支援
		2 跡地の有効活用
		3 地域主体の空家等活用
Ⅲ 良好な住環境の保全		1 空家等の把握
		2 空家等の調査
		3 所有者等へのアプローチ
	4 特定空家等に対する措置	
	5 特定空家等の判断事項	
	6 特定空家等の判断方法	
	7 所有者の所在が不明である場合の対応	

基本方針、施策に関する取組

		基本方針	施策	施策に基づく取組
〔住宅の状況〕	居住中	I 予防的取組の推進	市民への意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> ●遠方に居住する所有者等に写真を送付し空家等の現状を伝え適切な維持管理を促す ●所有者等及び市民の意識啓発のため広報への掲載を行う ●県と共催し空き家の無料相談会を開催する ●島田市シルバー人材センターと協力し空家等の管理委託に関するチラシを配布する ●法務局無料相談所の開催等に併せて相続登記の啓発を行う
			総合的な相談体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ▲総合的な窓口を市役所に設置する【空き家コンシェルジュの配置】 ▲高齢者住み替え相談の実施 ▲法律・不動産専門家団体等との協力体制の構築 ▲空家所有者と地域拠点・福祉活用等を希望する利用者とのマッチングの仕組みの検討 ▲成年後見制度の活用促進
			住宅の良質化への支援	<ul style="list-style-type: none"> ■わが家の専門家診断事業の実施 ■既存建築物耐震性向上事業の実施 ■木造住宅耐震補強助成事業の実施 ■長期優良住宅認定制度の啓発及び適切な認定審査
			空家等の流通促進	<ul style="list-style-type: none"> ■島田市空き家バンク事業の実施 ■不動産バンクの実施 ■島田市中古住宅購入奨励金の交付 ■「ゆとりすと静岡（静岡県くらし・環境部）」や「スマイミー静岡 空き家バンクしずおか（株式会社静岡宅建サポートセンター）」、「全国版空き家・空き地バンク」等の活用
	空家化	IV 多様な主体との協働・連携	空家等を活用した居住支援	<ul style="list-style-type: none"> ▲空き家を活用した住宅セーフティネット機能の強化 <ul style="list-style-type: none"> ・島田市営住宅長寿命化計画の策定 ・住宅確保要配慮者専用住宅の改修 ・家賃低廉化への支援 ・居住支援協議会の設立の検討 ▲農地付き空き家を活用した移住定住促進・荒廃農地の解消 <ul style="list-style-type: none"> ・農地付き空き家の空き家バンクへの登録 ・農地法に基づく別段の面積・区域の設定 ・農地付き空き家の空き家バンクへの登録・媒介・契約 ・農業委員会への申請及び許可 ・農地の所有権移転手続き ・島田市空き家改修等事業費補助金の交付 ・社会資本整備事業総合交付金・空き家対策総合支援事業の活用
			跡地の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ▲立地適正化計画の検討 ▲立地誘導促進施設協定制度の活用 ▲低未利用地の活用 ▲市民緑地認定制度の活用 ▲社会資本整備事業総合交付金・市民緑地等整備事業の活用
			地域主体の空家等活用	<ul style="list-style-type: none"> ▲地域特性を踏まえた、地域主体の空家活用事業の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・空家活用を推進する担い手の育成支援 ・民間事業者、NPO法人、大学等と連携した空家の活用 ・地域住民等による空家・空地管理手法の構築
			空家等の把握	<ul style="list-style-type: none"> ●管理不全が疑われる空家等の調査 ■庁内データベースの構築
			空家等の調査	<ul style="list-style-type: none"> ■所有者に対する改善の働きかけ ■特定空家等に対する措置の実施
	管理不全	III 良好な住環境の保全	所有者等へのアプローチ	<ul style="list-style-type: none"> ■空家の現状等の通知・連絡 ■任意の指導・助言 ●空家等の適切な管理に関する条例に基づく緊急安全措置の実施等
			特定空家等に関する措置	<ul style="list-style-type: none"> ●特定空家等に該当するかの判断・対応方針の決定（島田市空家等対策委員会での協議） ●法に基づく速やかな措置
			特定空家等の判断事項	<ul style="list-style-type: none"> ●空家等の状態→現に周辺に悪影響をもたらしているか そのまま放置した場合の周辺への悪影響の恐れがあるか否か、 もたらされる危険等について切迫性が高いか否か 所有者による自主的な改善の意思があるか否か など総合的に判断
			特定空家等の判断方法	<ul style="list-style-type: none"> ●参考とする書類 <ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省 「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」 ・静岡県空家等対策市町連絡会議特定空家部会 『「特定空家等」と判断するための判断基準』
所有者の所在が不明等である場合の対応	<ul style="list-style-type: none"> ●参考とする書類 <ul style="list-style-type: none"> ・川口市 「所有者所在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル～財産管理人制度の利用の手引き～」 			

◀凡例▶ ■：既存施策（実施中） ●新規施策（平成31年度～） ▲新規施策（時期今後検討）

6. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1)市の実情に応じた空家等の増加抑制・利活用・除却等に対する新たな支援施策の検討

空家等対策を行うには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が求められることから、市の実情に応じて、空家等の増加抑制・利活用・除却等に対する新たな支援施策を検討する。

例1) 昭和56年以前(旧耐震基準)に建築された空家等を除却するのに要する費用の一部を助成し、震災対策や耐震化率の向上と併せた制度を創設する

例2) 固定資産税の納税通知を送付する際に空家等に関する情報を同封し所有者等に適正管理や利活用を促す
など

(2)空家等対策の効果検証及びその結果を踏まえた計画の見直し方針

空家等に関する対策は中長期的に取り組む必要があることから、対策の効果を持続させるため住宅・土地統計調査結果の公表時期に合わせて5年ごと効果検証を行う。

効果検証は、住宅・土地統計調査結果とその時点における台帳件数(H28・29調査結果件数+追加件数-是正件数)により行い、問題のある空家等の件数及びその原因の増減で検証し、その検証結果を本計画の見直しに反映させる。

第5章 実施体制

1. 行政

空家等対策を市が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備し、段階に応じた対策をすることが重要であることから、市は、空家等対策に係る内部部局の連携体制の整備を図るとともに、必要に応じて委員会等の組織の設置や外部団体との連携を推進する。

(1) 庁内関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観、交通など分野横断的で多岐にわたる。

特に、適切な管理がなされておらず周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等には迅速かつ的確な対応が求められる。そこで市においては、下表の庁内関係部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進する。

【各部局の役割】

部	課	役割
危機管理部	危機管理課	災害時の防災に関すること
地域生活部	市民協働課	過疎地域の空き家の活用、移住定住の促進に関すること 地域住民、自治会との協働に関すること
	市民課	戸籍住民基本台帳に関すること
	生活安心課	近隣問題、法律相談、防犯に関すること
	環境課	空地等の管理問題、ごみの放置、悪臭、害虫に関すること
産業観光部	商工課	空き店舗・工場の流通、利活用に関すること
	農林課	新規就農に関すること
都市基盤部	都市政策課	土地利用、景観に関すること
	すぐやる課	道路・水路の管理、地域要望に関すること
	建築住宅課	空家等に関する総合窓口 建築物の維持保全・解体、中古住宅の購入に関すること
	水道課	水道の閉栓情報に関すること ※金谷地域については、大井上水道企業団と連携を図る
行政経営部	行政総務課	法務に関すること
	財政課	財政措置に関すること
	課税課	固定資産税に関すること
	農業委員会	農地付き空き家に関すること
静岡市消防局 (外部)	島田消防署	防火に関すること

(2)委員会の設置

市は、島田市空家等対策計画策定委員会を設置し、空家等対策計画（本計画）を作成した。計画策定後の計画の見直し、変更及び計画内容の実施に加え、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断や特定空家に対する措置について協議、検討を行う場として、新たに島田市空家等対策委員会を設置する。

(3)外部団体等との連携

市は、空家等対策を実施するにあたり、国、県、県内市町及び外部団体と連携して、空家等対策に関する情報の収集や課題の研究、相談会の開催、空家等の利活用の推進・発生の抑制等に取り組むものとする。

【具体的な取組】

- ①問題となっている空家等に関する情報の自治会への提供依頼
- ②静岡県空き家等対策市町連絡会議への参加
- ③全国空き家対策推進協議会への参加
- ④県と共催で空き家の無料相談会を開催
- ⑤川根地域の地元団体と連携し島田市空き家バンク制度を運用
- ⑥県や宅建協会等と連携して不動産バンクで市内にある空き家に関する情報を広く外部提供
- ⑦島田市シルバー人材センターと連携し空家等の管理委託に関するチラシを配布
- ⑧市内に営業所のある金融機関と連携し島田市中古住宅購入奨励金制度を運用

2. 専門家団体等

空家等の所有者等は、相続や権利関係に関すること、登記に関すること、土地の境界に関すること、建物の診断や建替えに関すること、不動産取引（売買・賃貸）に関すること等、様々な悩みを抱えている場合がある。

このため、市建築住宅課に所有者等に対する総合的な相談窓口を設け、相談内容に応じて、法務、建築、不動産等の専門家団体と連携した対応を図る。

また、セミナーの開催、空家等の調査等、様々な形での協力体制の構築を図る。

3. 地域住民

空家等の問題は、所有者個人の問題だけでなく、地域の問題として捉えることが重要であることから、地域主体の管理・利活用の取組など、空家等が放置されないよう、自治会をはじめとした地域住民と市の協力体制の構築を図る。

島田市空家等対策計画

静岡県島田市都市基盤部建築住宅課

T E L : 0547-36-7193

F A X : 0547-36-7514

E -mail : kenchiku@city.shimada.lg.jp