

**高松市における
総合的な空き家等対策の取組方針**

平成27年5月

高 松 市

目 次

I	はじめに	-----	1
II	空き家等の現況	-----	2
III	行政における空き家等の問題点	-----	5
IV	他自治体における対策の状況	-----	7
V	本市における空き家等に対する課題	-----	10
VI	空き家等対策推進上の留意点	-----	12
VII	空き家等対策基本方針	-----	13
VIII	空き家等解消に向けた具体的取組	-----	14
IX	今後の対応	-----	19

付属資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 国の空き家に関する主な施策
- 3 空き家等対策プロジェクト設置要綱
- 4 空き家等対策プロジェクト検討経過
高松市空き家等実態調査報告書

I はじめに

近年、人口減少や高齢化の進展、さらには居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空き家等問題が顕在化しており、本市においても空き家等に関する問い合わせや苦情が多くなってきている状況です。

空き家等については、本来、個人の財産として、それぞれ所有者等が責任を持って適切に管理すべきものであるとの考え方から、これまで、行政として対応する範囲や方策は極めて限定的であり、限界がありました。

しかしながら、特に放置された空き家等については市民の安全・安心な暮らしに悪影響を及ぼすこととなっており、魅力あるまちづくりの観点からも、行政として、発生防止や利活用などを含め、空き家等について総合的に対応していく必要性が高まってきています。

このため、本市では、平成25年5月に、庁内関係課で組織する空き家等対策プロジェクトチーム（以下「PT」という。）を設置し、これまで2年間をかけて、本市として実効性のある空き家等対策を総合的に検討してきました。また、この間、平成26年11月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が議員立法により成立し、27年2月には、その一部が施行され、合わせて、国から「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「国指針」という。）が示されたところです。

本方針は、PTにおける検討結果や特措法の趣旨等を踏まえ、本市として実効性のある空き家等対策について、総合的に、また、計画的に実施していくための基本方針や取組の方向性を示すものとして、取りまとめました。

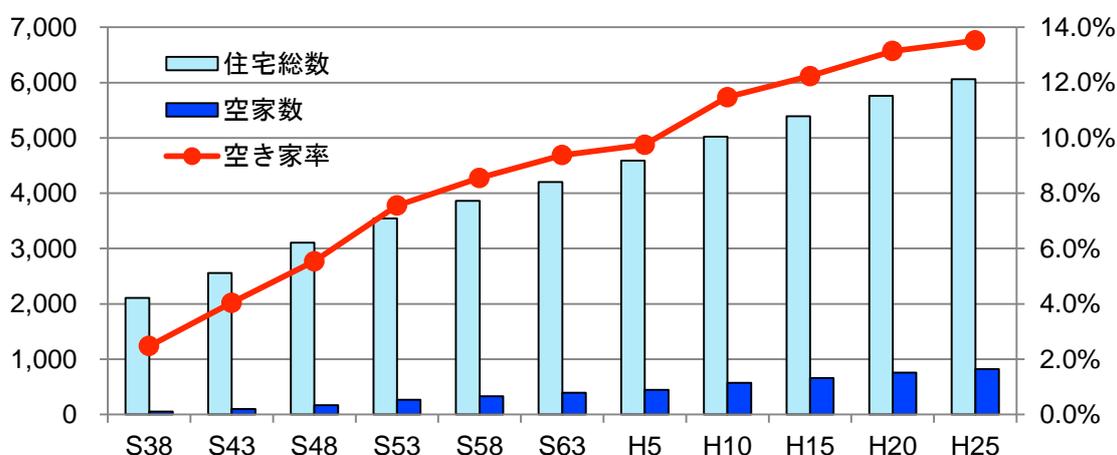
今後、全庁的に本方針に沿って具体的な事務事業を推進することにより、市民が安全で安心して暮らせる良好な住環境の整備を図るものです。

なお、本方針において空き家等とは、現に居住等していない空き家（敷地を含む。）及び老朽化等による危険家屋を指すものとし、放置されている空き地についても本方針を準用するものです。

Ⅱ 空き家等の現況

1 全国的な空き家等の状況

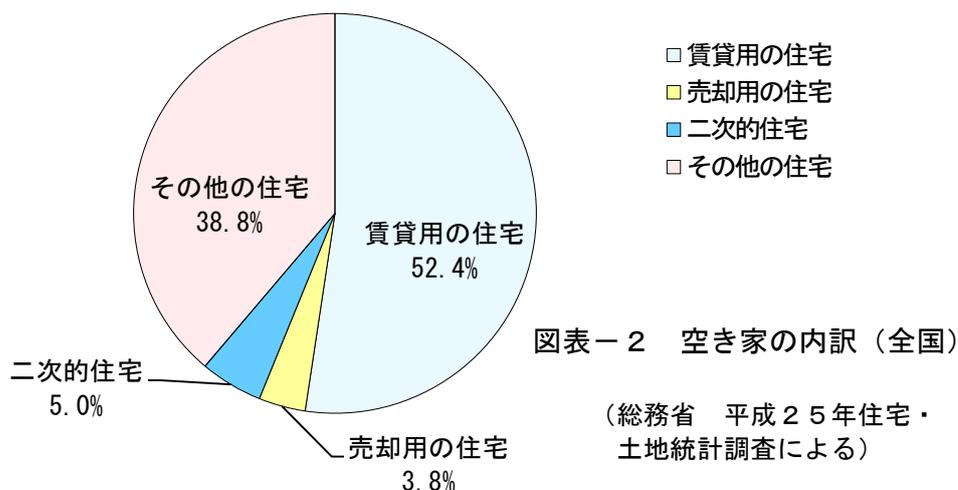
国が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の平成25年調査結果の速報値によれば、25年10月1日時点における全国の空き家数は820万戸で、住宅総数に占める割合（空き家率）は13.5%となっており、前回調査（5年前）に比べ、空き家率は0.4ポイント増となっています（図表－1）。



図表－1 空き家数及び空き家率の推移（全国）

（総務省 住宅・土地統計調査による）

この調査の空き家数の内訳としては、賃貸用や売却用の供給可能な住宅や別荘等の二次的住宅が含まれており（図表－2）、これらを除いた、用途が必ずしも特定されておらず、潜在的なものも含め、管理不全の住宅が含まれる「その他住宅」については、全体の空き家数の38.8%を占めており、この比率は前回調査に比べ、3.4ポイント増加しています。



2 本市における空き家等の状況

（1）空き家等実態調査の実施

本市における効果的な空き家等対策を検討し、実施するためには、本市における空き家等の実態を把握する必要があります。このため、平成26年7月11日から11月28日までの間、本市全域の空き家及び危険家屋等の実態調査を実施しました。

【調査対象の定義】

空き家 …総務省の「住宅・土地統計調査」における空き家のうち、一戸建てで、賃貸用や売却用の住宅を除くもの
 危険家屋…すべての住宅の中で、居住・使用の有無に関わらず、破損、剥離、腐敗があるものや傾きがあるもの
 （危険度を国土交通省の「空き家調査の手引き」を参考にA～Eの5段階で目視判定）

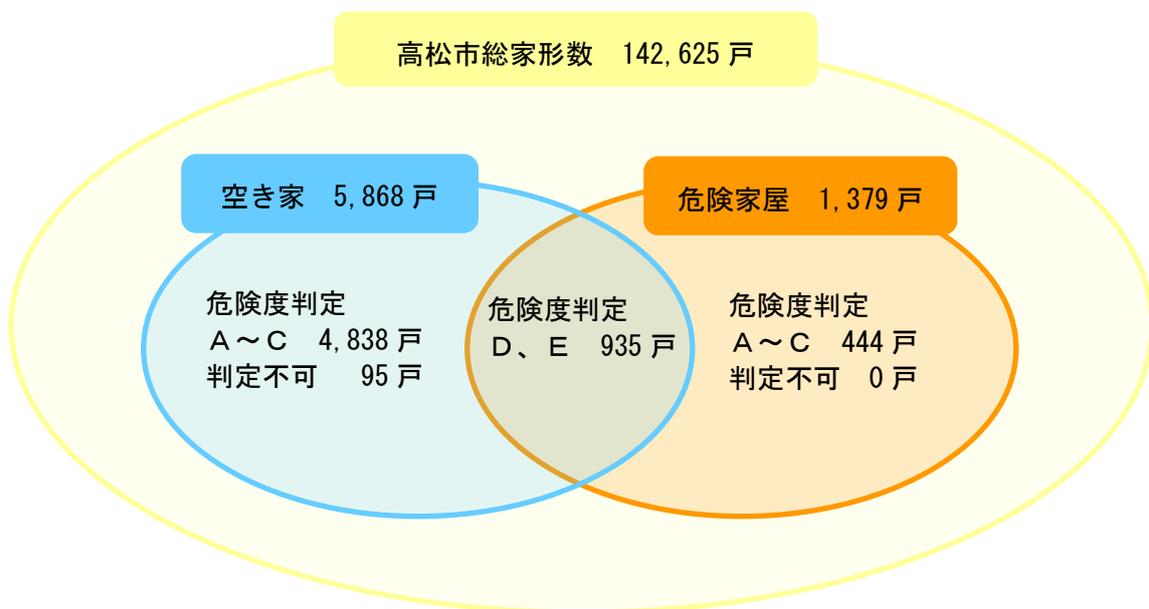
（2）実態調査結果の概要

調査結果については、巻末資料に「高松市空き家等実態調査報告書」としてまとめていますが、その概要としては、図表一3のとおり、本市全域における一戸建てで、賃貸用や売却用の住宅を除いた、空き家数は5,868戸（判定不可95戸を含む。）で、空き家率としては、調査実施事業者が把握している本市家形総数の142,625戸を全家屋（分母）とした場合、4.1%となっています。

危険家屋は1,379戸で、全家屋の1.0%を占め、このうち危険度の高いD及びE判定は935戸で、すべてが空き家となっています。

現在、危険度の低い(A～C判定)の戸数は空き家全体のうち、82.4%ではありますが、今後、放置されることになると、衛生面や環境面でのマイナス影響が出ることが懸念されることです。

なお、地域性として、空き家については、島しょ部や山間部の空き家率が高くなっています。



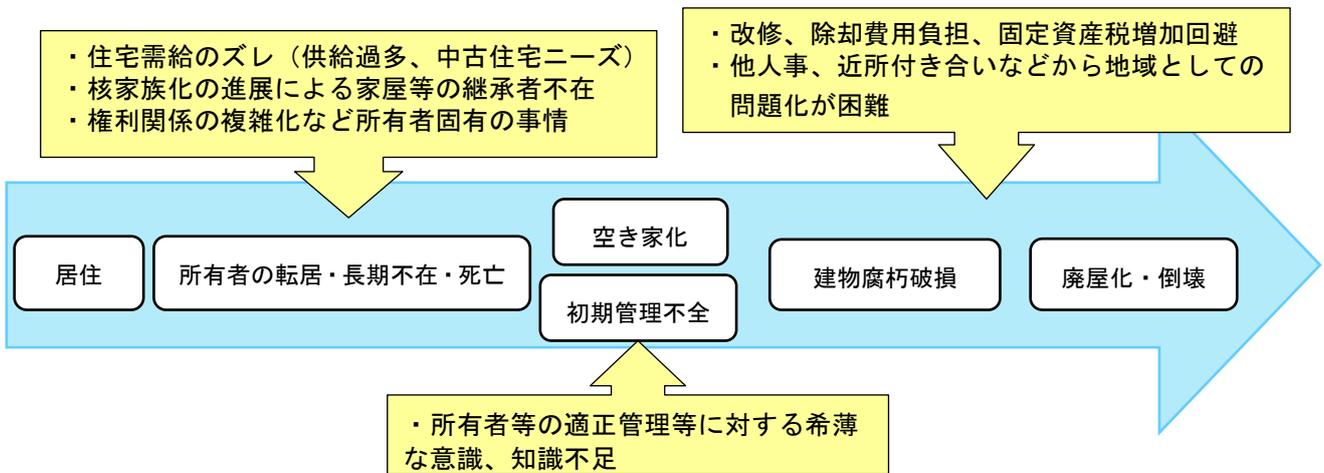
図表－3 実態調査の結果

Ⅲ 行政における空き家等の問題点

1 空き家等の発生要因

空き家等については、それが現に使用されていない状況であっても、所有者等において適正に管理することが前提であり、清掃や除草、売却や賃貸、除却等については所有者等自らの責任においてなされるべきものです。

しかしながら、所有者等における図表－４に掲げるような何らかの要因により、管理不全の空き家等が発生し、社会問題化しています。



図表－４ 空き家等発生フロー

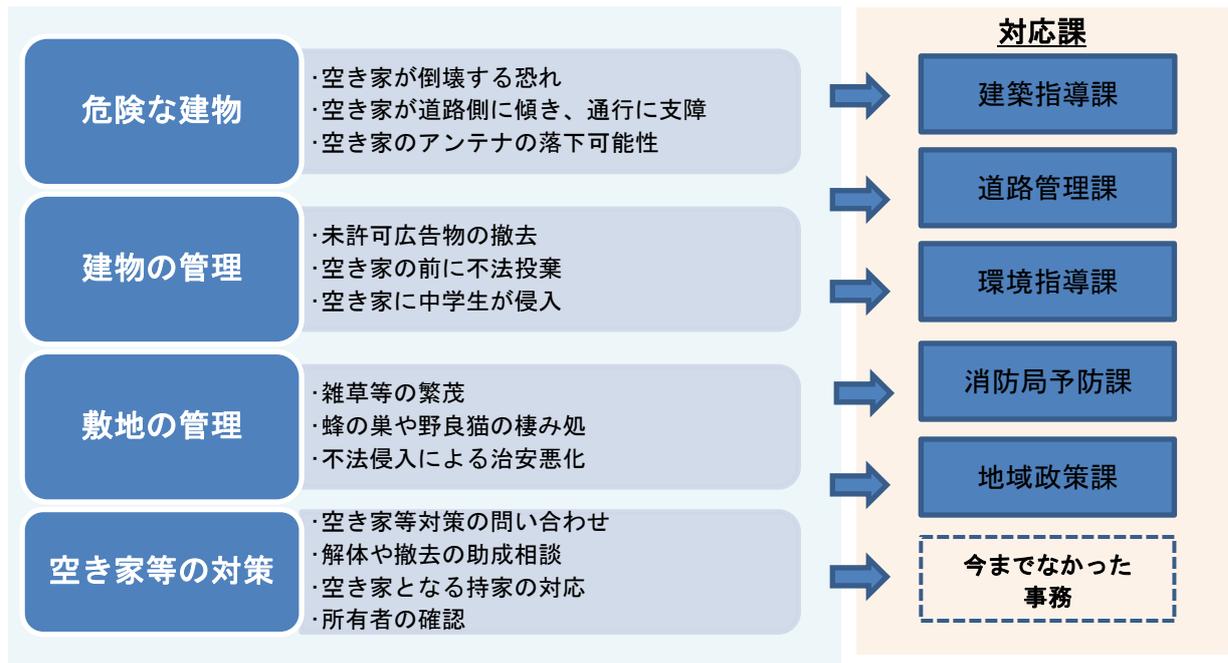
2 景観、環境、生活、犯罪、火災等外部不経済の発生

放置された空き家等については管理不全の結果、安全安心な市民生活に影響を及ぼすことにつながり、市民から問合せや苦情が寄せられる（図表－５）など、行政として看過できない状況となってきました。

【行政として看過できない状況】

- ・ 建物の老朽化による崩落や雑草木の繁茂など、まちの景観を損ねる。
- ・ 悪臭や害虫の発生、不法投棄場所化など、人々の健康的な生活の維持を阻害する。
- ・ 倒壊や崩落、飛散等により、公道通行の妨げのほか、近隣の日常生活に支障をきたす。
- ・ 不法侵入による火災発生のほか、非行や犯罪の温床となるなど、治安が悪化する恐れがある。

図表－5 市民からの問い合わせ等



3 これまでの行政対応での限界

市民からの問い合わせや苦情に対し、これまで各課においては、関係法令に基づく対応のほか、通常業務の延長線上として緊急避難的に取り繕ってきた面もありますが、事案発生件数が多くなるほか、その内容が複雑化してきており、現在の体制や対応での解決が困難となってきました。

【行政対応における限界の要因】

- ・ 行政として対応する根拠がない。
- ・ 空き家等に対する市の方針が定まっていない。
- ・ 庁内各課における役割分担が明確でない。
- ・ 市民の問い合わせ等に適切に対応するための組織体制が整っていない。
- ・ 個人情報取扱上、所有者調査等の情報把握に時間がかかる。
- ・ 職員に個人の財産に対する措置等のノウハウが乏しい。

IV 他自治体における対策の状況

1 中核市における主な取組状況

空き家等の顕在化、社会問題化を受けて、全国の自治体においても、条例制定のほか、規制や支援、利活用などの対策が進められてきています。

中核市における取組状況は、次のとおりです。

図表－6 中核市における条例制定状況

(平成 26 年 9 月調査時点)

条例名	制定時期	制定目的							
		火災恐れ	犯罪誘発	雑草放置	ごみ放置	まちづくり	景観保全	病虫害発生	その他
旭川市空き家等の適正管理に関する条例	H26. 7. 2		○	○		○	○		○
函館市空き家等の適正管理に関する条例	H25. 9. 26	○	○	○	○			○	
青森市空き家等の適正管理に関する条例	H25. 3. 26	○	○	○	○			○	○
秋田市空き家等の適正管理に関する条例	H26. 4. 1								○
前橋市空き家等の適正管理に関する条例	H25. 3. 29	○	○	○	○			○	
川越市空き家等の適正管理に関する条例	H24. 12. 21	○	○	○	○			○	○
柏市空き家等適正管理条例	H23. 6. 27		○	○		○	○	○	
長野市火災予防条例	S41. 10. 16	○		○					
長野市あき地清潔保持に関する条例	S49. 6. 18								
岐阜市空き家等の適正管理に関する条例	H26. 4. 1								○
和歌山市空き家等の適正管理に関する条例	H25. 4. 1								○
下関市空き家等の適正管理に関する条例	H24. 12. 25					○			
久留米市空き家及び老朽家屋等の適正管理に関する条例	H25. 5. 1	○	○	○	○	○	○	○	
大分市空き家等の適正管理に関する条例	H25. 4. 1								○
鹿児島市空き家等の適正管理に関する条例	H25. 12. 20					○			

図表－7 中核市における主な取組事例

(平成 26 年 9 月調査時点)

中核市	取組内容	
	事業名	取組内容
旭川市	旭川市不良空き家住宅除却費補助事業	住宅性能が著しく低下している空き家住宅を除却する場合に除却費用の一部を補助 除却工事費の3分の1に相当する額で上限30万円

中核市	取組内容	
	事業名	取組内容
秋田市	秋田市老朽危険空き家等解体撤去補助	危険な空き家等の解体や撤去を実施する場合に費用の一部を補助 補助対象経費の2分の1の額で上限50万円
	空き家解体ローン	補助金受給者を対象に金利を優遇
金沢市	金沢まちなか空家活用促進補助	まちなか区域で昭和26年以後に建築された空家を購入し、自ら定住する方に対し、内部改修工事費等を助成 補助項目に係る経費の2分の1の額で上限70万円
西宮市	適正管理促進制度	空き地の適正管理を促進するため、草刈り機やカマの無料貸出しをしている 自ら雑草除去ができない場合等市が除草業務を受託する
豊田市	豊田市中心間地域空き家再生事業	空き家バンクに登録した空き家等を対象として、改修に必要な経費の一部を補助 改修費の10分の8の額で上限100万円
長崎市	長崎市老朽危険空き家対策事業	市が所有者から寄付を受けた後に、解体工事と跡地の整備を実施
鹿児島市	危険空き家解体工事補助事業	危険空き家の解体費の一部を補助 解体費の3分の1の額で上限30万円
	適正管理に対する支援	バリケードなどの器具貸出しや解体業者の情報提供

2 香川県及び県内市町の主な取組状況

県内においても、香川県では、平成27年度から空き家バンクと関連付けた除却や改修等の支援制度を設けることとしているほか、各市町においても所有者等の適正な管理を促す支援策に取り組んでいます。

図表－8 香川県内における条例制定状況

(平成27年2月調査時点)

条例名	制定時期
多度津町空き家等適正管理条例	平成24年6月25日
善通寺市空き家等の適正管理に関する条例	平成26年3月20日
丸亀市空家等対策の推進に関する条例(案)	平成27年2月6日までパブコメ実施→意見なし 27年3月末に公布予定、10月1日に施行予定

図表－9 香川県内における主な取組

(平成27年2月調査)

県内	取組内容
香川県	空き家バンク「かがわ住まいネット」を開設 建築基準法による保安上危険な建築物の所有者等に対する指導等措置 市町に対し空き家改修等補助及び老朽危険空き家除却支援事業を予定(H27～)
観音寺市	空き家リフォーム補助実施
三豊市	空き家リフォーム補助実施
小豆島町	空き家リフォーム補助実施

V 本市における空き家等に対する課題

本市における空き家等の発生要因や問題点などを踏まえ、本市における空き家等に対する課題について、次のとおり整理します。

1 市民にわかりやすい対応窓口・推進体制の整備

市民サービスの観点から、市民が身の回りで起きている空き家等の問題を相談したり、対応を申し入れたりする窓口を明確にするとともに、空き家等対策を総合的に推進するため、全庁的な推進体制や市民協働の枠組等の整備が必要です。

2 空き家等を発生させない取組の推進

本市が空き家等対策に効果的に取り組むに当たっては、現存する空き家等に行政として適切に対応していく必要がありますが、これ以上、空き家等を増やさないという考え方に立って、市民に対する管理手法の周知・啓発など、発生を抑制するための取組も重要です。

3 空き家等に対する効果的な規制の実施

市民生活の安全・安心を確保する観点から、空き家等が近隣住民に悪影響を及ぼさないよう、現行法令に基づく取組はもとより、特措法や国指針を踏まえながら、適切に対応することが求められています。

4 空き家の除却等に対する効果的な支援

空き家に対する規制を適切に実施していく一方で、所有者等が一定の要件のもとで空き家を除却するなどの場合において、その経済的負担を軽減することにより除却を促進するなどの支援策を講じる必要があります。

5 本市のまちづくりと調和した空き家等の利活用

総合的な空き家等対策の観点から、本市におけるまちづくりの方向性と調和させながら、空き家等を改修して再生し、利活用を図ることも、欠かすことができません。

6 空き家等に行政が対応できる根拠の明確化

個人財産については、あくまで所有者等が管理すべきものという原則の

もとで、本市が空き家等対策を効果的に実施していくためには、特措法の規定に拠るだけでなく、本市における迅速で効果的な対応を可能とする、空き家等の適正な管理に関する条例（仮称）等の整備が必要です。

VI 空き家等対策推進上の留意点

Vにおいて整理した課題を解決するため、本市における効果的な空き家等対策として具体的取組を計画した上で、それらを着実に推進していく必要がありますが、計画の立案及び推進に当たり、留意すべき点は次のとおりです。

1 ターゲット（対象）の整理

空き家等についての市民の責務（自己管理責任）を明確にした上で、市として対応する必然性があること

2 本市のまちづくりに関する方針との整合

人口減少・少子高齢化社会の本格的な進展を見据え、適正な土地利用など市が推進するまちづくりの方針に適っていること

3 指標設定による定量的成果の評価

市民に理解と協力を得るため、対策を講じることによりどのような状態を目指すのかを明確にすること

4 国・県の施策等との整合

国や県のほかNPO団体や市民などが主体となって講じる対策に呼応するとともに、近隣市町の取組との連携など、相乗効果を発揮すること

Ⅶ 空き家等対策基本方針

「Ⅴ 本市における空き家等に対する課題」及び「Ⅵ 空き家等対策推進上の留意点」を踏まえ、本市における空き家等対策の基本方針は、次のとおりとします。

1 個人財産の所有者責任を前提

本市における空き家等対策の取組については、個人の財産については所有者等が適切に管理すべきであることを原則とした上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じるものとします。

2 総合的かつ計画的な推進

空き家等に対する規制や支援だけでなく、管理不全の空き家等発生の未然防止や、まちづくりの観点からの利活用に関する施策・事業も含め、総合的な対策として、計画的に推進します。

3 多核連携型コンパクト・エコシティ構想との調和

本市においては、人口減少時代における持続可能なまちづくりの方向性として多核連携型コンパクト・エコシティを掲げ、同推進計画に基づく施策・事業を推進しているところであり、この考え方や方向性に調和した対策とします。

4 市民や地域との協働

空き家等の問題は全市域にわたり、事案ごとに内容も異なり、また、複雑化しているものであるため、その課題解決には行政だけでは限界があることから、地域住民はもとより、市民団体や企業等と協働して取り組むこととします。

Ⅷ 空き家等解消に向けた具体的取組

取組に当たっては、平成27年度において具体策を検討し、可能なものから実施することとし、より効果的な取組となるようにします。

なお、文中「検討」としている取組は、中長期的な視点で実施に向けて担当課において具体的内容を検討するものです。

1 取組体制の整備

(1) 対応窓口の設置

市民からの問い合わせ等に一次的に対応するとともに、総合的な空き家等対策を推進するための統括的部署として、交通安全対策等の市民生活における身近な安全・安心施策のほか、下記事務を所掌する「くらし安全安心課」を市民政策局に新設します。

- ・市民からの空き家等に関する問い合わせ等への初動的対応
- ・空き家等の適正管理に関する市民啓発
- ・空き家等に関する情報の収集及び一元管理
- ・総合的な空き家等対策推進のための庁内及び関係機関等との連絡調整
- ・空き家等対策推進計画（仮称）の策定及び進行管理
- ・空き家等の適正管理に関する条例（仮称）の運用
- ・空き家等適正管理協議会（仮称）の開催

(2) 庁内推進体制の整備

空き家等対策について、くらし安全安心課を中心として全庁的に、また、総合的かつ効果的に推進するため、庁内関係課で構成する推進体制を構築します。

- ・総合的な対策として、関係課が連携しながら推進を図るため、庁内連絡会を設置し、情報交換や対策検討のための会議を定期的開催
- ・市民からの問い合わせ等に的確かつ迅速に対応するため、体制及び処理フローを作成し、関係課において共有

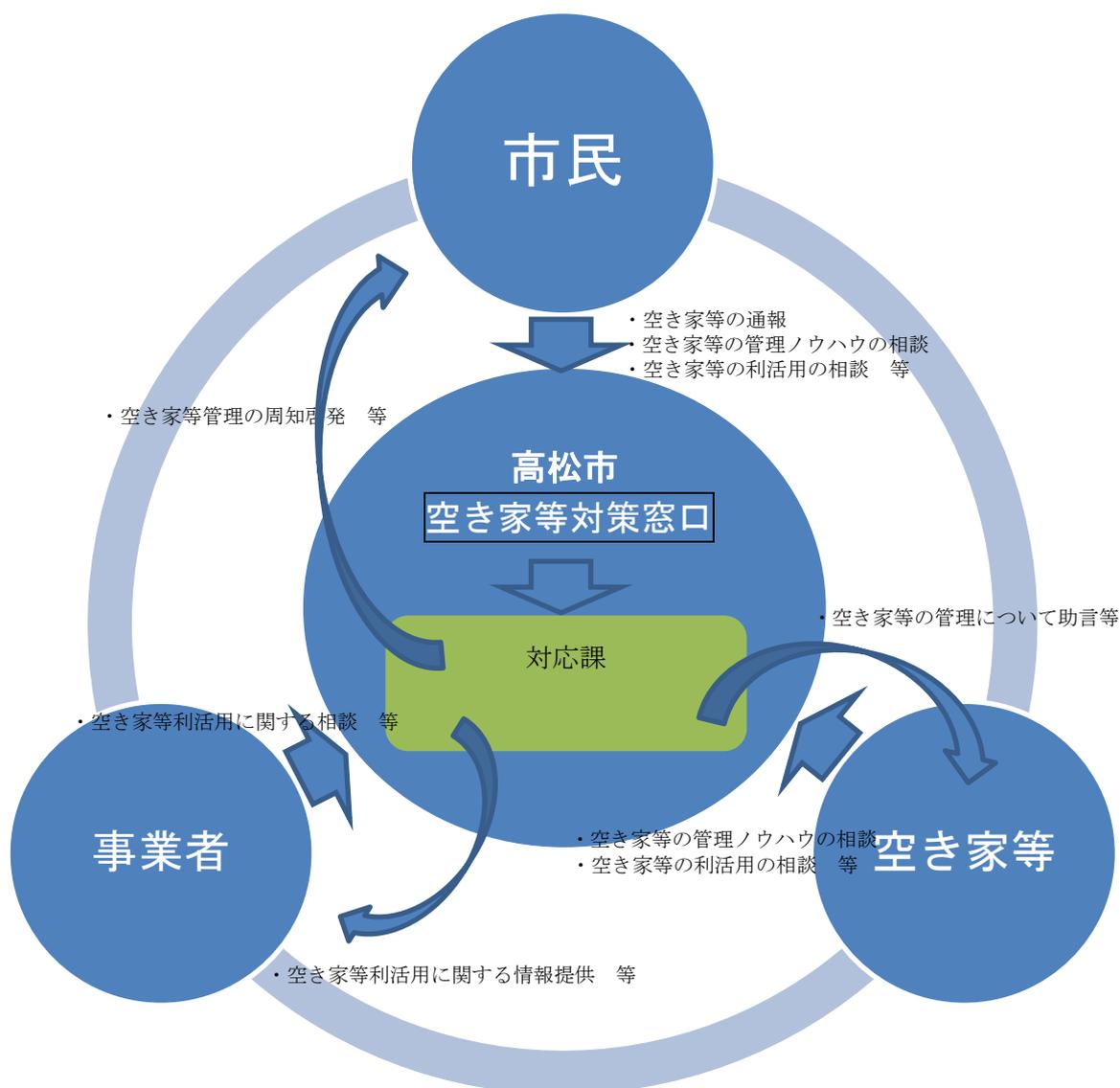
(3) 市民協働体制の構築

空き家等の把握や外部不経済発生の未然防止等の対策について、地域コミュニティ協議会を始め、市民団体等と協働して取り組むため、空き家等対策協働推進体制を構築します。

(4) 空き家等対策推進計画（仮称）の策定

本対策に基づく取組を具体的に事業化して着実に推進するため、空き家等対策推進計画（仮称）を策定し、PDCAサイクルにより適切に進行管理します。

図表－１０ 空き家等対策の推進イメージ



2 空き家等発生 of 未然防止

(1) 適正管理に関する周知啓発等

空き家等の所有者等に管理者である意識を醸成し、適正な管理を促すなどのため、広報たかまつやホームページ「もっと高松」において定期的に周知するほか、必要に応じ、所有者等に空き家等に対する適正管理を促すための文書を送付します。

(2) 適正管理等に関するノウハウ提供

空き家等の管理不全による外部不経済発生を防止するため、空き家等の適正管理や活用に関する相談会をNPO団体等と協働して定期的に開催します。

(3) 空き家等情報の集約

庁内関係課のほか、地域や事業者等が把握している空き家等の情報を集約し、得られた情報を庁内で共有しながら有効活用する仕組みを構築します。

(4) 定期的な空き家等実態調査の検討

空き家等情報の集約・分析による効果的な空き家対策の立案等に資するため、平成26年度において実施した実態調査結果を踏まえながら、当該データベースのフォローアップを図るほか、全市域を対象とした空き家等実態調査の定期的な実施を検討します。

3 管理不全の空き家等に対する規制

(1) 現行法令の規定に基づく取締りの強化（建築指導課ほか関係課）

管理不全の空き家や空き地、老朽危険家屋等に起因する外部不経済発生を防止するため、建築基準法、消防法、道路法、道路交通法、廃棄物処理法等現行法令に基づく助言等措置の強化を図ります。

(2) 特措法に基づく措置の適切な実施

特措法に定められた特定空き家等に対する除却、修繕、立木竹の伐採等の助言又は指導等措置を適切に実施します。

(3) 空き家等の適正管理に関する条例の制定（くらし安全安心課）

特措法の制定趣旨のほか、本市における空き家等の現状や課題等を踏まえ、空き家等の適正管理に関し必要な事項を定めるため、本市独自の条例を整備します。

(4) 景観維持の観点からの規制の検討

美しいまちづくり条例の趣旨を踏まえ、良好な居住等環境を維持する観点から、景観の保持に支障をきたしている空き家等に対する必要な措置を検討します。

4 空き家等の除却に対する支援

(1) 老朽危険空き家の除却に対する支援

空き家等所有者等が、老朽化して倒壊などの恐れのある老朽空き家を除却する場合、香川県の支援制度に合わせ、所要経費の一部を補助する制度を設けます。（香川県老朽危険空き家除却支援事業）

5 空き家の利活用

(1) 空き家バンク登録物件の掘り起しと活用の促進

空き家バンクへの登録や活用を促進するため、既存の空き家バンクの在り方を見直した上で、様々な媒体を通じて同制度を積極的に

周知するなど、所有者等に対し登録を促す方を講じるとともに、空き家バンク登録物件を掘り起こすため、NPO団体等との協働により無料相談会を開催します。

(2) 空き家バンク登録物件の改修等に対する支援

空き家の所有者等が空き家バンクに登録した物件について必要な改修等を施す場合、香川県の制度に合わせ、所要経費の一部を補助する制度を設けます。(香川県移住促進・空き家改修等補助事業)

(3) 移住者の空き家等バンク登録物件活用に対する支援

空き家バンク登録物件を賃借した者が、当該物件に居住するために行う必要な改修に対し所要経費の一部を補助するなどの支援策について、本市におけるまちづくりの方向性を踏まえながら、移住・定住促進に向けた施策の観点から検討します。

(4) 民間事業者等の空き家利活用促進策に対する支援

NPO団体等のリフォーム等による空き家利活用促進策の取組に対し、制度面における必要な情報の提供やオブザーバー参画など、市として可能な範囲において側面的に協力します。

(5) コンパクト・エコシティを見据えた空き家等利活用方策の検討

多核連携型コンパクト・エコシティの実現を目指し、居住の誘導を図る施策として拠点地域における空き家等の利活用方策について検討します。

(6) 空き家等の公的利用に対する支援の検討

空き家等を活用した集会施設整備や遊び場の確保等地域における公的利用への転用に対する支援制度を検討します。

6 条例制定及び運用

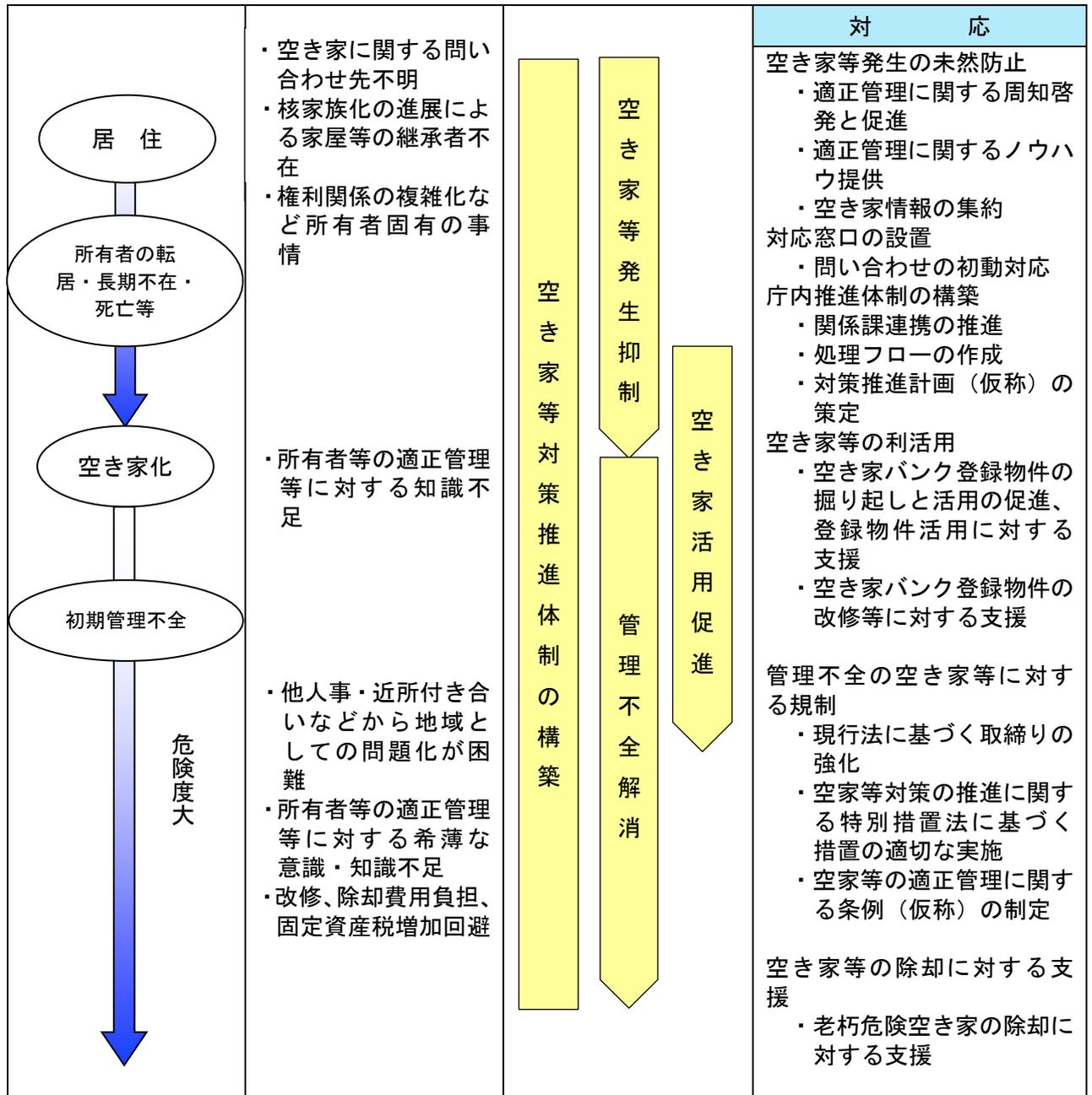
(1) 空き家等の適正管理に関する条例(仮称)の制定(くらし安全安心課)

本市における空き家等の現状や課題、特措法の趣旨や国の方針等を踏まえながら、本市として空き家等を適正に管理するなどの必要な事項を定める条例を整備します。

(2) 空き家等の適正管理に関する条例(仮称)の適切な運用(くらし安全安心課及び関係課)

本市として効果的な空き家等対策を総合的に推進するため、条例の諸規定について、関係各課において適正に運用します。

図表－１１ 段階に応じた対応



Ⅸ 今後の対応

本方針については、パブリックコメントにより市民の意見を聴取し、反映させた上で確定させ、平成27年秋を目途に、本方針を踏まえた空き家等対策推進計画（仮称）を策定することにより、本市における具体的取組を計画的に推進することとします。

なお、本方針に掲げた取組のうち、早期実施や事前準備を要するなど必要なものについては、計画の策定を待たずに実施することとします。

時 期	方針・計画・予算	対策の推進
27年 3月	方針案議会説明（調査会） パブリックコメント	各課対応準備
4月	方針決定	担当課設置 各課具体策事業化検討
5月	空き家対策まち戦重点搭載	（可能なものから実施）
6月	補正予算議案提出・議決 条例案議会説明（調査会）	
7月	条例案パブリックコメント	
8月		
9月	補正予算議案提出 条例議案提出・制定	
10月	協議会設置 空き家等対策推進計画（仮称）策定	計画に基づく施策事業の本 格実施（PDCA 進行管理）
11月		
12月	補正予算議案提出	
28年 1月		
2月		
3月	当初予算議案提出	