

# 高松市空家等対策計画

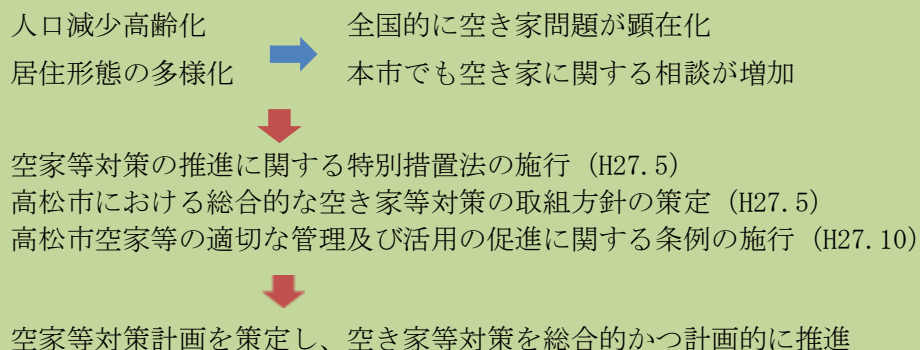
## 概要版

平成28年2月 高松市

(令和2年3月 一部修正)

## 第1章 計画の概要

### 計画策定の背景



### 計画の位置づけ



### 計画の期間

平成28年度～令和5年度 (※中間年となる令和元年度に一部修正)

### 計画の対象

特措法に規定する「空家等」

〔 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もの  
及びその敷地 〕

### 計画の対象区域

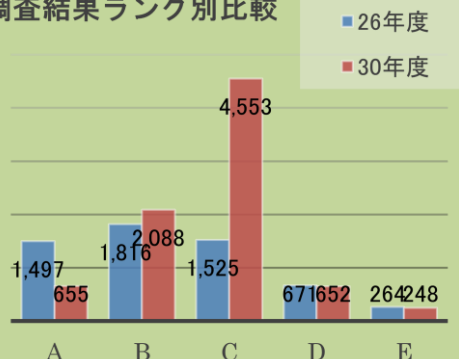
本市全域 (※立地適正化計画の策定に合わせ、重点的に取り組む地域を検討)

## 第2章 空き家の現状と課題

高松市総家形数 184,084 戸

調査結果ランク別比較

ランク	件数	割合
A	655件	7.90%
B	2,088件	25.20%
C	4,553件	54.90%
D	652件	7.90%
E	248件	3.00%



※ 平成30年実施高松市空き家等実態調査結果

### 本市の空き家等に対する課題

- 市民にわかりやすい対応窓口・推進体制の整備
- 空き家等を発生させない取組の推進
- 空き家等に対する効果的な規制の実施
- 空き家の除却等に対する効果的な支援
- 本市のまちづくりと調和した空き家等の利活用

## 第3章 空き家等対策基本方針

### 空家条例に規定する基本理念

- 空き家等対策は、適切に管理されていない空き家等が、衛生、景観等の生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置が適切に講じられなければならない。
- 空き家等対策は、市、空き家等の所有者等及び市民がそれぞれの役割を強く認識し、相互に密接な連携を図りながら、協働して行わなければならない。

### 基本方針

- 個人財産の所有者責任を前提
- 多核連携型コンパクト・エコシティ構想との調和
- 総合的かつ計画的な推進
- 市民や地域との協働

### 計画の目標

市、空き家等の所有者等及び市民が、空き家等の適切な管理と利活用に協働して取り組むことにより、空き家等の有効活用の促進と、市民の生活環境に悪影響を与える危険な空き家等の発生の抑制を図り、市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

## 第4章 空き家等対策計画

空き家等の適切な管理は第一義的には、当該空き家等の所有者等の責任において行われるべきですが、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ることから、市として公益上必要な対策を適切に講じる必要があります。また、空き家等対策は、居住中から除却後の跡地利用まで、各段階に応じた効果的な取組が必要です。

このようなことから、本計画では、各段階に応じた各種取組を実施していきます。

段 階	取組の方向性	取 組 項 目	具 体 的 取 組 内 容
居住中	空き家化の予防・抑制	空き家化の予防・抑制に対する意識の醸成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広報たかまつ、ホームページ、チラシなど各種媒体を利用した周知・啓発</li> <li>・ 地域コミュニティと連携した空き家に関する講座の開催や相談会の実施</li> </ul>
		相続対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者教室や高齢者居場所づくり事業等高齢者が集まる機会を捉えての働きかけ</li> <li>・ 地域包括支援センターと連携して、認知症サポーター養成講座等を捉えた働きかけ</li> </ul>
空き家化	適正管理の促進	適正管理に対する意識の醸成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広報たかまつ、ホームページ、チラシなど各種媒体を利用した周知・啓発</li> <li>・ 地域コミュニティと連携した空き家に関する講座の開催や相談会の実施</li> </ul>
		適正管理等に関するノウハウ提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ NPO団体や関係団体等と協働の空き家等の適正管理や活用に関する相談会の開催</li> </ul>
		地域コミュニティ及び関係団体等と協働した空き家等の適正管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域コミュニティ及び関係団体等と協働した空き家等の見守り活動や空き家等を適正に管理する事業の検討</li> </ul>
	空き家等の利活用	空き家バンクの活用の促進と登録物件の掘り起し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広報たかまつ、ホームページ、チラシなど各種媒体を利用した周知・啓発</li> <li>・ 不動産取引業者団体と連携した空き家バンク登録物件の掘り起し</li> <li>・ NPO団体や不動産取引業者団体等と協働の空き家バンク相談会の開催</li> </ul>
		空き家バンク登録物件の改修等に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家バンク登録物件の空き家改修等補助事業の実施</li> </ul>
		空き家等の市場流通の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産取引業者団体等と連携した中古住宅情報等の情報発信や相談会等の実施</li> </ul>
		空き家等の公共的利活用及び支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域コミュニティ等が公共的な利活用（例：地域の交流スペース、防災物品の備蓄場所、高齢者の居場所づくりの場等）を行う場合の空き家等の所有者等とのマッチングの実施</li> <li>・ 地域コミュニティ等が空き家等の利用・管理を行う場合の支援策の検討</li> </ul>
		コンパクト・エコシティや移住交流の促進、子育て支援、創造都市等の施策と連携した空き家等利活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンパクト・エコシティや移住交流の促進、子育て支援、創造都市等の施策と連携した空き家等の利活用方策の検討（例：子育て世帯用の住居、ものづくりの拠点、文化・芸術の拠点、外国人観光客の宿泊施設等）</li> </ul>
管理不全	管理不全の解消	空き家等の現状把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家等データベースの整備</li> <li>・ 全市域を対象とした空き家等実態調査の実施（おおむね4年ごと）</li> </ul>
		管理不全空き家等に対する相談体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 暮らし安全安心課が空き家等に関する総合窓口として対応</li> </ul>
		管理不全空き家等に対する初動対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現地確認、所有者等特定、適正管理依頼、各法令に基づく措置</li> </ul>
		老朽危険空き家の除却に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 老朽危険空き家除却補助事業の実施</li> </ul>
除却等	特定空き家等措置	特措法、国指針、国ガイドラインに基づく適切な措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定空き家等の判断の基準</li> <li>・ 特定空き家等措置の手順</li> </ul>
跡地	跡地の利活用	跡地の適正管理についての周知・啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広報たかまつ、ホームページ、チラシなど各種媒体を利用した周知・啓発</li> <li>・ 関係団体等と連携した跡地の活用等に関する相談会等の実施</li> </ul>
		跡地の市場流通の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産取引業者団体等と連携した土地情報等の情報発信や相談会等の実施</li> </ul>
		跡地の公共的利活用及び支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域コミュニティ等が公共的な利活用を行う場合の跡地の所有者等とのマッチングの実施</li> <li>・ 地域コミュニティ等が跡地の利用・管理を行う場合の支援策の検討</li> </ul>

特定空き家等措置の基準

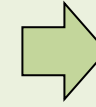
特措法第2条第2項に規定する「特定空家等」の定義

- 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である状態



周辺への影響度・危険度

- ① 周辺の建築物や通行人に対し、悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- ② 悪影響の程度と危険度の切迫性



特措法第14条の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）が必要な特定空き家等

「特定空家等」の判断の基準

建築物等の状況			具体的状態	
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	建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	建築物の倒壊のおそれ	・基礎に不同沈下 ・柱の傾斜 ・基礎の破損又は変形 ・土台の腐朽又は破損 ・基礎と土台のずれ	
		屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれ	建築物の著しい傾斜	・柱、はり、筋かいの腐朽、破損又は変形 ・柱とはりのずれ
			建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（基礎及び土台）	・屋根の変形 ・屋根ふき材の剥落 ・軒の裏板、たる木等の腐食 等
	擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等）	・壁体を貫通する穴 ・外壁仕上材料の剥落、腐朽又は破損 等	
		屋根ふき材、ひさし又は軒	・仕上材料の剥落 ・転倒、破損、脱落又は支持部分の腐食	
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	ごみ等の放置、不法投棄が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	外壁	・腐食、破損、脱落又は傾斜	
		看板、給湯設備、屋上水槽等	・ひび割れ、破損又は傾斜	
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	立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	屋外階段又はバルコニー	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 等	
		門又は塀	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 等	
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	空き家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・敷地内に、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 等	
		立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	・立木の枝等が近隣の家屋の敷地等にはみ出し、住民の日常生活に支障を及ぼしている	
		立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等	
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	建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	・動物の鳴き声その他の音が繁茂に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
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	立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等	
		立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		

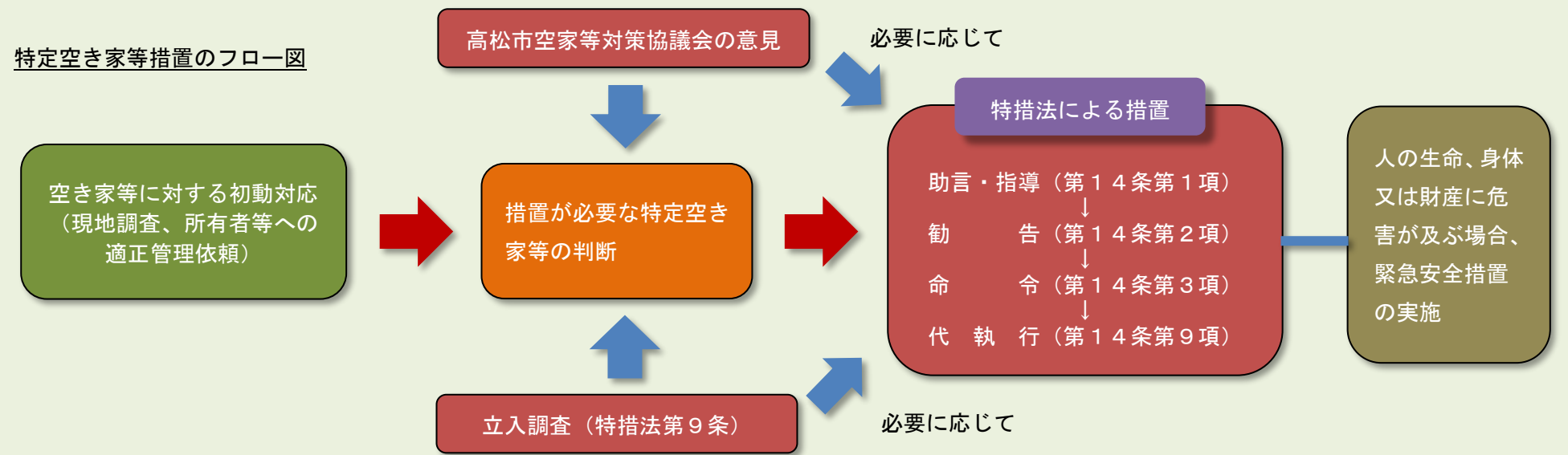
特定空き家等措置の手順

特定空き家等に対する措置は、行政指導である「助言又は指導」（特措法第14条第1項）及び「勧告」（同条第2項）、不利益処分である「命令」（同条第3項）、「代執行」（同条第9項）、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき者を確知することができないときのいわゆる略式代執行（同条第10項）に大別されます。

以上の措置については、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の順で行っていきます。

また、特定空き家等の倒壊、崩落等により、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、必要な最小限度の緊急安全措置を講じることができることとします（空家条例第10条）。

特定空き家等措置のフロー図



## 第5章 計画の推進

### 推進体制

- 空き家等対策の総合窓口  
市民からの問合せ等に対する一次的な対応と総合的な空き家等対策を推進するための統括的部署を市民政策局くらし安全安心課とします。
- 庁内推進体制  
空き家等対策について、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「空家等対策庁内連絡会」を設置します。
- 高松市空家等対策協議会  
空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、特措法第7条第1項及び空家条例第12条の規定に基づき、「高松市空家等対策協議会」を設置します。

### 計画の評価指標

本計画を計画的・効果的に進めていくため、次のとおり指標を設定し、進捗度を測ります。

指標名	指標の説明	平成27年度	令和元年度	令和5年度
危険空き家率	市内の空き家等の全体に占める危険な空き家等の割合	15.9% (※1)	15% (※4)	10%
老朽危険空き家除却支援件数(※2)	老朽危険空き家除却支援制度利用により除却した空き家件数	0件	40件	303件
空き家バンク登録件数	空き家バンクに登録された空き家件数	58件 (※3)	100件	150件
空き家改修等支援件数(※2)	空き家改修等補助事業により改修等を行った空き家件数	3件	83件	66件
空き家相談員制度利用件数	空き家の除却や利活用について、空き家相談員制度を活用した相談件数	—	15件	20件

※1 平成26年度空き家等実態調査 935戸(危険空き家) / 5,868戸(市内の空き家数)

※2 制度利用が行われた空き家数を累計

※3 平成27年11月1日現在

※4 平成30年度空き家等実態調査の危険空き家率の実績は10.9%

## 高松市市民政策局 くらし安全安心課

〒760-8571 香川県高松市番町一丁目8番15号

TEL 087-839-2555 FAX 087-839-2276 E-mail anzen-anshin@city.takamatsu.lg.jp