

第5章 具体的な施策

Ⅰ 発生抑制に関する施策

Ⅰ－Ⅰ 高齢者世帯等に対する意識啓発

将来的な空き家の増加を防ぐためには、高齢者世帯を含めた幅広い世帯に対するアプローチが必要です。固定資産税納税通知書を活用した啓発チラシの配布や、公民館講座や自治会の勉強会等の実施を通して、将来的に空き家にしないために今しておくことを示し、意識啓発を行います。

また、本市が特別会員として参画しているとっとり空き家利活用推進協議会や連携協定を締結している民間事業者と連携して相談体制を構築するほか、関係団体等と連携した空き家相談会の実施を通して、建物所有者等の課題解決に取り組めます。

- 固定資産税納税通知書を活用した啓発チラシの配布
- 公民館講座や自治会の勉強会等の実施
- 関係団体等と連携した相談体制の整備
- 関係団体等と連携した空き家相談会の実施

<成果指標>

- 公民館講座や自治会の勉強会等の開催件数
1回(R4年度)→25件(R10年度末・累計)
- 相談会の実施件数
1回(R4年度)→10回(R10年度末・累計)

【とっとり空き家利活用推進協議会】

鳥取県内で不動産に関わる4団体(一般社団法人鳥取県建築士会、鳥取県司法書士会、鳥取県土地家屋調査士会、公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会)により、空き家・空き店舗のリノベーション、適切な不動産登記の推進等を通じた利活用の促進に寄与する事業を実施し、県内の空き家・空き店舗の解消によるまちづくりの推進を図ることを目的に平成28年7月28日に設立された団体。オブザーバーとして鳥取地方法務局、特別会員として鳥取県のほか県内市町村が参画しており、令和3年1月に本市も参画した。

事業として、無料相談会、講演会等の開催、専門家の派遣等を行うほか、ワンストップ相談窓口を設置し、空き家に関する相談対応に当たっている。

【民間事業者との連携協定】

協定名	相手方	協定締結の目的	締結日
空家等の流通の促進に関する協定	(公社)鳥取県宅地建物取引業協会西部支部	連携して空家等の市場への流通を促進することにより、空家等の適切な管理及び活用を図り、もって良好な生活環境の保全及び地域の振興に資すること	H29.1
	(公社)全日本不動産協会鳥取県本部		
空家等対策の推進に関する協定	鳥取県司法書士会	連携して空家等に関する対策を推進することにより、空家等の適切な管理を図り、もって良好な生活環境の保全及び安全かつ安心なまちづくりに寄与すること	H29.2
空き家・空き地バンク登録制度の運営に関する協定	(公社)鳥取県宅地建物取引業協会西部支部	市内の空き家等及び空き地の流通を促進することによりその活用を図り、もって良好な生活環境の保全及び地域の活性化を図るために米子市空き家・空き地バンク登録制度の運営に関して相互に連携し、協力するもの	H31.3
	(公社)全日本不動産協会鳥取県本部		R2.1
空家等の対策の推進に関する協定	(公社)鳥取県不動産鑑定士協会	連携して空家等に関する対策を推進することにより、空家等の適切な管理を図り、もって良好な生活環境の保全及び地域の振興に資すること	R1.10
空き家等の適切な除却を促進するための連携に関する協定	(株)クラッソーネ	空き家等の適切な除却を促進するため、国土交通省の令和3年度住宅市場を活用した空き家対策モデル事業として採択された「AIによる解体費用シミュレーター活用推進事業」を実施し、もって米子市における住民福祉の増進及び地域の振興に寄与すること	R4.1

1-2 住まいの終活の支援

家の将来像について子や親族と話をしておき、住む人がいなくなった際の対応を決めておくこと（住まいの終活）は、空き家の発生抑制につながります。話をする上でのツールとして、鳥取県と協働して住まいの住み継ぎノートを作成し、公民館講座等において配布することで、住む人がいなくなった際の速やかな対応を促します。

また、住まいの終活は単に不動産のことだけにとどまらず課題が多岐にわたることから、様々な庁内関係課と連携し、終活支援に取り組めます。

- 住まいの住み継ぎノート(仮)の作成及び配布
- 庁内関係課と連携した終活支援

2 活用促進に関する施策

2-1 空き家所有者等に対する意識啓発

空き家所有者等は市外に居住していることも多いため、固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封することで所有者等に意識啓発を行い、空き家の活用を促します。

また、ホームページ等のインターネットツールを活用し、空き家施策の広報を行います。

- 固定資産税納税通知書を活用した啓発チラシの配布(再)
- ホームページ等のインターネットツールを活用した施策の広報

<成果指標>

- 相談会の実施件数(再)
1回(R4年度)→10回(R10年度末・累計)

2-2 民間事業者と連携した相談体制の構築

本市が特別会員として参画しているとっとり空き家利活用推進協議会や連携協定を締結している民間事業者等と連携して相談体制を構築するほか、関係団体等と連携した空き家相談会の実施を通して、空き家所有者等の課題解決に取り組めます。

また、新たに空家等管理活用支援法人を指定し、多様な相談に対応できるように相談体制の強化を図ります。

- 関係団体等と連携した相談体制の整備(再)
- 関係団体等と連携した空き家相談会の実施(再)
- 空家等管理活用支援法人の指定

【空家等管理活用支援法人】

空家法の改正(令和5年12月施行)により新たに創設された制度。民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくため、空き家の管理や活用、相談に取り組むNPO法人、社団法人等を市町村が空家等管理活用支援法人に指定するもの。

2-3 活用促進のための施策の検討

本市は古くから「山陰の商都」として栄えてきました。本市の中心市街地には、江戸末期から昭和前期に建築された町家¹が多く残っており、米子市中心市街地の都市形成の要素の一つとなっていますが、年々空き家が増えており、解体され空き地になったものも少なくありません。城下町米子の景観等の保全のため、町家の保存、活用促進のための補助事業の実施に取り組めます。

中古住宅については隠れた不具合を心配する声が多いことから、良質な中古住宅の流通を促進するため、既存住宅建物状況調査（インスペクション）や、既存住宅売買瑕疵保険の補助制度を実施し、安心して中古住宅を購入できる仕組みを推進します。

空き家・空き地バンクについては、申込件数は増加しているものの、登録件数は伸び悩んでいることから、バンクの運営に関し連携協定を締結している公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会や公益社団法人全日本不動産協会鳥取県本部と協議し、登録件数の増加に向けた制度の改善に努めます。

空き家の流通・活用促進のため、関係団体等との協議や他自治体の事例の研究を行い、新たな施策を検討します。

空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定については、庁内の関係部署と連携を図るとともに、地域の声も聞きながら、本市の実情に即して効果的な活用ができるか検討を進めます。

- 町家の保存・活用のための補助事業の実施
- 空き家の流通促進のための補助事業の実施
- 関係団体等と連携した空き家・空き地バンク制度の改善
- 関係団体等と連携した空き家の流通・活用促進のための施策の検討
- まちなかにおける空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定の検討

<成果指標>

- 空き家・空き地バンクの申込件数
29件(R4年度)→150件(R10年度末・累計)
- 空き家・空き地バンクの登録件数
8件(R4年度)→75件(R10年度末・累計)

¹ 街道に面した商家を指す。

【空家等活用促進区域】

空家法の改正(令和5年12月施行)により新たに創設された制度。中心市街地など、地域の拠点となるエリアに空き家が集積すると、当該地域の経済的社会的活動を低下させる恐れがあること、また空き家を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースがあることから、このような課題に対応するため、市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを空家等活用促進区域として定め、当該区域内で、経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途としての活用を空家等の所有者に働きかけること及び市町村が建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになった。

2-4 財産管理制度の活用

財産管理制度とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度です。空家法の法改正(令和5年12月施行)により、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、市長が財産管理人の選任請求を行うことができるようになりました。今後、相続放棄された空き家が増加することが予想されることから、相続放棄された空き家や相続人がいない空き家について、財産管理制度を活用し、流通促進を図ります。

- 財産管理制度を活用した空き家の流通促進

<成果指標>

- 財産管理制度を活用した空き家の流通件数
-(R4年度)→5件(R10年度末・累計)

【空き家対策において活用可能な財産管理制度】

	不在者財産管理制度	相続財産清算制度	所有者不明土地・建物管理制度	管理不全土地・建物管理制度
根拠条文	民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の2第1項、第264条の8第1項	民法第264条の9第1項、第264条の14第1項
市町村町による財産管理人選任請求	可能(空家法第14条第1項)	可能(空家法第42条第1項)	可能(空家法第14条第2項) ※土地については所有者不明土地法で対応可	可能(空家法第14条第3項)
財産の範囲	不在者の全財産	相続財産全部	所有者不明土地・建物、所有者不明土地・建物にある動産、上記の処分等により得た財産等	管理不全土地・建物、所有者不明土地・建物にある動産、上記の処分等により得た財産等
申立先	家庭裁判所(不在者の従来の住所地・居住地)	家庭裁判所(被相続人の最後の住所地)	地方裁判所(当該土地・建物の所在地)	地方裁判所(当該土地・建物の所在地)
建物の処分(取壊し・売却)	可能(裁判所による権限外行為許可が必要)			可能(裁判所による権限外行為許可・所有者の同意が必要)

参考: 空き家対策における財産管理人制度の活用に関する参考資料

3 適切な管理に関する施策

3-1 空き家所有者等に対する意識啓発

管理が行き届いていない空き家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。空き家所有者等は市外に居住していることも多いため、固定資産税納税通知書への啓発チラシの同封及びホームページ等のインターネットツールを活用し、所有者等に意識啓発を行い、空き家の適切な管理を促します。

- 固定資産税納税通知書を活用した啓発チラシの配布(再)
- ホームページ等のインターネットツールを活用した施策の広報(再)

3-2 適切な管理方法の周知

空家等の管理は所有者等が行う必要がありますが、適切に管理できていないと、建物の腐朽・破損の進行や樹木・雑草の繁茂を招くこととなります。具体的な管理方法について、国が示す管理指針等を所有者等や市民に周知を図ることで適切な管理を促します。

また、所有者自らの管理が難しい場合は、空家・空地管理事業者登録・紹介制度の活用を促します。

- 空家等の適切な管理指針の周知
- 空家・空地管理事業者登録・紹介制度の周知

3-3 管理不全空家等及び特定空家等への助言・指導等の実施

管理不全空家等及び特定空家等の判断基準の周知を図り、所有者等に管理不全空家等になる前の対策を促します。

管理不全空家等及び特定空家等のデータベースの整備を行い、定期的に更新するとともに、固定資産税課などの庁内関係課と情報共有します。

管理不全空家等に対する措置は、行政指導である指導（空家法第13条第1項）及び勧告（空家法第13条第2項）となります（財産管理人の選任についての請求を除く。）。管理不全空家等と判断した空家等について、所有者等を特定するとともに、事情の把握に努めた上で、所有者等に対し指導、勧告を実施します。なお、勧告した場合には、速やかに固定資産税課に情報提供を行います。

特定空家等に対する措置は、行政指導である助言又は指導（空家法第22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）、災害その他非常の場合において、特定空家等に関し緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、命令を行ういとまがないときの緊急代執行（同条第11項）、過失がなくて必要な措置を命ぜられる者を知ることができないときの略式代執行（同条第10項）に大別されます。特定空家等と判断した空家等についても、所有者等の特定、事情の把握に努めるとともに、報告徴収及び立入調査を行い、行政手続きの流れに基づき対応します。特定空家等についても勧告を行った際は、速やかに固定資産税課に情報提供を行います。

なお、管理不全空住戸等及び特定空住戸等についても、米子市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例に基づき、管理不全空家等及び特定空家等と同様に措置を行います。

また、管理不全空家等及び特定空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状況が切迫していると認められる場合は、米子市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例第14条に基づき、緊急安全措置を実施します。

- 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準の周知
- 管理不全空家等及び特定空家等のデータベースの整備及び庁内関係課との情報共有
- 管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対する助言・指導等の実施
- 管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対する勧告の実施
- 緊急的に対応が必要な場合の緊急安全措置の実施

4 除却の促進に関する施策

4-1 除却の促進のための施策の検討

倒壊等の危険性のある特定空家等は、防災、衛生、景観など生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の安全と安心の確保を図るために、特定空家等を解消していく必要があります。そのため、特定空家等を所有者等が自ら除却する場合に、特定空家等の除却費用の一部を補助する制度を令和元年度から実施しており、継続して実施します。また、特定空住戸等についても、除却費用の一部を補助する制度を創設します。

今後、空き家の増加が懸念される中、旧耐震の空き家については、耐震改修又は除却を進めることにより、良質な住宅ストックを形成していく必要があります。所有者等による除却を促すとともに、除却を促進するための施策について他自治体の事例を研究し、補助制度の導入等について検討します。

- 特定空家等の除却のための補助事業の実施
- その他の空き家の除却促進のための施策の検討

<成果指標>

- 管理不全空家等及び特定空家等の除却件数
8件(R4年度)[※]→175件(R10年度末・累計)

[※]特定空家等に限る

4-2 行政代執行の検討

空家法第22条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、行政代執行を行います。

空家法第22条第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその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（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため、第3項に定める手続きにより命令を行うことができないときを含む。）は略式代執行を行います。

特定空家等の中には長期にわたり改善が見られないものがあります。中には所有者等の資力が不足していることにより、改善が見込まれないものもあるため、このような空き家については行政代執行を検討していきます。

- 特定空家等の行政代執行の検討

4-3 跡地の活用の促進

管理不全空家等及び特定空家等の除却後の跡地については、関係団体等と連携し、所有者に対して活用等の情報提供を行うなど、跡地の適切な管理と活用の促進を図り、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組めます。

- 関係団体等と連携した管理不全空家等及び特定空家等の除却後の跡地の活用促進

第6章 計画の実施体制

1 各主体の役割

空き家問題は、所有者個人の問題に留まらず、地域・コミュニティの問題でもあります。空家等の所有者等、市、市民・地域、民間事業者¹等の各主体が相互に連携して空家等対策に取り組めます。

(1) 空家等の所有者等の役割

空家等については、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により、的確に対応することが前提となります。空家等は私有財産ですが、その適切な管理が行われていないことにより、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ります。そのため、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、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されています。

【空家法抜粋】

(空家等の所有者等の責務)

第5条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(2) 市の役割

市は、本計画に基づき、関係内部部局間の連携、協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手するとともに、空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行い、地域活性化等の観点から空家等の活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る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します。

¹ 不動産、建築、法務等の分野の事業者団体又は資格者団体等を指す。

【空家法抜粋】

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

(3) 市民・地域の役割

市民は、空家等が地域住民の生活環境に大きな影響を及ぼすことを理解し、所有する住宅を将来的に空き家にしないよう、高齢者世帯を中心に住まいの終活に取り組めます。

地域においては、空き家を放置することないよう地域レベルで意識を醸成するとともに、地域から所有者への働きかけを推進します。

(4) 民間事業者の役割

民間事業者は、その専門的な知識や技術を活かして、市民や空き家の所有者等、市の相談に乗るとともに、情報提供や技術的支援を行います。

2 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に限らず、各法令の目的に沿って、必要な措置を講じる場合も考えられます。法令により、目的、措置の対象及び内容、実施体制等が異なることから、対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険度の切迫性を総合的に判断し、必要な措置を講じます。

根拠法令	措置	概要
建築基準法第9条の4 建築基準法第10条	建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。 ・特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。 ・特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 ・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。
道路法第43条、第44条、第47条の11、第48条、第71条第1項・第3項	道路法に基づく禁止行為等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ・道路保全立体区域内の制限 ・道路管理者等の監督処分
消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条	消防法に基づく火災の予防のための措置	<p>消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存知された燃焼の恐れのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。</p> <p>火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。</p>
災害対策基本法第64条	災害対策基本法に基づく応急公用負担等	<p>市長村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。</p>
災害救助法第4条第10号、災害救助法施行令第2条第2号	災害救助法に基づく救助	<p>災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。</p>

出典：空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）（国土交通省・総務省）

(2) 庁内の推進体制

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、市の内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題です。

そのため、住宅施策課が総合窓口となり、市民からの相談や通報を受け付け、その内容に応じて庁内関係課と連携し対応します。

(3) 米子市空家等対策推進委員会

米子市空家等対策推進委員会設置要綱に基づき、庁内関係課が連携し、協力して空家等対策の推進に取り組むことにより、市民の生活環境の保全及び空家等の活用の促進を図るため、米子市空家等対策推進委員会を設置しています。

(4) 米子市特定空家等及び特定空住戸等対策審議会

米子市特定空家等及び特定空住戸等対策審議会は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項及び米子市特定空家等及び特定空住戸等対策審議会条例の規定に基づき、設置する審議会です。

審議会の委員は5名以内で、学識経験のある者のうちから市長が委嘱しており、特定空家等及び特定空住戸等に関する命令及び代執行に関する事項等を調査・審議することとしています。

【地方自治法抜粋】

第138条の4 普通地方公共団体にその執行機関として普通地方公共団体の長の外、法律の定めるところにより、委員会又は委員を置く。

2 普通地方公共団体の委員会は、法律の定めるところにより、法令又は普通地方公共団体の条例若しくは規則に違反しない限りにおいて、その権限に属する事務に関し、規則その他の規程を定めることができる。

3 普通地方公共団体は、法律又は条例の定めるところにより、執行機関の附属機関として自治紛争処理委員、審査会、審議会、調査会その他の調停、審査、諮問又は調査のための機関を置くことができる。ただし、政令で定める執行機関については、この限りでない。

【特定空家等及び特定空住戸等対策審議会の審議事項】

- (1) 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「法」という。)第22条第3項の規定による命令に関する事項
- (2) 法第22条第9項又は第10項の規定による代執行に関する事項
- (3) 米子市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例(平成31年米子市条例第18号。以下「条例」という。)第11条第1項の規定による命令に関する事項
- (4) 条例第13条の規定による代執行に関する事項
- (5) 前各号に掲げるもののほか、法第2条第2項に規定する特定空家等及び条例第2条第2項第2号に規定する特定空住戸等に対する措置に関する事項
- (6) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第9条第1項の規定による命令に関する事項
- (7) 同条第11項又は第12項の規定による代執行に関する事項
- (8) 米子市建築物等の適切な管理に関する条例(令和3年条例第12号)第10条第1項の規定による命令に関する事項
- (9) 同条例第11条の規定による代執行に関する事項
- (10) 米子市空き地の適切な管理に関する条例(令和4年米子市条例第8号)第10条第1項の規定による命令に関する事項
- (11) 米子市空き地の適切な管理に関する条例第12条の規定による代執行に関する事項

(5) 米子市住生活基本計画及び空家等対策計画検討委員会

米子市住生活基本計画及び空家等対策計画検討委員会は、米子市住生活基本計画及び空家等対策計画検討委員会設置要綱に基づき、住生活基本計画及び空家等対策計画の作成、変更及び作成等に関連する事項について協議を行うために設置した委員会です。

委員会の委員の定数は12名以内とし、法務、不動産、建築、社会福祉その他住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策並びに空家等の対策に関連する分野について学識経験を有する者に加え市長が適当と認める者で構成します。

第7章 計画の進捗管理と見直し

空家等を取り巻く環境や、社会情勢等は常に変化しています。

本市においてはPDCAサイクルの考えに基づき、計画の進捗状況及び各施策の実施状況について、米子市住生活基本計画及び空家等対策計画検討委員会に報告の上、適切な検証を行い、状況に応じて適宜見直しを実施することで、効果的な空家等対策を講じます。

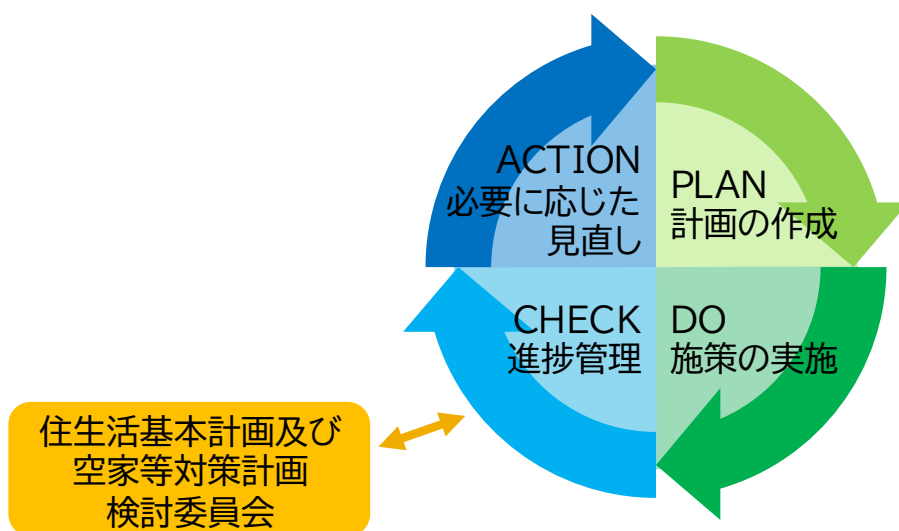


図1 空家等対策計画の進行管理