本市の空き家等対策について

１　空き家増加の背景と現況

人口減少、超高齢化社会の到来など、かつてない社会情勢の変化の中、空き家問題は本市のみならず全国的な問題となっており、今後、益々増加することが予想される。特に管理不十分な空き家は防災、防犯、環境等の面から市民に悪影響を及ぼすため、市民から一刻も早い解決を求められている。

本市の自治会による空き家実態調査においても、平成２３年度時点で１，３５２軒の空き家が確認され、そのうち１１９軒が老朽危険空き家と報告があった。また、平成２６年度には市民から５３件の苦情や相談があり、今年度も１１月末現在で６７件と昨年以上のペースである。

今後も空き家の増加と共に苦情や相談も増えることが予想され、適正管理の推進、危険空き家の除却、有効活用の促進等の施策に、より一層強力に取り組むことが重要である。

２　基本的な考え方

１）空き家等の管理の原則

空き家等は、本来、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者が適正に管理することが原則であり、その権利と責任も保障されている。

同様に、隣家が空き家等を原因とし危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則である。

２）適正管理に向けた対策

空家等対策特別措置法を含む関連法の趣旨を尊重したうえで本市条例に基づき、市民と地域の安全安心の確保と生活環境の保全を図るため、市民や関係機関の協力を得ながら、管理不全な空き家等について、所有者等に適正な管理を行うよう促していくものである。

３）公平かつ公益的な対応

不特定多数の市民を危害から守るため、市による緊急措置や危険排除の実施が必要と判断した場合、法制度と条例に則り、原因となっている空き家等に必要な措置を講じる。

なお、必要な措置は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限度の対応であり、個人の私有財産である空き家等の解体を前提とするものではない。

３　空き家等を規制する法律（行政代執行）

１）空家等対策の推進に関する特別措置法
２）建築基準法：措置命令・代執行（特定行政庁）
３）消防法：措置命令・代執行
４）廃棄物処理法：措置命令・代執行
５）道路法：措置命令・代執行・刑事告発
６）その他

４　災害対応として空き家等を規制する法律

１）災害対策基本法：災害時の応急措置に限定された規定

２）災害救助法：極めて大規模な災害時での適用に限定された規定

３）豪雪地帯対策特別措置法：雪害に対し、災害対策基本法に基づく必要な措置

※　＜行政代執行＞　法制度上、空き家解体の行政代執行の実施は可能。ただし、解体後の部材と執行対象外の家財道具などの動産は、行政代執行法に規定はなく、民法規定の善管注意義務に準じ、所有者が引き取るまで、台帳を作成し長期間にわたり適切に保管する義務が生じる（判例）。

解体撤去を前提とした代執行の実施は、こうした長期間の事務対応と費用負担という公益性・公平性の低さの問題に加え、所有者のモラルハザードの助長を招く。

５　空き家等に対する市の施策

１）空き家対策支援事業（H27年度11月末現在）

・老朽危険空き家の解体補助事業　工事費の1/2（上限500千円）／件

・解体後の新築住宅補助事業　　工事費の1/2（上限600千円）／件

年　　度	平成26年度	平成27年度
老朽危険空き家解体	16 件	13件
解体後の新築	0 件	2 件

２）射水市空き家バンク（H27年度11月末現在）

・登録数＜売却用住宅2件、賃貸用住宅2件、売却用土地10件＞・成約数2件

３）富山県宅地建物取引業協会と空き家等情報提供に係る協定を締結（H26年11月4日）

・所有者の同意を得て、宅建協会に売却・賃貸の仲介を依頼＜売却用住宅15件＞

４）木造住宅耐震改修等助成（H27年度11月末現在）

・木造住宅耐震改修補助（上限600千円）+リフォーム補助（上限300千円）

年　　度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
耐震改修及びリフォーム	4 件	1件	1件

５）住宅相談所の開設

６）法律相談

○参考（平成２３年度自治会による空き家実態調査より）

＊空き家総数は 1,352 戸（H23 年度調査）。うち、新湊地区が 63.9%と最も多く、次いで小杉 21.2%、両地区合せて全体の 85%。大門 9.2%、大島 5.3%、下 0.4%。

	新湊	小杉	大門	大島	下	計
空き家数	864	287	124	71	6	1,352
割合	63.9%	21.2%	9.2%	5.3%	0.4%	100.0%

＊空き家の損耗状況

	そのまま使用可	若干修繕要	かなり修繕要	腐朽して危　険	不　明	計
空き家数	469	371	337	119	56	1,352
割合	34.7%	27.4%	24.9%	8.8%	4.1%	100.0%