

## 第3回 射水市空き家等対策協議会

と き 平成28年9月29日(木) 10:00～

ところ 射水市役所大門庁舎3階 301会議室

### 次 第

#### 1 開 会

#### 2 挨 拶

#### 3 協議報告事項等

- (1) 射水市空き家等対策計画(素案)について . . . 資料1 資料2
- ・空き家実態調査の結果について
  - ・空き家等に関する対策について
  - ・その他の取組について
- (2) 射水市空き家対策等協議会のスケジュール . . . 資料3
- (3) その他

#### 4 閉 会

#### \*参考資料

空き家の除去等に係るガイドラインの概要(富山県) . . . 参考1  
「特定空き家等に対する措置」に関するガイドライン(国土交通省)

射水市空き家等対策協議会委員名簿 . . . 参考2

# 射水市空き家等対策計画（素案）

平成28年9月29日

射水市都市整備部建築住宅課

# 目 次

赤文字は今回追加

|      |                         |    |
|------|-------------------------|----|
| 1    | 計画策定の目的等                | 1  |
| 1-1  | 背景と目的                   | 1  |
| 1-2  | 位置づけ                    | 1  |
| 2    | 現状と問題点・課題               | 2  |
| 2-1  | 空き家を取り巻く環境              | 2  |
| 2-2  | 平成23年度実態調査の概要           | 7  |
| 2-3  | 平成28年度実態調査の概要           | 9  |
| 2-4  | 空き家の現状・課題のまとめ           | 14 |
| 3    | 空家等対策の基本方針              | 15 |
| 3-1  | 対象とする地区（国指針1）           | 15 |
| 3-2  | 対策の対象とする空家等（国指針1）       | 16 |
| 3-3  | 計画期間（国指針2）              | 16 |
| 3-4  | 基本方針（国指針1）              | 17 |
| 3-5  | 対象建築物等の把握の方針（国指針3）      | 18 |
| 4    | 空家等に関する対策               | 19 |
| 4-1  | 予防・適正管理対策（国指針4）         | 20 |
| 4-2  | 活用・流通対策（国指針5）           | 22 |
| 4-3  | 管理不全対策（国指針6）            | 25 |
| 4-4  | 実施体制                    | 29 |
|      | （1）市民等からの相談への対応体制（国指針7） |    |
|      | （2）空家等対策を推進する実施体制（国指針8） |    |
| 5    | その他の取組み等（国指針9）          | 32 |
| 5-1  | 取組みに向けたロードマップ           | 32 |
| 5-2  | 対策計画の定期的な見直し            | 32 |
| 5-3  | 目標設定に基づく計画的な取組みの推進      | 32 |
| 資料編  |                         |    |
| 資料-1 | 平成28年度射水市空家等実態調査「現況調査票」 |    |

# 1 計画策定の目的等

## 1-1 背景と目的

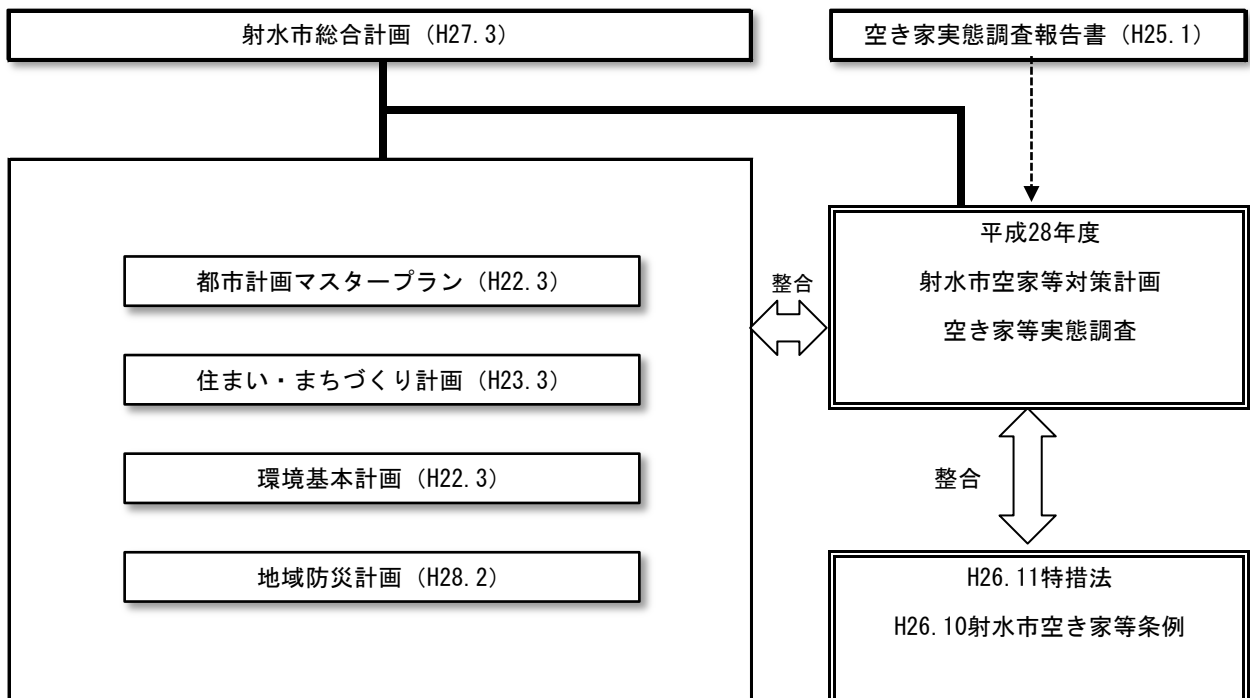
本市では、平成18年の住生活基本法の制定に基づき、平成22年度に「射水市住まい・まちづくり計画」を策定しており、その中で空き家の実態を把握するため「空き家実態調査」の推進を位置づけている。それを受け、平成23年度～平成24年度に「射水市空き家実態調査」を実施し、本市における空き家戸数、老朽度や危険度、所有者の意向等について把握した。

その後、国においては、適切な管理が行われていない空き家等が防災、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、そして全国の約400自治体で独自の空き家条例が制定されていること等を背景として、平成26年11月に「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。）を公布した。同法は、平成27年5月に全面施行され、これによって空き家等に関する対策を適切に講ずるように努めることが、市町村の責務として位置付けられた。

この様な状況を踏まえ、本市においては、市民が安全・安心して暮らせる住みよい住環境を実現するため、現状における空き家等の実態を調査、整理すると共に、今後の空き家等の活用策や老朽空き家等の対策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画を策定する。

## 1-2 位置づけ

本計画は、「射水市空き家等対策協議会」における意見を基に、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づく空家等対策計画であり、本市の上位計画である総合計画や住まい・まちづくり計画を始めとする各種計画との整合性を図りつつ、現状や課題等を踏まえ、今後の空き家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるものである。



## 2 現状と問題点・課題

### 2-1 空き家を取り巻く環境

#### (1) 人口・世帯数

本市の過去25年間の推移を見ると、人口は平成17年まで増加傾向を示していたが、その後は減少傾向を示している。

また世帯数については、コンスタントに増加傾向を示している。

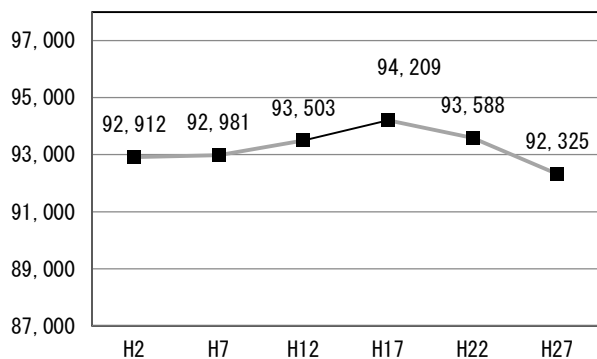
一方、一世帯当り人員では、富山県平均を上回るものの減少傾向を示しており、世帯の小規模化の進行をうかがわせる結果となっている。

【人口・世帯数の推移】

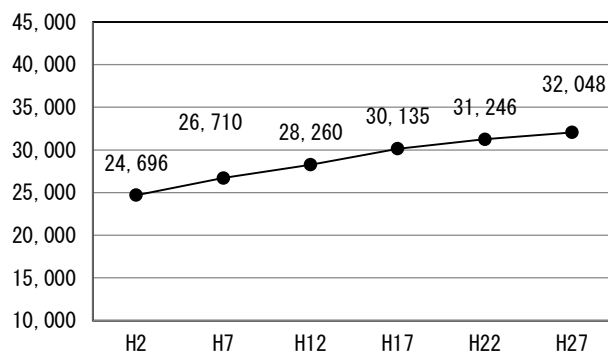
単位：人、世帯

|            | H2年    | H7年    | H12年   | H17年   | H22年   | H27年   | 備考                |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------|
| 人口         | 92,912 | 92,981 | 93,503 | 94,209 | 93,588 | 92,325 | 国勢調査<br>(H27は速報値) |
| 総世帯数       | 24,696 | 26,710 | 28,260 | 30,135 | 31,246 | 32,048 |                   |
| 一世帯当り人員    | 3.76   | 3.48   | 3.31   | 3.13   | 2.99   | 2.88   |                   |
| 参考：同上（富山県） | 3.56   | 3.33   | 3.09   | 2.99   | 2.85   | 2.73   |                   |

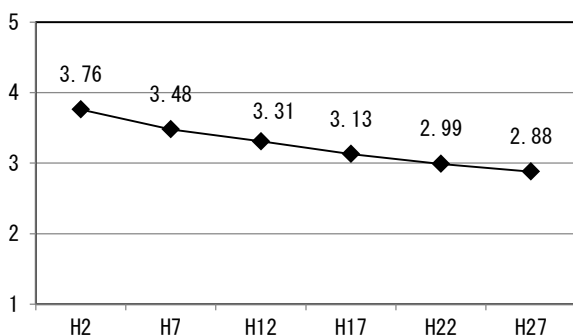
【人口】



【世帯数】



【一世帯当り人員】



## (2) 地区別人口・世帯数の推移

過去15年間の地区別人口の推移は、小杉・大島地区が増加傾向、大門地区は平成17年に一時的に減少したが平成22年には増加に転じている。

また、新湊地区は減少傾向を、下地区は微減傾向を示している。

世帯数については、各地区共に増加傾向にあるが、特に小杉地区の伸び率が著しく、大門・大島地区が続く。

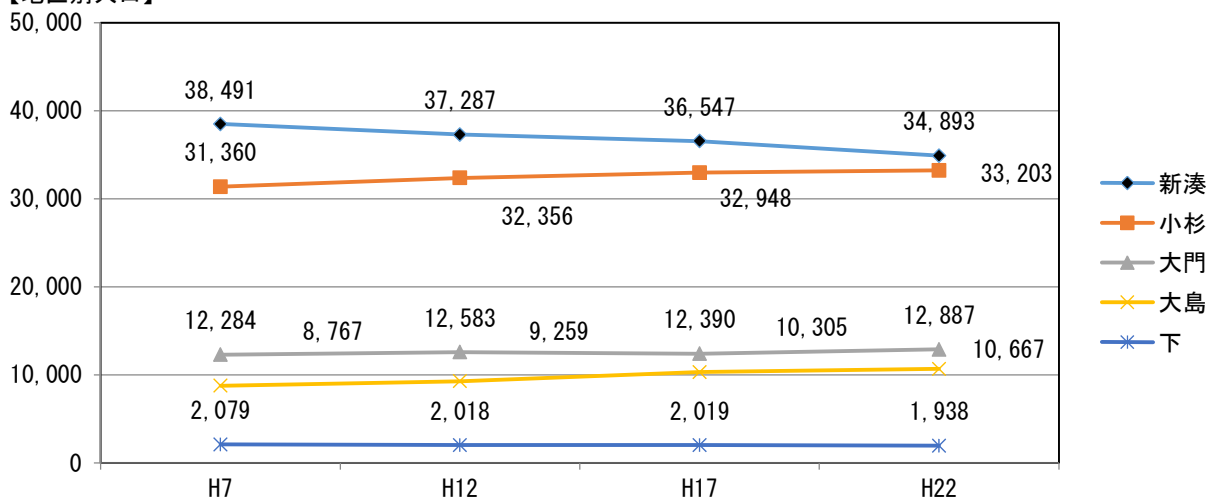
### 【地区別人口・世帯数の推移】

単位：人、世帯

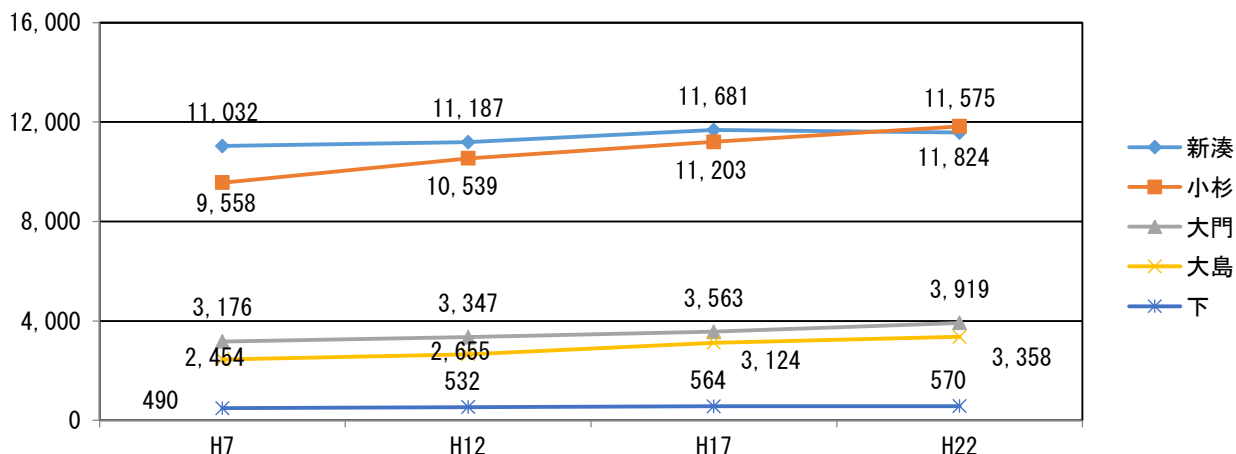
|    | H7年    |        | H12年   |        | H17年   |        | H22年   |        |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|    | 人口     | 世帯数    | 人口     | 世帯数    | 人口     | 世帯数    | 人口     | 世帯数    |
| 新湊 | 38,491 | 11,032 | 37,287 | 11,187 | 36,547 | 11,681 | 34,893 | 11,575 |
| 小杉 | 31,360 | 9,558  | 32,356 | 10,539 | 32,948 | 11,203 | 33,203 | 11,824 |
| 大門 | 12,284 | 3,176  | 12,583 | 3,347  | 12,390 | 3,563  | 12,887 | 3,919  |
| 大島 | 8,767  | 2,454  | 9,259  | 2,655  | 10,305 | 3,124  | 10,667 | 3,358  |
| 下  | 2,079  | 490    | 2,018  | 532    | 2,019  | 564    | 1,938  | 570    |
| 計  | 92,981 | 26,710 | 93,503 | 28,260 | 94,209 | 30,135 | 93,588 | 31,246 |

各年国勢調査

### 【地区別人口】



### 【地区別世帯】



### (3) 年齢階層別人口

年少人口、生産年齢人口は減少傾向にあり、平成22年ではそれぞれ14.2%、61.6%となっている。また、高齢人口は増加傾向にあり、平成22年では23.9%となっている。

一方、地区別構成比をみると、年少人口では大島地区が16.1%と最も高く、生産年齢人口では小杉地区が最も高く64.2%、そして高齢人口では新湊地区の27.5%が高くなっている。

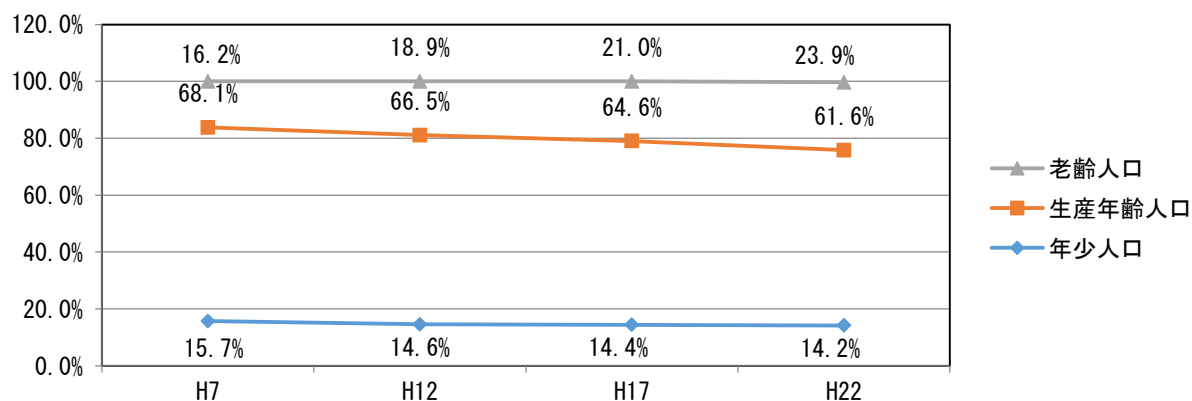
【3区分人口の推移】

単位：人、%

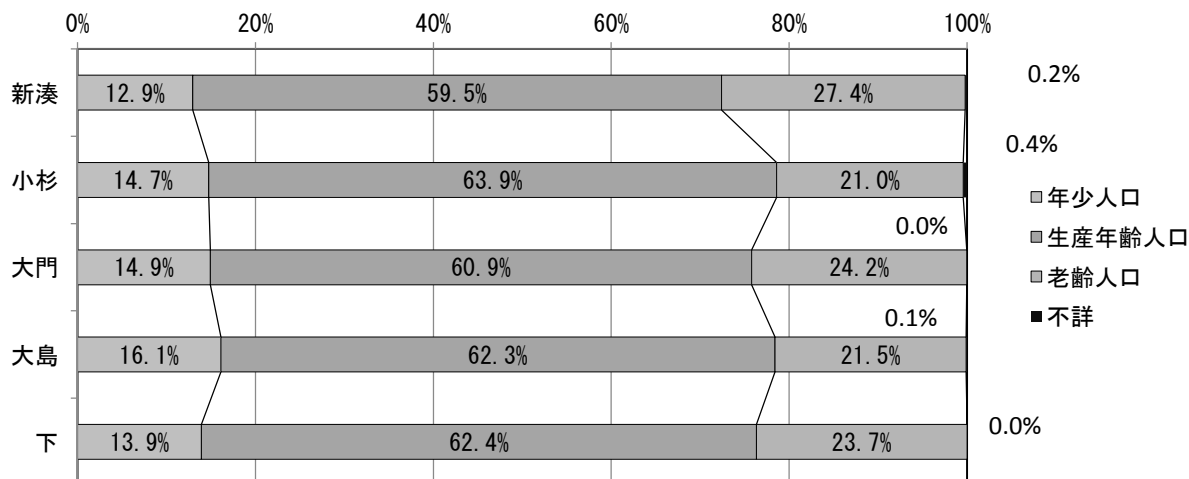
|                   | H7年    |        | H12年   |        | H17年   |        | H22年   |        |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                   | 人口     | 構成比    | 人口     | 構成比    | 人口     | 構成比    | 人口     | 構成比    |
| 年少人口<br>(～14)     | 14,577 | 15.7%  | 13,687 | 14.6%  | 13,537 | 14.4%  | 13,315 | 14.2%  |
| 生産年齢人口<br>(15～64) | 63,315 | 68.1%  | 62,180 | 66.5%  | 60,847 | 64.6%  | 57,654 | 61.6%  |
| 高齢人口<br>(65～)     | 15,089 | 16.2%  | 17,633 | 18.9%  | 19,803 | 21.0%  | 22,399 | 23.9%  |
| 不詳                | 0      | 0.0%   | 3      | 0.0%   | 22     | 0.0%   | 220    | 0.2%   |
| 計                 | 92,981 | 100.0% | 93,503 | 100.0% | 94,209 | 100.0% | 93,588 | 100.0% |

各年国勢調査

【3区分人口構成比の推移】



【地区別年齢3区分人口の構成比】 H22年国勢調査



#### (4) 高齢化の状況

本市の高齢化率は増加傾向にあり、平成22年には23.9%となっている。また、平成22年以前は前期高齢者が後期高齢者を上回っていたが、平成22年ではほぼ同数となっている。

高齢者のいる世帯も増加傾向にあり、平成22年では46.5%であり、これは総世帯数の約半数近い数値となっている。

また、高齢单身、高齢夫婦世帯共に増加傾向にあり、平成22年では高齢単身世帯数は、2,085世帯となっている。

平成22年の高齢者数を地区別にみると、高齢化率が最も高いのは新湊地区で27.4%、大門・下地区が続ぎ、最も高齢化率が低いのは小杉地区で21.0%となっている。

##### 【高齢者人口の推移】

単位：人

|        | H7年    | H12年   | H17年   | H22年   |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 高齢者人口  | 15,089 | 17,633 | 19,803 | 22,399 |
| 前期高齢者※ | 8,805  | 9,975  | 10,363 | 11,364 |
| 後期高齢者※ | 6,284  | 7,658  | 9,440  | 11,035 |
| 総人口    | 92,981 | 93,503 | 94,209 | 93,588 |
| 高齢化率   | 16.2%  | 18.9%  | 21.0%  | 23.9%  |

※前期高齢者65～74才、後期高齢者：75才以上

各年国勢調査

##### 【高齢者のいる世帯数の推移】

単位：世帯、%

|          | H7年    |        | H12年   |        | H17年   |        | H22年   |        |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|          | 世帯数    | 構成比    | 世帯数    | 構成比    | 世帯数    | 構成比    | 世帯数    | 構成比    |
| 総世帯数     | 26,710 | 100.0% | 28,260 | 100.0% | 30,135 | 100.0% | 31,246 | 100.0% |
| 高齢者のいる世帯 | 10,755 | 40.3%  | 11,965 | 42.3%  | 12,761 | 42.3%  | 14,538 | 46.5%  |
| 単身世帯     | 930    | 3.5%   | 1,268  | 4.5%   | 1,665  | 5.5%   | 2,085  | 6.7%   |
| 夫婦世帯※    | 1,386  | 5.2%   | 1,964  | 6.9%   | 2,533  | 8.4%   | 3,210  | 10.3%  |

※夫婦世帯：夫又は妻が65才以上

各年国勢調査

##### 【地区別高齢化率】

単位：人、%

| 地区名 | 高齢者人口  | 人口※    | 高齢化率  |
|-----|--------|--------|-------|
| 新湊  | 9,566  | 34,893 | 27.4% |
| 小杉  | 6,963  | 33,203 | 21.0% |
| 大門  | 3,116  | 12,887 | 24.2% |
| 大島  | 2,295  | 10,667 | 21.5% |
| 下   | 459    | 1,938  | 23.7% |
| 計   | 22,399 | 93,588 | 23.9% |

H22年国勢調査



### (5) 土地利用の方向

射水市総合計画(H27.3)では、将来の土地利用の方向性について、都市地域、農業地域、海岸・河川地域、丘陵・森林地域に分けて位置づけされている。

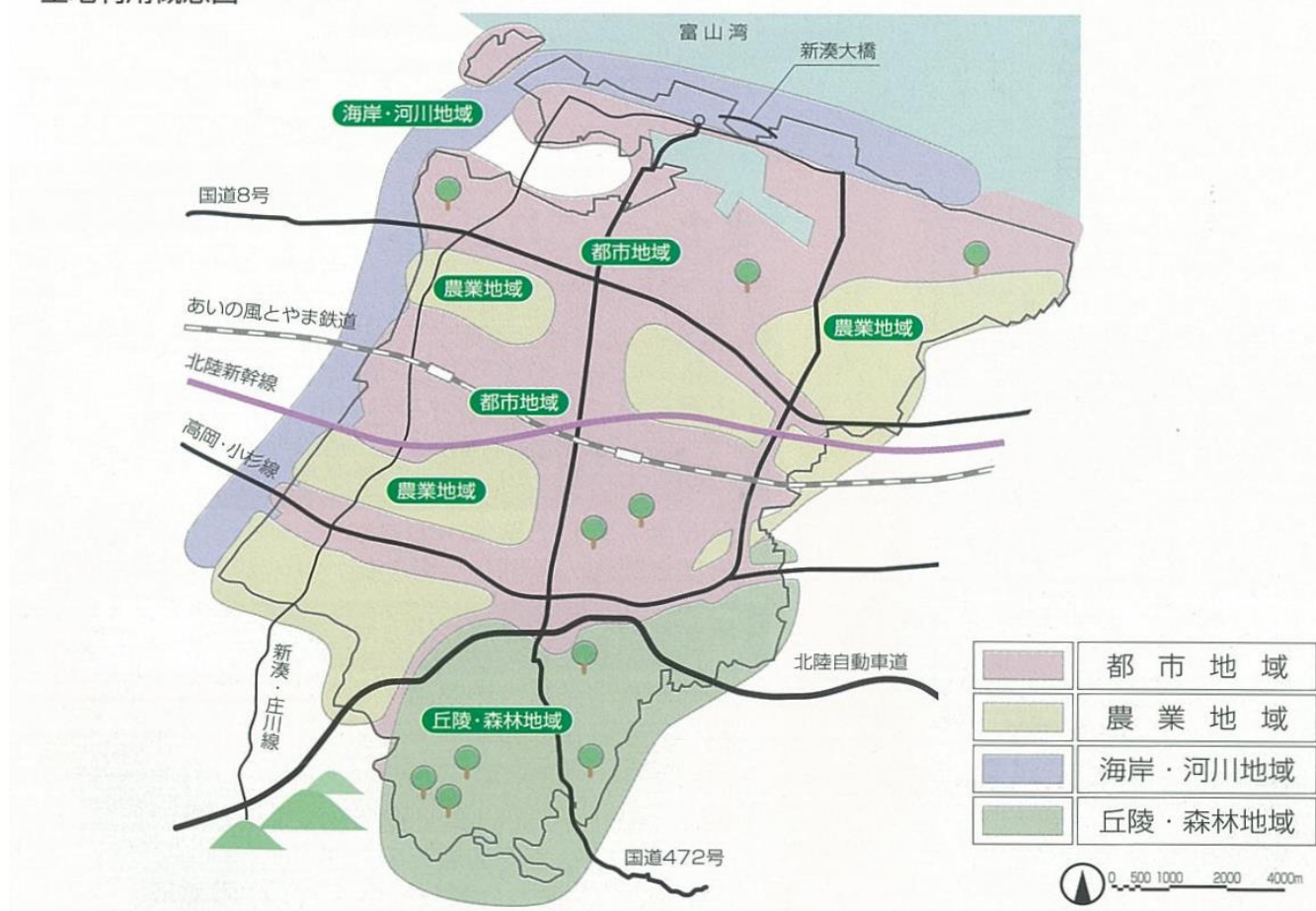
その中で、都市地域については住宅地、商業地、工業地に分け、適正な土地利用の方向が示されている。

また、空き家の増加に関する記載としては、住宅地について以下のような方向性が示されている。

#### □住宅地における土地利用の方向性

住宅地は、超高齢社会に対応した暮らしやすさの確保、家屋が密集し防災上対策を要する地区でのゆとりある街並み形成、市街地の空洞化による行政投資の非効率化や空き家の増加による防犯・衛生上の懸念、地域コミュニティ機能の維持等の諸課題に対応するため、既成市街地等での居住環境の改善を図ります。(抜粋)

土地利用概念図



射水市総合計画 (H27.3)

## 2-2 射水市空き家実態調査の概要

### (1) 平成23年度：自治会による市内全域の空き家の把握

調査の対象とされた空き家は、「住宅」で、アパート等の共同住宅を除いて実施されたものである。

#### ①調査結果の概要

##### ア 地区別空き家数、空き家率

空き家総数は1,352戸である。うち、新湊地区が63.9%と最も多く、ついで小杉21.2%で、両地区合せて全体の85%である。この他は、大門9.2%、大島5.3%、下0.4%である。

世帯数に占める空き家率は、全体で4.1%であるが、新湊地区が際立って高く6.8%、ついで大門の3.0%。小杉2.4%、大島2.0%となっている。

|      | 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% |
| 世帯数  | 12,680 | 12,061 | 4,190 | 3,606 | 621  | 33,158 |
| 空き家率 | 6.8%   | 2.4%   | 3.0%  | 2.0%  | 1.0% | 4.1%   |

##### イ 駐車スペース有無別空き家数

駐車スペースがないものは全体で半数以上の52.4%である。その内訳は、新湊65.5%、ついで大門33.1%、小杉29.6%、大島21.1%で、新湊地区に駐車場がない割合が際立って高い。

|      | 車庫あり  | 駐車スペースあり | 両方あり  | なし    | 不明    | 計      |
|------|-------|----------|-------|-------|-------|--------|
| 空き家数 | 240   | 268      | 42    | 708   | 94    | 1,352  |
| 割合   | 17.8% | 19.8%    | 3.1%  | 52.4% | 7.0%  | 100.0% |
| 新湊   | 12.2% | 12.6%    | 1.9%  | 65.5% | 7.8%  | 100.0% |
| 小杉   | 31.4% | 31.0%    | 4.9%  | 29.6% | 3.1%  | 100.0% |
| 大門   | 16.9% | 34.7%    | 4.8%  | 33.1% | 10.5% | 100.0% |
| 大島   | 33.8% | 36.6%    | 5.6%  | 21.1% | 2.8%  | 100.0% |
| 下    | 0.0%  | 16.7%    | 33.3% | 16.7% | 33.3% | 100.0% |

#### ②損傷度（※）

空き家を、損耗度に応じて四段階に分け評価してもらった結果が下表の通りである。

「そのまま使用可」と判定されたものが34.7%、他方、「腐朽して危険」と判定されたものが8.8%である。

|      | 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% |

※：自治会長による外観目視調査による。

## (2) 平成24年度：アンケート調査結果等の概要

自治会調査による空き家のうち、所有者が特定できた740件を対象に行ったアンケート結果の概要は、下表の通りである。尚、回答は508件で、回収率は68.6%である。

### □アンケート結果の概要

|               |  |
|---------------|--|
| 建築年度          | ○新耐震基準制定（昭和56年）前の空き家が多く、全体の88.1%とほぼ9割。<br>○新湊地区ではその割合はさらに高く92.8%。  |
| 空き家で過ごす期間     | ○「月1～2回程度」が最も多く、全体の31.0%。<br>○全体の2/3（67.6%）が何らかの目的で過ごしているが、残り1/3がその他無回答等で不明。   |
| 空き家になった時期     | ○「6～9年」が18.3%、「10年以上」が30.3%で、半数近くが6年以上の長期空き家となっており、新湊、大門地区で長期空き家状態のものが多い。<br>○小杉、大島地区では「2～3年」の短いものが他に比べて多い。  |
| 空き家になった経緯     | ○「他所で住宅を新築・購入」が一番多く、全体の35.4%。<br>ついで「死去」28.7%で、この二つで全体の64.1%を占める。<br>○残りは、病院等の施設への入居や他親族宅への転居が続く。<br>○「他所で住宅を新築・購入」は、新湊地区で多く、小杉地区で少ない傾向。   |
| 空き家管理者        | ○全体の8割は所有者自身。残りは親戚縁者等。   |
| 維持・管理の度合い     | ○「週一回」から「年一回」まで多岐にわたっている。<br>○「ほとんどしていない」は全体の11.2%と約1割。また、「無回答」が12.8%。<br>○「月一回」以上の頻度の多い地区の順序は、大門→小杉→新湊→大島の傾向。   |
| 活用方向等の意向      | ○「売却したい、してもよい」22.4%、「賃貸したい、してもよい」3.7%で、このような“活用品”全体の26.1%（133件）である。<br>○その他「更地にしたい」10.8%、「いずれ自分や家族が住む」10.0%等。<br>○この他「予定はない」19.1%、無回答17.1%とはっきりしないものも多い。<br>○市への売却要望を含め、処分に関する自由意見が多い。<br>○解体したいが費用が捻出できない、税があがるのでは、といった解体に関する自由意見が多い。<br>○公的機関への寄付や売却の意向では、全体の約4割が何らかの形での寄付や売却、貸与をしたいと回答。 |
| 維持・管理で困っていること | ○「手間が大変」47.1%が一番多い。ついで「現住所から遠い」が34.9%。   |

### □（補足調査）建築専門家による損傷度調査

自治会長による損傷度調査とは別に、アンケート調査で「賃貸または売却希望」等の活用希望物件に対し、評価指標を設定し外観目視による損傷度を判定した。対象数は129件で、総合判定の結果は下表の通りである。

N=129

| 総合判定 | そのまま使用可能 | 若干修繕要 | かなり修必要 | 腐朽して危険 |
|------|----------|-------|--------|--------|
| 割合   | 21.7%    | 44.2% | 26.3%  | 7.8%   |

## 2-3 平成28年度射水市空き家実態調査の概要

### (1) 市内全域の空き家数の把握

調査対象を、共同住宅除く「住宅」とし、市内311の自治会の協力を得て空き家の位置を確認した。その後、現地調査を実施し、前回調査（H23年度）以降の除却状況等を確認し最終的な空き家の位置と数を確認した。また、住宅用途以外の工場・倉庫等については、これも自治会を通じ、著しく損傷等をしているものについてのみ確認してもらい、その後、現地調査を実施した。

#### ① 空き家数

##### イ 地区別空き家数

空き家総数は1,538戸である。うち、新湊地区が64.8%と最も多く、ついで小杉17.4%で、両地区合せて全体の82.2%を占める。この他、大門10.9%、大島5.8%、下1.1%である。

世帯数に対する空き家率は全体で5.6%である。地区別では、新湊地区が最も高く9.4%、次いで大門の4.5%、下地区3.1%、大島地区2.9%、小杉地区2.8%となっている。

□地区別空き家数

空き家数単位：戸

|         | 新湊     | 小杉    | 大門    | 大島    | 下    | 計      |
|---------|--------|-------|-------|-------|------|--------|
| 世帯数     | 10,631 | 9,643 | 3,714 | 3,100 | 556  | 27,644 |
| 空き家数    | 997    | 267   | 168   | 89    | 17   | 1,538  |
| 地区別分布割合 | 64.8%  | 17.4% | 10.9% | 5.8%  | 1.1% | 100.0% |
| 地区別空き家率 | 9.4%   | 2.8%  | 4.5%  | 2.9%  | 3.1% | 5.6%   |

##### ロ 前回（H23）調査との比較

前回の平成23年度調査時点と比較すると、市内全域で計186戸、割合にして13.8%増加した。

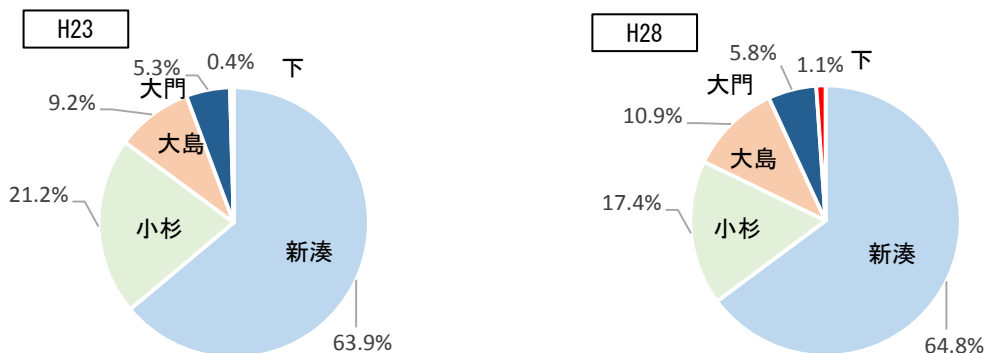
地区別では、小杉地区で減少したが他の地区では増加した。

□地区別空き家数

空き家数単位：戸

|            | 新湊    | 小杉    | 大門    | 大島    | 下      | 計     |
|------------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| H23空き家数    | 864   | 287   | 124   | 71    | 6      | 1,352 |
| H28空き家数    | 997   | 267   | 168   | 89    | 17     | 1,538 |
| H23～H28増減数 | 133   | -20   | 44    | 18    | 11     | 186   |
| H23～H28増加率 | 15.4% | -7.0% | 35.5% | 25.4% | 183.3% | 13.8% |

#### ハ 地区別空き家数グラフ



## (2) 現地調査

全ての空き家について、国及び県のガイドラインに基づいて作成した「現況調査票」をもとに専門家による現況調査を行い、建物の各部位ごとの損傷度の調査とこれに基づく総合判定としての建物の倒壊危険性について評価した。またこの他、落下物等についても調査し、これらと合わせて今後の市の対応に活用する基礎資料とした。

### ①建物の倒壊の危険性の判定結果

調査の結果、「Ⅰ」の倒壊の危険性はないと判定したものは計1,243戸で全体の80.8%であった。同様に、「Ⅱ」の長期の間に倒壊につながるおそれがあるものは計238戸で全体の15.5%、「Ⅲ」の比較的短期間のうちに倒壊の危険性があるものは計52戸で全体の3.4%、「Ⅳ」の倒壊の危険性が極めて高いものは計5戸で全体の0.3%という結果であった。

□地区別倒壊危険性の判定

単位：戸

|   | 新湊  | 小杉  | 大門  | 大島 | 下  | 計     | ランク別割合 |
|---|-----|-----|-----|----|----|-------|--------|
| Ⅰ | 803 | 211 | 145 | 71 | 13 | 1,243 | 80.8%  |
| Ⅱ | 154 | 49  | 20  | 14 | 1  | 238   | 15.5%  |
| Ⅲ | 37  | 6   | 3   | 3  | 3  | 52    | 3.4%   |
| Ⅳ | 3   | 1   | 0   | 1  | 0  | 5     | 0.3%   |
| 計 | 997 | 267 | 168 | 89 | 17 | 1,538 | 100.0% |

※凡例

Ⅰ：そのまま放置しても倒壊の危険性はない。

→（指導）当面は指導の必要なし

Ⅱ：そのまま放置すると長期の間に腐朽が進み、倒壊につながる恐れがある。

→（指導）修繕を指導

Ⅲ：そのまま放置すると腐朽がすすみ、比較的短期間のうちに倒壊する危険性がある。

→（指導）早期改善を指導

Ⅳ：建物が倒壊する危険性が極めて高い。

→（指導）除却に向けた早急な対応を指導

### ②落下物等に関する調査（部位ごとの落下・飛散の恐れの有無）

部位ごとの落下物等に関する調査結果は次頁表の通りで、屋根材と外壁材の落下・飛散の恐れがあるものはそれぞれ計150件、162件で、全体の割合は9.8%、10.5%と約1割程度であった。窓枠・窓ガラスはこれらより少なく、計59件で全体の3.8%であった。

□地区別落下物等に関する調査結果

単位：件

| 屋根材 | 新湊  | 小杉  | 大門  | 大島 | 下  | 計     | 割合     |
|-----|-----|-----|-----|----|----|-------|--------|
| なし  | 894 | 240 | 157 | 83 | 14 | 1,388 | 90.2%  |
| あり  | 103 | 27  | 11  | 6  | 3  | 150   | 9.8%   |
| 計   | 997 | 267 | 168 | 89 | 17 | 1,538 | 100.0% |

| 外壁材 | 新湊  | 小杉  | 大門  | 大島 | 下  | 計     | 割合     |
|-----|-----|-----|-----|----|----|-------|--------|
| なし  | 867 | 248 | 166 | 81 | 14 | 1,376 | 89.5%  |
| あり  | 130 | 19  | 2   | 8  | 3  | 162   | 10.5%  |
| 計   | 997 | 267 | 168 | 89 | 17 | 1,538 | 100.0% |

| 窓枠・窓ガラス | 新湊  | 小杉  | 大門  | 大島 | 下  | 計     | 割合     |
|---------|-----|-----|-----|----|----|-------|--------|
| なし      | 954 | 259 | 165 | 86 | 15 | 1,479 | 96.2%  |
| あり      | 43  | 8   | 3   | 3  | 2  | 59    | 3.8%   |
| 計       | 997 | 267 | 168 | 89 | 17 | 1,538 | 100.0% |

※問題あり：落下・飛散の恐れあり

③生活環境や防犯に関する調査

生活環境や防犯に関する調査では、庭木・雑草等が伸び放題で「問題あり」が計303件で全体の19.7%で項目別では一番多かった。また、ゴミ・廃材の敷地内放置状況、窓・建具等の開口部からの侵入可能性に問題ありの状況は、下表の通りの状況であった。

□地区別生活環境や防犯に関する調査

単位：件

| 庭木・雑草 | 新湊  | 小杉  | 大門  | 大島 | 下  | 計     | 割合     |
|-------|-----|-----|-----|----|----|-------|--------|
| 問題なし  | 814 | 197 | 154 | 57 | 13 | 1,235 | 80.3%  |
| 伸び放題等 | 183 | 70  | 14  | 32 | 4  | 303   | 19.7%  |
| 計     | 997 | 267 | 168 | 89 | 17 | 1,538 | 100.0% |

| ゴミ・廃材等 | 新湊  | 小杉  | 大門  | 大島 | 下  | 計     | 割合     |
|--------|-----|-----|-----|----|----|-------|--------|
| 問題なし   | 918 | 240 | 162 | 80 | 14 | 1,414 | 91.9%  |
| 敷地内放置等 | 79  | 27  | 6   | 9  | 3  | 124   | 8.1%   |
| 計      | 997 | 267 | 168 | 89 | 17 | 1,538 | 100.0% |

| 窓・建具等開口部 | 新湊  | 小杉  | 大門  | 大島 | 下  | 計     | 割合     |
|----------|-----|-----|-----|----|----|-------|--------|
| 問題なし     | 945 | 259 | 166 | 86 | 15 | 1,471 | 95.6%  |
| 容易に侵入可   | 52  | 8   | 2   | 3  | 2  | 67    | 4.4%   |
| 計        | 997 | 267 | 168 | 89 | 17 | 1,538 | 100.0% |

#### ④（参考）特定空家等に関する事前調査

本調査では、「特定空家等の認定」のステップのために、その恐れのある対象建築物等を、前項までの外観調査によって概略判定し、より詳細な調査等（情報確認、所有者への情報提供、意向確認等）を踏まえた次のステップ移行への参考資料とした。

尚、判定基準は、平成27年5月26日、国交省作成の「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に準じて行い、下記四項目ごとに評価した。

- イ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態か
- ロ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れがある状態か
- ハ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観をそこなっている状態か
- ニ 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か

調査の結果、「イ」の保安上危険な状態にあるものが計104件で、全体の6.8%であった。

また、「ロ」の衛生上有害な状態にあるものが計12件で、全体の0.8%と少なかった。

「ハ」の景観を損なう状態のものが計103件で、全体の6.7%、「ニ」の環境保全上不適切な状態にあるものが計64件で、全体の4.2%であった。

#### □地区別、項目別調査結果

単位：件

| イ 保安上危険となる恐れがある状態か | 新湊  | 小杉  | 大門  | 大島 | 下  | 計     | 割合     |
|--------------------|-----|-----|-----|----|----|-------|--------|
| 恐れがある              | 78  | 12  | 2   | 9  | 3  | 104   | 6.8%   |
| 恐れはない              | 919 | 255 | 166 | 80 | 14 | 1,434 | 93.2%  |
| 計                  | 997 | 267 | 168 | 89 | 17 | 1,538 | 100.0% |

| ロ 衛生上有害となる恐れのある状態か | 新湊  | 小杉  | 大門  | 大島 | 下  | 計     | 割合     |
|--------------------|-----|-----|-----|----|----|-------|--------|
| 恐れがある              | 8   | 2   | 0   | 2  | 0  | 12    | 0.8%   |
| 恐れはない              | 959 | 265 | 168 | 87 | 17 | 1,496 | 99.2%  |
| 計                  | 967 | 267 | 168 | 89 | 17 | 1,508 | 100.0% |

| ハ 景観を損なっている状態か | 新湊  | 小杉  | 大門  | 大島 | 下  | 計     | 割合     |
|----------------|-----|-----|-----|----|----|-------|--------|
| 損なっている         | 61  | 16  | 1   | 22 | 3  | 103   | 6.7%   |
| 損なっていない        | 936 | 251 | 167 | 67 | 14 | 1,435 | 93.3%  |
| 計              | 997 | 267 | 168 | 89 | 17 | 1,538 | 100.0% |

| ニ 生活環境保全上不適切な状態か | 新湊  | 小杉  | 大門  | 大島 | 下  | 計     | 割合     |
|------------------|-----|-----|-----|----|----|-------|--------|
| 不適切である           | 42  | 11  | 1   | 9  | 1  | 64    | 4.2%   |
| 不適切ではない          | 955 | 256 | 167 | 80 | 16 | 1,474 | 95.8%  |
| 計                | 997 | 267 | 168 | 89 | 17 | 1,538 | 100.0% |

#### □（参考）地区別特定空家等の総数

※判定項目のイ、ロ、ハ、ニの少なくとも一つ以上該当する物件数

単位：件

| 特定空家等の総数 | 新湊    | 小杉    | 大門   | 大島    | 下    | 計      |
|----------|-------|-------|------|-------|------|--------|
|          | 116   | 28    | 2    | 27    | 3    | 176    |
| 地区別割合    | 65.9% | 15.9% | 1.1% | 15.3% | 1.7% | 100.0% |

## ⑥住宅用途以外の空き家の状況

住宅用途以外の空き家の立地状況は下表の通りで、計22件確認された。

これらの現地調査を行った結果、倒壊の危険性の判定で、ランクⅠが7件、ランクⅡが6件、ランクⅢが3件、ランクⅣが6件であった。

ランクⅡ以上が全体の約7割を占めており、これらに対し改善や除却等の指導を行っていく必要がある。

特定空家等に関する判定では、22件のうち6件（全体の27.3%）が「イ」の倒壊等の保安上の恐れがある状態であった。この他の項目でも全体の三分の一以上に、有害等の問題がある状態であった。

□地区別空き家数

単位：件

|     |      | 新湊    | 小杉   | 大門   | 大島   | 下    | 計      |
|-----|------|-------|------|------|------|------|--------|
| 内訳  | 空き家数 | 18    | 1    | 1    | 1    | 1    | 22     |
|     | 工場   | 6     |      |      |      |      | 6      |
|     | 倉庫   | 8     | 1    |      |      | 1    | 10     |
|     | 事務所  | 2     |      |      |      |      | 2      |
|     | 銭湯   | 1     |      |      |      |      | 1      |
|     | 店舗   | 1     |      |      |      |      | 1      |
|     | 寺院   | 0     |      | 1    |      |      | 1      |
| ホテル | 0    |       |      |      | 1    | 1    |        |
| 割合  |      | 81.8% | 4.5% | 4.5% | 4.5% | 4.5% | 100.0% |

□地区別倒壊危険性の判定

単位：件

|   | 新湊 | 小杉 | 大門 | 大島 | 下 | 計  | ランク別割合 |
|---|----|----|----|----|---|----|--------|
| Ⅰ | 7  | 0  | 0  | 0  | 0 | 7  | 31.8%  |
| Ⅱ | 3  | 1  | 1  | 1  | 0 | 6  | 27.3%  |
| Ⅲ | 2  | 0  | 0  | 0  | 1 | 3  | 13.6%  |
| Ⅳ | 6  | 0  | 0  | 0  | 0 | 6  | 27.3%  |
| 計 | 18 | 1  | 1  | 1  | 1 | 22 | 100.0% |

※凡例

Ⅰ：そのまま放置しても倒壊の危険性はない。

Ⅱ：そのまま放置すると長期的に腐朽が進み、倒壊につながる恐れがある。

Ⅲ：そのまま放置すると腐朽がすすみ、比較的短期間のうちに倒壊する危険性がある。

Ⅳ：建物が倒壊する危険性が極めて高い。

□（参考）特定空家等に関する調査結果 イ～ニの状態にあるものの件数

単位：件

|   | 新湊 | 小杉 | 大門 | 大島 | 下 | 計 | 割合    |
|---|----|----|----|----|---|---|-------|
| イ | 6  | 0  | 0  | 0  | 0 | 6 | 27.3% |
| ロ | 7  | 0  | 0  | 1  | 0 | 8 | 36.4% |
| ハ | 8  | 0  | 0  | 1  | 0 | 9 | 40.9% |
| ニ | 8  | 0  | 0  | 0  | 0 | 8 | 36.4% |

※凡例

イ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態か

ロ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れがある状態か

ハ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観をそこなっている状態か

ニ 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か



---

## 2-3 空き家の現状・課題のまとめ

### □予防・適正管理の促進

- 人口減少と少子高齢化の急速な進展、高齢者独居世帯の増加傾向等から、今後も空き家が増加していくことが予想されている。
- また、アンケート調査では、今後の方向において「無回答」「その他」といった管理や活用方向が定まらないものが多く、管理不十分のまま放置されていく可能性の空き家が多くなると思われる。
- こうした空き家にならないよう、予防措置や適正管理を誘導していくことが重要である。
- アンケート調査では、また、今後の管理に関する不安や不動産の権利関係について知りたい、解体すると税があがるのでは、といった自由意見が寄せられている。  
このため、空き家に関する様々な情報の提供や相談窓口の充実が望まれる。

### □空き家のリフォーム支援等、利活用の促進

- 空き家所有者の約1/4の空き家が売却や利活用を望んでいることが推測され、今後、利用可能な優良な空き家に関しては、ニーズに基づき耐震改修を含むリフォーム支援が重要である。
- 空き家所有者は、売却あるいは賃貸の、不動産として活用意向が全体的に強く、民間市場との連携による利活用の促進が望まれる。
- 解体除却意向も多く、解体に対する助成策や建替え促進に対する支援策も望まれる。

### □老朽危険空き家等の管理不全状態の除去

- 住宅で、新耐震基準制定（S56年）以前のもので全体の約35%ある（H25住宅・土地統計調査）。
- 他方、空き家に限ってみると、その割合は約88%と全体のほぼ9割を占めており、今後利活用が進んだとしても管理不全による老朽危険空き家等の増加が懸念される。
- こうした管理不全状態の除去に対する取り組みが、今後ますます重要になってくる。

### □立地特性を踏まえた総合的なまちづくり施策との連携による対策推進

- 新湊地区を中心に駐車スペースのない敷地、町屋形式の密集市街地で狭隘な道路に面するところに空き家が多く、他所に建替え住宅を求める傾向がある等、地区ごとに空き家の特性が異なる。  
空き家の解消、利活用促進のためには、所有者の意向だけではなく、こうした立地特性等を踏まえた総合的なまちづくり施策として取り組むことが重要である。

### 3 空家等対策の基本方針

空家等対策において、対象とする地区、対象建築物等の範囲、計画期間、対策に関する基本方針、対象建築物等を把握するための方針を以下に定める。

本項より、特措法（※）第6条に位置付けられた「空家等対策計画」の内容を記載するので、これまで「空き家」と表記していたものを、以下すべて「空家」と表記する。

また、以下、「空家等」「特定空家等」とは、特措法第2条第1項に定義されたものをいう。  
※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。）

#### □用語の定義（特措法第2条）

- 「空家等」：建築物（※住宅及び住宅以外の用途も含む）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（立木その他の土地に定着を含む）をいう。（※常態の判断基準：概ね年間を通して使用実績がないこと。）
- 「特定空家等」：空家等のうち、下記の状態にあると認められるもの。
  - （イ）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
  - （ロ）著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - （ハ）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
  - （ニ）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

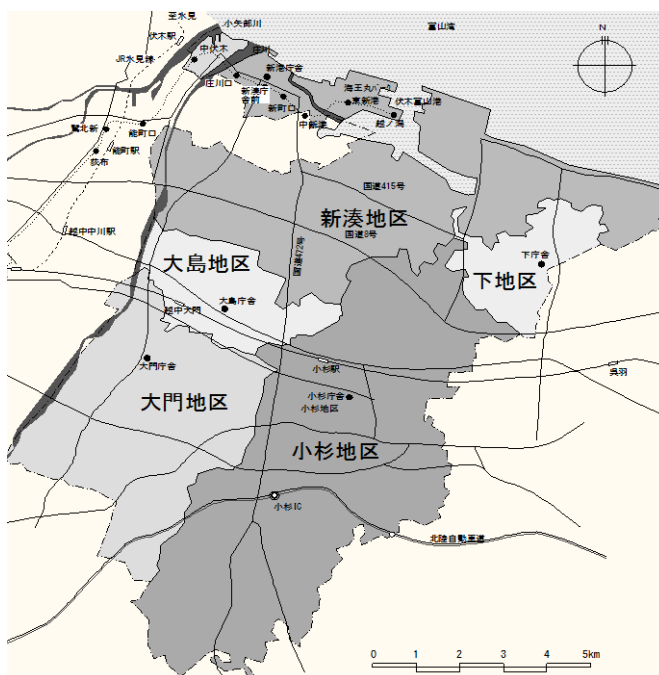
#### 3-1 対象とする地区

#### 【国指針1：対象地区】

本市における空家等は、市内全域に点在しており、平成25年の住宅・土地統計調査によれば空き家率は11.04%で、市町村の平均12.84%よりやや低い状況である。※別添資料参照

また、将来的には人口・世帯の減少や少子高齢化等の社会情勢の変化に伴い、今後も空家等の発生が増加していくものと考えられる。したがって、その発生の予防や活用等の対策を全市的に取り組んでいく必要があるため、本計画の対象とする地区を、市内全域とする。

#### □対象地区図（本市の全域）



### 3-2 対策の対象とする空家等

#### 【国指針1：対象とする空家等の種類】

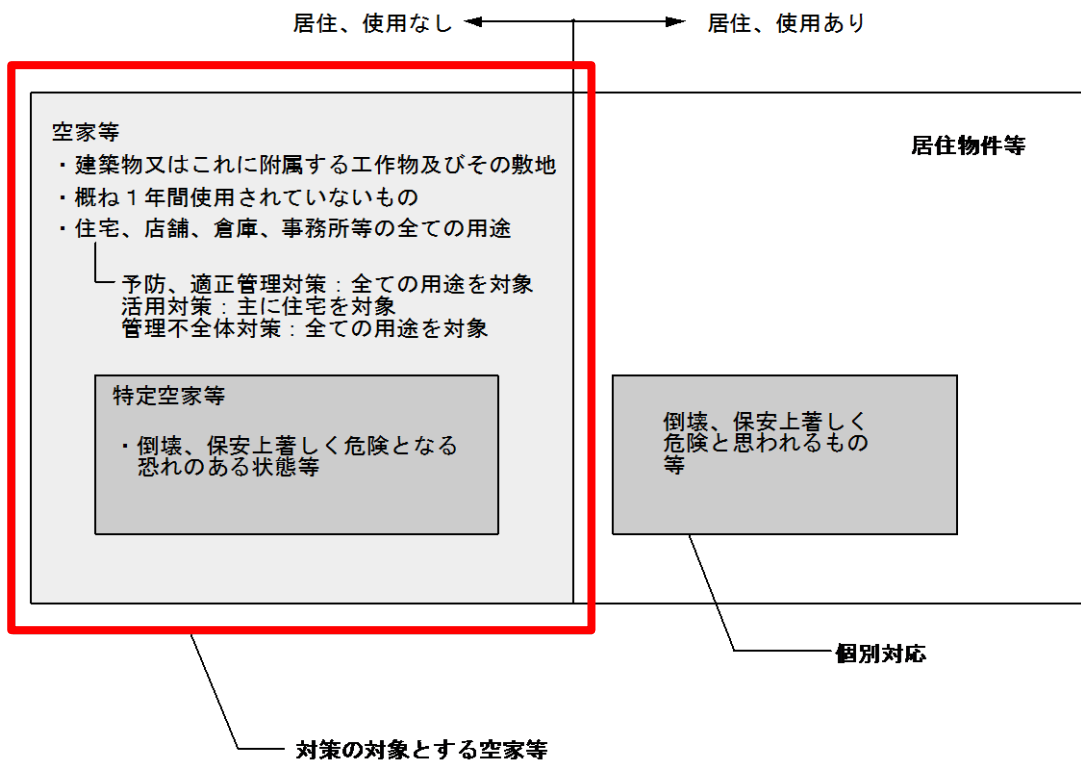
空家等の発生の予防や適切な管理及び特定空家等への措置については、全ての空家（住宅、店舗、事務所等）を対象とする。

空家等の活用の対象については、地域住民等からの通報が多く、地域の生活環境の保全及び安全上等の影響の多い住宅及びこれに付属する建築物若しくは工作物及び敷地を対象とする。

また、空家になった住宅の中でも、賃貸用の住宅、売却用の住宅、別荘等の二次的住宅を除く住宅を優先的にその対象とする。

他方、現に居住または使用している居住物件等で、地域住民からの通報等により特定空家等と同様の状態にあると思われるものについては、個別に対応するものとする。

#### □本対策計画の対象とする空家等の概念図



### 3-3 計画期間

#### 【国指針2：計画期間】

本計画の計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とする。

### 3-4 基本方針

#### 【国指針1：空家等に関する基本的な方針】

##### (1) 目標

空家等が増加することにより、防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、さらには、地域コミュニティの低下や地域の活力の低下を招く恐れがある。

こうした認識のもと、本計画の目標を「市民が安全・安心して暮らせる良好な生活環境づくり」とし、総合的な対策を推進するものとする。

##### (2) 基本方針

空家等の管理については、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任により適切に管理することが前提となる。このため、具体的な管理方法などについて広く情報提供等の支援活動をしつつ、問題が顕在化する前の「予防対策」に重点をおいた対策とする。

また、空家等の活用に関しては、他のまちづくり施策と連携した取組みを推進する。

著しい管理不全状態に陥っている場合には、必要な措置を迅速かつ的確に行う等、総合的な対応を推進する。以上のことを踏まえ、下記に対策の方針を設定する。

#### 【方針1】 予防・適正管理対策

空家等の適切な管理及び良好な生活環境の維持保全について周知、啓発を行い、管理不全状態に陥らないよう予防する。

また、空家等の実態把握に努めるとともに、市民に対しては、空家等に関する管理方法や関連法令等の情報を様々な機会を通じて提供し、適切な管理を促進する。

#### 【方針2】 活用・流通対策

空家等の所有者等で、有効活用を望む者に対しては、市場流通、リフォーム、用途転用等の支援を行う。また、ニーズに基づき、除却や建替え、修繕等への支援を行う。

空家等や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの資源と捉え、地域との連携による活用を支援、促進する。

#### 【方針3】 管理不全対策

管理不全状態に陥っている空家等に対しては、管理状態の程度に応じて更なる悪化を引き起こさないよう対策を講じる。

周辺への影響が大きい特定空家等と認められる空家等については、所有者等の責務を明確にしながら、特措法や市の定める基準に基づき所有者等に対し指導等の必要な措置を行い、除却、建替え等を誘導する。

特定空家等による危険等を緊急に回避する必要がある時は、適切な措置を講じる。

### 3-5 対象建築物等の把握の方針

### 【国指針3：空家等の調査に関する事項】

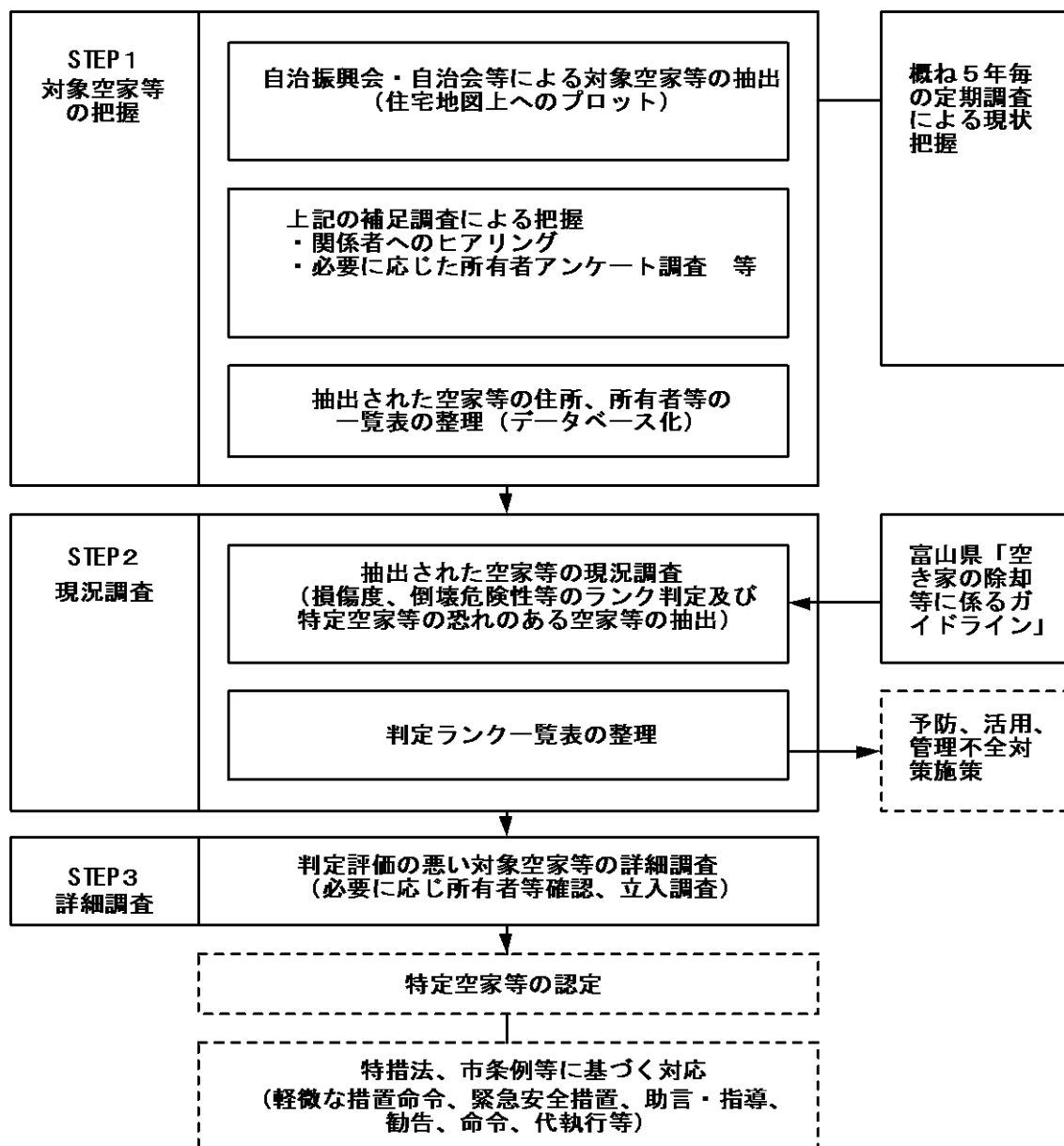
空家等の概況については、住宅・土地統計調査の結果や各種不動産情報等により把握する。

また、空き家情報についてはデータベースの構築・整理を行い、日頃から市内の自治振興会及び自治会に加え、民生委員、民間事業者等と連携し、空き家等に関する正確な情報の把握に努めるものとする。

特定空家等の恐れのある空家等については、基準を設けて個別に調査を行い対象を把握する。

実態調査は住宅を主な対象とするが、その他用途の店舗や工場、事務所等は、倒壊の恐れがあるような危険なものについても、概ね5年毎の定期調査として実施する。

#### □対象空家等の調査フロー



#### 4 空家等に関する対策

人口減少や高齢化の進行等により、空家等は今後も増加していくと考えられるが、空家等になる要因は、過年度のアンケート調査でもわかるように非常に多岐にわたり、さらに個人的・個別的要因のみならず、社会経済システム等による要因も大きい。

一方、空家等発生の体系的メカニズムの解明と有効な対処方法に基づく具体的な実施対策は、まだ十分に普及していないのが現状であるといえる。しかし、空家等が管理されず放置されたままだと、周辺への悪影響や地域のまちづくりを推進するうえでも大きな課題となってくることが懸念される。

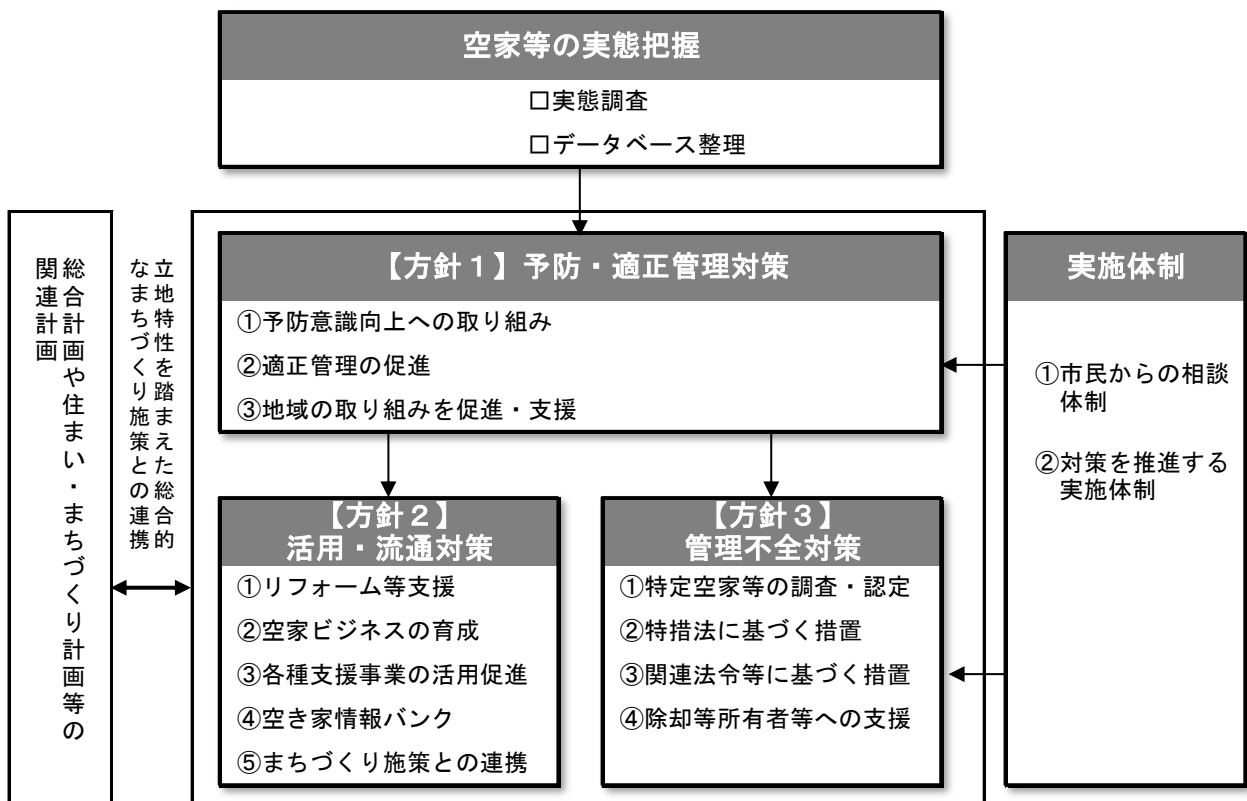
空家問題への取り組みは、所有者等個人の責務に帰するところが大きいとはいえ、まちづくり全体にかかることから、行政や民間業者の姿勢や取り組み、そして地域社会との連携なくしては解決できない状況になってきている。

空家等は、住宅密集地、郊外の住宅地、山間部等、その立地状況は様々であるが、空家等の多い地区は、敷地が狭く駐車スペースが確保できなかったり、接道状況が良くない密集市街地や自然豊かであるが交通の便が悪い山間部等である。

このため、空家等に関する対策にあたっては、市街地整備や定住施策等の総合計画、まちづくり施策との連携を図ってより具体的な実施計画として進めることが重要である

上記に挙げた認識のもと、以下に、基本方針で定めた3つの対策の柱ごとに取り組み対策の概要図を示す。

□空家等に関する対策の概要図



---

## 4-1 予防・適正管理対策

### 【国指針4：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項】

#### (1) 基本的な考え方

空家等の発生は、維持管理の負担が生じることや放置すると周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、また、地域に空家等が増加することにより、防犯や防災、景観上の悪影響が生じる恐れがあることなど、様々な弊害が生じることの問題意識を持つことが重要である。

このため、空家等対策を進めるため、空家等に関する所有者等の意識向上への取り組みを行う。

また、空家等の適切な管理は、第一義的に所有者等の責任において行われるべきものであるとされており、このため、様々な機会をとらえて所有者等に対し適切な管理を促す。

#### (2) 具体的な対策

##### ①空家等に関する予防意識の向上への啓発

空家等に関する様々な情報の周知、啓発を行い、所有者等の予防意識の向上を図る。

また、空き家発生の初期の対策として、空き家予備軍の所有者等に対しても予防意識の啓発等を行う。

##### (空家等に関する様々な情報内容の例)

- ・空家等管理の重要性や所有者等の責任と負担について
- ・空家等発生による周辺への悪影響について
- ・空家等の管理不全状態の進行による諸問題について
- ・具体的な管理方法について
- ・空家等の適正な管理のお願い

##### (情報発信方法の例)

- ・啓発パンフレットの作成と配布
- ・市の広報誌やホームページへの掲載
- ・納税通知書に併せた所有者への啓発、情報発信
- ・地域の自治会組織や各種団体と連携し、生活環境を共有する地域単位での勉強会や啓発活動を行う。

##### (予防啓発の内容例)

- ・現在の住まいを次の世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知させる。
- ・関係団体と協力し、相続発生時の登記名義の変更や各種手続きを働きかけや周知活動を推進する。
- ・新住居を取得する場合に、既存住居の除却と建替え促進等により、空家等の発生を抑制する。

---

## ②適正な管理の促進

実態調査に基づき、空家等の状況や所有者等の事情や意向を踏まえながら、適正な管理を促す取り組みを行う。

また、空家等所有者に対して、管理サービス業者に関する情報提供に努める。

## ③空家等に対する地域の取り組みを促進・支援

地域で放置される空家等が増加すると共に、倒壊して通行人に被害を与える恐れや、火災の心配、防犯上の不安、ゴミ投棄による悪臭や景観の悪化等、地域の生活環境への危険性も増大している状況にある。

他方、住みよい地域づくりの主体は地域住民であり、これらの課題に対しても地域ごとの特性に応じた対応が必要である。

このため、地域住民が地域活動の一環として取り組む空家等の調査や定期的見回り活動等の制度を検討する。



---

## 4-2 活用・流通対策

### 【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】

#### (1) 基本的な考え方

空家等の中でも、賃貸用や売却用などの市場に流通していない空家等が大部分を占めている。

他方、所有者の中でも一定程度のものが何らかの形で活用を望んでおり、過年度のアンケート調査では、「他に賃貸、または、売却したい」の“活用型”が全体の約1/4あった他、「地域のため（公的）に活用したい」「解体除却したい」等多岐にわたっており、これらに対応したきめの細かい施策を講じることが重要である。

このため、適正管理に併せ、空家等の状況や所有者等の意向を踏まえながら活用・流通を支援、促進する。また、空家等や除却後の跡地は地域の資源でもあり、地域のまちづくり活動等と連携した活用、流通を支援、促進する。

#### (2) 具体的な対策

##### ①利活用促進のためのリフォーム等支援

空家等の活用・流通促進のために、古くなった建築物等の質的向上が不可欠である。

このため、建築物等の損傷度に応じたきめ細かいリフォーム支援策を講じる。

この時、密集市街地における町屋型住宅と郊外の一般の一戸建て住宅等、構造方式や立地条件によるリフォームニーズの違いをよく把握し、地区ごとの住みよい住環境づくりに資する支援メニューを検討する。

##### ②空家等の他用途施設への転用に対する支援

空家等を地域の活性化に資する交流施設、滞在体験施設や交流学习施設、創作活動施設、文化施設、福祉施設等への転用に対する支援を検討し、空家の有効利用に努める。

##### ③危険空家等の解体除却への支援

今後とも、空家等は増え続けると予想されることから、「老朽危険空き家の解体補助事業」や解体後の「新築住宅補助事業」の既存制度を検証し、支援制度を検討する。

##### ④除却後の空地取得への支援

空き家や空地の増加は、地域の魅力を失い、土地建物の価値が低下し、さらに地域の活力が奪われ、居住者が減少する等の問題を招く。

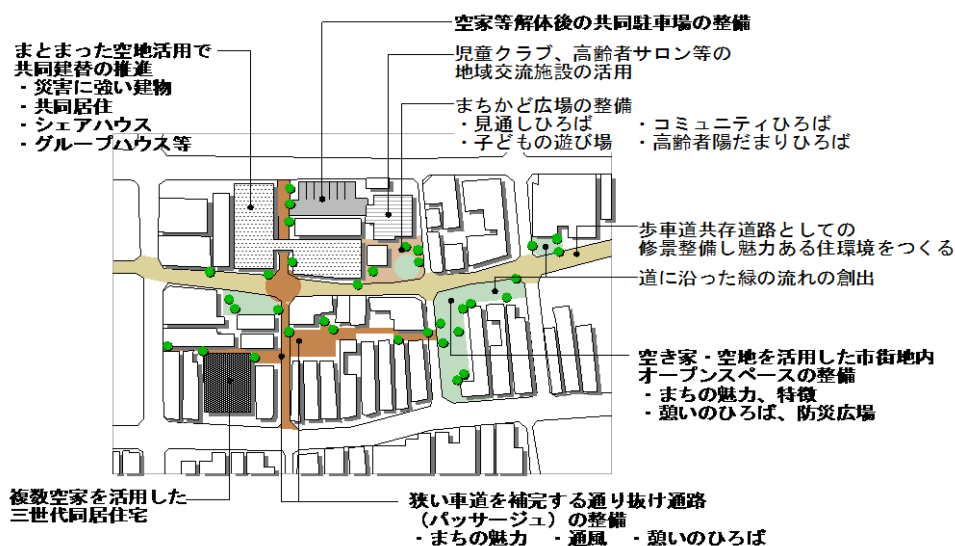
このため、市街化区域においては、スムーズな住宅の建替えや土地活用が重要であることから、市街化区域内の空地取得への支援を検討し、良好な街なみを保全していく。

## ⑤密集市街地の整備推進

老朽空き家が密集する地域では、地震、火災等により大きな被害が想定されるため、密集市街地整備事業を推進し、良好な住環境を創造する。

(参考) 密集市街地でまちづくり施策と連携し、空家等及び除却した跡地を活用したまちづくりのイメージ

※H22年度「射水市住まい・まちづくり計画」で、地域特性を活かした住まい・住環境の整備を目標に居住地の類型ごとにそれぞれの特性に合った住環境整備の促進がうたわれている。



## ⑥地籍調査の推進

現在、土地の位置や形状等を示す情報として登記所に備え付けられている地図や図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正時に作られた地図(公図)などをもとにしたものです。そのため、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多く、登記簿に記載された土地の面積も、正確ではない場合があるのが実態で、土地取引上の大きな障害になっています。

このことから、地籍調査を推進し空家等の流通を促進する。

## ⑦民間の空家ビジネスの育成・普及

活用可能な空家等の所有者は、適正な管理を行っていくか、リフォーム等を行って売却か賃貸物件として中古市場に流通させる必要がある。

このため、空家の建物診断(インスペクション)からリフォーム、市場への流通へと所有者が安心して任せられる流通ビジネスの育成・普及の取り組みを行う。

## ⑧空家等の活用・流通促進のための各種支援事業の活用促進

「空家等対策計画」を策定している市町村に対する国の支援事業を有効に活用し、空家等の活用や除却をまちづくりの柱として、民間事業者等と連携して取り組む。

(空家等対策に関する国の支援事業の例)

・ 空き家再生等推進事業

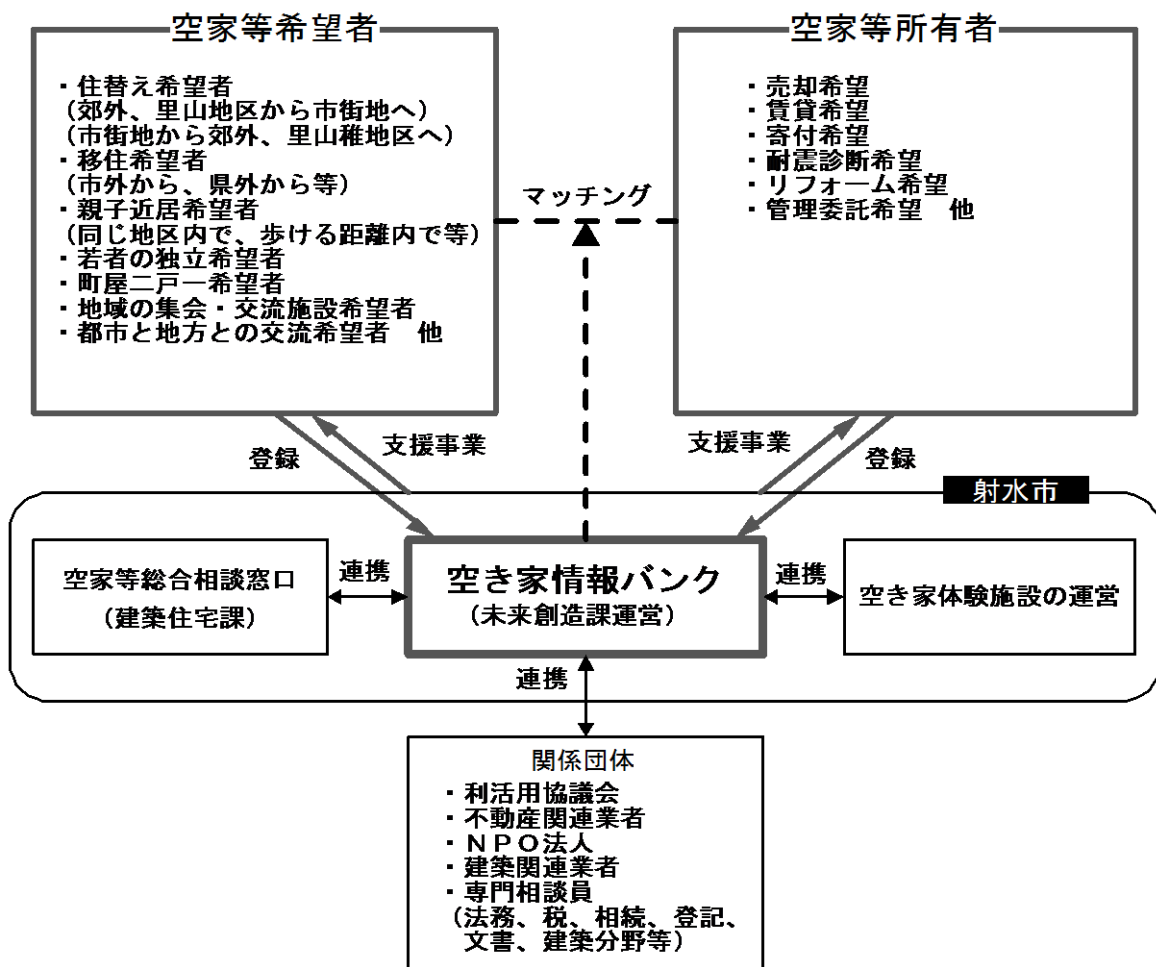
※社会資本整備交付金：地域活性化に供される空き家住宅の活用や除却事業

・ 空き家対策総合支援事業（H28年度新設～H32年度）

※社会資本整備交付金とは別枠事業：民間事業者と連携し地域活性化のための空き家を活用、又は除却事業等

⑨「空き家情報バンク」を核とした空家等の利活用促進

空家等所有者、空家等希望者の様々なニーズに対応しながら、空き家情報バンクへの登録促進を図る。また、バンク登録者への優遇措置等を講じ、空家情報の総合化を通じて空家等の利活用を促進する。



#### 4-3 管理不全対策

#### 【国指針6：特定空家等に対する措置】

##### (1) 基本的な考え方

国が示す特定空家等の判断基準及び状態（※）に基づき、特定空家等の認定を行う。

特定空家等に認定されたものは、更なる管理不全状態の悪化を招かないよう、効果的な対策を講じる。また、管理状態の段階に応じ、特措法や市の条例に基づき、必要で適切な措置を講じる。

さらに、特定空家等による危険等を緊急に回避する必要がある場合は、適切な緊急安全措置を講じる。

※「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（H27.5国土交通省）

##### (2) 具体的な対策

###### ① 特定空家等の調査及び認定

地域住民等からの相談や情報、市のパトロールで発見した空家等のうち、特定空家等のおそれのあるものについては、外観調査や所有者等への意向調査等も踏まえ、措置を行おうとする空家等に該当するかを判断する。この際、必要に応じ、立入調査を行い総合的に特定空家等として認定する。

特定空家等は、所有者等へ必要な措置の勧告の対象となることにより、その土地について固定資産税の課税標準の特例措置（※）から除外されることになる。このため、税務部局等と連携しながら慎重に認定する。

※参考：固定資産税の住宅用地特例

|         |                    |   |       |     |
|---------|--------------------|---|-------|-----|
| 小規模住宅用地 | 住宅用地面積 $\leq$ 200㎡ | ⇒ | 固定資産税 | 1/6 |
| 一般住宅用地  | 住宅用地面積 $>$ 200㎡    | ⇒ | 固定資産税 | 1/3 |

特定空家等の所有者等を特定する時は、必要に応じ、登記簿、住民票及び戸籍謄本、固定資産税情報等の行政情報を調査することにより確認する。

空家等の所有者等の中には、判断能力が十分ではない等により、福祉的支援が必要な場合が考えられる。このため、所有者等の個別の事情に応じたきめ細かな対応をとる。

また、所有者等が確知できない場合（※）は、相続財産管理人が財産管理を行う財産管理人制度の活用を図りながら、特定空家等の状況により、必要に応じて最小限の危険回避措置や、解体等の略式代執行等の措置を講じる。

※：「過失なくその措置を命ぜられるべき者を確知できない（特措法第14条第10項）」場合

・未登記等、所有者が不明の場合

→法の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報開示を請求し、確定できない場合に判断。

- 
- ・相続人が全員相続放棄した、所有者不存在の場合

→固定資産税情報のうち所有者等に関する情報開示を請求し、法定相続人全員の相続放棄を確認した時。

もしくは、家庭裁判所に確認した場合に判断。

- ・相続人が不明の場合

→家庭裁判所に管理人選任の手続き等を行い、管理人による搜索等でも明らかでない場合に判断。

- ・所有者等が、行方不明の場合

→確認された所有者等に対し送付した配達証明郵便が返送された場合に判断。

## ②特定空家等に対する段階ごとの措置

特定空家等に対しては、特措法及び市の空き家条例に基づき、助言及び指導、勧告、命令、行政代執行、及び過失がなく必要な措置を命ぜられるべきものを確知することができないときの略式代執行等の措置と手続きが規定されている。

次項に、特措法に基づく具体的手続きをフロー図として示す。

## ③除却等に対する所有者への支援

特定空家等の所有者等が、指導や勧告に従い自主的な改善に取り組むのを支援するため、市では、解体除却に係る補助制度を設けている。

今後、このような既存制度を検証し、支援制度を検討する。

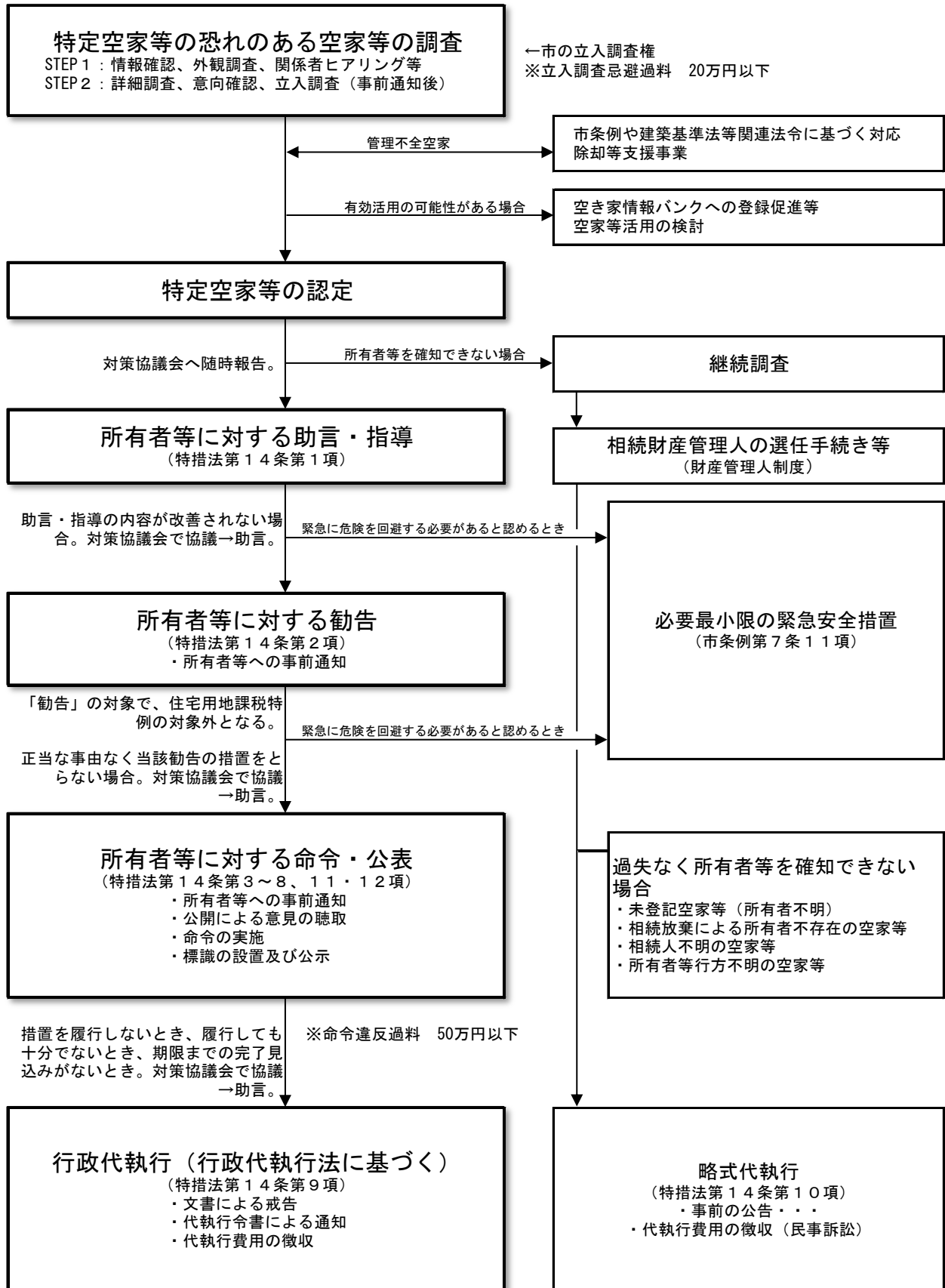
#### ④関連法令等に基づく措置

空家等の状況に応じ、特措法だけでなく他の関連法令を組み合わせることで適用することにより、効果的な対策の促進を図る。

#### □既存法の権限の範囲と概要

| 法 律              | 範 囲                | 概 要   |
|------------------|--------------------|---|
| 建築基準法            | 勸告<br>命令<br>代執行    | <p>損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。</p> <p>【建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】</p>   |
| 道路法              | 命 令                | <p>道路管理者は、道路法第71条において道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。</p> <p>【道路法第43条「道路に関する禁止行為」】</p>   |
| 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 | 命 令<br>代執行         | <p>一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。</p> <p>【廃棄物の処理及び清掃に関する法律第19条の4「一般廃棄物に対する措置命令」】</p>  |
| 消防法              | 命 令<br>代執行         | <p>消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除去等を命ずることができる。消防長、消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。</p> <p>【消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】</p>   |
| 災害対策基本法          | 一時使用<br>収 用<br>除 却 | <p>市町村長は、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、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p> <p>【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】</p> |

□特定空家等に対する措置の具体的な手続きフロー



#### 4-4 実施体制

##### (1) 市民等からの相談への対応体制

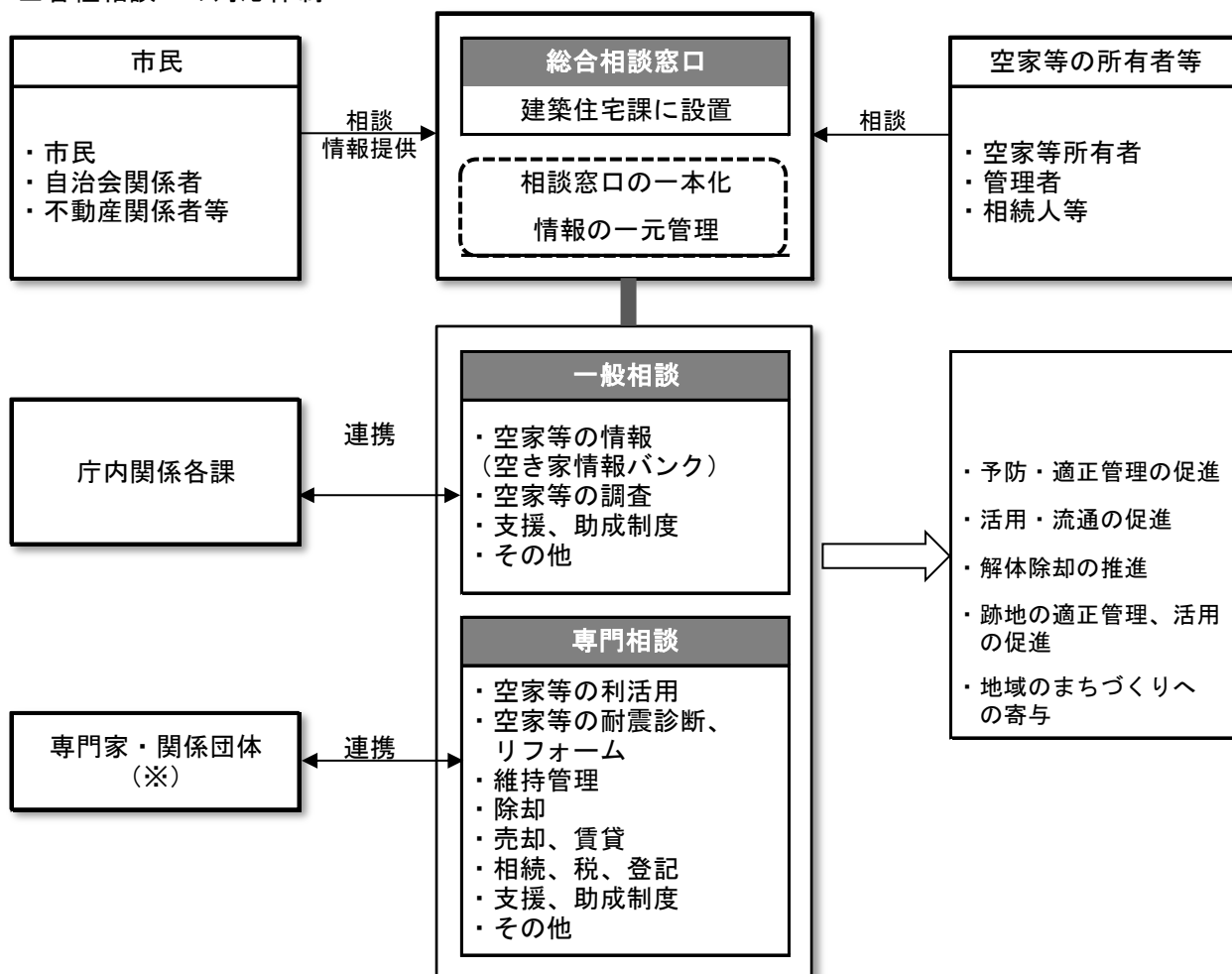
###### 【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】

空家等の所有者等の抱える状況は様々であり、相談内容も多岐にわたる。このため、最初の総合的な相談窓口は、市役所建築住宅課とする。

また、一般相談に関しては、庁内の関係各課と連携しながら適切に対応する。

さらに専門的な相談内容については、関係専門団体とも連携しながら対応するものとし、空家等の問題が、単に所有者等のものとして捉えるのではなく、地域のまちづくりにも寄与するよう総合的な対策として取り組む。

##### □各種相談への対応体制



##### ※専門家・関係団体

- ・ 弁護士団体（法律相談）
- ・ 司法書士団体（不動産の所有権移転等）
- ・ 行政書士団体（官公庁への提出書類、申請等）
- ・ 税理士団体（相続税等税一般）
- ・ 宅地建物取引士団体（不動産取引全般）
- ・ 福祉協議会、民生委員（日常相談等）等
- ・ 建築士団体（解体、リフォーム等） 他



## (2) 空家等対策を推進する実施体制

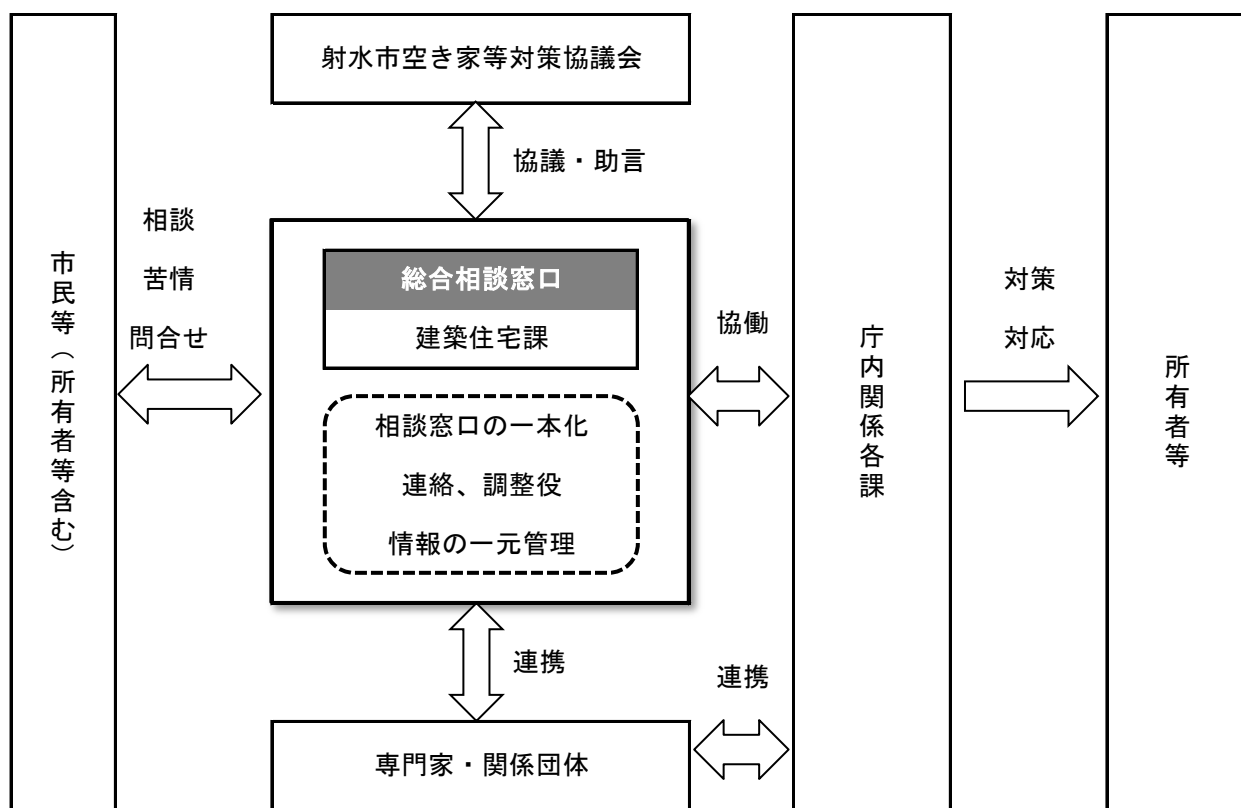
### 【国指針 8 : 空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

空家等の問題となる要因は様々であり、その対策の実施体制は、総合窓口と要因に応じた庁内関連部署及び専門家・関係団体と連携して対応にあたる。

特定空家等で、対策が多岐にわたり複数の部署が対応しなければならない場合は、情報共有や連携を密にし、総合相談窓口が関連部署間のとりまとめや連絡、調整機能を発揮する。

また、空家等対策における重要な事項に関しては、随時、射水市空き家対策協議会で協議する。

### □空家等に関する相談等から対策実施への対応の流れ



□対策の推進に向けた庁内関連部署と役割

| 担 当 課    | 役 割  |
|----------|--|
| 建築住宅課    | (1) 空家等総合相談窓口<br>(2) 空家等実態調査の実施<br>(3) 空き家等対策協議会の運営<br>(4) 空家等に対する適正管理の推進<br>(5) 空家の管理不全対策<br>(6) 不動産協会等との情報交換 |
| 未来創造課    | (1) 空家の流通促進<br>(2) 空家利活用推進<br>(3) 不動産協会等との連絡調整   |
| 総務課      | (1) 災害時、豪雪時における応急措置の実施<br>(2) 空家等の法律相談の対応  |
| 課税課      | (1) 税に関する情報及び相談対応<br>(2) 空家の適正管理の啓発  |
| 市民課      | (1) 市民窓口での対応<br>(2) 空家等の所有者情報の提供   |
| 地域振興・文化課 | (1) 空家等を地域で活用する施策<br>(2) 自治振興会、自治会との連絡調整   |
| 生活安全課    | (1) 空家等の防犯対策に関する相談   |
| 環境課      | (1) 汚物等の流出や臭気対応<br>(2) ごみの不法投棄等に対する指導<br>(3) 樹木や雑草の繁茂に対する指導  |
| 道路・河川管理課 | (1) 道路の通行等に支障を及ぼす空家等に対する対応   |
| 消防本部防災課  | (1) 空家等周辺の火災予防上危険なものの除去命令  |

## 5 その他の取組み等

### 【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

#### 5-1 取組みに向けたロードマップ

|           | H26                 | H27 | H28        | H29                          | H30 | H31 | H32 | H33  | H34 | H35 | H36 | H37 | H38  | 備考 |
|-----------|---------------------|-----|------------|------------------------------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|------|----|
| 予防・適正管理   |                     |     |            | 予防・適正管理対策関連事業                |     |     |     |      |     |     |     |     |      |    |
| 有効活用・流通促進 |                     |     |            | 有効活用・流通促進対策関連事業              |     |     |     |      |     |     |     |     |      |    |
| 管理不全の解消   |                     |     | 実態調査       |                              |     |     |     | 実態調査 |     |     |     |     | 実態調査 |    |
|           |                     |     |            | 管理不全対策関連事業                   |     |     |     |      |     |     |     |     |      |    |
| 推進体制等     | H26.10<br>市条例<br>施行 |     | 対策計<br>画策定 | 対策計画に基づく施策事業の実施及び必要に応じ計画の見直し |     |     |     |      |     |     |     |     |      |    |
|           | H26.11<br>特措法<br>施行 |     |            | 空家等対策協議会                     |     |     |     |      |     |     |     |     |      |    |

#### 5-2 対策計画の定期的な見直し

概ね5年毎に実施する実態調査の結果等を踏まえ、それまでの取り組みに対する評価や検証を行い、次のステップとしての具体的対策について検討し、必要に応じ計画内容の見直しや改定を行う。また、この場合は空家等対策協議会での協議を経て立案する。

#### 5-3 目標設定に基づく計画的な取組みの推進

本計画に基づく施策を実施しながら、下記の項目等について具体的数値目標を掲げて計画的な取組みを推進する。

- ・（予防・適正管理）総合相談窓口利用者数・・・・・・・・・・60件/年間 ※総合戦略計画  
(H26年度実績50件、H27年度実績42件)
- ・（活用、流通）空家等有効活用支援件数・・・・・・・・・・2件/10年間 ※総合戦略計画  
空き家情報バンク活用成約件数・・・・・・・・・・2件以上/年間 (H27年までの実績2件)
- ・（特定空家等対策）解体補助支援件数・・・・・・・・・・20件/年間 (H26年度16件、H27年度実績15件)

## 資 料 編

資料－1 H28年度空家等実態調査 「現況調査票」

## 平成28年度射水市空家等実態調査「現況調査票」

整理番号

|       |          |         |
|-------|----------|---------|
| □調査日時 | 平成 年 月 日 | □調査員 :  |
| □所在地  |          | □自治会名 : |

## 1. 損傷度等現況調査

## (1) 概要

| 調査項目   | 選択肢                                    |
|--------|--|
| ①住宅の種類 | 1. 戸建て専用住宅 2. 店舗等併用住宅 3. その他 ( )       |
| ②構造    | 1. 木造 2. 鉄骨造 3. R C造 4. その他 (・ C B ・ ) |
| ③階数    | 1. 一階建て 2. 二階建て 3. 三階建て以上              |
| ④門扉    | 1. あり 2. なし                            |
| ⑤塀     | 1. あり 2. なし                            |

## (2) 前面道路や隣接建物との距離

| 調査項目                             | 距離の程度 (ランク) |       | 備考 |
|----------------------------------|-------------|-------|----|
| ①前面道路からの距離 (建物H : 道路までの距離 L × 2) | 1. 長い       | 2. 短い |    |
| ②隣接建物までの距離 (建物H : 隣接建物距離 L × 2)  | 1. 長い       | 2. 短い |    |

## (3) 損傷度調査

| 調査項目      | 損傷度の程度 (ランク) |         |               |                  |
|-----------|--------------|---------|---------------|------------------|
| ①屋根 (小屋組) | 1. 問題なし      | 2. 一部損傷 | 3. 大きく損傷      | 4. 著しく損傷又は崩壊     |
| ②外壁       | 1. 問題なし      | 2. 一部損傷 | 3. 大きく損傷      | 4. 著しく損傷又は崩壊     |
| ③建物の傾斜    | 1. 問題なし      |         | 3. 傾斜(1/20未満) | 4. 著しい傾斜(1/20以上) |
| ④基礎       | 1. 問題なし      | 2. 一部損傷 | 3. 大きく損傷      |                  |

## 2. 倒壊の危険性等の判定及び指導

## (1) 倒壊の危険性の判定基準 (総合判定)

| 選択肢                                      | 備考 |
|--|----|
| I. そのまま放置して倒壊の危険はない                      |    |
| II. そのまま放置すると長期的間に腐朽が進み、倒壊につながるおそれがある    |    |
| III. そのまま放置すると腐朽が進み、比較的短期間のうちに倒壊する危険性がある |    |
| IV. 建物が倒壊する危険性が極めて高い                     |    |

## (2) 倒壊防止のための指導基準

| 選択肢                    | 備考 |
|------------------------|----|
| A. 当面は指導の必要なし          |    |
| B. 腐朽や破損が進行しないよう、修繕を指導 |    |
| C. 倒壊に至らないよう、早めの改善を指導  |    |
| D. 除却に向けた早急な対応を指導      |    |

## 3. その他の項目の調査

## (1) 落下物等に関する調査

| 調査項目     | 落下物等の状況 |                | 備考           |
|----------|---------|----------------|--------------|
| ①屋根材     | 1. 問題なし | 2. 落下、飛散のおそれあり |              |
| ②外壁材     | 1. 問題なし | 2. 落下、飛散のおそれあり |              |
| ③窓枠・窓ガラス | 1. 問題なし | 2. 落下、飛散のおそれあり |              |
| ④看板・室外機等 | 1. 問題なし | 2. 落下、飛散のおそれあり |              |
| ⑤塀・門扉    | 1. 問題なし | 2. 落下、飛散のおそれあり | 1/20以上傾斜倒壊恐れ |
| ⑥石綿      | 1. 問題なし | 2. 落下、飛散のおそれあり |              |

## (2) 生活環境や防犯面に関する調査

| 調査項目      | 落下物等の状況 |                   | 備考 |
|-----------|---------|-------------------|----|
| ①庭木・雑草    | 1. 問題なし | 2. 問題あり (伸び放題)    |    |
| ②ゴミ・廃材等   | 1. 問題なし | 2. 問題あり (敷地内に放置)  |    |
| ③窓・建具等開口部 | 1. 問題なし | 2. 問題あり (容易に侵入可能) |    |

## (3) 指導

|                 |    |  |
|-----------------|----|--|
| ①落下物等に関する指導     | 備考 |  |
| 1. 当面は指導の必要なし   |    |  |
| 2. 改善措置を指導      |    |  |
| ②生活環境や防犯面に関する指導 | 備考 |  |
| 1. 当面は指導の必要なし   |    |  |
| 2. 改善措置を指導      |    |  |

## 【参考補足調査】特定空家等の対象建築物の事前調査

本調査では、「特定空家等の認定」のステップのために、その恐れのある対象建築物等を、上記外観調査によっても概略選定し、より詳細な調査等（情報確認、所有者への情報提供、意向確認等）を踏まえた次のステップ移行への参考資料とする。（参照：H27.5.26国交省作成の「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン））

|   |     |    |
|---|-----|----|
| イ そのまま放置すれば倒壊等著しく <b>保安上危険</b> となる恐れのある状態か？     | YES | NO |
| ロ そのまま放置すれば著しく <b>衛生上有害</b> となる恐れがある状態か？        | YES | NO |
| ハ 適切な管理が行われていないことにより著しく <b>景観</b> をそこなっている状態か？  | YES | NO |
| ニ その他周辺の <b>生活環境の保全</b> を図るために放置することが不適切である状態か？ | YES | NO |

### （参考資料）「特定空家等」の判断基準

|  |
|--|
| <p>イ 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</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜（基礎の不同沈下、柱の傾斜等）</p> <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <p>(イ) 基礎及び土台（基礎破損・変形、土台腐朽・破損、基礎と土台ずれ等）</p> <p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等（腐朽、破損、変形、ずれ等）</p> <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒（変形、剥落、腐朽、軒・樋たれ下がり等）</p> <p>(ロ) 外壁（貫通穴、剥落、腐朽、破損、下地露出等）</p> <p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等（剥落、転倒、破損、脱落、支持部腐食等）</p> <p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー（腐食、破損、脱落等）</p> <p>2. 擁壁が老朽化し、危険となるおそれがある。</p> <p>(水のしみ出し、流出、水抜き穴の詰まり、ひび割れ等)</p> <p>(参考：国交省「宅地擁壁老朽化判定マニュアル案」)</p>                                    |
| <p>ロ 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</p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付け石綿等の飛散、暴露の可能性大</li> <li>・浄化槽等の破損等により、汚物流出、臭気等地域住民生活への支障</li> <li>・排水等の流出による臭気による地域住民生活への支障</li> </ul> <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄、多数ネズミ、はえ、蚊等発生による地域住民生活への支障</p>   |
| <p>ハ 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</p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物又は工作物が、景観計画制限の内容に著しく適合しない状態</li> <li>・建築物又は工作物が、景観地区内の制限に著しく適合しない状態</li> </ul> <p>(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根、外壁等が、汚物や落書きで放置</li> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置</li> <li>・看板が原型を留めないほどで放置</li> <li>・立木等が建築物全面を覆う程度に繁茂</li> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積</li> </ul>  |
| <p>ニ 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</p> <p>(1) 立木等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等で、近隣の道路、敷地等に枝等が大量に飛散</li> <li>・同上により歩行者の通行を妨げている</li> </ul> <p>(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・頻繁な鳴き声</li> <li>・ふん尿等による臭気</li> <li>・動物の羽等の飛散</li> <li>・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生</li> <li>・周辺の土地・家屋に浸入</li> <li>・シロアリの大量発生</li> </ul> <p>(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施錠なし、窓ガラス割れている等不特定者が容易に侵入できる状態で放置</li> <li>・屋根の雪止めの不適切管理による落雪で歩行者の通行を阻害</li> <li>・周辺の土砂等が大量流出</li> </ul> |

# 射水市空き家等対策計画概要

## 1 計画策定の目的等

### (1)目的

空家等の適正な管理と利活用を総合的かつ計画的に推進するため、「射水市空き家等対策計画」を策定し、本市における空き家対策の基本姿勢を明らかにする。

### (2)位置づけ

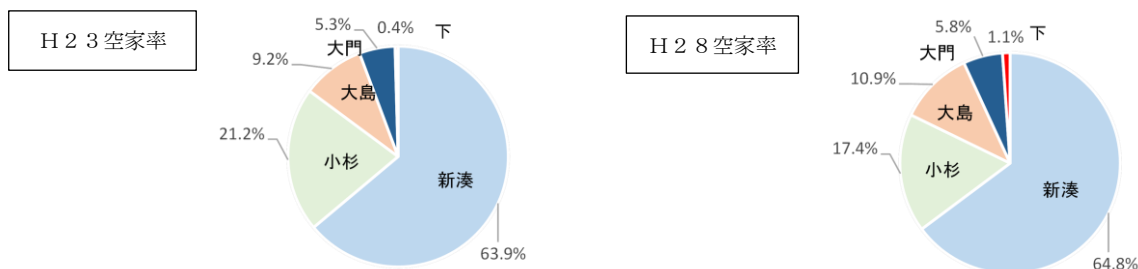
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」に基づく「空家等対策計画」を策定する
- ・「射水市総合計画」や「射水市住まい・まちづくり計画」と整合性を図り取り組みを進める

## 2 現状と問題点・課題

### (1)空家等の現状

- ・平成28年の本市の空き家数は、5年前の平成23年度と比較し186戸増加
- ・地域別の空き家数 (単位：戸)

|        | 新湊  | 小杉  | 大門  | 大島 | 下  | 計     |
|--------|-----|-----|-----|----|----|-------|
| H23 調査 | 864 | 287 | 124 | 71 | 6  | 1,352 |
| H28 調査 | 997 | 267 | 168 | 89 | 17 | 1,538 |
| 増減     | 133 | -20 | 44  | 18 | 11 | 186   |



### (2)問題点・課題

#### ①予防・適正管理

- ・家族構成・ライフスタイルに合っていない ⇒住宅のミスマッチによる空き家化
- ・複雑な権利関係や相続問題などにより相続が適切に行われない ⇒財産処分の意思決定困難により空き家の長期化
- ・管理者意識の低さ、所有者が遠方にいる、相談先が分からない ⇒空き家の管理が滞る

#### ②空き家の利活用

- ・所有者の空き家に対する愛着、他人が利用することへの不安・抵抗 ⇒空き家の活用や流通が進まない

#### ③老朽危険空き家等の管理不全

- ・解体費用が大きな負担、固定資産税の住宅用特例が無くなる ⇒管理不全空き家の増加

#### ④土地利用上の制約

- ・町屋形式の密集市街地で狭小敷地や狭隘な道路 ⇒再建築困難により空き家化

## 3 空家等対策の基本方針

### (1)対象とする地区

- ・射水市内全域を対象とする

### (2)対象とする空家等

- ・空き住宅や空き店舗、事務所などの全ての空家等を対象とする

### (3)計画期間

- ・平成29年度から平成38年度までの10年間とする

### (4)基本方針

#### ①予防・適正管理対策

- ・空家等の管理は、その所有者が自らの責任により管理することが原則
- ・空家等の適正な維持管理、良好な生活環境の維持保全について啓発を行い、管理不全を予防
- ・空家等の実態把握や情報提供を通じて適正な管理を促進

#### ②活用・流通対策

- ・所有者ニーズにより市場流通やリフォーム、用途転用等を支援
  - ・空家等を地域の資源として活用を推進
- ③管理不全対策
- ・所有者の責任を明確にしながら指導等の必要な措置を講じ、除却や建て替え等に誘導

## 4 空家等に対する対策

### (1) 予防適正管理対策

- ①空家等に関する予防意識の向上への啓発
  - ・市広報、ホームページへの掲載、納税通知書に併せた啓発、勉強会（出前講座）の実施
- ②適正な管理の促進
  - ・空き家管理業者を紹介し、適正管理を促す
- ③空き家等に対する地域の取り組みを促進・支援
  - ・地域住民が地域空き家の見回り等ができるような制度を検討し、普及させる

### (2) 活用・流通対策

- ①利活用促進のためのリフォーム等支援
  - ・新耐震住宅の空き家に対するリフォーム補助を検討し、流通を促進する
- ②空家等の他用途施設への転用に対する支援
  - ・国の支援メニューに併せた交流施設等への転用を検討し、地域活性化を図る
- ③危険空家等の解体除去への支援
  - ・増え続ける空き家に対して支援制度を検討する
- ④除却後の空地取得への支援
  - ・市街化区域内の空家除却後の空地取得に対する支援を検討し、良好な街並みを保全する
- ⑤密集市街地の防災対策
  - ・密集市街地整備事業を推進し、災害に強いまちづくりを進める
- ⑥地籍調査の推進
  - ・地籍混乱を解消するため地籍調査を実施し、流通促進を図る
- ⑦民間の空き家ビジネスの育成・普及
  - ・中古住宅の品質を確保するため建物診断(インスペクション)を普及・促進
- ⑧空家等の活用・流通促進のための各種支援事業の活用促進
  - ・国の支援事業を有効に活用し、民間事業者等を支援していく
- ⑨「空き家情報バンク」を核とした空家等の利活用促進
  - ・空き家情報バンクへの登録を促し、登録数の増加と成約の増加を図る

### (3) 管理不全対策

- ①特定空家等の調査及び認定
  - ・所有者の特定と外観調査等を実施、特定空家としての認定
- ②特定空家等に対する段階ごとの措置
  - ・特措法及び空き家条例に基づく助言、指導、勧告、命令、行政代執行の措置
- ③除去等に対する所有者への支援
  - ・各種相談受付、解体補助の活用促進

### (4) 実施体制

- ①市民等からの相談への対応体制
  - ・相談窓口を建築住宅課に一本化し、情報を一元管理
  - ・庁内関係各課や専門家・関係団体と連携した対応体制を確立
- ②空家等対策を推進する実施体制
  - ・庁内関係各課や専門家・関係団体と連携した空家対策推進体制を確立

## 5 その他の取組み等

### (1) 取組に向けたロードマップ

- ・平成29年度から本計画に基づいた空き家対策を実施

### (2) 対策計画の定期的な見直し

- ・5年毎の実態調査の実施と空き家等対策協議会の実施

### (3) 目標設定に基づく計画的な取組みの推進

- ・総合相談窓口利用者数(60件/年間)、空家等有効活用支援件数(2件/10年)、空き家情報バンク活用成約件数(2件/年間)、解体補助支援件数(20件/年間)



平成28年度 射水市空き家等対策協議会スケジュール

| 項目         | 内容等                  | 12                               | 1 | 2 | 3 | 4 | 5   | 6 | 7 | 8   | 9 | 10 | 11 | 12   | 1 | 2                                 | 3 |       |
|------------|----------------------|----------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|------|---|-----------------------------------|---|-------|
| 実態調査       | 1. 調査方針等             |                                  |   |   |   |   |   | ● | ● |   |   |    |    |      |   |                                   |   |       |
|            | 2. 空き家抽出<br>※自治会長へ依頼 |                                  |   |   |   |   |   | ● | ● |   |   |    |    |      |   |                                   |   |       |
|            | 2. 空き家の位置、一<br>覧表整理  |                                  |   |   |   |   |   | ● | ● |   |   |    |    |      |   |                                   |   |       |
|            | 4. 空き家等の現状調<br>査     |                                  |   |   |   |   |   |   | ● | ●   | ● | ●  |    |      |   |                                   |   |       |
|            | 5. 空き家実態調査の<br>整理    |                                  |   |   |   |   |   |   |   |   | ● | ●  |    |      |   |                                   |   |       |
| 対策計画<br>策定 | 1. 計画策定の目的等          |                                  |   |   |   |   |   | ● | ● |   |   |    |    |      |   |                                   |   |       |
|            | 2. 現状と課題の整理          |                                  |   |   |   |   |   | ● | ● |   |   |    |    |      |   |                                   |   |       |
|            | 3. 空き家対策の基本<br>方針    |                                  |   |   |   |   |   | ● | ● |   |   |    |    |      |   |                                   |   |       |
|            | 4. 空き家対策の実施<br>方針    |                                  |   |   |   |   |   |   | ● | ●   | ● | ●  |    |      |   |                                   |   |       |
|            | 5. その他の取組み           |                                  |   |   |   |   |   |   |   | ●   | ● | ●  |    |      |   |                                   |   |       |
|            | 8. 報告書とりまとめ          |                                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    | ●  | ●    |   | ●                                 | ● |       |
| <b>協議会</b> |                      | 協議会<br>の発足<br><b>第1回</b><br>12/4 |   |   |   |   | 調査方針、<br>対策の基本<br>方針等<br><b>第2回</b><br>6/13 |   |   | 空家等対<br>策計画素<br>案の検討<br>(実態調<br>査結果及<br>び実施方<br>針等)<br><b>第3回</b><br>9/29 |   |    |    |      |   | 計画の修<br>正、提示<br><b>第4回</b><br>2/上 |   |       |
| パブリックコメント  | 対策計画書素案              |                                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    | ●    | ● |                                   |   |       |
| 議 会        |                      |                                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    | ●  | 概要説明 |   |                                   | ● | 計画案説明 |
| 備考:        |                      |                                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |      |   |                                   |   |       |

### 空き家の除却等に係るガイドラインの概要

#### ☆現地調査(目視)

空き家の概要や建物の屋根や壁、基礎などの構造上重要な部分の損傷度について、現地調査を行い、ランク1(損傷なし)からランク4(著しい損傷)までのランク付けを行う。

##### <空き家の概要>

- ①住宅の種類
- ②構造 ③階数
- ④門扉 ⑤塀

##### <損傷度に関する項目>

- ①屋根(小屋組)
- ②外壁
- ③建物の傾斜
- ④基礎

##### <立地環境>

- ①前面道路までの距離
- ②隣接する建物までの距離

#### 趣旨・目的

市町村が空き家の危険度等を判断するに際して、その取扱いに著しい差異が生じないように、空き家の損傷に係るチェックポイントやその判定の考え方について、具体的な基準を示すもの。(国土交通省「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」、(財)日本建築防災協会「被災建築物応急危険度判定マニュアル」等を参考に作成)

なお、このガイドラインは目安であって、これ以外の判定基準を設けることを妨げるものではないこと、また、実際の判定にあたっては、個々の空き家の状態や立地環境等により、総合的に判断することが重要である点に留意が必要。

#### 倒壊する危険性の判定及び指導等

##### 損傷度の調査

##### ランク4(著しい損傷や傾斜、崩壊あり)



##### ランク3(大きな損傷、傾斜あり)



##### ランク2(部分的な損傷あり)



##### ランク1(上記以外、目立った損傷なし)



現地調査

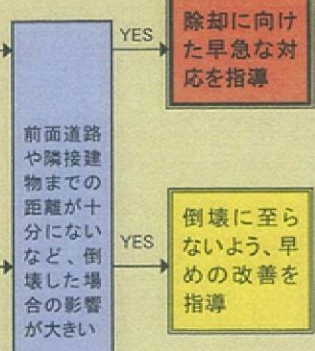
##### 危険性の判定及び指導

倒壊する危険性が極めて高い

そのまま放置すると腐朽が急速に進行し、数年程度のうちに倒壊する危険性がある

腐朽の進行は比較的緩やかであるが、そのままの状態が続けば、いずれは倒壊につながる恐れがある

そのまま放置しても倒壊の危険はない



除却に向けた早急な対応を指導

倒壊に至らないよう、早めの改善を指導

腐朽や破損が進行しないよう、修繕等を指導

当面は指導の必要なし

条例に基づき、所有者等に指導、勧告、命令を行う。  
所有者不明などの場合には、行政代執行も検討。

##### その他の項目の調査・指導

##### <落下物等>

- ①屋根材
- ②外壁材
- ③窓枠・窓ガラス
- ④看板・室外機等
- ⑤塀・門扉



## ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

### 〔別紙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

#### 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

##### (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

###### イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
  - ・柱が傾斜している
- 等

###### ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している
  - ・土台が腐朽又は破損している
- 等

##### (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
  - ・屋根ふき材が剥落している
  - ・壁体を貫通する穴が生じている
  - ・看板、給湯設備等が転倒している
  - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 等

#### 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- 等

### 〔別紙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

#### (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・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。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

#### (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

### 〔別紙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

#### (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。

- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- 等

#### (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
  - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
  - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- 等

### 〔別紙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

#### (1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・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

#### (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- 等

#### (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・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

射水市空き家等対策協議会委員名簿

|     | 区 分                | 氏 名    | 備 考                             |
|-----|--------------------|--------|---------------------------------|
| 委 員 | 会 長                | 夏野 元志  | 市 長                             |
|     | 都 市 計 画<br>建 築 計 画 | 櫻井 康宏  | 福井大学名誉教授                        |
|     | 法 務                | 山本 賢治  | 弁 護 士                           |
|     |                    | 田仲 聡   | 富山県司法書士会<br>(高岡支部会員)            |
|     | 不 動 産              | 京角 弘二  | 富山県宅地建物取引業協会<br>(宅建射水会空き家対策委員長) |
|     | 建 築                | 片境 清久  | 公益社団法人富山県建築士会<br>(射水支部長)        |
|     |                    | 高岡 亮輔  | 新湊地域住宅相談所長                      |
|     |                    | 横堀 光雄  | 射水地域住宅相談所長                      |
|     | 福 祉                | 森田 ひとみ | 射水市民生委員児童委員協議会理事                |
|     | 地 域 住 民<br>及 び 団 体 | 荒木 保子  | 射水市行政相談員                        |
|     |                    | 大門 保之  | 射水市地域振興会連合会役員                   |
|     |                    | 本郷 俊作  | NPO法人水辺のまち新湊理事長                 |