

# 令和元年度第1回 射水市空き家等対策協議会

日 時 令和元年12月23日(月)午後3時

場 所 射水市役所3階会議室301

## 次 第

1 開 会

2 挨 拶

3 射水市空き家等対策協議会委員委嘱及び紹介

4 会長、副会長の選任

5 議題

(1) 協議会等の経過及び進捗状況について . . . 資料1

(2) 空き家対策総合支援事業（国庫）について . . . 資料2

(3) 特定空家等の措置について . . . 資料3

(4) その他

6 閉 会

(資料一覧)

- 資料1 これまでの経過  
資料2 射水市空き家対策総合実施計画  
資料3 特定空家等の措置
- 参考1 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協議会要綱  
参考3 空き家の現状（国資料より抜粋）  
参考4 射水市空家等対策計画概要  
参考5 特定空家等の措置に関するフロー

(用語の説明)

○空家等対策計画

「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」第6条に基づき、市町村が、空き家等に関する総合的かつ計画的に実施するために定める計画であり、本市では平成28年度末に策定している。

○空き家対策総合実施計画

本市では、これまで国の「社会資本整備交付金」を活用し空き家関連事業を実施していたが、令和2年度からは、国の財源を見直し、「空き家対策総合支援事業補助金」を活用する予定である。

空き家対策総合実施計画は、「空き家対策総合支援事業」を活用する場合に必要となる実施計画であり、空き家対策協議会と連携し策定することが求められている。

○空家等（法第2条第1項）

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

○特定空家等（法第2条第2項）

- 1 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 2 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ないう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 にある「空家等」をいう。

## これまでの経過

平成26年10月	「射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」施行
平成27年 5月	「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行 「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）の公表
平成27年 9月	「射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」の一部改正
平成27年12月	「射水市空き家等対策協議会」の設置
	<b>第1回 射水市空き家等対策協議会の開催</b>
	○議題 ・空き家等対策協議会の役割について ・本市の空き家について
平成28年 6月	<b>第2回 射水市空き家等対策協議会の開催</b>
	○議題 ・射水市空家等対策計画（素案）について
平成28年 9月	<b>第3回 射水市空き家等対策協議会の開催</b>
	○議題 ・射水市空家等対策計画（素案）について
平成29年 3月	<b>射水市空家等対策計画の策定</b>
平成29年12月	<b>第4回 射水市空き家等対策協議会の開催</b>
	○議題 ・庁内関係課で組織する特定空家等判定委員会の設置について
平成30年～	空き家実態調査（平成28年実施）の結果のうち、老朽度が高い空き家を外観調査
令和元年5月～6月	空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく立入調査実施（5棟）
令和元年8月6日	第1回特定空家等判定委員会の開催
令和元年8月19日	5棟を特定空家等に判定、 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく指導開始
令和元年9月9日	空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく立入調査実施（1棟）
令和元年9月24日～	第2回特定空家等判定委員会の開催（文書決裁）
令和元年9月30日	1棟を特定空家等に判定

## 射水市地区空き家対策総合実施計画

## 1. 計画の実施地区の区域

## (1)実施地区の区域

所在地：市内全域 面積：109.43ha

## 2. 基本的方針

## (1)実施地区の概要

空き家数（平成28年度空き家実態調査）

単位：世帯、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%

空き家数の増減

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%

## (2)実施地区の課題

人口減少：平成27年92,308人 令和27年72,885人(社人研推計)

旧耐震基準の住宅：約35%(H25住宅・土地統計調査)

密集市街地：新湊地区を中心に隣家と外壁を共有する町屋形式の住宅

## (3)実施地区の整備の方針

目標：「市民が安全・安心して暮らせる良好な生活環境づくり」

【方針1】予防・適正管理対策

【方針2】活用・流通対策

【方針3】管理不全対策

## (4)空き家対策総合実施計画の目標

計画期間：令和2年度から8年度まで(7年間)

目 標：

(予防・適正管理対策)

総合相談窓口利用件数・・・700件(100件/年)

(活用、流通対策)

空き家情報バンク登録件数・・・280件(40件/年)

空き家情報バンク成約件数・・・105件(15件/年)

地域活性化施設整備件数・・・4件

(管理不全対策)

空家解体補助支援件数・・・140件(20件/年)

### 3. 空き家の活用と除却に関する事項

事業手法	施行者	事業対象	活用用途又は跡地の活用	棟数	事業実施予定時期
活用 (国費)	民間事業者	空家住宅等	交流施設	1	R2.4 ~ R9.3
活用 (市単)	民間事業者	不良住宅等除却後跡地	定め無し	14	R2.4 ~ R9.3
	民間事業者	不良住宅等除却後跡地に 新增築	新築・増築	14	R2.4 ~ R9.3
	民間事業者	空家住宅等	店舗	3	R2.4 ~ R9.3
除却	所有者等	特定空家等	定め無し	7	R2.4 ~ R9.3
	所有者等	不良住宅	定め無し	133	R2.4 ~ R9.3
	市	特定空家等	定め無し	3	R2.4 ~ R9.3
実態把握	市	空家等			R3、R8

### 4. 空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組

事業概要	施行者	事業実施予定時期
射水市空き家バンク	市	R2.4 ~ R9.3
空き家相談窓口、出前講座	市	R2.4 ~ R9.3
特定空家所有者に対する助言・指導等	市	R2.4 ~ R9.3
固定資産税納税額通知書に空き家利活用チラシを同封	市	R2.4 ~ R9.3
空き家対策小冊子を作成	市	R2.4 ~ R9.3

## 特定空家等の措置

## 1 立入調査

老朽危険空き家 6 棟について、戸籍や住基情報、税情報等を活用し、所有者等を特定の上、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく立入調査を実施した。

なお、立入調査では、ガイドラインに定めた項目について、調査を実施した。

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| ( 1 ) ケース A ( 堀岡新明神 地内 )  | 立入調査日：令和元年 5 月 7 日   |
| ( 2 ) ケース B ( 庄西町一丁目 地内 ) | 立入調査日：令和元年 5 月 3 1 日 |
| ( 3 ) ケース C ( 八幡町二丁目 地内 ) | 立入調査日：令和元年 5 月 3 1 日 |
| ( 4 ) ケース D ( 八幡町二丁目 地内 ) | 立入調査日：令和元年 6 月 2 8 日 |
| ( 5 ) ケース E ( 港町 地内 )     | 立入調査日：令和元年 6 月 2 8 日 |
| ( 6 ) ケース F ( 小島 地内 )     | 立入調査日：令和元年 9 月 9 日   |

## 参考 空家等対策の推進に関する特別措置法

## (立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

## 2 現在の措置

特定空家判定後、所有者等に対し、特措法に基づく「指導」(対応期限を令和元年11月末日(概ね3ヶ月間))を実施

なお、所有者への告知事項として、以下の内容を告知

当該助言、指導の内容及びその事由

当該助言、指導の責任者(市長)

助言、指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく市に報告すること

助言、指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市長は勧告を行う可能性があること

「指導」により改善が見られず、「勧告」を行った場合、地方税法の規定に基づき、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

## (1) ケース A

所在地及び地積	射水市堀岡新明神地内、181.80 m <sup>2</sup> (登記地積)
建物概要	店舗・居宅及び物置 木・コンクリート造瓦葺塔屋付2階建 昭和34年築、376.17 m <sup>2</sup> (登記床面積)
所有者情報	建物：1名 静岡県三島市在住、性別男性、年齢70歳代 土地：建物と同じ
建物登記名義人	上記、所有者情報 - 建物と同じ
特記事項	・外壁に附属するシャッターが破損し、隣地住民の車両が破損するなど実害が発生している。 ・ゴミの不法投棄に加え、室内に水溜まりがあり、蚊等が発生している。 ・隣地へ立木等が繁茂し、敷地をはみ出しており、また朽ちた建物の廃材が周辺に飛散している。 ・人が侵入できる状態であり犯罪放火等の危険性がある。

### これまでの経緯

平成27年	6月	自治会より家屋所有者に対し市から指導するように要請
平成27年	8月	市から指導文書送付
平成27年	8月	所有者より電話(解体費用を捻出できないとのこと)
平成27年	8月	市が業者に見積を取り寄せ、所有者に費用を提示
平成28年	4月	自治会より市に対し、早々に対策を講じるよう要望書提出
平成28年	4月	自治会からの要請を受け、市から指導文書送付
平成28年	5月	所有者より電話(業者に相談したが対応できない)
平成28年	12月	市から所有者に電話(不動産会社に相談している)
平成29年	5月	市から不動産会社に電話、面談(接道要件が満たされず、 買い手がつかないとのこと)
平成29年	8月	市から指導文書送付
令和元年	5月	特措法に基づく立入調査の実施
令和元年	8月	特定空家等に判定、特措法に基づく「指導」開始
令和元年	12月	所有者(代理として所有者の息子)が住所地である東京から訪問し、現地確認。解体業者と解体に向けた協議を開始

### 今後の措置案

令和元年12月に、所有者と解体業者との協議が開始されたことから、特措法に基づく「指導」を令和2年2月末まで（令和元年12月から令和2年2月末まで：3ヶ月間）延長し、引き続き、所有者に除却を促す。

（想定スケジュール）

	令和元年					令和2年				
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
特定空家判定 （判定委員会）	↔									
指導 【法第14条第1項】	←————→					←————→		←————→		
空き家等 対策協議会					↔					
勧告 【法第14条第2項】										
命令 【法第14条第3項】										
行政代執行 【法第14条第9項】										

## (2) ケース B

所在地及び地積	射水市庄西町一丁目地内、153.86 m <sup>2</sup> (登記地積)
建物概要	居宅、木造板葺平屋建 昭和 26 年以前築、84.29 m <sup>2</sup> (課税床面積)
所有者情報	建物：1 名 富山県高岡市在住、性別女性、年齢 90 歳代 土地：2 名 (建物所有者が一部借地)
建物登記名義人	上記、所有者情報 - 建物と同じ
特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・建物の崩壊、傾きが発生し、危険性がある。</li><li>・ゴミの不法投棄による異臭がある。</li><li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li><li>・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している。</li><li>・人が侵入できる状態であり犯罪放火等の危険性がある。</li></ul>

### これまでの経緯

平成 23 年	8 月	自治会からの要請を受け、環境課から指導
平成 24 年	6 月	自治会からの要請を受け、総務課から指導
平成 25 年	2 月	自治会からの要請を受け、総務課から指導 (2 回目)
平成 27 年	6 月	自治会からの要請が、建築住宅課へ
平成 27 年	8 月	建築住宅課より指導
平成 28 年	1 月	一部倒壊
平成 28 年	1 月	建築住宅課より指導
平成 28 年	2 月	緊急安全代行措置 (1 回目) (請負者 金原開発株)
平成 28 年	4 月	自治会の要請を受け、建築住宅課から指導 ・代行措置で留め置いた廃材処分をするように
平成 28 年	7 月	緊急安全代行措置にかかる工事費分納誓約提出
平成 30 年	2 月	一部倒壊
平成 30 年	2 月	緊急安全代行措置 (2 回目) (請負者 金原開発株) 緊急安全代行措置にかかる工事費分納誓約提出
令和 元年	5 月	特措法に基づく立入調査の実施
令和 元年	8 月	特定空家等に判定、特措法に基づく「指導」開始
令和 元年	11 月	所有者 (代理として所有者の孫) と解体に向けた協議開始

今後の措置案

令和元年11月に、所有者の代理として、所有者の孫と協議を開始されたことから、特措法に基づく「指導」を令和2年2月末まで（令和元年12月から令和2年2月末まで：3ヶ月間）延長し、引き続き、所有者に除却を促す。

ただし、この期間に状況の進展がない場合、倒壊の恐れが高いことから、特措法に基づく「勧告」に移行（固定資産税特例除外）し、措置期限を令和2年5月末まで（概ね3ヶ月間）する。

なお、この期間に危険性が高まった場合、市が、緊急安全代行措置を実施する。

老朽度の激しい建物箇所解体及び残資材除去、立木存置、所有者の返済計画を含む同意必要

（想定スケジュール）

	令和元年					令和2年				
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
特定空家判定 （判定委員会）	↔									
指導 【法第14条第1項】	←————→					←————→		- - - - -		
空き家等 対策協議会					↔					
勧告 【法第14条第2項】								- - - - -		
命令 【法第14条第3項】										
行政代執行 【法第14条第9項】										

(3) ケース C

所在地及び地積	射水市八幡町二丁目地内、267.23 m <sup>2</sup> (登記地積) なお、同地番内に別棟住宅有
建物概要	居宅、木造瓦葺二階建 昭和 37 年築、103.52 m <sup>2</sup> (課税床面積)
所有者情報	建物：不明 (相続人が全て相続放棄) 土地：同地番内の別棟住宅所有者と同じ (当該建物の被相続人と遠縁の親戚)
建物登記名義人	未登記 (課税名義人は既に死亡)
特記事項	・ ゴミの不法投棄や窓ガラスが割れたままである。 ・ 人が侵入できる状態である。

これまでの経緯

平成 29 年 1 1 月 自治会長からの要請を受け建築住宅課から被相続人の子に対し指導文書を送付

平成 29 年 1 2 月 被相続人の子より、相続放棄申述受理証明書を持参  
その後の調査により、相続関係は以下のとおり

令和 元年 5 月 特措法に基づく立入調査の実施

令和 元年 8 月 特定空家等に判定

令和 元年 10 月 土地所有者及び隣接所有者と協議したが購入の意思なし  
(相続関係)

配偶者は離婚しており相続権なし。第一順位の子は相続放棄

第二順位の父、母はともに既に死亡

第三順位の二男と長女ともに相続放棄しており、相続人不存在



今後の措置案

所有者が確知できず、所有者への働きかけ(指導、勧告、命令)を省略し、略式代執行にて、必要最小限の解体工事(ex.上屋の解体までとし、基礎部を残すなど)を市が行う。(実施時期は、令和2年度を予定)

(想定スケジュール)

	令和元年					令和2年				
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
特定空家判定 (判定委員会)	↔									
指導 【法第14条第1項】										
空き家等 対策協議会					↔					
勧告 【法第14条第2項】										
命令 【法第14条第3項】										
行政代執行 【法第14条第9項】										↔ (略式代執行)

(所有者不在の場合、指導、勧告、命令のプロセスを省略(略式))

(4) ケース D

所在地及び地積	射水市八幡町二丁目地内、62.80 m <sup>2</sup> (登記地積)
建物概要	居宅、木造垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建 昭和 26 年以前築、96.68 m <sup>2</sup> (課税床面積)
所有者情報	建物：6 名 (うち、2 名相続放棄) ・(被相続人の長女) 石川県野々市市在住、性別女性、年齢 70 歳代 ・(被相続人の長男の妻) 富山県射水市在住 (住所地に不在)、性別女性 年齢 60 歳代 ・(被相続人の長男の子) 富山県射水市在住 (住所地に不在)、性別男性 年齢 20 歳代 ・(被相続人の長男の子) 富山県高岡市在住、性別女性、年齢 30 歳代 ・他 2 名 被相続人の子の子が相続放棄 土地：1 名 (寺が所有)
建物登記名義人	既に死亡
特記事項	・建物の崩壊、傾きが発生し、通行人に対し危険性がある。 ・ゴミの不法投棄による異臭がある。 ・人が侵入できる状態である。

これまでの経緯

平成 24 年	5 月	自治会からの要請を受け、総務課から被相続人の子 (長女) へ指導文送付
平成 29 年	4 月	自治会からの要請を受け、建築住宅課から被相続人の子 (長女) へ指導文送付
平成 30 年	5 月	自治会からの要請を受け、建築住宅課から被相続人の子 (長女) 及び被相続人の子 (長男) の妻へ指導文送付
令和 元年	6 月	特措法に基づく立入調査の実施
令和 元年	8 月	特定空家等に判定、特措法に基づく「指導」開始
令和 元年	12 月	所有者双方 (登記名義人の子 (長女) (石川県在住) と登記名義人の子 (長男) の妻 (富山県在住)) との間での協議開始

### 今後の措置案

令和元年12月に、所有者双方の協議が開始されたことから、特措法に基づく「指導」を令和2年2月末まで（令和元年12月から令和2年2月末まで：3ヶ月間）延長し、引き続き、所有者に除却を促す。

（想定スケジュール）

	令和元年					令和2年				
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
特定空家判定 （判定委員会）	↔									
指導 【法第14条第1項】	←————→					←————→		←————→		
空き家等 対策協議会					↔					
勧告 【法第14条第2項】										
命令 【法第14条第3項】										
行政代執行 【法第14条第9項】										

( 5 ) ケース E

所在地及び地積	射水市港町地内、72.85 m <sup>2</sup> ( 登記地積 )
建物概要	居宅、木造セメント瓦葺平屋建 昭和 26 年以前築、54.01 m <sup>2</sup> ( 課税床面積 )
所有者情報	建物:5 名( 被相続人の長女の子 3 名、三男の子 1 名、 二女の子 1 名 ) 土地 : 建物所有者と同じ
建物登記名義人	既に死亡
特記事項	・建物の崩壊、傾きが発生し、通行人に対し危険性がある。 ・浄化槽の放置により、異臭が発生している。 ・ゴミの不法投棄による異臭がある。 ・人が侵入できる状態であり犯罪放火等の危険性がある。 ・塀が倒れ、周辺道路をふさいでいる。

これまでの経緯

平成 25 年	2 月	自治会からの要請を受け、総務課から被相続人の子へ指導文送付
平成 30 年	6 月	自治会からの要請を受け、建築住宅課から被相続人の子の子へ指導文送付
令和 元年	6 月	特措法に基づく立入調査の実施
令和 元年	8 月	特定空家等に判定、特措法に基づく「指導」開始
令和 元年	8 月	被相続人の二女の子が所有者の代表となり、市補助を活用し <u>解体実施</u>

(6) ケース F

所在地及び地積	射水市小島地内、112.72 m <sup>2</sup> (登記地積)
建物概要	居宅、木造一部 RC 造瓦葺 2 階建 昭和 40 年築、54.54 m <sup>2</sup> (課税床面積)
所有者情報	建物：1 名 (隣接地の所有者が購入) 土地：建物と同じ
建物登記名義人	上記、所有者情報 - 建物と同じ
特記事項	・建物の崩壊、傾きが発生し、通行人に対し危険性がある。 ・ゴミの不法投棄による異臭がある。 ・人が侵入できる状態であり犯罪放火等の危険性がある。 ・ハチ等が発生している。

これまでの経緯

平成 6 年 夏頃	火災により住居が焼失
平成 7 年 3 月	新たに高岡市にて銀行から借入し住宅新築
平成 10 年 7 月	火災のあった当該家屋及び土地について抵当権を設定
平成 27 年 9 月	自治会からの要請により、市から指導文書送付
平成 29 年 12 月	市から指導文書送付
平成 31 年 1 月	自治会からの要請により、市から指導文書送付
令和 元年 8 月	所有者並びに隣接地の所有者と協議 隣接地の所有者が、現状のままで購入することで合意 なお、売却する際には、既設定の抵当権抹消が必要
令和 元年 9 月	特措法に基づく立入調査の実施
令和 元年 9 月	特定空家等に判定、特措法に基づく「指導」開始
令和 元年 11 月	銀行が、抵当権抹消。 隣接地の所有者が購入し、市補助を活用し解体実施

参考 1

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 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 (高岡支部会員)
	不 動 産	伊藤 和也	富山県宅地建物取引業協会 (宅建射水会)
	建 築	松本 吉晴	公益社団法人富山県建築士会 (射水副支部長)
		浜谷 佳雄	新湊地域住宅相談所長
		松原 恭二	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
	地域住民 及 団 体	勝山 憲明	射水市行政相談委員
		佐野 幸弘	射水市地域振興会連合会常任理事

(下線あり：改選)

## 射水市空き家等対策協議会要綱

### (趣旨)

第 1 条 この要綱は、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)第7条第1項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(平成26年射水市条例第24号。以下「条例」という。)第7条第1項の規定に基づき、射水市空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

### (所掌事項)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 条例第 6 条第 1 項に規定する空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 条例第 2 条第 2 項に規定する特定空き家等に対する措置の方針に関すること。
- (3) その他協議会において必要と認められる事項

### (組織)

第 3 条 協議会は、会長及び委員14人以内で組織する。

- 2 会長は、市長をもって充て、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 協議会に副会長1人を置き、副会長は、委員のうちから会長が指名する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 5 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域団体の推薦を受けた者
- (2) 法務、建築、不動産等に関する学識経験者
- (3) その他市長が必要と認める者

### (委員)

第 4 条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員の再任は、妨げない。

### (会議)

第 5 条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求めて説明若しくは意見を聴き、又は関係者に対し助言若しくは資料の提出を求めることができる。

### (庶務)

第 6 条 協議会の庶務は、企画管理部未来創造課において処理する。

### (その他)

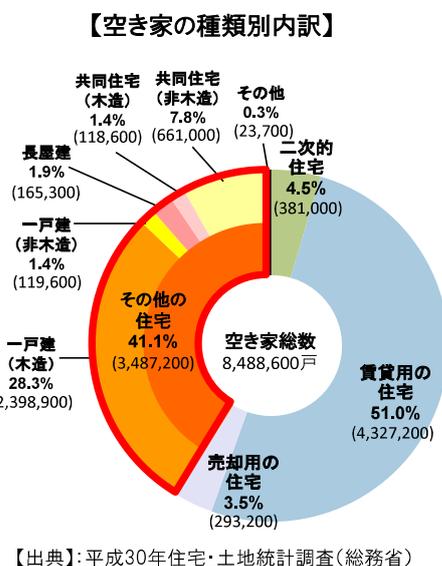
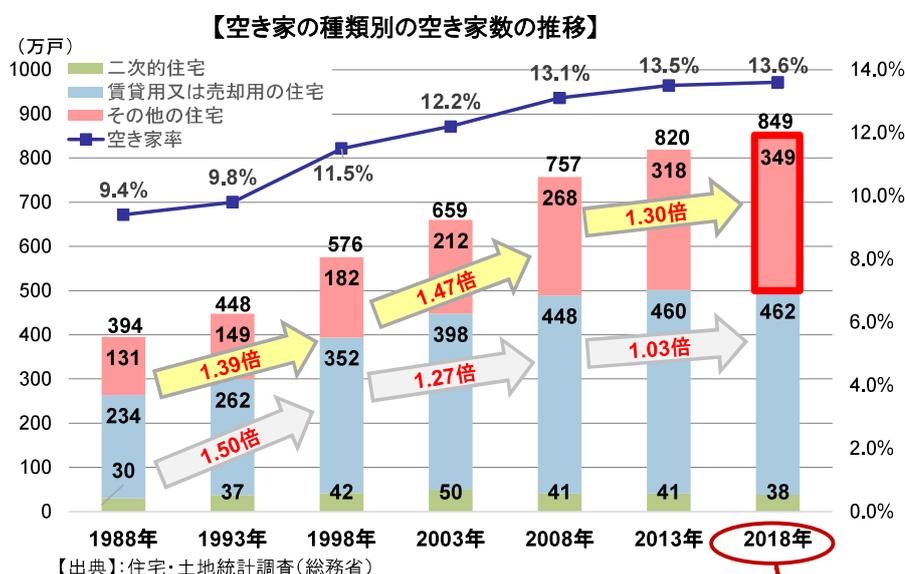
第 7 条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

### 附 則

この要綱は、平成 27 年 12 月 4 日から施行する。

## 空き家の現状－推移と種類別内訳

- 空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いた**その他の住宅（349万戸）**がこの20年で約1.9倍に増加。
- なお、その他の住宅（349万戸）のうち、**一戸建（木造）**が最も多い（240万戸）。



【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまたに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

## 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

公布：平成26年11月27日  
施行：平成27年2月26日  
（※特定空家等に対する措置の規定は5月26日施行）

### 背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

### 定義

- 「空家等」とは、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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。  
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 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な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
 にある空家等をいう。（2条2項）

### 施策の概要

#### 空家等

##### ○ 基本指針・計画の策定等

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- ・ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）、協議会を設置（7条）
- ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

##### ○ 空家等についての情報収集

- ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能（9条）
- ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能（10条）
- ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

##### ○ 空家等及びその跡地の活用

- ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

##### ○ 財政上の措置及び税制上の措置等

- ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）

#### 特定空家等

##### ○ 特定空家等に対する措置（※）

- ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能（14条）

## 1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,051	60%
策定予定あり	519	30%
令和元年度	214	12%
令和2年度	19	1%
令和3年度	2	0%
時期未定	284	16%
策定予定なし	171	10%
合 計	1,741	100%

## 2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	735	42%
設置予定あり	415	24%
令和元年度	117	7%
令和2年度	15	1%
令和3年度	1	0%
時期未定	282	16%
設置予定なし	591	34%
合 計	1,741	100%

## (その他)

空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

※( )内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,477 (496)
平成29年度	6,983 (564)
平成30年度	7,774 (598)
合 計	19,234 (761)

## 3. 特定空家等に対する措置状況 ※( )内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合 計
助言・指導	2,890 (167)	3,515 (221)	4,271 (278)	4,910 (335)	15,586 (541)
勧告	57 (25)	210 (74)	285 (91)	370 (105)	922 (197)
命令	4 (3)	19 (17)	47 (30)	41 (19)	111 (56)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	41 (34)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	124 (92)

※平成31年3月31日時点(調査対象:1741市区町村)

# 射水市空家等対策計画概要

## 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、「射水市空家等対策計画」を策定し、本市における空家対策の基本姿勢を明らかにする。

### (2) 位置付け

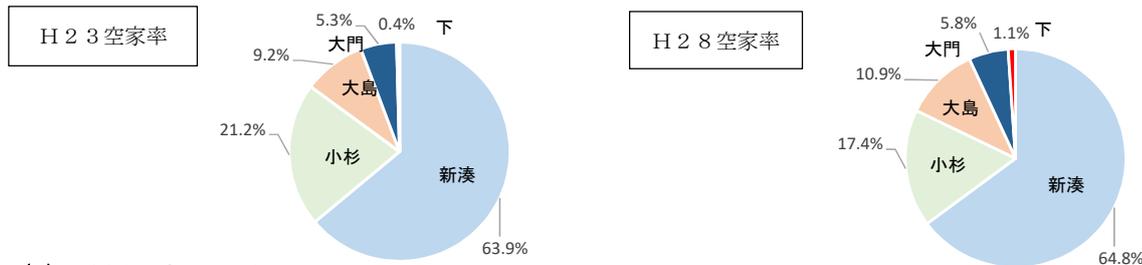
「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」に基づく計画であり、「射水市総合計画」や「射水市住まい・まちづくり計画」と整合性を図り取組を進めるもの。

## 2 現状と問題点・課題

### (1) 空家等の現状

(単位：戸)

	新湊	小杉	大門	大島	下	計
H23 調査	8 6 4	2 8 7	1 2 4	7 1	6	1, 3 5 2
H28 調査	9 9 7	2 6 7	1 6 8	8 9	1 7	1, 5 3 8
増 減	1 3 3	− 2 0	4 4	1 8	1 1	1 8 6



### (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家化
- ・ 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。⇒ 空家の管理が滞る。
- ・ 複雑な権利関係や相続問題 ⇒ 財産処分の意思決定が困難なため空家が長期化

#### ② 空家の利活用

- ・ 所有者の空家に対する愛着、他人が利用することへの不安・抵抗、中古住宅の性能や保証が不十分 ⇒ 空家の活用や流通が進まない。
- ・ 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家化

#### ③ 老朽危険空家等の管理不全

- ・ 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。 ⇒ 管理不全空家の増加

## 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

### (2) 対象とする空家等

概ね1年以上居住または使用がなされていない空き住宅や空き店舗、事務所など

### (3) 計画期間

平成29年度～令和8年度（10年間）

## 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
  - ・空家管理業者を紹介し、適正管理を促す
- ③空家等に対する地域の取り組みを促進・支援
  - ・地域コミュニティ組織が空家対策を「地域の課題」として取り組むことを促進

### (2) 活用・流通対策

- ①空家等の利活用の促進
  - ア 「空き家情報バンク」の充実
    - ・空き家情報バンクへの登録を促し、登録数の増加と成約数の増加を図る
  - イ 空家及び空地取得への支援
    - ・市街化区域内の空家・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
  - ウ リフォーム等支援
    - ・空家へリフォーム支援し利活用を推進、また、空家の発生防止を図る
  - エ 空家等の地域活性化施設等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
- ②危険空家等の解体除去及び跡地利用の促進
  - ア 危険空家等の解体除去への支援
    - ・増え続ける危険空家に対しての支援制度を検討する
  - イ 密集市街地の整備推進
    - ・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
- ③空家等の流通促進
  - ア 民間空家ビジネスの育成・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
  - イ 地積調査の推進
    - ・地籍調査を実施することにより地籍混乱を解消し、流通促進を図る

### (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、空き家等対策協議会と連携、協議して対策を推進

## 5 目標設定に基づく計画的な取組の推進

数値目標を掲げて計画的に対策に取り組む。

# 特定空家等の措置に関するフロー

参考 5

