

平成30年5月7日(月) 10:30~
浜田市役所北分庁舎2階会議室1

平成30年度第1回浜田市空家等対策協議会



浜田市 都市建設部 建築住宅課 指導係

はじめに

前回の協議会について

- ・ 前回の平成29年6月9日(金)の協議会が1回目で、今回は2回目の協議会となります。
- ・ 前回は、
「空家等対策の推進に関する特別措置法」の説明と
「浜田市空家等対策の推進に関する条例」の制定と
「浜田市空家等対策計画」の策定について協議しました。

資料は、浜田市のホームページからダウンロード
できます。

※法…国がつくる。 条例…都道府県や市町村がつくる。

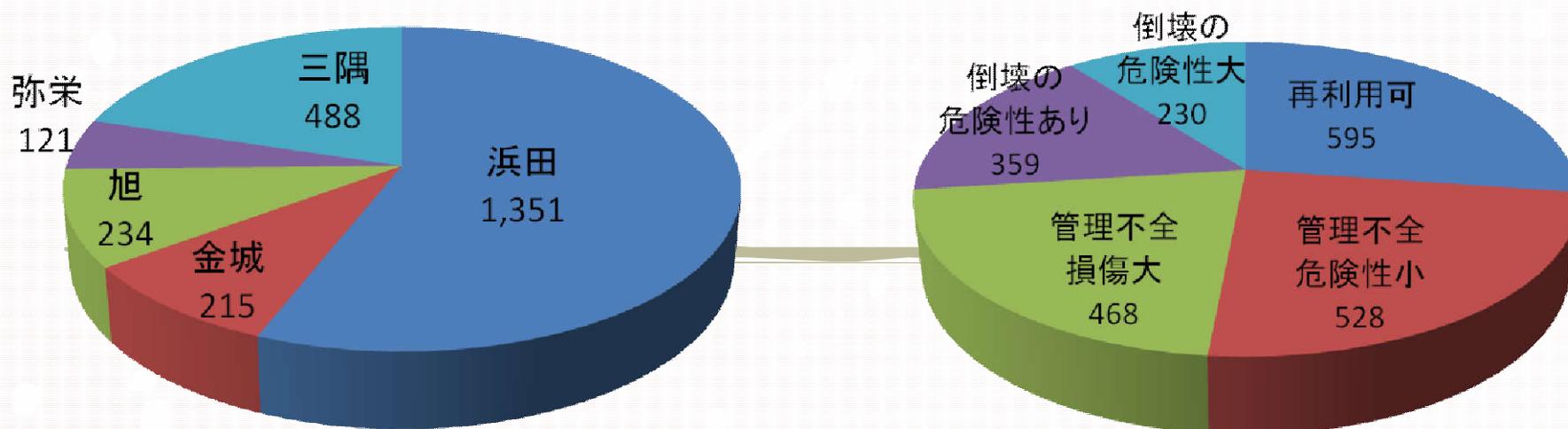
はじめに

前回の協議会について

- ・ 浜田市内の空き家の状況についても協議しました。平成26年度に行った調査では、市内には **2,409件** の空き家がありました。そのうち、調査可能であった **2,180件** の空き家について、危険度のランクをつけたところ、 **589件** の空き家が倒壊の危険性があるとの結果がでました。そのことは、新聞にも取り上げられました。浜田市では、これらの空き家に対して、少しずつでも対応していくことを協議しました。

はじめに

前回の協議会について



・ 空き家2,409件の自治区別件数

・ 調査できた
空き家2,180件の危険度ランク
倒壊の危険性大は、合わせて**589件**

※こういった調査結果も示しました。

本日の議題

特定空家等の略式代執行について

意味→所有者不在の危険な空き家を市が解体する。

用語の説明

特定空家等とは

空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)

第2条第2項に定義が書いてあります。

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険をなるおそれのある状態の空き家

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態の空き家

③著しく景観を損ねている状態の空き家

④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の空き家

用語の説明

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

これは、国の示している特定空家等の基準です。

用語の説明

右図は、→
 国が参考として公開している
 もので、
 浜田市では、特定空家等を解
 体する場合の補助制度の際に
 使用している

「不良度測定判定表」です。

185点満点中100点以上で
 あれば、補助対象となり、
 特定空家等と判断しています。

この度解体する空き家は、
 130点でしたので、特定空家
 等と判断しました。

また、平成26年度の調査の
 危険度ランクは
 「倒壊の危険性大」でした。

評定区分	評定項目	評定内容	評点	測定点	最高評点	
1	構造一般の程度	① 基礎	1) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの 2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20	20	45
		② 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
	2	③ 基礎、土台、柱又ははり	1) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	50	
2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの			50			
3) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの			100	100		
④ 外壁		1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	25		
		2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
⑤ 屋根		1) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	25		
		2) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25			
		3) 屋根が著しく変形したもの	50			
3		⑥ 外壁	1) 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	20	30
	2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの		20			
	⑦ 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			
4	排水設備	⑧ 雨水	雨樋がないもの	10		10
備考	一の評定項目につき該当評定内容が複数ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。			合計	130	点

用語の説明

略式代執行とは

空家法第14条第10項に定義が書いてあります。

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、**過失がなくて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**(過失がなくて第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、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。**

以下 省略

用語の説明

④ 略式代執行の実績がある市区町村と略式代執行件数

市区町村		H27	H28	H29	市区町村		H27	H28	H29
北海道	歌志内市	-	-	1	京都府	与謝野町	-	1	-
	礼文町	-	1	-		大阪府	箕面市	-	1
青森県	五所川原市	1	-	-	岬町		-	2	-
茨城県	石岡市	-	-	1	兵庫県	姫路市	-	1	-
群馬県	前橋市	-	1	-		尼崎市	-	1	1
	下仁田町	-	-	1		明石市	1	1	-
千葉県	香取市	-	2	1		洲本市	-	1	-
神奈川県	横須賀市	1	-	-		丹波市	-	-	1
	魚沼市	-	1	-		太子町	-	-	1
新潟県	十日町市	-	-	1	和歌山県	橋本市	-	-	1
	妙高市	-	-	1	鳥取県	鳥取市	-	1	-
	黒部市	-	1	-	山口県	宇部市	-	1	-
富山県	黒部市	-	1	-	高知県	高知市	-	1	-
	上市町	1	2	-	福岡県	飯塚市	1	-	-
福井県	越前町	-	1	-		宗像市	-	2	-
	高森町	1	-	-		岡垣町	-	1	-
長野県	筑北村	-	1	-	長崎県	新上五島町	1	-	-
	大垣市	-	1	-	大分県	別府市	1	-	-
岐阜県	恵那市	-	1	-	合計	8	27	12	
	瀬戸市	-	-	1					
愛知県	瀬戸市	-	-	1					
滋賀県	東近江市	-	1	1					

島根県内での実績はありません。

国土交通省ホームページより

※平成29年10月1日時点

用語の説明

- ① 
- ②略式代執行は、島根県内での実績はなく、浜田市が初です。
- ③近年問題となっている空き家を解決する1つの方法で、注目がされています。
- ④米子市では、新聞やニュースになりました。

解体予定の空き家



国土地理院の地図を利用しています。

住所：浜田市長浜町208-2

解体予定の空き家



ブルーシートで処置する前の正面の写真

解体予定の空き家



ブルーシートで処置する前の裏の写真

解体予定の空き家



平成30年1月16日 建物正面の写真

解体予定の空き家



平成30年1月16日 建物正面の写真

解体予定の空き家



平成30年1月16日 建物裏の写真

解体予定の空き家



平成30年1月16日 建物裏の写真

解体予定の空き家



国土地理院の地図を利用しています。

平成30年4月25日 建物の動画位置

解体予定の空き家



平成30年4月25日 建物外観の動画

解体予定の空き家



平成30年4月25日 建物内観の動画

解体予定の空き家

解体にあたり

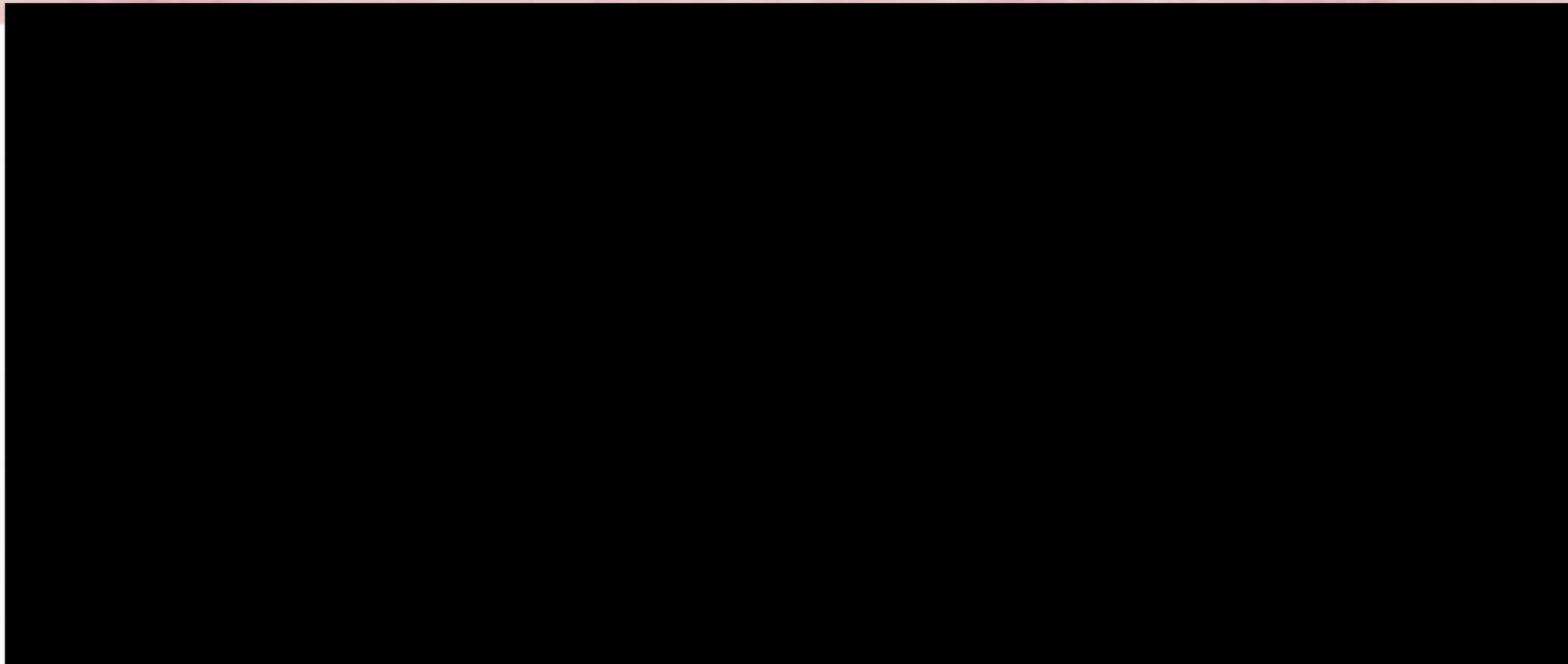
- ①この建物は、昭和50年頃に建築されたものと思われます。
- ②これは、平成26年からの相談案件です。
- ③建物の裏面が一部倒壊しており、建物全体のバランスが悪くなり、いつ倒壊するかわかりません。
- ④前面の狭い市道は、長浜小学校の児童の通学路であります。

児童の安全性を考え、平成29年11月に市が落ちそうな瓦を撤去し、ブルーシートをかぶせ、応急措置をしています。

これは、今後、略式代執行をすることを前提とした応急措置であり、現在でも危険な状態は変わっていないため、この特定空家等を最初に略式代執行します。

空き家と空き地の所有者情報

土地と建物の所有者情報について



※個人情報のため、氏名を隠しています。

※土地建物所有者は死亡し、相続者全員が相続放棄を
していますので、所有者不在です。

相続放棄は、裁判所の受理通知書により確認しています。

解体内容

解体内容について

- ①民法940条の規定により、相続放棄をしても相続放棄をした人には管理責任があるため、事前に解体する旨をその方々に通知します。
- ②解体前に市職員で建物内を調査し、金品などの有価物があった場合は、市で一時的に保管しておきます。
- ③解体前に町内会長と長浜小学校に解体する旨を報告します。
- ④前面の道路は、長浜小学校の児童が通るので、解体材運搬の際には、速度を落とし、児童に気を付けるよう指示します。

解体内容

スケジュールについて

平成30年5月7日(本日)

空家等対策協議会で議論し、承認をもらう。

平成30年7月頃

入札をする。

平成30年8月頃

解体を開始する。

平成30年9月頃

解体を終了する。

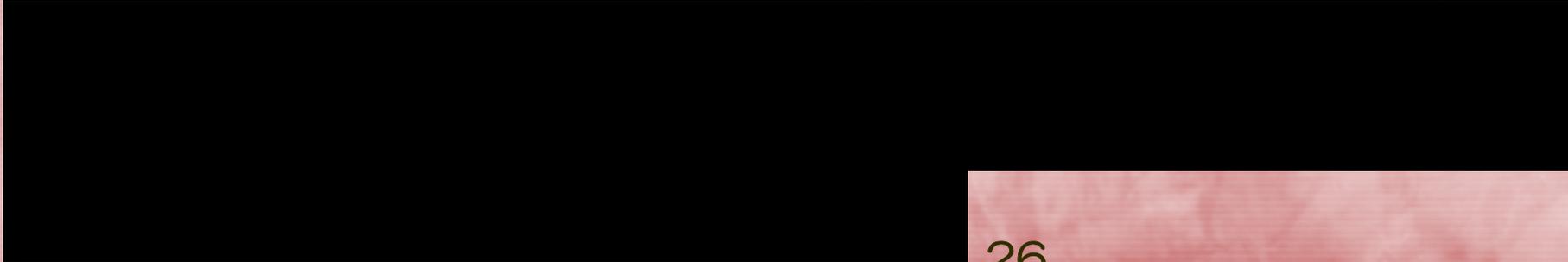
※予定のため、時期が変更になる可能性があります。

解体後

解体後の予定について

- ①来年度、相続財産管理人により、土地と車と金品を処分する予定です。
- ②車の所有者は、
建物所有者と同じと思われるが、車に鍵がかかっており、車検証が確認できず不明です。今後調査をした結果、所有者が別にいる場合は、その方に引取りをお願いします。

③



結論

今年度、浜田市長浜町208-2にある所有者不在の危険な空き家を市が解体します。

最後に

事務局の説明を終了します。

ご質問やご意見はありますか。