

令和2年7月17日(金)

浜田市役所本庁舎5階全員協議会室

令和2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

-1-

浜田市空家等対策協議会について

- ・浜田市空家等対策協議会とは、空家法第7条より、浜田市空家等対策計画の作成、**変更**、**実施**に関する協議を行うためのものです。
- ・今回の協議会は、**3回目**となります。

〈参考〉

- 第1回…平成29年度 浜田市の空き家の現状、空家法、浜田市空家条例
浜田市空家等対策計画について協議しました。
- 第2回…平成30年度 長浜町にある危険な空き家の略式代執行について
協議しました。

※過去の協議会の内容は、浜田市のホームページで公開しています。

-2-

本日の内容

- 1 浜田市空家等対策計画の変更について
- 2 真光町の危険な空き家の略式代執行について
- 3 長浜町にあった危険な空き家の略式代執行の実施結果について

1 浜田市空家等対策計画の変更について

(1) 課名の変更（対策計画P17、18、20）

- | | | | |
|-------------|---------|---|-----------|
| ・空き家バンク等 | 政策企画課 | ⇒ | 定住関係人口推進課 |
| ・空き家の防災 | 安全安心推進課 | ⇒ | 防災安全課 |
| ・空き家所有者が高齢者 | 健康長寿課 | ⇒ | 健康医療対策課 |
| ・空き家の有効活用 | 産業政策課 | ⇒ | 商工労働課 |
- （産業振興施策）

(2) 浜田市住宅リフォーム助成事業（対策計画P30、31）

- ・補助内容の変更 **※別紙の資料2**

(3) 空き家バンク登録物件改修事業（対策計画P32、33）

- ・補助限度額 50万円 ⇒ **30万円（売買契約を締結し、居住する
U・Iターン者や40歳未満の方には50万円）**

(4) 一部誤字訂正、若干の修正

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について

- ・ **略式代執行**とは、所有者不存在の**特定空家等**について、市の費用で解体等の安全措置を行うものです。空家法第14条第10項
×所有者や相続者が存在する。 ×空家でない。 ×危険でない。
- ・ **特定空家等**とは、以下の①～④のものです。
 - 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がある状態の空き家** ⇒ **危険な空き家**
 - 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 周辺的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

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について

※国土交通省のホームページに、特定空家等の定義があります。

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

- 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - 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
 - 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
 - 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
- 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

〔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

- 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。
- 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ねている状態

- 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。
- 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。

〔別紙4〕 その他周辺的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

- 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。
- 空家等にす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。
- 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。

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について

【累計】特定空き家等に対する略式代執行の実績件数

令和元年10月1日時点(調査対象:1,741市区町村)

※市区町村より修正の申し出があり、過去に公表した過年度分の助言・指導などの件数を一部修正

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度 (～10月1日)	合 計				
全 国	8	27	40	49	22	146				
市区町村	件数	市区町村	件数	市区町村	件数	市区町村	件数			
北海道	室蘭市	1	東京都	台東区	1	鳥取県	鳥取市	1		
	歌志内市	1		町田市	1			米子市	1	
	共和町	1	神奈川県	横須賀市	1			倉吉市	1	
	鷹栖町	2		柏崎市	2		島根県	浜田市	1	
	礼文町	1		十日町市	1				安来市	1
	利尻町	1	新潟県	妙高市	1				西ノ島町	2
五所川原市	1		魚沼市	1	岡山県	岡山市		1		
青森県	六戸町	1		胎内市	1		尾道市	1		
岩手県	宮古市	1		富山市	1	広島県	福山市	1		
宮城県	仙台市	1		魚津市	1			廿日市市	1	
秋田県	湯沢市	1	富山県	黒部市	1		宇部市	4		
山形県	村山市	1			上山市	3	山口県	八幡浜市	2	
	石岡市	1	福井県	小浜市	1		四国中央市	2		
	牛久市	2			越前町	1		砥部町	1	
茨城県	ひたちなか市	1	山梨県	甲府市	1	高知県	高知市	1		
	筑西市	1			北杜市		2		福岡市	1
	神栖市	1			長野市		1	福岡県	飯塚市	2
栃木県	佐野市	1	長野県	高森町	1		宗像市		2	
群馬県	前橋市	2			阿智村	1			芦屋町	1
	下仁田町	1			筑北村	1		岡垣町	1	
埼玉県	川口市	2	岐阜県	大垣市	1	長崎県	大村市	2		
	深谷市	1			中津川市		1		西海市	2
千葉県	千葉市	5			瑞浪市		1		新上五島町	1
	香取市	1			恵那市		1	熊本県	熊本市	1
	いすみ市	1		御嵩町	1	大分県	別府市		1	
	一宮町	1	静岡県	浜松市	2					
			愛知県	瀬戸市	2					

※国土交通省

※国土交通省HPより

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について



付近見取図



付近見取図(拡大)

※国土地理院HPより

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について



外観写真（南西）



外観写真（南東）

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について



内観写真
（1階事務所の台所）



内観写真
（2階居宅）

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について

外観動画

-11-

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について

建物概要

建物住所	真光町26-1
築年	昭和43年
構造	鉄骨造
階数	総2階
登記面積	226.97㎡
建物用途	1階 事務所 2階 住戸
建物所有者	死亡
土地所有者	建物所有者と同じ
相続者	全員相続放棄

- 空き家になって約12年と思われます。
- 前面の市道は、**近隣**の**原井小学校の通学路**となっています。
- 建物の**軒と外壁のモルタルが剥がれ**、隣接の住宅や前面の市道に落下し、危険な状態となっています。
- **緊急安全措置**にて応急的な対応をとりましたが、骨組みである**鉄骨がむき出しで錆びが発生**しており、今後 より劣化していくことが明らかであるため、この度略式代執行を実施します。

-12-

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について

- 右図は、国が公表している**特定空き家等の判定表**です。
浜田市では、危険な空き家の解体補助の際にも使用しています。
- 点数を付け、**185点満点中100点以上**であれば特定空き家等と判断しています。
- 真光町の空き家は**120点**となり、特定空き家等と判断しました。
- 平成26年度の空き家調査では、「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	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	10		45	
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	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	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			
	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	100
		(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	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	25		
		(3) 屋根が著しく変形したものの	50			
	3	⑥ 外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		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	20	
⑦ 屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			
4	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	120	点	

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について

主な経緯

平成26年5月28日	近隣の方より、軒のモルタルが剥がれているとの問い合わせがある。その後数回問い合わせあり。
平成26年6月10日	建物所有者がH15に死亡 していることが分かった。
平成26年7月1日	納税義務者 と協議を開始した。
平成27年11月20日	原井小学校より問い合わせがある。市道沿いにカラーコーンを設置した。
平成27年12月1日	相続者の一人と話をする。相続者は全員相続放棄をしたとのこと。
平成30年10月12日	町内会長他十市議会議員より、陳情書が提出される。
平成30年11月12日	裁判所への照会十司法書士に相談し、 相続者が全員相続放棄済 であることを確認した。
平成31年1月28日	近隣の方より、軒・外壁モルタルが 大きく落下 したとの問い合わせがある。
平成31年2月6日	緊急安全措置 （落下モルタルの処分十剥がれそうなモルタルの撤去処分 他）を実施。181,440円
令和2年4月10日	庁内組織の浜田市特定空き家等対策検討委員会で略式代執行の承認を得る。
令和2年7月17日	浜田市空き家等対策協議会で略式代執行の協議を行う。

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について

隣接住宅⇒



⇐危険空き家

軒裏・外壁モルタル落下状況の写真(H31.1.28撮影)

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について

- 解体前に市職員で建物内部を調査し、金品などの有価物があれば、市で一時的に保管しておきます。
- 解体前に告示を行い、仮に建物所有者と名乗る方があらわれた場合は解体を中止し、その方に改善をお願いします。
- 民法第940条の規定により、相続放棄をしても相続放棄者には管理責任があるため、解体前に事前に通知します。
- 解体前に町内会長、隣接者、原井小学校などの方に解体の報告を行います。
- 敷地が狭く、前面市道も狭あいであるため、解体の際には注意します。
- 解体後の跡地は、来年度以降に相続財産管理人を選任し、売却処分する予定です。売却金額は400万円ほどと見込んでいます。

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について

2 真光町の危険な空き家の略式代執行について

今後のスケジュール

令和2年7月17日	(仮)浜田市空家等対策協議会で承認をもらう。
令和2年8月	内部調査を行う。
令和2年9月	ホームページ、広報誌等で解体の公告をする。
令和2年11月	入札する。
令和2年11月	町内会長などの関係者に報告する。
令和2年12月	建物本体の解体を開始する。
令和3年1月	解体終了。

3 長浜町にあった危険な空き家の略式代執行の実施結果について

- H30.5.7の当協議会において略式代執行の承認をいただきました、長浜町の危険な空き家につきまして、**H30.10.26に建物本体の解体を開始し、H30.11.30に解体が終了しました。**
- 解体費用は、**2,268,000円**でした。
- なお、解体前の事前調査で、**現金33,896円**などの有価物を押収しました。



※国土地理院HPより



3 長浜町にあった危険な空き家の略式代執行の実施結果について



解体前



解体後



3 長浜町にあった危険な空き家の略式代執行の実施結果について

3 長浜町にあった危険な空き家の略式代執行の実施結果について

解体後の跡地処分について

平成31年4月2日	裁判所に相続財産管理人の選任の申立書を提出しました。 選任関係費用は509,976円でした。
令和元年5月20日	相続財産管理人の申し立てが認められ、市の顧問弁護士が選任されました。
令和元年8月27日	債権者への催促を実施。←他の債権者なし。 相続財産管理人に依頼された市内の不動産業者が売却先を探す。
令和2年3月	購入者と購入金額が決定しました。 現在跡地は、購入者の駐車場となっています。 最終の回収金額は未確定であります。選任費用+αの金額が回収できる 予定です。

終わり

以上で、事務局の説明を終わります。

委員の皆様のご質問やご意見はありますか。