

令和4年2月10日(木)

浜田市役所本庁舎5階全員協議会室

令和3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、**4回目**となります。

〈参考〉

- 第1回…平成29年度 浜田市空家等対策の推進に関する条例、（第1期）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。
- 第3回…令和2年度 真光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 第2期浜田市空家等対策計画の策定について
- 2 これまでに実施した緊急安全措置の報告について
- 3 略式代執行（長浜町と真光町）の実施結果について

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

- (1) 空家計画とは、空家法第6条より市町村が定めるもので、
「**空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画**」です。
- (2) 空家計画は、定めることができる規定ですが、都市部も含み、近年は殆どの市区町村で定められています。（全国的な問題です。）
- (3) 平成29年度に第1期空家計画を定めましたが、今年度末で期限が切れることにより、新たに第2期空家計画を定めるものです。
- (4) 第2期空家計画は、**令和4年度～令和8年度までの5ヵ年計画**です。
（第1期空家計画も5ヵ年計画でした。）
- (5) 浜田市の空家計画は、**空家計画本編（資料2）**と計画を補完する**アクションプログラム（資料3）**から構成されています。
- (6) 注意：空家計画には、「**空き家**」と「**空家等**」が混在しています。
基本は「空き家」ではありますが、「空家等」は法律用語です。
「等」は、塀や樹木のことです。

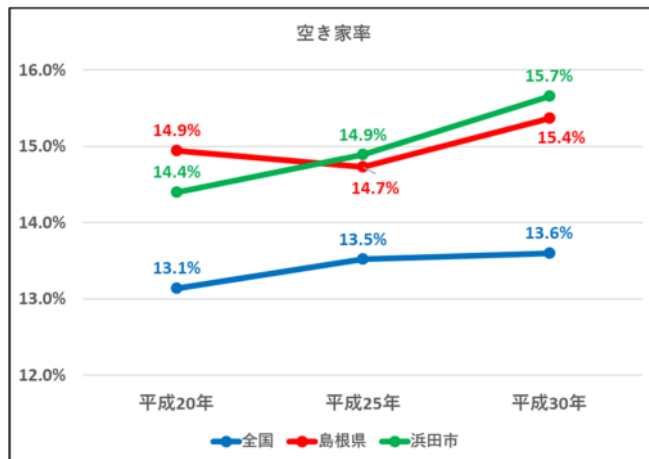
1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第2章 浜田市における空家等の現状（4、5ページ）

表-1 空き家の総数及び空き家率（住宅・土地統計調査）

調査年	項目	全国	島根県	浜田市
平成20年	住宅総数	57,586,000	295,800	28,200
	空き家総数	7,567,900	44,200	4,060
	空き家率	13.1%	14.9%	14.4%
平成25年	住宅総数	60,628,600	304,200	28,210
	空き家総数	8,195,600	44,800	4,200
	空き家率	13.5%	14.7%	14.9%
平成30年	住宅総数	62,407,400	314,200	28,860
	空き家総数	8,488,600	48,300	4,520
	空き家率	13.6%	15.4%	15.7%

図-1 空き家率（住宅・土地統計調査）

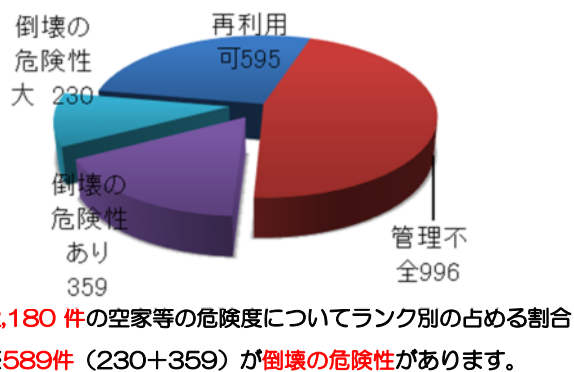
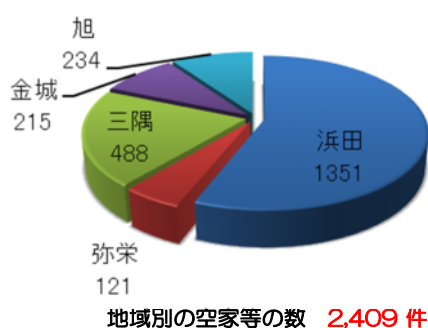


- ・浜田市における空き家率は、全国平均や島根県平均を上回っており、現在も増え続けています。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第2章 浜田市における空家等の現状（5ページ）

図-2 市内の空き家の現状（平成26年度 浜田市空き家実態調査）



- ・このデータは、平成26年度のデータであり、古いものとなっています。今後、令和4年度～令和6年度の3か年かけて、市内全体の空き家の実態調査を行うこととなっています。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第3章 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等の対策に関する基本的な方針（6、7ページ）

→対象地区を**市内全域**とし、住民の方から相談のあった空家等の**所有者**
に対し、指導をしていきます。また、**特に危険な空き家**に対して指導
を強化していきます。

第4章 計画期間（7ページ）

→**令和4年度から令和8年度の5年間**

第5章 空家等の調査に関する事項（7ページ）

→空き家の**実態把握**に努めていきます。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第6章 所有者等による空家等に適切な管理促進に関する事項（8ページ）

→空家等の管理は**所有者**が行うものです。民法第717条より**事故の責任**
や**損害賠償**は、所有者が行わなければなりません。
市として、所有者へのその旨の周知を行います。

第8章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

1 管理不適切な空家等に対する調査（9ページ）

→空き家の定義は、**概ね1年間**使用実績がないものを言います。
住民から相談があったものについて、**外観調査、聞き取り調査、**
行政資料調査（水道、電気、ガス、住民票）で空き家かどうかを調
査し、併せて危険かどうかを調査します。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第8章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

2 特定空家等の判断基準 ※詳細な判断基準は、11ページ表

- (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 ⇒ **危険な空き家**
※詳細な判断基準は、表-1 (10ページ)
- (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 ⇒ **ごみ屋敷** など
- (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 ⇒ **ひどい落書きやガラスの割れ** など
- (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な状態 ⇒ **雑草、樹木の生繁り、動物の住処** など

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第8章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

3 特定空家等に対する措置の方針 (12ページ)

→特定空家等に関する相談があった場合、まず市職員が現地調査をします。調査の結果、特定空家等に該当することが確認されたら、所有者を特定し、口頭又は文書で状態を知らせます。
それで是正されなければ、特定空家等の所有者に対し、以下の対応を行います。

①助言・指導 ⇒ ②勧告 ⇒ ③命令 ⇒ ④行政代執行 を実施します。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第8章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

4 助言又は指導（12ページ）

→口頭又は文書により、所有者に対して**安全措置をお願いすること**。

5 勧告（12ページ）

→助言又は指導をしても従わない場合の**より強い措置**

勧告をした場合、**固定資産税の住宅用地特例がなくなる**（固定資産税が大きくなる）ことから慎重な対応が必要となります。

勧告をする前には、この**空家協議会で諮る**こととします。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第8章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

6 命令前の事前通知（13ページ）

→勧告にも従わない場合は、命令を行いますが、**命令前に事前通知**を行います。この事前通知で、相手に有利な証拠を提出する機会を与え、**公開による意見の聴取**を行うことを可能としています。

7 命令（14ページ）

→命令前の事前通知をし、意見書の提出や公開による意見の聴取が**なかった場合**は、最後通知にあたる**命令**を実施します。

意見書の提出や公開による意見の聴取が**あった場合**は、相手の意見が正当なものかどうかを空家対策検討委員会（庁内組織）やこの**空家協議会で諮る**ものとし、命令を行うかどうかを協議します。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第8章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

9 代執行（行政代執行）（14ページ）

→命令にも従わない場合は、所有者に代わり市が特定空家等を解体する
代執行（行政代執行）を行います。

代執行を行う際には、**戒告書や代執行令書**を所有者に交付し、その旨を知らせます。

代執行に要した費用は、**所有者に請求**するものとします。

→代執行には上記の行政代執行のほか、**略式代執行**もあります。

略式代執行は、所有者不存在の特定空家等を市が解体するもので、所有者不存在により、費用の請求はできないものです。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第8章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

10 緊急安全措置（15、16ページ）

→道路や公園といった**公共の場所**に**緊急に**危害が迫っているときは、**市が最低限の措置**を行うことができます。

代執行では**時間的余裕がない**場合に実施するものです。

最低限の措置とは、空き家を解体することではなく、**瓦を取り除いたり、バリケードを設置**するといった軽易な行為のことを意味しています。

緊急安全措置に要した費用は原則**所有者に請求する**ものとしていますが、所有者不存在のものや、生活保護等により支払うことができないとわかっているものについては、請求をしないものとします。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第9章 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

1 空家等の相談窓口（17ページ）

2 空家等に関する相談への対応方針（17ページ）

→空き家に関する相談は多岐にわたります。浜田市では窓口が一本化されておらず、それぞれの所管課が対応することとしています。

相談窓口は、表-2（18ページ）にあります。

例えば、危険な空き家に関する相談は、建築住宅課

空き家の有効活用に関する相談は、定住関係人口推進課
となっています。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第9章 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

3 空家等に所有者等の特定方法（17ページ） ⇐新規

→特定空家等について、相続があまりに複雑なものや、所有者や相続者が海外に居住しているものがあつた場合など、市職員では対応できないものであつた場合の方法を記載しています。

その場合は、弁護士、司法書士、土地家屋調査士への委託や、外務省に依頼することで、所有者や相続者を特定していくこととします。

※現在までに、市内にこういった空き家の存在を確認していませんが、将来的には存在すること考えられ、予算化することもありますので、この度追加しました。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第10章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

2 空家等の対策に関する関係部署の役割（19、20ページ）

→空家等に関する各課の役割を表-3に記載しています。

例：危険な空き家に関すること ⇨ 建築住宅課
空き家バンクに関すること ⇨ 定住関係人口推進課
空き家の固定資産税に関すること ⇨ 資産税課
空き家の動植物に関すること ⇨ 環境課 など

3 警察その他関係機関との連携（20ページ）

→特定空家等が、**犯罪**や**火災**の危険が迫っている場合には、警察等と連携していきます。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第11章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1～9 略（21～28ページ）

10 空家等に関する支援（28ページ）

→浜田市の空家等に関する支援事業を記載しています。

(1) **浜田市特定空家等除却支援事業**（28ページ）

危険な空き家を解体する場合の補助制度
補助額は、解体費用の約40%で、上限50万円

(2) **浜田市特定空家等対策事業**（29ページ）

危険な空き家とその土地を市に寄附してもらい、市が解体をするもの。跡地は市が整備し、地域において有効活用してもらう。

(3) **浜田市特定空家等解消支援事業**（30ページ）

特定空家等とその土地の処分を支援するもので、不動産業者に土地建物の売買価格を査定してもらい、所有者に通知するもの。

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第11章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

10 空家等に関する支援

(4) 浜田市住宅リフォーム助成事業（30ページ）

住宅を継続的に使用することで、空き家になるのを防ぐ目的で、リフォーム工事に補助するもの。

補助額は、リフォーム費用の10%で、上限20万円

(5) 浜田市木造住宅耐震化等促進事業（31ページ）

空き家含む木造住宅の耐震化に対する補助制度

耐震診断 診断額の90%で、上限6万円

補強計画策定 策定額の2/3で、上限40万円

耐震改修 改修額の23%で、上限80万円

解体助成 解体額の23%で、上限40万円

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

第11章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

10 空家等に関する支援（28ページ）

(6) 空き家バンク活用促進事業（32ページ）

空き家バンクに登録した一戸建ての空き家における家財道具等の処分と空き家の清掃についての補助制度

補助額は、対象事業の2/3で、上限5万円

(7) 空き家バンク登録物件改修事業（32ページ）

空き家バンク制度の活用により、売買や賃貸借契約をした一戸建ての空き家について、改修工事の補助を行うもの。

補助額は、対象事業の2/3で、上限30万円

（U・Iターン者や40歳未満の方は上限50万円）

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

別冊 空き家対策アクションプログラム

第2期浜田市空家等対策計画の**補完資料**として、空家等対策アクションプログラムを定めました。

これは、空き家の解消に向けた**数値目標**を定めています。（4ページ）

1年目（令和4年度）

- ・ 空き家実態調査（空き家数、危険空き家数等の調査）の実施…**浜田地域**
- ・ 危険空き家の解消件数…**20件**
- ・ 空き家バンク登録物件への入居件数…**56件**

2年目（令和5年度）

- ・ 空き家実態調査の実施…**弥栄地域、三隅地域**
- ・ 危険空き家の解消件数…**20件**
- ・ 空き家バンク登録物件への入居件数…**59件**

1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について

別冊 空き家対策アクションプログラム

3年目（令和6年度）

- ・ 空き家実態調査の実施…**金城地域、旭地域**
- ・ 危険空き家の解消件数…**20件**
- ・ 空き家バンク登録物件への入居件数…**62件**

4年目（令和7年度）

- ・ 危険空き家の解消件数…**20件**
- ・ 空き家バンク登録物件への入居件数…**65件**

5年目（令和8年度）

- ・ 危険空き家の解消件数…**20件**
- ・ 空き家バンク登録物件への入居件数…**65件**

本日の内容

- 1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について
- 2 これまでに実施した緊急安全措置の報告について
- 3 略式代執行（長浜町と真光町）の実施結果について

2 これまでに実施した緊急安全措置の報告について

緊急安全措置とは、道路や公園といった**公共の場所に緊急に**危害が迫っているときは、**市が最低限の措置**を行うことができるもので、実施後は空家協議会に報告するものとしています。

過去の実績は**7件**あります。詳細は次ページのとおりでです。

実施年度	件数	町名	費用	費用回収
H25	1	瀬戸ケ島町	467,250 円	なし
H27	1	瀬戸ケ島町	34,076 円	なし
H28	1	殿町	54,000 円	なし
H30	1	真光町	181,440 円	なし
R2	1	大辻町	149,325 円	あり
R3	1	元浜町	99,000 円	なし
	1	大辻町	113,300 円	なし
合計	7	—	1,098,391 円	—

2 これまでに実施した緊急安全措置の報告について

H30 真光町 181,440 円

外壁と軒裏のモルタルが、前面市道と隣接側に落下しました。

緊急安全措置で、落下物の処分と剥がれそうな部分の撤去を行いました。



措置前



措置中

2 これまでに実施した緊急安全措置の報告について

R2 大辻町 149,325 円

建物が一部崩壊しており、玄関前の屋根瓦や木材が道路に落下していました。

緊急安全措置で、建物と道路の間に落下防止策を設置しました。



措置前



措置後



2 これまでに実施した緊急安全措置の報告について

R3 大辻町（続き） 113,300円

R3.8月の台風で、建物の大部分が崩壊。残った部分が道路に倒れそう。
緊急安全措置で、道路に面する部分を撤去し、資材にブルーシートを被せました。



措置前



措置後



2 これまでに実施した緊急安全措置の報告について

R3 元浜町 99,000円

看板が道路に落下しそうな状態でした。
緊急安全措置で、看板を撤去しました。



措置前



措置中

本日の内容

- 1 第2期浜田市空家等対策計画の策定について
- 2 これまでに実施した緊急安全措置の報告について
- 3 略式代執行（長浜町と真光町）の実施結果について

3 略式代執行（長浜町と真光町）の実施結果について

略式代執行とは、所有者不存在の特定空家等を市が解体するものです。
所有者不存在により、費用の請求はできません。
これまでに**長浜町**と**真光町**にある危険空き家を**2棟**解体しました。
実施報告は、次ページのとおりです。

3 略式代執行（長浜町と真光町）の実施結果について

H30 長浜町の略式代執行

収支は、下図のとおりです。

内容	金額
解体費	-2,268,000 円
建物内部調査で見つかった現金	-33,896 円
相続財産管理人費	-500,000 円
上記の切手代・収入印紙代・官報 公告費	-5,823 円
上記の返却された切手代	+532 円
跡地売却費－弁護士費用	+46,411 円
相続財産管理人費の返却	+500,000 円
収支合計	-2,260,776 円



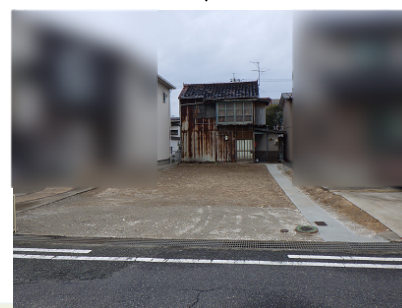
-31-

3 略式代執行（長浜町と真光町）の実施結果について

R2 真光町の略式代執行

現在までに要した費用は、下図のとおりです。

内容	金額
解体前のアスベスト調査費	-68,200 円
解体費	-11,900,900 円
建物内部調査で見つかった現金	+1,036 円
合計	-11,968,064円



※今後は、跡地と後ろの建物とを売却し、解体費用の一部とします。（R5頃の予定）

-32-



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。

