

令和5年8月10日(木)
浜田まちづくりセンター1階
第1・第2・第3研修室

令和5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

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、**5回目**となります。

〈参考〉

- 第1回…平成29年度 浜田市空家等対策計画（第1期）について
- 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
- 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
- 第4回…令和3年度 浜田市空家等対策計画（第2期）について

※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。



本日の内容

- 1 空き家対策の状況について
- 2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について
- 3 これまで実施した略式代執行について



1 空き家対策の状況について

浜田市空家等対策計画

- (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。
構成 … 空家計画本編（資料2）、アクションプログラム（資料3）
- (2) 第2期計画を令和3年度に策定しました。
令和4年度～令和8年度までの5ヵ年計画

※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**」ですが、「**空家等**」は法律用語です。
「**等**」は、塀や樹木のことです。

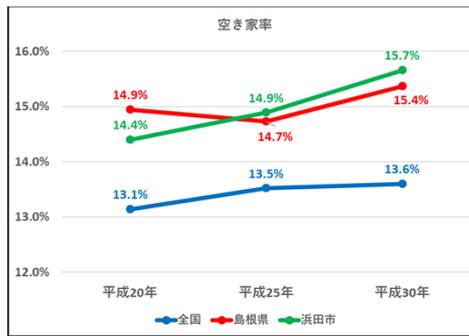
1 空き家対策の状況について

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
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
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%

・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。

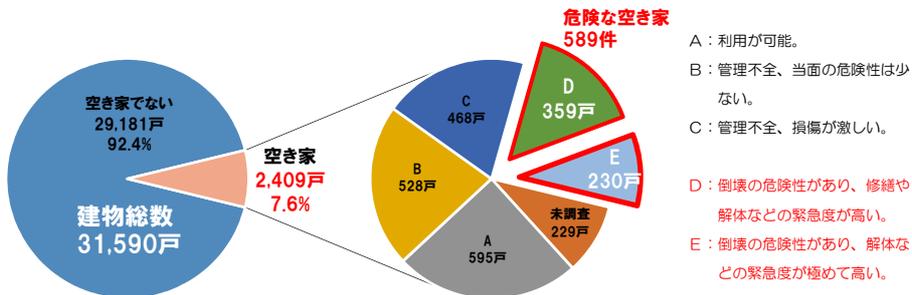
図-1 空き家率（住宅・土地統計調査）



1 空き家対策の状況について

浜田市における空家等の現状（平成26年度データ）

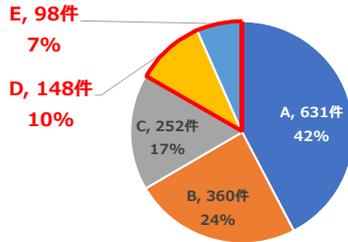
※平成26年度 浜田市空き家実態調査



1 空き家対策の状況について

空き家実態調査を実施（令和4年～令和6年）

浜田地域における空き家の現状（令和4年度 浜田市空き家実態調査）



評価内訳	件数	%
A	631件	42%
B	360件	24%
C	252件	17%
D	148件	10%
E	98件	7%

※平成26年度データ

評価内訳	件数
A	392件
B	315件
C	270件
D	195件
E	112件

* 空き家総数 1,351件

* 空き家と思われる件数：1,668件（平成26年 1,351件）

* 特定空き家候補はこの内、D・Eランクとなる：246件（平成26年 307件）

老朽度・危険度の高いD・Eランクが占める割合は調査結果件数の約17%

1 空き家対策の状況について

アクションプログラムの進捗状況について

第1期計画 目標に対する実績

■ 管理不全空き家の改善件数		
年度	目標件数	実績
H29	15	23
H30	15	21
R1	15	30
R2	15	33
R3	15	32

■ 空き家バンクの入居物件数		
年度	目標件数	実績
H29	20	51
H30	20	53
R1	20	56
R2	20	54
R3	20	48

1 空き家対策の状況について

アクションプログラムの進捗状況について

第2期計画 目標に対する実績

■ 管理不全空き家の改善件数

年度	目標件数	実績
R4	20	21
R5	20	
R6	20	
R7	20	
R8	20	

■ 空き家バンクの入居物件数

年度	目標件数	実績
R4	56	47
R5	59	
R6	62	
R7	65	
R8	65	

2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について

・略式代執行

所有者不在の**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。 ×空き家でない。 ×危険でない。

・特定空家等

- 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

2 熱田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。以下は別添であり、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。
 - (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
 - 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
 - (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
 - ・屋根ふき材が剥離している
 - ・屋根を貫通する穴が生じている
 - ・屋根、給排水管等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
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

【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。
 - ・炊付け石炭等が燃焼し暴風する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、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。
 - ・排水等の流出による臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- 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が発生し、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

- 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・色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、汚物や書き置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

- 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。
- 空家等に住みつけた動物等が原因で、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。
 - ・ネコアザが犬糞に発生し、近隣の家庭に飛来し、地域住民の生活環境に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 熱田町の危険な空き家の略式代執行について

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等(概要)

令和3年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

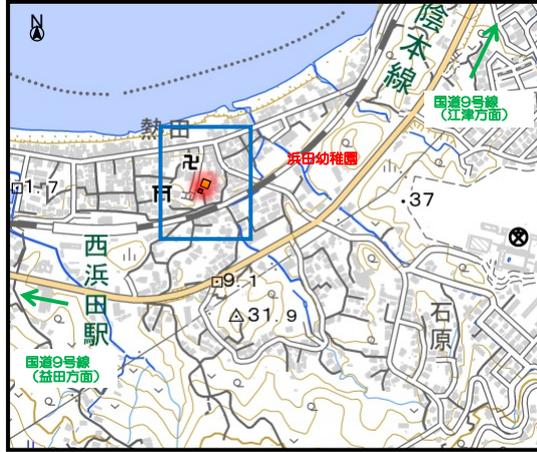
3. 特定空家等に対する措置状況 ()内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	合計
調査・指導	2,173 (124)	3,125 (202)	3,840 (271)	4,542 (325)	5,359 (399)	5,849 (396)	24,888 (887)
勧告・指導	54 (23)	202 (72)	292 (191)	375 (192)	465 (190)	480 (149)	1,868 (330)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	42 (20)	42 (13)	66 (46)	215 (113)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (20)	23 (13)	82 (50)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	69 (56)	66 (25)	259 (196)
合計	2,240 (128)	3,381 (214)	4,228 (295)	5,026 (351)	5,963 (420)	6,484 (420)	27,282 (1,006)

都道府県・市区町村名	略式代執行						累計
	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	
鳥取県							
鳥取市	0	1	0	0	0	0	1
米子市	0	0	1	0	1	0	2
倉吉市	0	0	0	0	1	0	1
琴浦町	0	0	0	0	1	0	1
北条町	0	0	0	0	0	1	1
日南町	0	0	0	0	1	0	1
高知県							
高知市	0	0	0	1	0	1	2
安芸市	0	0	0	1	0	0	1
西ノ島町	0	0	0	2	1	0	3
那賀町の島町	0	0	0	0	2	0	2
岡山県							
岡山市	0	0	0	1	1	1	3
矢野町	0	0	0	0	1	0	1
広島県							
尾道市	0	0	0	0	1	0	1
福山市	0	0	0	0	1	0	1
府中市	0	0	0	0	3	0	3
竹田市	0	0	0	0	1	0	1
山口県							
宇布市	0	1	3	0	0	0	4
萩市	0	0	0	0	0	1	1
岩国市	0	0	0	0	1	0	1
長門市	0	0	0	0	1	0	1

※国土交通省HPより

2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について



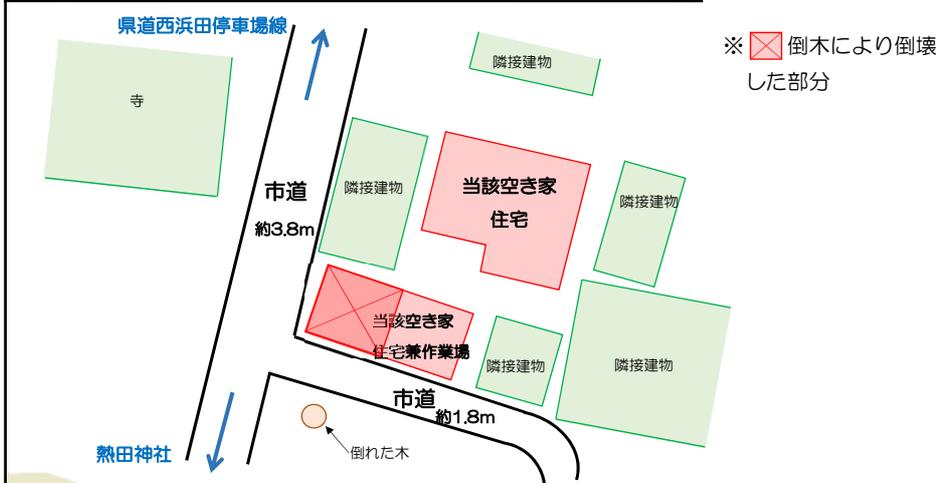
付近見取図



付近見取図(拡大)

※国土地理院HPより

2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について



※  倒木により倒壊した部分

2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について



外観写真（北西）



外観写真（北東）

2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について



建具破損



屋根の崩落



土台の腐朽

2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について



内部状況

2 熱田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（北西）



外観写真（倒木前）

2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について



内部状況



外壁材の腐朽



土台部分の腐朽

2 熱田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	熱田町1614-18
築年	昭和33年
構造	木造
建物用途	居宅 居宅兼作業場
階数	1階（居宅） 2階（居宅兼作業場）
登記面積	95.86㎡（居宅） 105.90㎡（居宅兼作業場）
建物所有者	死亡
土地所有者	建物所有者とは別
相続者	全員相続放棄

- 空き家になって15年以上経過。
- 建物が**2棟**存在。
「平屋の住宅」及び「**2階建ての住宅兼作業場**」
- 「住宅兼作業場」は市道に近接している。
「住宅」は住宅密集地に存在。
- 老朽化により一部瓦の崩落、外壁の破損、土台の腐朽がみられ、**倒壊の危険性**あり。
倒壊した場合、周辺における影響が大きい。
- 強風による倒木により「住宅兼作業場」が**一部倒壊**。
- 今後より劣化していくことが明らかであり、周辺環境への影響も大きいため略式代執行を実施することとしました。

2 熱田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**特定空家等の判定表**です。
- 点数を付け、**185点満点中100点以上**であれば**特定空家等**と判断しています。
- 熱田町の空き家は住宅及び住宅兼作業場とも**130点**となり、**特定空家等**と判断しました。

判定区分	判定項目	判定内容	評点	判定点	最高評点
特定一般の程度	① 基礎	1) 構造耐力上主要な部分である基礎が5分であるもの	10		
	② 外壁	2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	20	40
構造上の危険の程度	① 基礎	1) 柱が傾斜しているもの、土分又は柱が腐朽し、又は傾倒しているもの等が多数を要するもの	25	25	
		2) 基礎が腐敗しているもの、柱が腐敗しているもの、はり腐敗し、又は傾倒しているもの、土分又は柱の腐敗に腐朽又は傾倒があるもの等が多数を要するもの	50		50
	② 外壁	3) 瓦葺、土葺、軽又ははりの腐敗、傾倒又は変形が著しく危険の程度にあるもの	100		
		4) 外壁の柱上材料の剥離、腐朽又は傾倒により、下地の露出しているもの	15	15	100
	③ 屋根	5) 外壁の柱上材料の剥離、腐朽又は傾倒により、著しく下地の露出しているもの又は躯体を貫通する穴を生じているもの	25		25
		6) 屋根が著しく変形したものであるもの	15	15	
④ 躯体	7) 腐敗が著しく変形したものであるもの	50	50		
	8) 躯体のおそれのある外壁があるもの	10	10	10	
特定上又は特異上の程度	⑤ 外壁	9) 屋根のおそれのある外壁の傾斜が5%以上あるもの	20		20
	⑥ 屋根	10) 屋根が可燃性材料でふさいでいるもの	10		10
特定危険	⑦ 雨水	11) 雨水が滞留しているもの	10	10	10
		12) 傾斜がないもの	10	10	10
			住宅	合計	130 点
			住宅兼作業場	合計	130 点

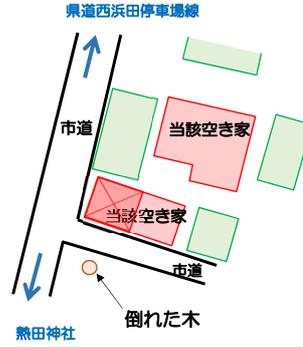
2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について

主な経緯

平成22年3月3日	近隣の方より、危険であ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22年4月19日	所有者及び所有者の関係者と協議を開始。
平成29年9月4日	町内会長から当該空き家について相談がある。
平成29年9月11日	所有者の死亡を確認 。相続者を調査し協議を開始。
平成30年7月10日	民生委員から当該空き家について相談がある。
令和元年8月26日	相続者が全員相続放棄 していることを確認。
令和3年6月7日	町内会長他、近隣住民より、陳情書が提出される。
令和4年3月26日	倒木により、住宅兼作業場の一部が倒壊。
令和4年6月30日	緊急安全措置 （倒木による残存建物の飛散措置）を実施。353,870円
令和5年7月12日	庁内組織の浜田市特定空家等対策検討委員会で協議。特定空家と認定し略式代執行に向けての説明。

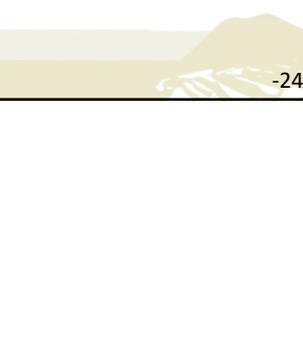
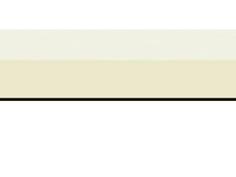
2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について

倒木時の状況

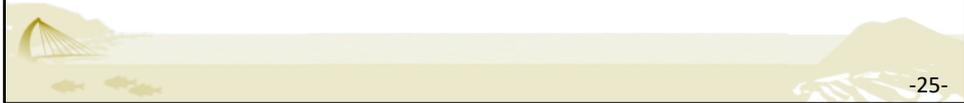


2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について

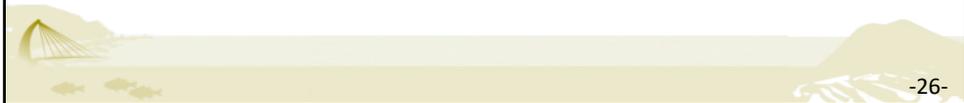
倒木時の状況



2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について



2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について



2 熱田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の調査を行います。
- 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。
- 解体前に町内会長、隣接者、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。
- **敷地の所有者は建物所有者とは別**であるため、解体は必要最低限とし、基礎部分は残置することとしています。

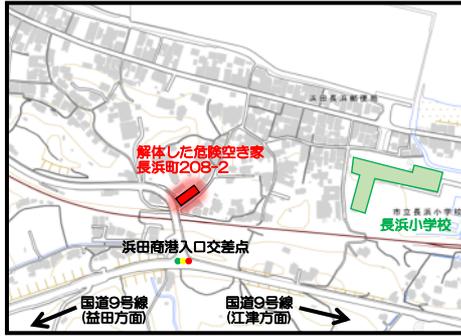
2 熱田町の危険な空き家の略式代執行について

今後のスケジュール

令和5年8月10日	浜田市空家等対策協議会の開催
令和5年9月	内部調査を行う。
令和5年9月	ホームページ、広報誌等で解体の公告をする。
令和5年11月	入札する。
令和5年11月	町内会長などの関係者に報告する。
令和5年12月	建物本体の解体を開始する。
令和6年1月	解体終了。

3 これまでに実施した略式代執行について

H30 長浜町の略式代執行

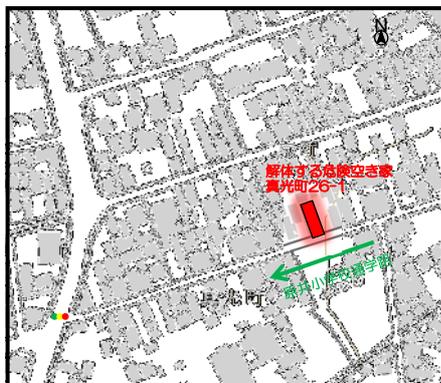


※国土地理院HPより



3 これまでに実施した略式代執行について

R2年度 真光町の略式代執行





以上で、事務局の説明を終わります。

ご清聴ありがとうございました。

