

# 平成30年度第1回 瑞穂市空家等対策協議会

平成31年2月18日

# 協議事項

- \* 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- \* 2. 瑞穂市空家等対策計画(案)のこれまでの経緯
- \* 3. 瑞穂市空家等対策計画(案)の概要
- \* 4. 前回協議会提出案からの修正事項
- \* 5. パブリックコメントの状況

# 協議事項

- \* 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- \* 2. 瑞穂市空家等対策計画(案)のこれまでの経緯
- \* 3. 瑞穂市空家等対策計画(案)の概要
- \* 4. 前回協議会提出案からの修正事項
- \* 5. パブリックコメントの状況

# 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

平成26年11月

空家等対策の推進に関する特別措置法 公布

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

# 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

## 法の背景

- \* 「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）」

# 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

## <特措法の施行以前>

- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 災害対策基本法
- ・ 道路法
- ・ 廃棄物処理法(※)



対応できない事案の多発

※廃棄物の処理及び清掃に関する法律

# 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

- \* 平成26年11月 空家等対策の推進に関する特別措置法 公布
- \* 平成26年7月 岐阜県空家等対策協議会 設立
- \* 平成27年1月 空家等対策に係る対応指針(岐阜県)
- \* 危険空家等対応マニュアル(岐阜県)
- \* 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

# 協議事項

- \* 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- \* 2. 瑞穂市空家等対策計画(案)のこれまでの経緯
- \* 3. 瑞穂市空家等対策計画(案)の概要
- \* 4. 前回協議会提出案からの修正事項
- \* 5. パブリックコメントの状況

平成27年度

平成28年度

平成29年度

瑞穂市空家状況調査

空家等現地調査

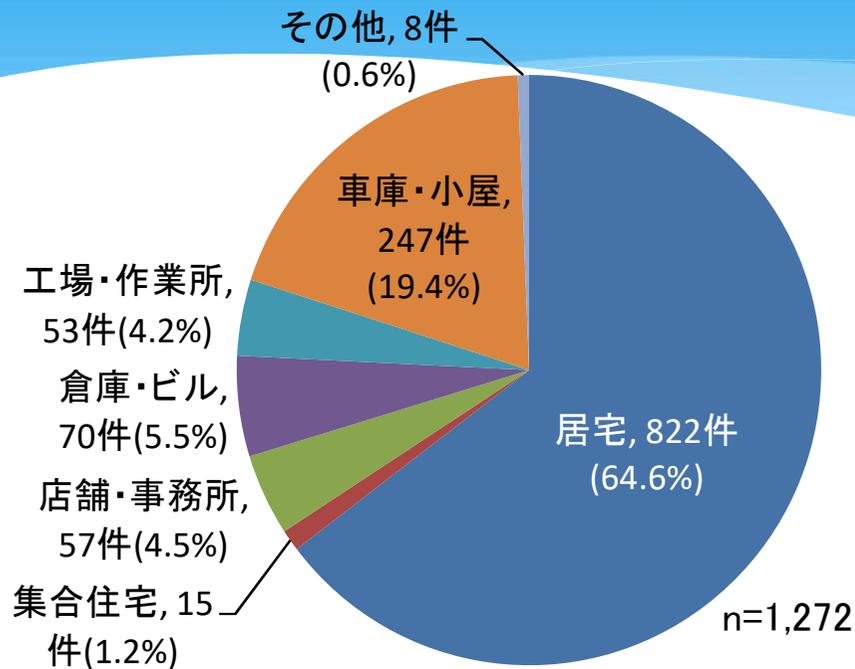
所有者意向調査

空家等立入調査

## H27 瑞穂市空家状況調査

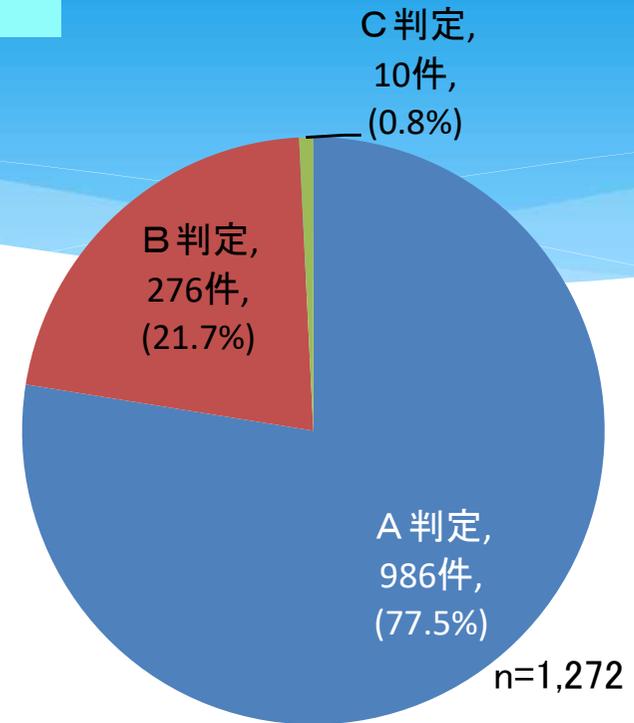
調査の目的	瑞穂市全体の空家に関する概況を把握するため、空家候補を抽出し、抽出された空家候補に対する現地確認を行った。
調査時期	平成28年2月～3月
調査結果	空家と思われる建物を <u>1,272</u> 件抽出した。

## H27 瑞穂市空家状況調査：調査結果



### 【建物種類】

- ・ 全体の約65%は居宅
- ・ 店舗・事務所、集合住宅と合わせると約70%



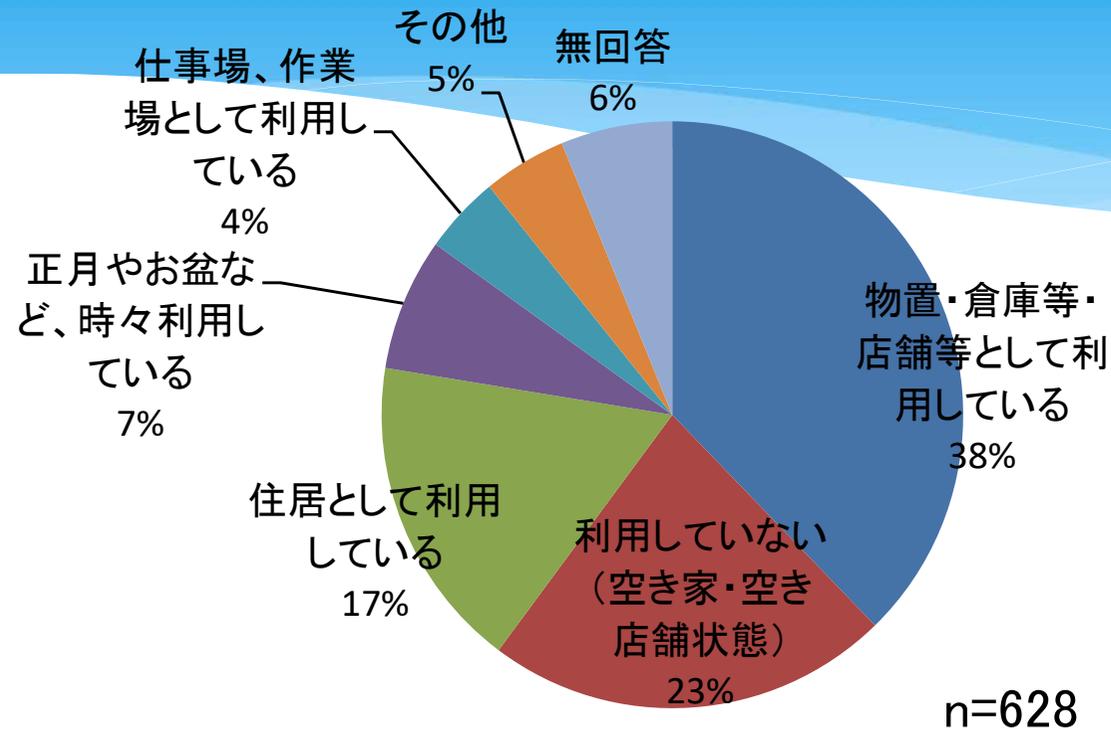
### 【老朽度判定】

- ・ A判定（危険なし）は約78%
- ・ C判定（危険）は10件、約0.8%

## H28 所有者意向調査

調査の目的	H27の瑞穂市空家状況調査で空家候補とされた物件の所有者に対し、現在の利用実態、維持管理状況、建物の今後の予定等に関する意向を把握するため、意向調査を行った。
調査手法	調査票の郵送配布・郵送回収
調査時期	平成28年10月
調査票送付数	926通(空家候補1,272件から、所有者意向が明らか、解体・除却に着手等を除いた件数)
有効回答数	628通
有効回答率	67.8%

## H28 所有者意向調査：調査結果



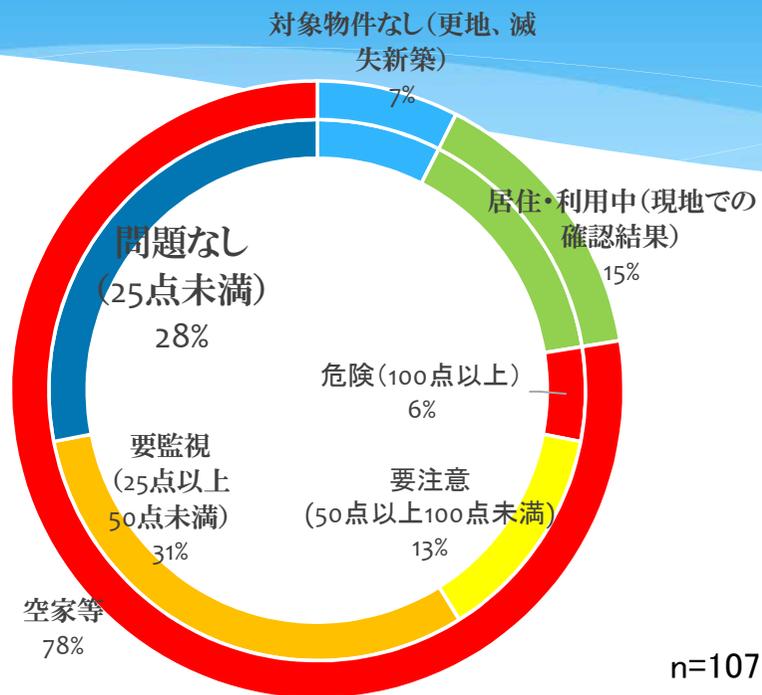
### 【利用実態】

・「利用していない」, 「その他」, 「正月やお盆など、時々利用している」  
＝「空き家・空き店舗」の可能性のあるものは216件、約35%

## H28 空家等現地調査

調査の目的	H27の瑞穂市空家状況調査で外観から老朽度がB判定(注意)及びC判定(危険)となった建物に対し、老朽化の度合いを詳細に調査する目的で、外観目視による現地調査を行った。
調査対象件数	107件
調査時期	平成29年1月～2月

## H28 空家等現地調査：調査結果



### 【老朽度判定結果】

- ・「危険」は6件、約6%

## H29 空家等立ち入り調査

調査の目的	H28の空家等現地調査で「要注意」以上の判定のある空家等に対し、より詳細な調査を行う目的で、敷地内への立ち入り調査を行った。
調査対象件数	17件
調査時期	平成30年2月～3月
調査内容	敷地外からはわかりにくい、基礎、土台、柱、はり、筋かい、給湯設備等の状況について確認を行った。

# 協議事項

- \* 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- \* 2. 瑞穂市空家等対策計画(案)のこれまでの経緯
- \* **3. 瑞穂市空家等対策計画(案)の概要**
- \* 4. 前回協議会提出案からの修正事項
- \* 5. パブリックコメントの状況

# 第1章の概要

## \* 計画の位置づけ

特措法第6条に規定される空家等対策計画

瑞穂市第2次総合計画が上位計画

瑞穂市都市計画マスタープラン、瑞穂市まち・ひと・しごと創生総合戦略等と連携を図る。

## \* 計画期間

2019年度を初年度とする5年間

## \* 対象とする空家の種類

特措法第2条第1項に規定する空家等

## 現状の課題

### 空家の発生

- ・ 高齢者のみの世帯の増加
- ・ 高齢化率の上昇が見込まれる。
- ・ 空家等の発生要因は、高齢化が原因と思われる事由が多い。

### 空家の利活用

- ・ 売却、賃貸、解体、活用等を希望している空家等の所有者が多いが、相手が見つからずに困っている場合が多い。
- ・ 空家のまま所有を希望、空家バンク登録に消極的等、利活用を希望しない所有者も一定数存在する。

### 空家の管理

- ・ 空家等の維持管理をほとんど行っていない所有者が存在する。
- ・ 所有者が高齢化している。

### 危険な空家

- ・ 老朽度が高く、危険と思われる空家等が数件確認されている。
- ・ 解体費用の支出や更地になった場合の固定資産税額の増額などの理由で解体できない所有者が多い。

## 基本方針

空家等の発生の抑制

空家等の利活用の促進

空家等の適正な維持管理の促進

管理不全な空家への対応

## 施策

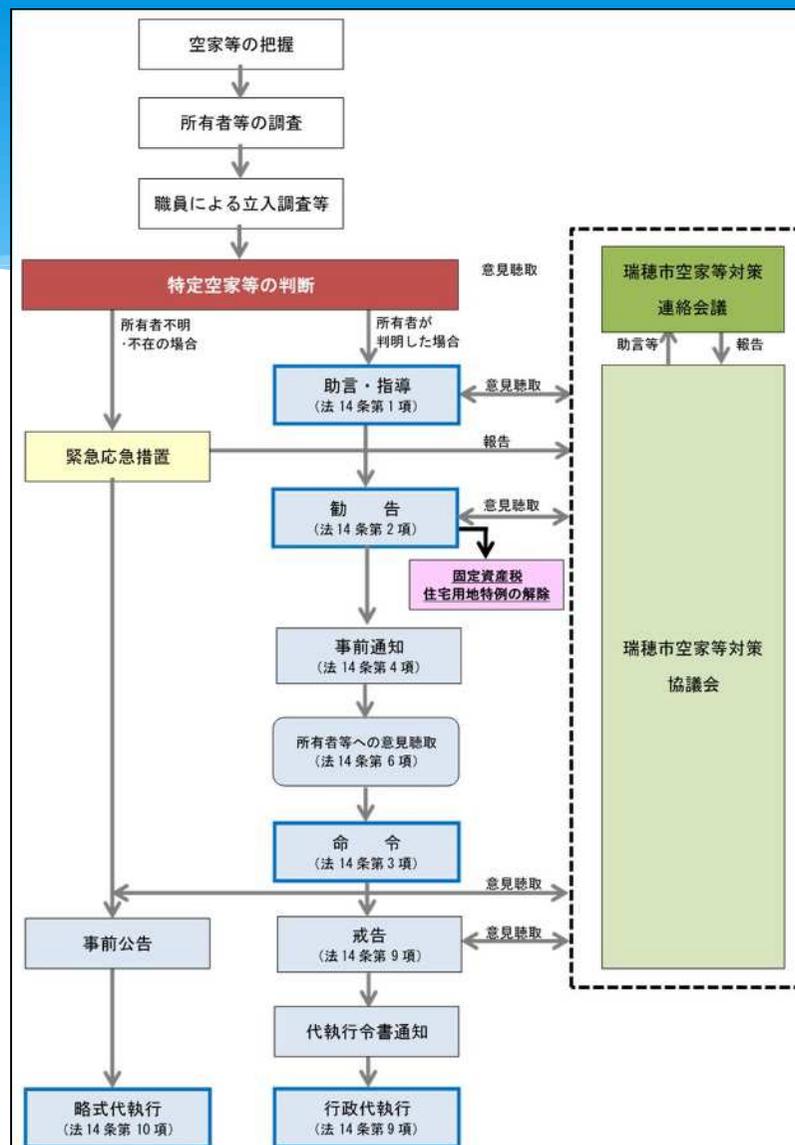
- ・ 相談窓口の体制構築・周知
- ・ 所有者等への啓発・情報提供

- ・ 利活用に関する情報提供の仕組みの構築
- ・ 中古住宅としての流通促進
- ・ 家屋の長寿命化の促進
- ・ 地域の課題解決に向けた空家等の利活用の促進
- ・ 跡地の利活用の促進

- ・ 維持管理に関する情報提供
- ・ 地域、民間事業者等と連携した維持管理の取り組み促進

- ・ 地域等からの通報・相談の受付
- ・ 所有者等への指導・助言
- ・ 所有者等が不明・不在の場合の対応
- ・ 空家等の除却に関する対応
- ・ 特定空家等に対する措置

# 第7章の概要



# 協議事項

- \* 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- \* 2. 瑞穂市空家等対策計画(案)のこれまでの経緯
- \* 3. 瑞穂市空家等対策計画(案)の概要
- \* 4. 前回協議会提出案からの修正事項
- \* 5. パブリックコメントの状況

## 3. 前回協議会提出案からの修正事項

前回の協議会でのご意見等に基づき庁内で検討を重ね、以下の点について、計画案の修正を行いました。

- 1)「防犯」の記載
- 2)「対象とする空家の種類」の明記
- 3)「所有者等の責務」の明記
- 4)「担当部」の明記
- 5)「特定空家に対する基本的な考え方」の明記
- 6)「今後解決すべき課題」の明記

# (1)防犯の記載

防災→防災・防犯上の問題に変更

- \* 老朽化した空家等が放置されることにより、建物の倒壊や屋根の落下、外壁の崩落などが発生し、近隣に危険を及ぼす可能性がある。特に、密集市街地や通学路に面している場合などは、被害が大きくなる可能性がある。
- \* また、空家等への関心やモラルの低下により、不審者・犯罪者の侵入、放火や不法投棄など、防犯上の問題も多く生じる可能性がある。

## (2)対象とする空家の種類の明記

### 対象とする空家の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、特措法第2条第1項に規定する空家等とする。

### 特措法第二条

この法律において「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。

## (3)所有者の責務に関する記述の追加

法第3条で「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが前提となり、瓦や外壁等が落下するなど、近隣家屋へ損害を与えたり、通行人に危害を与えないよう所有者等が自らの責任において空家等を適切に管理すべきものである。

また、空家等を原因とし被害にあった場合などの民事上の問題についても、所有権等に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

## (4) 担当部の明記

内容	担当部
空家等に係る総合窓口	都市整備部
家屋の倒壊等の危険、景観阻害	都市整備部又は企画部
ごみの放置、草木の繁茂、害虫の発生、動物のすみつきなど	環境水道部
枯草などの可燃物の放置、空家への侵入など	企画部
上・下水道の使用状況による空家の調査など	環境水道部
所有者・税等に関する事項	市民部
空家の利活用に関する事項	都市整備部又は企画部
児童への注意喚起など	教育委員会
高齢者世帯への対応・啓発・情報提供など	健康福祉部

## (5)特定空家に対する基本的な考え方の明記

- \* 「第5章 空家等対策計画の基本的な考え方」、「第6章 空家等対策計画の具体施策」において掲げているように本市では、まず全ての関係部署と連携し、空家所有者等に対して指導等を行うことにより、可能な限り特定空家等を発生させないように努める。
- \* しかしながら、指導等にもかかわらず、適切な管理等が行われない場合には、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが想定されるため、必要な措置を講ずることとする。

## (6) 今後解決すべき課題の抽出

- \* データ更新の手法
- \* 空家バンクの活用方法
- \* 市外・県外からの移住支援
- \* 地域課題解決のための空家等の利活用支援策
- \* 地域活性化のための跡地利用の支援策
- \* 相談窓口体制の構築
- \* 空家等の解体・除却に対する支援
- \* 特定空家等の判断基準

# 協議事項

- \* 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- \* 2. 瑞穂市空家等対策計画(案)のこれまでの経緯
- \* 3. 瑞穂市空家等対策計画(案)の概要
- \* 4. 前回協議会提出案からの修正事項
- \* 5. **パブリックコメントの状況**

## 4. パブリックコメントの状況

意見募集期間	平成31年1月4日～2月4日		
資料閲覧方法	・瑞穂市役所(巢南庁舎都市開発課及び穂積庁舎総合案内)への冊子設置 ・市ホームページ		
意見提出方法、提出人数及び意見の数	提出方法	提出人数(人)	意見件数(件)
	直接提出	1	5
	郵送	0	0
	ファクシミリ	0	0
	電子メール	0	0
	合計	1	5

提出者 No.	意見No.	意見	市の考え方
1	1	27年度に実施した「瑞穂市空家状況調査」もう少し、具体的に説明してほしい。 年度の何時、調査は何人で、水道の開栓状況等を元に調査したとは具体的に何を示しているのか、あきらかにしてほしい。(開栓状況から、調査したなら、水道の栓は、空家の敷地内にあるので、無断・違法侵入して調べたのか)	平成27年度に実施した空家状況調査は、水道の開栓状況等について、市の上水道課が所有する引込状況データから「休廃止」の家屋を机上で確認し、平成27年10月～28年2月にかけて、公道上より外観目視にて調査を実施しました。
	2	所有者への意向調査の「調査票」(原本)を開示してほしい。	別紙により調査を実施しています。
	3	空家等の管理データベースについて 1)誰が、データを入力するのか、またはしたのか。	データベースはデータ利用が認められた市職員及び本業務の受注業者により作成しています。
		2)誰が、このデータにアクセス出来るのか。	庁内の関連部署の職員がデータにアクセスし、情報共有を図ることとし、運用については検討中です。
		3)アクセスできる職員の守秘義務は、どうなっているのか。	個人情報等の取り扱いについては、個人情報保護条例等の法令等に従い、適正に管理を行っていきます。

提出者 No.	意見No.	意見	市の考え方
1	4	瑞穂市空家対策連絡会議(市役所内)について 1)メンバーの選出方法の詳細	瑞穂市空家等対策連絡会議は、市役所内の空家等対策を進めるうえで連携を図るべき部署の職員より選任をしております。
		2)メンバーの個人情報に関する守秘義務を課すこと。違反者は懲戒すること。	個人情報等の取り扱いについては、個人情報保護条例等の法令等に従い、適正に管理を行っていきます。
	5	瑞穂市空家等対策協議会について 1)メンバーの選出方法の詳細	瑞穂市空家等対策協議会の委員は、空家等対策の推進に関する特別措置法に位置付けられる不動産、法務、建築等の専門家及び地域住民、関係行政機関の職員より選任をしております。
		2)メンバーの個人情報に関する守秘義務を課すこと。違反者は懲戒すること。	瑞穂市空家等対策協議会での個人情報等の取り扱いについては、法令等に従い、適正に管理を行ってまいります。