

# 空き家対策について

(平成 30 年度)

## 目 次

1	【資料1】略式代執行について . . . . .	1
2	【資料2】空き家データベースについて . . . . .	3
3	【資料3】命令に係る措置の履行が不十分な状態の 特定空き家等への対応について . . . . .	4
4	【資料4】その他報告事項 . . . . .	7

### (別添資料)

- ① 空き家等対策の推進に関する特別措置法
- ② 姫路市老朽危険空き家等の対策に関する条例
- ③ 姫路市老朽危険空き家等の対策に関する条例施行規則

## 1 略式代執行について

上記1の表中、第10号（特定老朽危険空家等 第3号）については、平成30年5月21日付け姫路市公告第194号において、必要な措置を行うよう公告を行ったが、措置期限の平成30年7月12日までに措置が実施されなかったため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。）第14条第10項の規定に基づき略式代執行を実施する。（以下概要）

### 建築物の概要

所在地：姫路市飾磨区妻鹿965番地

所有者：登記上の所有者は死亡

相続人は全て死亡又は相続放棄済み

用途：住宅

構造規模：木造瓦葺2階建 住宅 約80平方メートル（登記による）

建築年：登記簿上は不詳

### 執行予定日

平成30年8月8日（水） 午前10時から代執行開始宣言後、着手予定

### 略式代執行の実施内容

危険な家屋及びそれに附属する工作物等の除却

### 略式代執行実施の根拠法令

空家特措法第14条第10項で「必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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」と規定されている。

### 所有者等の確知について

不動産登記上の建物所有者は既に亡くなっているため、住民票、戸籍、固定資産税課税台帳により相続人の調査を行った。

相続人から相続放棄を行った旨の申告があった場合は、受理書（写）の提出を求めた。その結果、全ての法定相続人が死亡又は相続放棄の手続きを完了しており、法定以外の相続人は明らかではなく、当該建物の所有者等を確知できない状態である。

### 代執行費用

動産確認・記録業務委託及び工事請負契約額 合計 約500万円

### 費用回収について

空家特措法第14条第10項による代執行では、行政代執行法に基づく強制徴収ができないため、今後、所有者等が判明した場合は、民事徴収により費用回収を行うことになる。

位置図



現況写真



## 2 空き家データベースについて

## 空き家対策の現状

6, 4 2 5 件（平成30年5月末現在）

《問題点》 管理状況が不明

- ・ 所有者の有無
- ・ 老朽化の程度 等

↓ 地域住民の生活環境に悪影響

《現状》 苦情・相談の都度対応

《課題》

- ・ 問題が顕在化するまで対策がとれない
  - ・ 代執行等、市が直接的に措置しなければならないものの数が不明
- ⇒ 早期対応が困難で、状況が悪化してから  
の対応を余儀なくされる

↓

空き家の状況の確認、段階に応じた対策の判断、整理が必要

データベースの整備  
(H29~H31 年度)

《整備状況》

平成29年度

- ・ 位置情報等入力作業 ※1
- ・ 現地調査 ※2

平成30年度

(継続)

- ・ 位置情報等入力作業
- ・ 現地調査

(新規)

- ・ 税情報との連携等調整 ※3

※1 既知の空家の位置情報を住宅地図に登録

※2 外観目視による調査。腐朽状態、外観写真等を位置情報と関連付け

※3 登録済みの位置情報と税務部保有の情報と関連付け

## データベース整備の効果

データベースの整備により…

- ・ 空き家に関する情報、相談・対応経緯などを体系的に構成、整理
- ・ 関係各課との情報共有、横断的な連携

↓ 具体的には…

《利活用できるもの》

⇒ 空き家バンクの活用

《管理不全なもの》

⇒ 所有者等への注意喚起（代執行に至る前の段階からの指導）等

- ↓
- ・ 空き家の状況に応じて、適時に的確な指導が可能
  - ・ 将来的な経費の抑制（代執行等）

### 3 命令に係る措置の履行が不十分な状態の特定空家等への対応について

当該物件については、平成 16 年頃に地元からの相談により市が認知し、以降任意の行政指導を行ってきたが、空家等対策の推進に関する特別措置法施行後は、「特定空家等」に認定の上、法に基づく対応を行っている。

平成 28 年 9 月 21 日に転売により所有者が変更となったが、度重なる指導にも従わなかったため、所有者に対し、平成 29 年 11 月 9 日付けで、建築物の基礎を除く地上部分を除却するよう命令を行った。

措置の期限としては、平成 29 年 12 月 18 日としていたが、措置期限を約 1 か月超過した平成 30 年 1 月 24 日に所有者が自主的に解体工事に着手した。

所有者は、資金が無いため残材の搬出までは出来ないが、平成 30 年 7 月 31 日までは搬出に着手し、9 月 10 日頃までに完了したいとの意向を示したため、その意思を尊重し自主的に除却がなされることを期待したが、現在に至っても、残材は敷地内に平積み状態で放置されており、搬出が開始される可能性は低い。

#### ① 命令の概要

##### 命令の内容

平成 29 年 12 月 18 日までに建築物の基礎を除く地上部分を除却するよう、命令を行う。期日までに命令の内容が履行されない場合は、行政代執行法に規定する戒告を行う。

##### 命ずるに至った事由

老朽化により屋根、壁が崩落しており、柱や壁の著しい傾斜も見られ、著しく保安上危険な状態に該当する。

##### 所有者

和歌山県在住（登記簿謄本記載による）

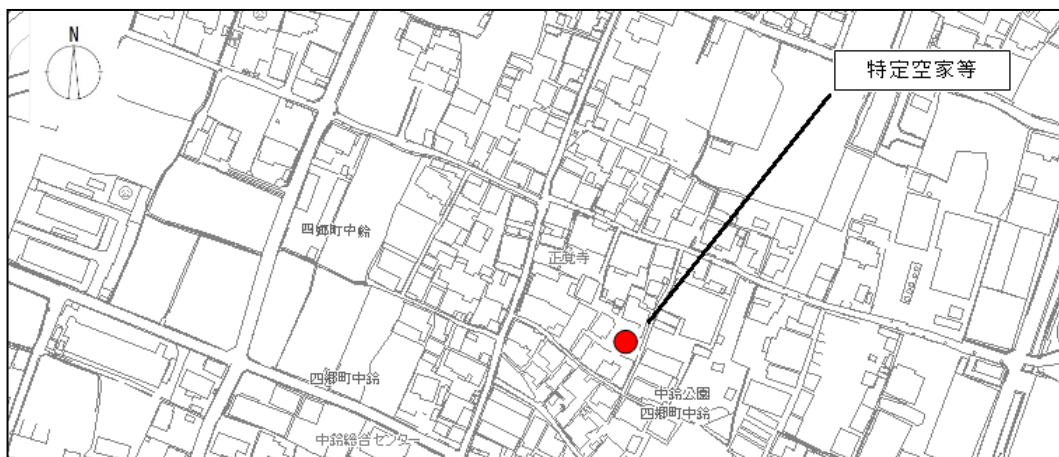
##### 所在地

姫路市四郷町中鈴 59 番地 2、59 番地 3

##### 構造・規模等

木造瓦葺 2 階建 約 105 平方メートル

##### 位置図





## 命ずるに至った経緯

平成 16 年 4 月より所有者等に再三指導を行ってきたが、適切な対応がなされなかった。  
当該空家は、2 度の火災に見舞われ、危険な状態が続いている。

平成 28 年 9 月に現所有者に所有権が移転され、改めて指導を開始した。

しかしながら、度重なる勧告にも係らず安全措置が実施されず、命令に係る事前の通知書を送付したが、なお安全措置が実施されなかったため、命ずるに至った。

## 命令の実施日

平成 29 年 11 月 9 日に命令書を所有者に郵送し、同日中に現地に標識を掲出した。

## 現況写真（命令時）



## ② 命令後の状況について

### 命令後の経緯

- ・平成 29 年 11 月 9 日 : 空家特措法第 14 条第 3 項に基づく命令書を建物所有者に郵送  
内容証明郵便は返送されてきたが、特定記録郵便は送達
- ・平成 30 年 1 月 24 日 : 所有者において自主的に解体に着手

※ 資金難のため、搬出は出来ないとのことで、解体のみ行い  
残材は敷地内に平積みされている。  
遅くとも平成 30 年 7 月 31 日までに搬出に着手するとして  
いたが、着手する見込みが薄い。

### 現在の状況

- ・ 命令は継続していると考えている。（書面により所有者に通知している。）
- ・ 上屋が解体され、特定空家等としての「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」ではなくなったため、行政代執行等の強制的な対応を取った場合、訴訟を提起されるおそれがある。
- ・ 残材の飛散による危険性は残っている。
- ・ 老朽以外の事由による特定空家等の再認定は現状では難しい。
- ・ 命令に従い解体はされたが、残材の搬出は行っておらず、除却には至っていない。（履行しても十分でない。）
- ・ 所有者が平成 30 年 7 月 31 日までに搬出に着手し、平成 30 年 9 月 10 日までに完全に除却するという意思を示したため、行政代執行を猶予している。（書面により所有者に通知している。）

### ③ 今後の対応について（案）

残材が敷地内に放置されている状況は、命令に係る措置を十分に履行したとはいえ、著しく保安上危険な状態は脱しているが、飛散による危険性が払しょくされたわけではない。

命令は継続していると考え、平成30年9月10日までに除却が完了しない、又は着手していても終わる見込みがないときは、やむを得ないと考えられる事由がある場合を除き、空家特措法第14条第9項の規定に従い、行政代執行の手続きに移行し、所有者に代わり命令に係る措置の完全履行を図りたい。

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

##### （特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4～8 略

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。



## 4 その他報告事項

### (1) 特定空家等の認定について

次の空家等について調査を行った結果、特定空家等の認定基準に該当すると認められるため、空家特措法第2条第2項の規定による「特定空家等」に認定した。

なお、平成29年度第1回会議で報告した物件（第6号、第7号）以降については、姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例（平成29年姫路市条例第47号。以下「条例」という。）施行後の認定となることから、条例第2条第6項に規定する「特定老朽危険空家等」に該当する。

認定番号  (特定老朽危険空家等認定番号)	認定日	所在地	用途	構造、階数	認定基準による評点	
					空家等の状態 (100点以上が該当)	空家等がもたらす 周辺への影響 (100点以上が該当)
第8号 (第1号)	平成29年12月25日	林田町下構	住宅	木造、 2階建	125	100
第9号 (第2号)	平成30年2月2日	飾磨区細江	住宅	木造、 2階建	100	100
第10号 (第3号)	平成30年3月14日	飾磨区妻鹿	住宅	木造、 2階建	125※	100

※認定時に敷地外からの目視により控えめに算出した評点であり、実際には最高評点（175点）の可能性が高い。

### (2) 老朽危険空き家対策について

#### ① 老朽危険空き家の件数

	29年度	30年度(※)	17~30年度(※) 累計
市民等からの通報等	48件	12件	313件
所有者等により措置済	13件(過年度 指導分含む)	4件(過年度 指導分含む)	127件

※ 平成30年度の件数は、6月末現在

## ② 老朽危険空き家対策補助金制度の状況

要綱に基づき、老朽危険空き家の解体撤去工事費の一部を補助する。  
自治会向けは平成 23 年度から、個人向けは平成 27 年度から実施。

<問合せ実績>

	28 年度	29 年度	30 年度 (※)
件数	69 件	49 件	13 件

※ 平成 30 年度の件数は、6 月末現在

※ 自治会向け、個人向けの種別は問合せ段階では不明

<補助実績>

種別	補助額	28 年度	29 年度	30 年度 (※)
自治会向け	1/2 以内かつ 上限 100 万円	2 件	3 件	3 件 〔 交付決定 2、 申請中 1 〕
個人向け	1/3 以内かつ 上限 50 万円 (※平成 30 年度より 金額変更)	7 件	6 件	6 件 〔 交付決定 4、 申請中 2 〕

※ 平成 29 年度の件数は、6 月末現在

## (3) 空き家利活用の促進について

### ① 空き家バンクの状況

空き家の利活用を促進するため、空き家を売りたい・借りたい人と、空き家を買いたい・借りたい人とのマッチングを行う。平成 28 年 2 月から実施。

<登録・利活用実績>

登録件数	31 件
うち、成約件数	7 件
利用登録	25 件

※ 件数は、平成 29 年 6 月末現在

### ② 空き家改修支援事業の状況

要綱に基づき、「空き家バンク」に登録された空き家を活用するために必要となる改修費用の一部を補助する。平成 28 年 10 月から実施。

<補助実績>

種別	補助額	28 年度	29 年度	30 年度 (※)
交流施設型	2/3 以内かつ 上限 200 万円	0 件	0 件	0 件
住宅型	1/3 以内かつ 上限 100 万円	2 件	2 件	0 件

※ 平成 30 年度の件数は、6 月末現在