

空き家対策について

(平成 29 年度)

目 次

1	姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例の制定について	1
2	空き家データベースについて	2
3	その他	5

(別添資料)

- ① 「姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例」について
- ② 姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例
- ③ 姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例施行規則

1 姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例の制定について

1 条例制定の理由

老朽危険空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき対策を行っているが、市民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全のため、より早期の対応や緊急時の対応の充実を図ることが課題となっていた。

課 題

- 周辺への早期の注意喚起・・・**現地表示**
- 所有者への早期対応の促し・・・**勧告後の公表**
- 倒壊等切迫時の対応・・・**措置期間の短縮**
- 緊急時の対応・・・**応急措置**

2 概要

	規定の内容	備考
法に基づき実施	● 所有者等の適正管理義務の明示（第3条）	法では努力義務
	● 老朽危険空家等への立入調査等（第6条）	
	● 情報の利用等（第7条）	
	● 特定老朽危険空家等への措置（第8条） 助言・指導→勧告→命令予告→命令→公表→行政代執行	条例で「特定老朽危険空家等」を規定 法では命令後に公表
条例で新たに規定	○ 市民等と所有者等の協議（第3条第2項 第4条）	
	○ 市への情報提供（第5条）	
	○ 関係機関との連携（第7条第3項）	
	○ 特定老朽危険空家等の表示 （第8条第1項）	認定時に現地表示
	○ 勧告後の公表 （第8条第4項）	勧告に従わない場合
	○ 措置期間の短縮 （第9条）	標準 5月⇒3.5月
	○ 応急措置 （第10条）	急速に悪化した場合に実施
■ 用語の定義（第2条）	<p>『老朽危険空家等』とは 法に規定する「空家等」のうち、倒壊等保安上危険となるおそれのある状態にある建築物</p> <p>『特定老朽危険空家等』とは 老朽危険空家等のうち、法に規定する「特定空家等」に該当する状態にある建築物</p>	

3 施行期日

平成 29 年 7 月 1 日 施行

2 空き家データベースについて

1 事業の概要

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法第 11 条に空家等に関するデータベースの整備等が定められており、それに基づきデータベースの整備を行うもの。
- ・ 平成 29 年度に地図情報会社に委託し、基礎調査及びデータベースの整備を行う。

2 データベース整備の必要性

(1) 背景

空家等の管理責任は、第一義的には、当該空家等の所有者等にあるが、本来自ら行うべき管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合があり、このような場合においては、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）の制定により、市町村が地域の実情に応じて所要の措置を講ずるなど空家等に関する対策を実施することとなった。

平成 28 年度にデータベースの基礎調査として、市内全域の空き家調査及び自治会に対して問題のある空き家についてのアンケート調査を行った。

(2) 理由

空き家については、時間の経過とともに、管理者が不存在となったり、老朽化の進展による倒壊等の発生リスクが増大し、地域住民の生命、身体、財産の侵害、衛生等生活環境の悪化が懸念される。

そのため、空き家対策としては、空家等の件数を把握するだけではならず、空家等に関する情報、相談や対応の経緯を体系的に構成して整理し、検索・抽出が容易にでき、かつ、関係各課との情報共有を図ることができるようにしておくことが必要となる。

3 システムの考え方

- ・ 平成 28 年度までに実施した各調査等の結果から、判明している空き家のうち重複するものを省いた物件のうち 2,500 件についてピンポイント調査を行い、情報の整理を行う。
- ・ 庁内 GIS との連携を行うことで庁内の関係各課において必要な範囲で常時情報を共有し、適時に更新を行う。
- ・ 調査内容に個人情報を含むため、情報漏洩が生じないよう外部調査員に対する秘密保持の義務付けるとともにデータベースは、ネットワークに接続しない状態とする。

4 データ更新

- ・ 今後のデータ更新は、3年周期で更新委託を行う予定である。
※地図情報会社の住宅地図作成に係る調査が、合併4町については毎年実施されないため。

5 今後の課題

- ・ 市内の空き家数は、相当な数が見込まれ、また、数年おきに更新作業が伴うため、更新費用等が課題となってくる。

【調査票（参考）】

空家等現地調査票

取扱注意

調査員氏名

地図番号	調査番号	調査日付
------	------	------

該当する項目に○を付ける。

No	判定	調査項目	写真	選択肢	
1		調査対象物件		1. あり	2. なし(空き地等)⇒調査終了
2		調査実施状況		1. 可	2. 不可⇒調査終了
3		調査不可の場合・その理由		1. 公道から確認不可 1.公道から遠い 2. 繁茂	3. 高低差 4. その他() 2. 調査拒否
4		使用実態		1. 使用実態がない可能性が高い	2. 使用実態あり ⇒ 調査終了 1.人 2.洗濯物 3.車 4.その他()
5		現地表札名		名称()	
6		建築物の用途		1. 専用住宅(一戸建・集合住宅)	2. 併用住宅
7		建築物の階数		(階)	
8	空	売り賃し看板の有無		1. あり 2. なし 3. 読めない	ありの場合 名称()
9	空	郵便受けの状況		1. あり 2. なし 3. 確認不可	ありの場合 1. 正常 2. チラシ等が散乱 3. ふさがれている
10	空	電気メーターの状況		1. あり 2. なし 3. 確認不可	ありの場合 1. 稼働中 2. 停止 3. 判別不可
11	空	プロパンガスボンベの有無		1. あり	2. なし 3. 確認不可
12	空	カーテンの有無		1. あり	2. なし 3. 確認不可
13	利	道路の幅員		1. 狭い(2m未満)	2. やや狭い(2~4m程度) 3. 広い(4m以上確保)
14	利	道路の傾斜		1. 平坦～緩傾斜	2. 急傾斜(10度程度以上)有
15	利	道路との高低差		1. 等高 2. 玄関の方が低い(微小でも) 3. 玄関の方が高い(1m以上)	高低差ありの場合 高低差(約 em)
16	利	駐車スペース		1. あり 2. なし 3. 確認不可	ありの場合 1. 1台分あり 2. 2台分以上あり
17	利	間口の状況		1. 狭い(2m未満)	2. やや狭い(2~4m程度) 3. 広い(4m以上確保)
18	特	門・塀の状況		1. あり 2. なし 3. 確認不可	ありの場合 1. 正常 2. 損傷あり 3. 倒壊している倒壊の恐れあり
19	特	擁壁(石垣・間知石含む)の状況		1. あり 2. なし 3. 確認不可	ありの場合 1. 正常 2. 損傷あり 3. 倒壊している倒壊の恐れあり
20	特	屋根の状況		1. 正常 2. 一部破損 3. 著しい破損	4. 陥没または著しい変形 5. 確認不可
21	特	樋(とい)の状況		1. あり 2. なし 3. 確認不可	ありの場合 1. 正常 2. 一部破損 3. 大部分が破損
22	特	外壁の種類		1. 簡易なもの(トタン等)	2. その他 3. 確認不可
23	特	外壁の状況		1. 正常 2. 一部下地露出ありまたは一部破損 3. 著しい下地露出ありまたは貫通穴あり	4. 確認不可
24	特	建築物の傾斜		1. 正常 2. 一部に傾きあり 3. 全体的に傾きあり	4. 崩壊している崩壊の恐れあり 5. 確認不可
25	特	窓ガラスの状況		1. あり 2. なし 3. 確認不可	ありの場合 1. 正常 2. 一部破損 3. 大部分が破損
26	特	基礎・土台の状況		1. 基礎なし 2 または 3 の場合 2. 簡易な基礎(玉石、延べ石)	3. その他 4. 確認不可
27	特	雑草・立木の状況		1. あり 2. なし 3. 確認不可	ありの場合 1. 問題なし 2. やや繁茂 3. 繁茂
28	特	動物の有無		1. あり 2. なし	
29	特	ゴミの投棄・堆積の有無		1. あり 2. なし 3. 確認不可	ありの場合 1. 一部堆積あり 2. 大量に堆積あり
30	特	臭気の有無		1. あり 2. なし	
31	特	その他破損箇所(存在するものをチェック)		1. あり 2. なし 5. 看板 6. 物置	ありの場合 1. 雨戸 2. カーポート 3. バルコニー・ベランダ 4. 屋外階段 7. アンテナ 8. 軒裏 9. その他()
32	特	第三者へ危害を与える可能性		1. あり 2. なし	ありの場合(項番記入)

<備考欄> ※130 第三者へ危害を与える可能性」ありの場合、その各項番号について理由を記載すること。※上記の調査項目以外で周辺環境に影響を及ぼしている事象について記載すること。

見本

3 その他

(1) 老朽危険空き家対策について

① 老朽危険空き家の件数

	28年度	29年度(※)	17～29年度(※) 累計
市民等からの通報等	62件	19件	273件
指導を実施した件数	52件	19件	222件
指導不要な件数	10件	0件	51件
所有者等により措置済	33件(過年度 指導分含む)	1件(過年度 指導分含む)	112件

※ 平成29年度の件数は、7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(※)
件数	69件	12件

※ 平成29年度の件数は、7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(※)
自治会向け	1/2以内かつ 上限100万円	2件	2件協議中
個人向け	1/5以内かつ 上限30万円	7件	0件

※ 平成29年度の件数は、7月末現在

③ 平成 29 年度実施事業について

◆ 専門家派遣業務委託

- ・ 事業の概要
啓発活動の一環として、自治会に専門家を派遣し、自治会と協力してアンケート調査等を行う。平成 28 年度から実施。
- ・ 取組状況
対象自治会募集手続中。

◆ 実態調査業務委託

- ・ 事業の概要
過去に通報のあった空き家について、危険性の増大がないかなど、現状を把握する。平成 28 年度から実施。
- ・ 取組状況
専門業者（設計事務所）に発注し、第 1 回目の調査を実施中。

(2) 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	16 件
うち、成約件数	3 件
うち、登録抹消件数	1 件

※ 件数は、平成 29 年 7 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 (※)
交流施設型	2/3 以内かつ 上限 200 万円	0 件	0 件
住宅型	1/3 以内かつ 上限 100 万円	2 件	1 件

※ 平成 29 年度の件数は、7 月末現在

(3) 主な啓発活動について

① 啓発ちらしの送付

固定資産税の納税通知書に適正管理啓発ちらしを同封し、所有者等の管理意識啓発を図った。

姫路市住宅課からのお知らせ

【空き家の所有者（相続人）の皆様へ】

近年、姫路市内でも空き家が増加しています。

空き家の手入れが不十分なため、草木が繁茂し近隣に迷惑をかける事例、屋根や外壁の劣化などにより周囲に危険を及ぼす事例が見られます。



〈空き家の管理は所有者等の責任です〉

空き家は個人の財産であり、その管理は空き家の所有者等が行わなければなりません。

空き家をお持ちの場合は、適正な維持管理をお願いします。

〈もし、空き家を放置すると…〉

空き家の瓦や外壁が落下し、近隣家屋が壊れたり、通行人が怪我をした場合は、所有者等が損害賠償責任を負うことになります。

空き家の管理でお困りの場合は、下記の連絡先にご相談ください。

【空き家に関するご相談は】

■ 空き家バンク、その他空き家の活用や管理に関する相談業務

■ 空き家の除却、老朽危険空家等に関する業務

「姫路市住宅課」

☎079-221-2642

e-mail juutaku@city.himeji.lg.jp

■ その他空き家の管理でお困りの場合

「ひょうご空き家の総合相談窓口」

☎078-325-1021

ホームページ <http://akiya-hyogo.com>

見本

ちらしの送付後、平成 29 年 5 月末日までの間に、ちらしを見た市民から以下の相談等が住宅課に寄せられた。

<相談実績>

相談内容	件数
解体について	8 件
利活用について	17 件
不要なので処分したい	23 件
管理不全空き家の通報	15 件
合計	63 件

※ 平成 29 年 5 月 8 日から 31 日の件数

② ケーブルテレビ等への出演

姫路ケーブルテレビの市政広報番組「ウィークリーひめじ」に職員が出演し、姫路市の空き家対策を紹介した。

また、FM-GENKI の市政広報番組「市長のサンデートーク」に市長が出演し、空き家対策条例と、空き家バンクを紹介した。

③ 広報ひめじ、新聞広告への掲載

広報ひめじ 8 月号に、空き家に関する特集記事を掲載。また、新聞各紙の「市政インフォメーション」欄に啓発記事を掲載した。