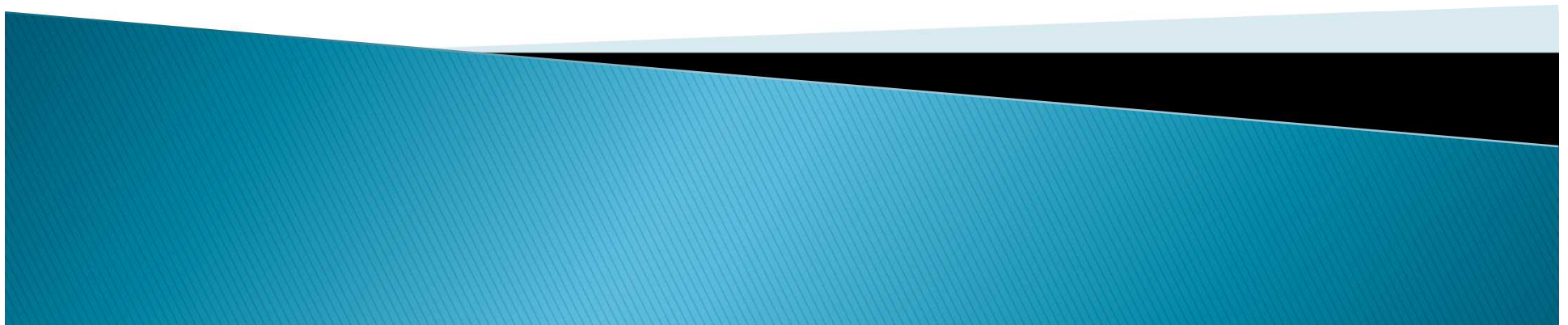


空き家の除却等に関する ガイドラインについて

平成26年8月27日

富山県土木部建築住宅課



I 富山県の空き家対策

- ▶ 空き家対策ワーキンググループ(H24.10~H26.2)
- ▶ 空き家対策有識者懇談会(H25.3~)
- ▶ 空き家対策フォーラムの実施(H25.10)
- ▶ (仮称)空き家対策官民連絡協議会(H26.9~)



空き家対策ワーキンググループ (H24.10~H26.2)

- ▶ 国や県、各市町村の課題や取組み状況についての情報交換
- ▶ セミナーの開催
 - 空き家をめぐる法的問題と空き家対策の今後について
 - 空き家の利活用について
 - 相続財産管理人の選任手続きや財産処分の手法について



空き家対策有識者懇談会(H25.3~)

- ▶ 空き家の管理、利活用、除却に係る諸課題と対応等について検討
- ▶ 学識経験者、不動産関係団体、市町村長、空き家活用実践者等
- ▶ 県に対し、空き家対策について提言(H26.1)
 - 実態把握(実態調査、マップ・台帳整備)
 - 適正管理(相談窓口設置、条例制定)
 - 利活用(空き家バンクの充実、受入れ態勢の充実、改修支援等)
 - 除却(除却のガイドライン制定、代執行への支援)
 - 体制整備(連絡組織の設置)



Ⅱ 空き家の除却等に係るガイドライン

- ▶ 空き家は私有財産であり、条例等に基づく除却等を指導、勧告等の対応には、公平さが必要

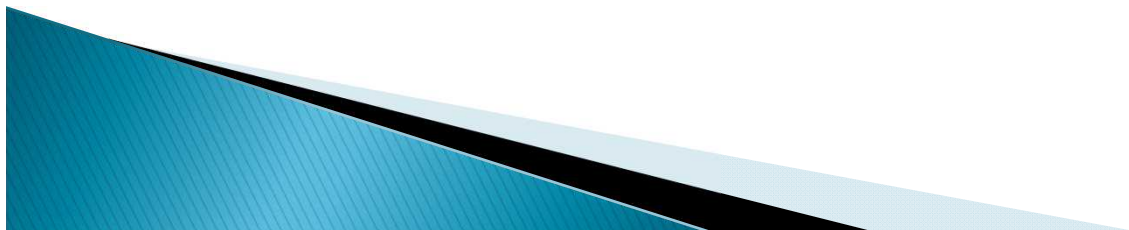


- ▶ 空き家の危険度の判断に活用できるように、チェックポイントや判定の考え方の基準を示すもの
 - 目安であり、強制するものではない



調査等の流れ

- ① 現地調査
 - 概要、損傷度、立地環境
- ② 各部位の損傷度のランク付け
 - ランク4～ランク1
- ③ 危険度の判定
 - 倒壊の危険が極めて高い～危険はない
- ④ 指導方針の決定
 - 除却、修繕等



① 現地調査

- ▶ 空き家の概要
 - 構造、階数、塀の有無など
- ▶ 損傷度に関する項目
 - 屋根(小屋組)、外壁、建物の傾斜、基礎
- ▶ 立地環境
 - 前面道路や隣接建物までの距離



② 各部位の損傷度の調査

- ▶ (1) 屋根(小屋組)
 - ランク4(著しく損傷、崩壊)～ランク1(問題なし)
- ▶ (2) 外壁
 - ランク4(著しく損傷、崩壊)～ランク1(問題なし)
- ▶ (3) 建物の傾斜
 - ランク4(著しく傾斜(1/20))～ランク1(問題なし)
- ▶ (4) 基礎
 - ランク3(大きく損傷)～ランク1(問題なし)



③④ 判定及び所有者等への指導

- ▶ 各部位の損傷度でランク4が一つでもある



- ▶ 除却に向けた早急な対応を指導



- ▶ 条例に基づき、所有者等に指導、勧告、命令を行う。
 - 所有者不明などの場合には、行政代執行も検討。



③④ 判定及び所有者等への指導

- ▶ そのまま放置すると腐朽が急速に進行し、数年程度のうちに倒壊する危険性がある
 - → 倒壊に至らないよう、早めの改善を指導
- ▶ 腐朽の進行は比較的緩やかであるが、そのままの状態が続けば、いずれは倒壊につながる恐れがある
 - → 腐朽や破損が進行しないよう、修繕等を指導
- ▶ そのまま放置しても倒壊の危険はない
 - → 当面は指導の必要なし



その他の項目の調査・指導

- ▶ 建築物本体以外に、
- ▶ 落下物等
 - 屋根材、外壁材、窓、看板・室外機、塀 等
- ▶ 生活環境等
 - 庭木、雑草、ゴミ、廃材、開口部(防犯)



- ▶ 周囲への影響を考慮し、適切な措置を指導



空き家対策の進め方について（主な提言内容）

◆実態把握に関する事項

○空き家の実態調査及びマップ・台帳の整備

市町村において、空き家の実態把握に努めるとともに、経年変化による空き家の状況を把握するため、空き家ごとの各種情報を取りまとめた台帳を整備すること。

◆適正管理に関する事項

○空き家に関する相談、管理等への支援

国の「空き家管理等基盤強化推進事業」を活用し、県に空き家の適正管理を促進するための相談窓口を設置するための関係者との協議を進めること。

○適正管理等に関する条例の検討

現行法令では、空き家を幅広く捉え規制することができないことから、市町村において空き家の適正管理等に関する条例の制定を検討すること。

◆利活用に関する事項

○空き家バンクの充実

空き家バンクについて、①県内全市町村での設置、②空き家の登録物件の増加、③登録内容の充実 に努める必要がある。

○空き家を活用した地域の受入体制の充実

定住者の受入れモデル地域において、移住者と地域住民による地域活性化の取組みについて、県と市町村が連携・協力して支援する必要がある。

○空き家の取得・改修等に対する支援

定住者の受入れモデル地域において、地域全体で利用する宿泊体験施設等への空き家の改修費用に対する支援について、検討を行う必要がある。

◆除却に関する事項

○空き家除却のガイドライン等の制定

市町村が、条例等に基づき老朽危険空き家について除却等を行う場合、市町村の判断に著しいバラツキが生じないように、県において具体的な判定基準を示すこと。

○代執行による除却への支援

老朽危険空き家について、市町村がやむを得ず行政代執行法に基づく除却等を行う場合で、所有者等が不明なため費用の求償が困難な事例等については、必要に応じ、国や県が支援を検討すること。

◆体制整備に関する事項

○空き家対策に係る連絡組織の設置等

県は、市町村の空き家対策を支援するため、市町村及び関係団体等で構成する連絡組織を設置し、定例的に情報交換するなど、空き家対策の推進に努めること。

また、市町村では、空き家対策について、所有者等を含めた地域全体の意識が高まるよう、各地域の自治会等と連携する体制づくりの構築に努めること。