

5 兵庫県地域住宅政策協議会空き家対策検討会での検討

(1) 空き家対策検討会における検討経緯

	開催日	内 容
24 年 度	第1回	H24. 7. 13(金) ・ 県内における空き家の実態 ・ 各市町における空き家の課題と取組 他
	第2回	H24. 9. 19(水) ・ 課題整理の共通認識 ・ 県景観条例改正の方向性 ・ 県内先進事例の紹介 (相生市、三木市) 他
	—	H24. 10 ・ 市町における放置空き家への対応に関するアンケートの実施
	第3回	H24. 11. 2(金) ・ 市町における放置空き家への対応に関するアンケート (結果) ・ 県内先進事例の紹介 (小野市、姫路市、加古川市、神戸市)
	—	H24. 11 ・ 県外8市町の現地調査を実施 (市川市、横手市、大仙市、足立区、滑川市、越前町、久留米市、長崎市)
	第4回	H25. 1. 22(火) ・ 県外現地調査まとめ
25 年 度	—	H25. 2. 1 (金) ・ 空き家対策にかかる講演 「空き家の適正管理に向けた自治体の取り組みについて」(上智大学法科大学院教授 北村喜宣氏) ・ 県内空き家対策事例報告 (神河町、小野市) ・ 県外現地調査の報告 (越前町、足立区)
	第1回	H25. 8. 29(木) ・ 空き家の適正管理・除却に向けた取組事例 ・ 空き家の実態調査 ・ 所有者の特定方法と手順 ・ 既存法令の活用 ・ 条例・独自補助制度等による対応 ・ 適正管理・除却に関する標準条例案の検討 等 ・ 空き家対策 (適正管理・除却) の方向性の整理と今後の進め方
	—	H25. 10. 11(金) ・ ワーキンググループによる検討会 空き家対策ガイドライン (案) 個別検討
	第2回	H25. 11. 28(木) ・ ワーキンググループによる検討の概要 ・ 空き家対策ガイドライン (案) の検討

(2) 県外先進事例調査報告書

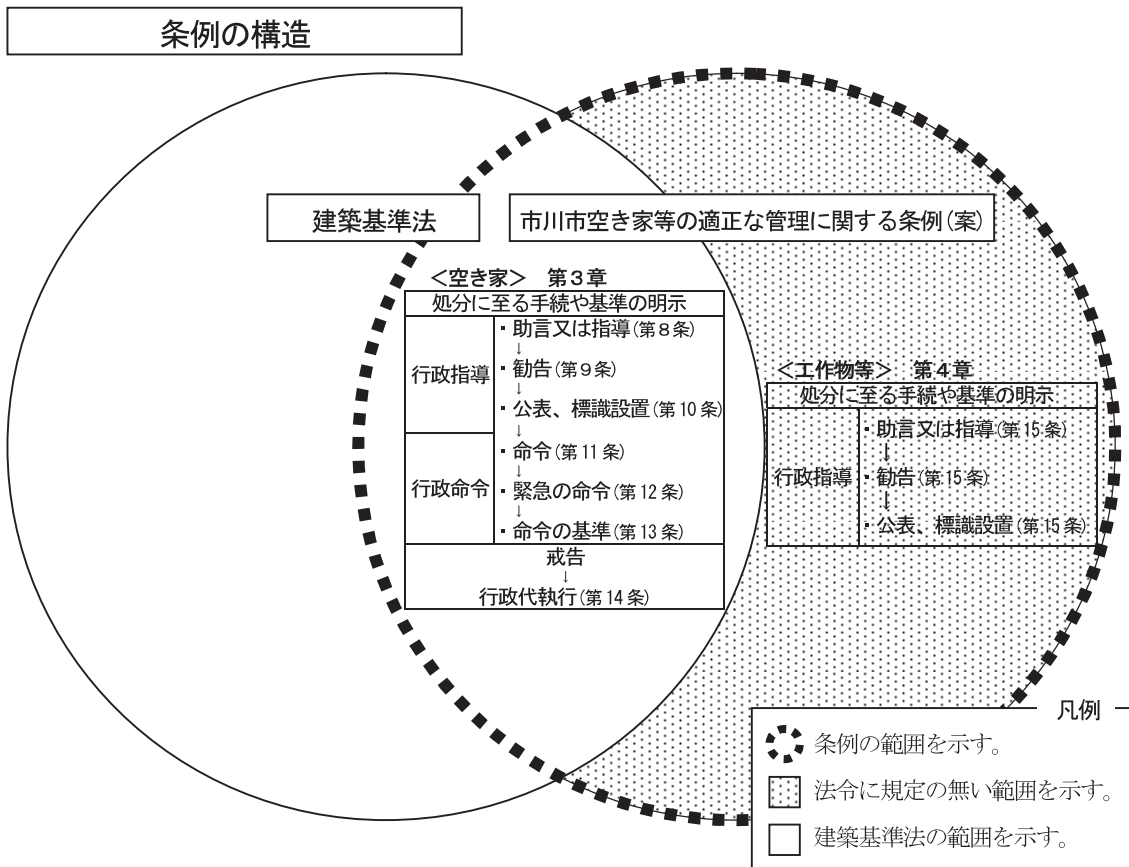
① 市川市（千葉県）

市の概要	面積：57.40km 人口：461,014人（H23年3月31日） H22 普通会計決算（歳出）：129,356百万円 一般職員数：2,937人	住宅の状況	住宅総数：230,470戸 空き家率：11.6% 木造住宅率：47.6% 持家率：50.7% 共同建住宅率：64.0% （H20住宅・土地統計調査）
実施施策	市川市空き家等の適正な管理に関する条例		
背景	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全な空き家が増加。 ・防災、防火、防犯も含めて市民からの相談内容が多様化し、様々な部署が対応していたが、総合的な対策が必要と認識。 ・条例は平成24年6月議会で議決、施行は平成25年1月1日。 		



対策名	市川市空き家等の適正な管理に関する条例	施行日	平成 25 年 1 月 1 日
制 度 概 要 等	<p>1 条例の目的 生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全</p> <p>2 概要と特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象は管理不全な状態の空き家等。（「管理不全な状態」とは以下のとおり。） <ul style="list-style-type: none"> ①老朽化、自然災害その他の事由により、建築物その他の工作物が倒壊し、又はその建築材料が脱落し、若しくは飛散するおそれがあることによつて、人の生命、身体又は財産に係る被害を生ずるおそれがある状態。 ②草木の著しい繁茂又は害虫、ねずみ等の著しい発生により周辺的生活環境の保全上支障を生ずるおそれがある状態。 ③不特定の者の侵入を容易に許し、犯罪を誘発するおそれがある状態。 ・「空き家等」とは、「空き家」と「工作物等」。（以下のとおり） <ul style="list-style-type: none"> ①空 き 家：建築物（附属の門扉を含む）で建築基準法上の<u>既存不適格で使用されていないもの</u>。 ②工作物等：建築物（附属の門扉を含む）で建築基準法上の<u>既存不適格以外の建築物で使用されていないもの及び藤棚等の単独の工作物</u> ・<u>空き家等</u>（＝空き家＋工作物等）への対応 <ul style="list-style-type: none"> 助言（業者の斡旋等）・指導、勧告、勧告内容の公表・標識設置、緊急代行措置（所有者同意要、費用は徴収、保証人要） ・<u>空き家</u>への対応 <ul style="list-style-type: none"> 空き家等への対応内容に加え、命令、命令代行措置（高齢・施設入居・遠方居住等の理由要、所有者同意要、費用は徴収）、公示、代執行。 ・火事後の建築物も工作物として対象としている。 ・命令を発する場合は建築審査会の意見を聴取する。 <p>3 運用基準・手続き 応急危険度判定の基準を参考にして、判断基準（点数表等）を作成中。</p> <p>4 予算等 平成 24 年度（補正予算）：4,000 千円（200 千円×20 件）（25 年度も同額予定）</p> <p>5 庁内体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築指導課で対応。 ・平成 24 年 11 月現在、都市計画課からの応援と臨時職員の計 5 名体制で実施。 		
考 え 方	<ul style="list-style-type: none"> ・条例は建築基準法を上位法と位置づけた形になっており、建築基準法上勧告の規定は設けられていないが行政手続法上の勧告（行政指導）と位置づけて取り組む。 ・命令は建築基準法第 10 条第 3 項に基づく。 ・既存不適格に該当しないものも条例の対象にしている。 ・市が相談をうけて把握している空き家(166 件)は、全て既存不適格物件で建築基準法第 10 条第 3 項の対象となりえると判断。 ・勧告の公表・標識は不利益処分で制裁的意味はあるが、意見書提出の機会を与えれば問題ないと判断。 ・罰金を徴収することにしても対応は進まないと考え、罰則は設けなかった。 ・代行措置を設けるとモラルハザードがおきるおそれもあるが、どうしても対応できない事情がある場合への救済措置として設けた。 ・命令にあたって建築審査会に諮ることの根拠は、建築基準法第 78 条。 		
実 績	(平成 24 年 11 月現在、条例未施行)		

対策の効果と課題、施策検討で参考になるポイント	
効果	(平成 24 年 11 月現在、条例未施行のため不明)
課題	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 11 月現在、条例未施行のため具体的な課題はまだわからないが、次のことは課題と感じている。 所有者全額負担としているので、資金のない所有者への対応。 市が所有する資料で所有者が確知できない場合の対応。 空き家の活用方策も必要だと考えている。長崎市の老朽危険空き家対策事業のような寄付制度を検討中。マイホーム借り上げ制度も考えている。
参考になるポイント	<ul style="list-style-type: none"> 空き家対策の窓口が明確である。 対象を空き家及び工作物等（人工物全て及び草木を含む。）として幅広く対応している。 建築基準法を根拠としているものの、同法に規定されていない内容も条例に盛り込む工夫がなされている。 建築基準法による処分規定の執行については、執行基準規定が明確でないための訴訟リスクにより執行しにくい実情であるが、本条例制定により処分執行を容易にしている。 「助言」のために、自治会、民生委員、建設業界、宅建業協会等との協力体制を構築している。 公布・施行前に、行政指導を行ってきた問題のある空き家所有者に対し、パブリックコメントの依頼や説明会を開催し、除却等の成果をあげている。



出展：市川市提供資料

② 横手市（秋田県）

市の概要	面積：693.04km 人口：100,253人（H23年3月31日） H22 普通会計決算(歳出)：57,066百万円 一般職員数：1,144人	住宅の状況	住宅総数：34,640戸 空き家率：11.4% 木造住宅率：97.3% 持家率：85.9% 共同建住宅率：8.4% (H20住宅・土地統計調査)
実施施策	横手市空き家等の適正管理に関する条例 横手市老朽危険空き家対策事業		
背景	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年度の豪雪の際、雪下ろしをしないまま放置された空き家の倒壊が相次ぎ、密集市街地で大量の雪をのせた家屋が市道に倒れるなど、人的被害も発生しかねない非常に危険な事例が発生した。 危険な空き家の解体撤去を促進するために解体等に対して補助する要綱を制定。 		



対策名	横手市空き家等の適正管理に関する条例	施行日	平成 24 年 4 月 1 日														
制 度 概 要 等	<p>1 条例の目的 空き家等が放置され管理不全な状態となることを防止し、市民と地域の安全・安心の確保と生活環境を保全</p> <p>2 概要と特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正な管理が行われていない空き家等への実態調査（第5条） ・所有者等の特定のため、官公署に対し必要な文書の閲覧又は資料の提供を依頼（第6条） ・条例施行に必要な限度で、職員が立入調査等（第7条） ・管理不全な状態にある空き家等の所有者に助言、指導、勧告（第8条） ・所有者等が勧告に応じないとき等は、必要な措置を講じるよう命令（第9条） ・正当な理由なく命令に従わないときは、氏名等を公表（第10条） <p>3 運用基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅不良度の測定基準は、国土交通省住宅地区改良事業等の「外観目視による不良度判定の手引き」に、市独自に雪関連項目を追加して設定。 ・住宅不良度の測定により危険と判断された空き家の所有者には、補助事業の紹介も合わせて助言・指導することで、解体撤去を促進 <p>4 庁内体制 危険な空き家等への応急対応については、危機管理部門、建設部門と連携し対応している。（正式な組織はない）</p>																
	考 え 方	<ul style="list-style-type: none"> ・法律に規定する財産権や所有権に抵触しない範囲で空き家の所有者に適切な管理を義務づけ、管理を行わないものに対して市が指導、命令、公表等を実施する根拠条例を定め、所有者に適正な管理を促していくこととした。 ・条例制定の趣旨は、あくまでも所有者・管理者の適正管理を促すこととしており、横手市のスタンスとして、命令、公表に至る前に、助言・指導を粘り強く実施。 ・老朽化が著しく進み危険度が非常に高いと判断された場合は、行政代執行法により対応可能であることから、敢えて条例に明記する必要はないと判断。 															
		実 績	<ul style="list-style-type: none"> ・条例の運用実績(H24. 1-H24. 10) <table border="1" data-bbox="308 1715 1345 1863"> <tr> <td colspan="2">助言・指導等が必要と判断した件数</td> <td colspan="2">267 件</td> </tr> <tr> <td>助言・指導</td> <td>229 件</td> <td>助言・指導不可件数</td> <td>38 件</td> </tr> <tr> <td>勧告・命令・公表</td> <td>0 件</td> <td>解決済み数</td> <td>158 件</td> </tr> </table>			助言・指導等が必要と判断した件数		267 件		助言・指導	229 件	助言・指導不可件数	38 件	勧告・命令・公表	0 件	解決済み数	158 件
			助言・指導等が必要と判断した件数		267 件												
助言・指導	229 件		助言・指導不可件数	38 件													
勧告・命令・公表	0 件		解決済み数	158 件													

対策名	横手市老朽危険空き家対策事業実施要綱	施行日	平成24年7月27日	
制 度 概 要 等	1 制度概要			
	老朽危険空き家解体補助事業（以下「解体事業」という。）	条例第8条の規程による助言、指導又は勧告を受け、老朽危険空き家を解体しようとする所有者に対し、老朽危険空き家解体補助事業補助金を交付し、所有者の経済的負担の軽減を図る事業		
	老朽危険空き家跡地活用事業（以下「活用事業」という。）	条例第8条の規程による助言、指導又は勧告を受けた老朽危険空き家のうち、市が所有者から当該建物及び当該建物の存する土地の寄付を受けたものについて、市が当該建物を除却し、跡地を図る事業		
	2 事業内容			
	<p>①老朽危険空き家：次のいずれにも該当する建築物等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 条例第2条第1号及び第2号に規定する管理不全な状態にある空き家 ・ 住宅の不良度の判定基準による評点の合計が100点以上であること ・ 現に使用していない建築物であること。 <p>②住宅不良度の測定基準：国土交通省住宅地区改良事業等の「外観目視による不良度判定の手引き」に、市独自に雪関連項目を追加して設定。</p> <p>③対象者：老朽危険空き家の所有者又は当該所有者の委任を受けた代理人で、当該老朽危険空き家に係る固定資産税を滞納していないもの。</p> <p>④対象工事：老朽危険空き家の全てを解体及び処分する工事であること 等</p> <p>⑤補助金の額：老朽危険空き家の解体及び処分に要する費用に10分の3を乗じた額以内とし、30万円を上限。 ※除却費100万円（2万円×平均面積50坪）の3割を補助と想定</p>			
考 え 方	3 具体の手続き			
	(1) 解体事業 交付申請→交付決定→実績報告→補助金の支出→跡地の管理			
	(2) 活用事業 寄付の申出→検討委員会による除却の決定→所有権移転→除却工事の実施→跡地の管理			
	4 予算等 平成24年度：解体事業 30件（30万円×30件=900万円） 活用事業4件（150万円×4件=600万円）			
	5 庁内体制 跡地活用事業については、危機管理部門、財政・管財部門、建設部門、税務部門及び各地域局を構成メンバーとし老朽危険空き家対策検討委員会を設置、対応や方針を協議・決定している。			
実 績	<ul style="list-style-type: none"> ・ 補助金交付は条例で定める必要がないと判断し、他補助事業も含め要綱で対応 ・ 条例の目的達成の側面支援的役割を担う施策として、①危険空き家の解体撤去、②再利用可能な空き家の促進の2事業を実施 			
	・ 解体補助の実績（H24. 11. 14 現在）			
	解体に関する相談件数	34件	うち補助対象件数	27件
			うち補助対象外件数	7件
	補助交付決定件数	17件	解体済み件数	7件
補助交付決定額	4,383,000円	補助交付確定額	1,795,000円	
・ 跡地活用事業の実績(H24. 11. 14 現在)				
寄付に関する相談件数	7件	うち寄付対象件数	3件	
		うち寄付対象外件数	4件	

対策の効果と課題、施策検討で参考になるポイント	
効果	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 1 月から 10 月までの間で、解体撤去や再居住化により 105 棟の空き家を解消。
課題	<ul style="list-style-type: none"> 空き家条例は個人の財産権、所有権を過度に侵害するおそれがある内容であり、本来は法律の根拠が必要。 家屋の解体（更地化）により土地の固定資産税の減免がなされなくなることから、解体促進の妨げになっている。 空き家に対する行政代執行の実例発生に伴い、空き家所有者の管理意識の希薄化が懸念される。 今後、都市計画やまちづくりの観点から空き家対策に関する施策を見直すこととしている。
参考になるポイント	<p>①条例</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者把握のために資料提供を求める条項を盛り込む 立入調査の実施を条例で明確化 モラルハザードを懸念し、行政代執行に至るまでに助言や指導を粘りづよく実施することを市の姿勢として位置付け <p>②事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 国土交通省住宅地区改良事業等の基準を活用した住宅の不良度基準の設定し、老朽危険空き家を明確に定義付け 活用事業について、庁内検討委員会で検討する体制を整備



除却に向けた対応を行っている空き家
 → 除却により、広場が確保され、冬季の集落内の雪捨て場に活用



集落内の状況
 → 道路幅が狭く、空き家が倒壊した場合、近隣に被害を及ぼす可能性がある

③ 大仙市（秋田県）

市の概要	面積：866.67km 人口：90,406人（H23年3月31日） H22 普通会計決算(歳出)：50,894百万円 一般職員数：964人	住宅の状況	住宅総数：31,350戸 空き家率：10.2% 木造住宅率：94.5% 持家率：84.4% 共同建住宅率：12.4% (H20住宅・土地統計調査)
実施施策	大仙市空き家等の適正管理に関する条例		
背景	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年、平成22年の豪雪により老朽空き家が道路等に倒壊する危険が高まり、放置できないこと、また、市議会においても空き家対策について積極的な解決要請があり、市が積極的に危険な空き家対応に関与することとなった。 従前、冬季の豪雪対応のための制度があったが、通年の空き家対応（除却等）に対応する必要があることから新たに条例を制定。 		



対策名	大仙市空き家等の適正管理に関する条例	施行日	平成24年1月1日																								
制 度 概 要 等	<p>1 条例の目的 空き家等の管理の適正管理を図ることにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、もって市民の安全で安心な暮らしを実現</p> <p>2 概要と特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の所有者等の所在、危険な状態の程度等を調査（第6条） ・条例の施行に必要な限度において、職員が立入調査（第7条） ・空き家等が危険な状態等にある時は所有者等に対して助言、指導（第8条） ・空き家等の危険な状態が相当程度である時は所有者等に対して勧告（第9条） ・助言、指導、勧告に従って措置を講じるものへ助成（第10条） ・勧告に基づく措置を期限までに講じない時は氏名等を公表（第11条） ・勧告に従わない者に対し、期限を定めて命令（第12条） ・命令に従わず、著しく公益に反すると認められる時は行政代執行（第13条） <p>3 運用基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・危険度の高い空き家について、助言、指導、勧告等により、所有者及び管理者に危険除去を促す。 ・危険度判定は、国土交通省住宅地区改良事業等の基準を参考に数値化 ・助言、指導等に従い解体等の危険除去を行う場合、市が助成 補助限度額：50万円（補助対象経費の1/2） 所得の制限：資産は1000万円未満、所得は460万円未満（医療費が無料となる世帯） <p>4 予算等 行政代執行：予備費で対応 助成：50万円×5件＝250万円（H24当初予算） 50万円×15件＝750万円（H24補正予算で増額）</p> <p>5 庁内体制 総合防災課8名（兼職）＋防災管理監1名</p>																										
	考 え 方	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の空き家に関しては、基本的に所有者等の管理者が管理責任を負うものであるが、管理者の不在等により他の住民の生命、身体及び財産を保護する立場から、空き家に係る問題に対しての市の採択や手続きを条例で体系化し、その中に、助成や行政代執行を盛り込んだ。 ・安易な解体補助や行政代執行はモラルハザードにつながる懸念があることから、周囲への影響等も考慮し、危険度の高い事案を対象とすることとしている。 ・補助限度額は、一般的に50坪を除却する場合、20,000円/坪の除却費がかかるため、その50%を補助することとした。 ・所得の制限は、資力のある人は、自ら解体するよう促すために設けている。 																									
実 績	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>助言・指導</th> <th>勧告</th> <th>命令</th> <th>公表</th> <th>助成</th> <th>行政代執行</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H23</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>H24 (11/15時点)</td> <td>19</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td>9</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							助言・指導	勧告	命令	公表	助成	行政代執行	H23	3	1	1		0	1	H24 (11/15時点)	19	2			9	
	助言・指導	勧告	命令	公表	助成	行政代執行																					
H23	3	1	1		0	1																					
H24 (11/15時点)	19	2			9																						

対策の効果と課題、施策検討で参考になるポイント	
効果	<ul style="list-style-type: none"> ・第10条の補助があることから、比較的容易に解体が進むようになった。 ・条例による指導、補助制度に所得制限があることから、自主解体も進むようになった。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・庁内体制を整える上で、建築、防災部局だけでなく固定資産税部局と連携 ・防災対応として、自治会との連携により危険空き家の管理等を検討
参考になるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・モラルハザードの問題もあるが、市民の安全を確保するために必要なものは、除却助成や行政代執行を実施していくことを明確に表明。 ・空き家の位置・構造・規模等に関する情報を位置情報と関連させて電子化し、庁内で検索可能としている。



老朽空き家の状況



行政代執行を行った建物



所有者自らが除却して更地



所有者自らが除却して更地

④ 足立区（東京都）

区 の 概 要	面積：53.20km 人口：645,365人（H23年3月31日） H22 普通会計決算(歳出)：237,188百万円 一般職員数：3,442人	住 宅 の 状 況	住宅総数：310,590戸 空き家率：12.5% 木造住宅率：38.1% 持家率：49.3% 共同建住宅率：65.6% (H20住宅・土地統計調査)
実 施 施 策	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例		
背 景	<ul style="list-style-type: none"> ・通学路に面した建築物の外壁落下事故が端緒。当該事故の約2年前から建築基準法第8条に基づき指導を継続していたが、同規定での対応は困難だった。また同法第10条3項は判断基準が不明確で適用できなかった。 ・東日本大震災により危険な建築物が急増し、早急な対応（条例制定まで3ヶ月）が必要となった。 		

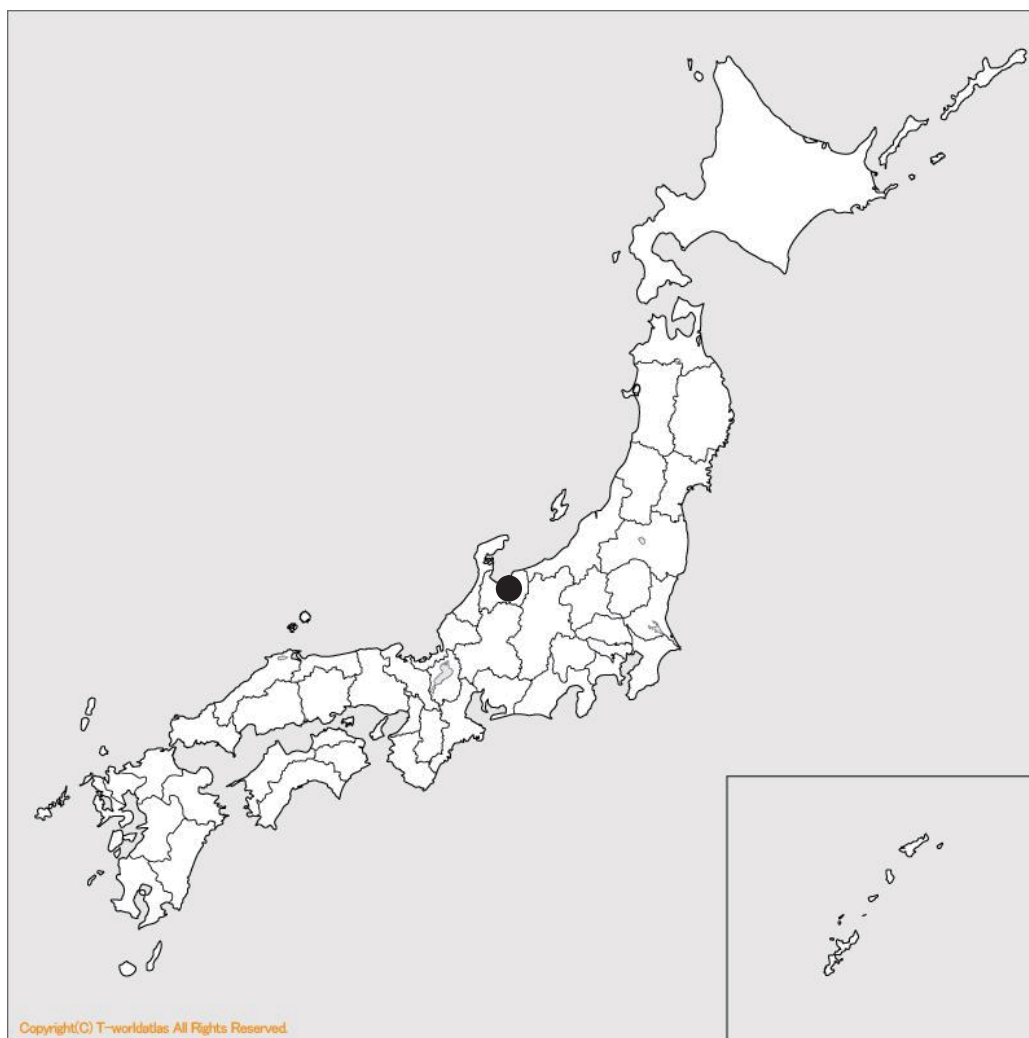


対策名	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例	施行日	平成 23 年 11 月 1 日								
制 度 概 要 等	<p>1 条例の目的 倒壊等の事故、犯罪及び火災を防止し、区民の安全で健康な生活を確保する</p> <p>2 概要と特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正な維持管理が行われていない建物等を調査(第4条) ・危険な状態にある建物等の所有者等への指導・勧告(第5条) ・指導又は勧告に従って措置を行う者への助成(第6条) ・緊急安全措置(危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置)(第7条) ・個々の老朽家屋等の状況及び対応方針について諮問する機関「足立区老朽家屋等審議会」を設置(第8条)。 <p>3 運用基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指導は随時実施。勧告、助成、緊急安全措置は審議会に諮問。 ・危険度判定及び緊急の必要性で、勧告、助成を判断。 ・応急危険度判定を参考に危険度を点数化し、100点を超えるもの(解体しか選択肢がないもの)を審議会に諮問。 <p>4 予算等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・助成等の限度額等 木造 : 解体除去工事費の1/2 上限 50万円 (*H25から解体除去工事費の90%(上限100万円)) 非木造 : 解体除去工事費の1/2 上限 100万円 ・緊急安全措置 100千円/件程度(後で所有者が費用負担できなくなった場合は連帯保証人による) ・H24年度予算 : 20,000千円(補正で+5,000千円予定) <p>5 庁内体制 建築安全課で対応。他課との連携体制はない。担当課長、係長、担当の3名。</p>										
考 え 方	<ul style="list-style-type: none"> ・目的に「犯罪及び火災の防止」を含めた。条例は、防犯や景観目的でなければ建築基準法を補完する規定になり、違法になると考えた。 ・所管課が明確でないゴミ、雑草は対象外とした。 ・訴訟リスクを考え、処分規定は設けず、勧告規定で止めた。 ・リスクを回避するため所有者の同意をとるマンパワーで対応。 ・代執行より所有者同意のもとで解決する方が時間と労力がかかからないと判断。 ・区内は30坪程度の敷地が多く、解体費用の平均は100万円。 ・助成の対象は区内全域調査で「倒壊などの危険あり」と判定した63件のみ。 ・解体工事を耐震改修工事の一つと捉え、助成対象と判断。 ・緊急安全措置よりも根本的な問題解決のため解体除却に力点をおく。「老朽危険家屋は人命に関わるので解体すべき」という説明。 										
実 績	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告4件、指導264件(うち処置済92件)、助成14件、緊急安全措置0件 ・区内全域調査で「倒壊などの危険あり」と判定した63件はH25年度中に概ね解決する見込み <p>(参考)区内全域調査の結果</p> <table> <tr> <td>老朽危険家屋</td> <td>2,133件</td> </tr> <tr> <td>うち、倒壊などの危険あり</td> <td>63件</td> </tr> <tr> <td>うち、審議会に諮問</td> <td>28件</td> </tr> <tr> <td>うち、解体済</td> <td>16件 (H24年9月末現在)</td> </tr> </table>	老朽危険家屋	2,133件	うち、倒壊などの危険あり	63件	うち、審議会に諮問	28件	うち、解体済	16件 (H24年9月末現在)		
老朽危険家屋	2,133件										
うち、倒壊などの危険あり	63件										
うち、審議会に諮問	28件										
うち、解体済	16件 (H24年9月末現在)										

対策の効果と課題、施策検討で参考になるポイント	
効果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家除却にあたっての解体費の個人負担をほぼなくすことで除却を推進している。 ・地域性（都内）から、空き家解体後の土地が市場流通しやすいため、指導や助成によって空き家除却が進みやすくなっている。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢化により現在の住宅戸数は必要なくなる。総合的な住宅施策として取り組まなければ根本的な解決にはならない。 ・今後、無接道家屋対策の検討が必要である。
参考になるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策の窓口が明確である。 ・区内全域を調査して老朽危険家屋数を把握し、事業量を明確にすることで、必要な予算を確保している。 ・選任部署を設置し、マンパワーをかけて実施。 ・「空き家」全体ではなく（当該市で緊急に対応が必要となっていた）「老朽危険家屋」に対象を絞って対策を講じている。

⑤ 滑川市（富山県）

市の概要	面積：54.61km 人口：33,886人（H23年3月31日） H22 普通会計決算(歳出)：12,237百万円 一般職員数：204人	住宅の状況	住宅総数：12,380戸 空き家率：11.8% 木造住宅率：88.6% 持家率：87.8% 共同建住宅率：9.8% (H20 住宅・土地統計調査)
実施施策	まちなか再生事業 ・滑川市危険老朽空き家対策事業 ・まちなか居住推進事業（滑川市住宅取得支援事業、滑川市住宅家賃助成事業）		
背景	・平成17年をピークに人口が減少し、特に旧町部と呼ばれる海岸沿いの市街地では郊外への人口の流出により、空き家や空き地が増加しており、対策が必要であった。		



対策名	滑川市危険老朽空き家対策事業	事業開始年度	平成 20 年度																		
制 度 概 要 等	<p>1 制度概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ D I D 区域内に存在する空き家で、周囲に対して危険性があると判定した木造建築物等のうち、土地も含めて市に寄付された建築物を市が除却。 ・ 除却後は、町内会の管理のもと公共空き地として活用する。 <p>2 事業内容・運用基準</p> <p>対象空き家：周囲に対し危険があると判断した木造建築物（危険度判定は市職員である一級建築士 2 名が、応急危険度判定の判定基準に基づき作成した市独自基準により判断し、基準に該当した物件）</p> <p>その他要件：①土地及び建物を市に寄付できること。 ②物件や借地権等が設定されていないこと。 ③土地又は建物所有者が市税を完納していること。 ④維持管理について地域住民等の同意が得られていること 等</p> <p>事業期間：H25 年度末まで</p> <p>3 具体の手続き</p> <p>町内会、近隣住民からの除却希望等に関する相談、情報 →建物所有者からの空き家調査申込書提出 →危険老朽空き家の該当・非該当を判定 →危険老朽空き家に該当の場合、土地を含めた寄付が可能かどうかの確認 →寄付が可能な場合、解体後の跡地管理について町内会と協議 →建物及び土地の寄付等申出書提出 →除却を行う空き家の選定 →結果通知 →登記 →解体工事 →町内会へ維持管理委託（協定を締結。期間は 1 年の自動更新。）</p> <p>4 予算等 400 万円／年</p> <p>5 庁内体制 まちづくり課 担当 1 名</p>																				
	考 え 方	<p>・旧町部（既成市街地）は、密集市街地であり、周囲に対して危険及ぼす可能性が高い。D I D 区域外は、比較的ゆったりとしており、敷地外の隣家に影響を及ぼす可能性は低いため、D I D 区域を対象とした。</p>																			
実 績	<table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>申込件数</th> <th>解体実績</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 20 年</td> <td>6 件</td> <td>2 件（3 棟）、439.64 m²</td> </tr> <tr> <td>平成 21 年</td> <td>7 件</td> <td>2 件（2 棟）、544.80 m²</td> </tr> <tr> <td>平成 22 年</td> <td>2 件</td> <td>2 件（2 棟）、152.05 m²</td> </tr> <tr> <td>平成 23 年</td> <td>0 件</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>平成 24 年</td> <td>1 件</td> <td>1 件※棟数・規模は未調査</td> </tr> </tbody> </table>			年度	申込件数	解体実績	平成 20 年	6 件	2 件（3 棟）、439.64 m ²	平成 21 年	7 件	2 件（2 棟）、544.80 m ²	平成 22 年	2 件	2 件（2 棟）、152.05 m ²	平成 23 年	0 件	—	平成 24 年	1 件	1 件※棟数・規模は未調査
年度	申込件数	解体実績																			
平成 20 年	6 件	2 件（3 棟）、439.64 m ²																			
平成 21 年	7 件	2 件（2 棟）、544.80 m ²																			
平成 22 年	2 件	2 件（2 棟）、152.05 m ²																			
平成 23 年	0 件	—																			
平成 24 年	1 件	1 件※棟数・規模は未調査																			

対策名	まちなか居住推進事業	事業開始年度	平成 20 年度																	
制 度 概 要 等	1 制度概要 ・まちなか（D I D区域）外から区域内に転入する者を対象に、住宅取得と家賃補助を行う。																			
	2 事業内容・運用基準 (1) 住宅取得支援事業 交付要件：住宅専用面積 75 m ² 以上、3 年以上継続して居住される方、親族 2 人以上の世帯の入居、中古住宅を購入する際には耐震基準に適合していること 等 補助金額：金融機関からの借入額の 3/100（限度額 50 万円） 事業期間：H25 年度末まで																			
	(2) 家賃助成事業 交付要件：住宅専用面積 55 m ² 以上、親族世帯の入居、親族間での賃貸でない ※ H23 年 3 月末までに入居した者を対象 補助金額：家賃から住宅手当を差し引いた額の 1/2（限度額 1 万円、2 年間）																			
	3 具体の手続き (1) 住宅取得支援事業 申請時期：＜事業計画認定申請＞建設着工前、＜交付申請＞借入契約締結日から 1 年以内 (2) 家賃助成事業 申請時期：入居した月から起算して 6 ヶ月経過後 15 日以内																			
	4 予算等 住宅取得支援事業 50 万円×20 件=1,000 万円/年																			
考 え 方	5 庁内体制 まちづくり課 担当 1 名																			
	・定住人口の増加を図り、魅力ある活力に満ちたまちづくりを推進するため、まちなか（D I D区域）以外又は雇用促進住宅上小泉宿舎に居住する者が、まちなかにおいて住宅を取得する場合または民間賃貸住宅へ入居する場合に補助。																			
実 績	住宅取得支援事業																			
	<table border="1"> <tbody> <tr><td>H20</td><td>2 件</td><td>5 人</td></tr> <tr><td>H21</td><td>10 件</td><td>32 人</td></tr> <tr><td>H22</td><td>16 件</td><td>51 人</td></tr> <tr><td>H23</td><td>5 件</td><td>14 人</td></tr> <tr><td>H24</td><td>3 件</td><td>10 人</td></tr> <tr><td>計</td><td>36 件</td><td>112 人</td></tr> </tbody> </table>			H20	2 件	5 人	H21	10 件	32 人	H22	16 件	51 人	H23	5 件	14 人	H24	3 件	10 人	計	36 件
H20	2 件	5 人																		
H21	10 件	32 人																		
H22	16 件	51 人																		
H23	5 件	14 人																		
H24	3 件	10 人																		
計	36 件	112 人																		
実 績	家賃助成事業																			
	<table border="1"> <tbody> <tr><td>H20</td><td>4 件</td><td>12 人</td></tr> <tr><td>H21</td><td>24 件</td><td>54 人</td></tr> <tr><td>H22</td><td>11 件</td><td>24 人</td></tr> <tr><td>H23</td><td>7 件</td><td>16 人</td></tr> <tr><td>H24</td><td>0 件</td><td>0 人</td></tr> <tr><td>計</td><td>46 件</td><td>106 人</td></tr> </tbody> </table>			H20	4 件	12 人	H21	24 件	54 人	H22	11 件	24 人	H23	7 件	16 人	H24	0 件	0 人	計	46 件
H20	4 件	12 人																		
H21	24 件	54 人																		
H22	11 件	24 人																		
H23	7 件	16 人																		
H24	0 件	0 人																		
計	46 件	106 人																		

対策の効果と課題、施策検討で参考になるポイント	
効果	<ul style="list-style-type: none"> 危険老朽空き家除却後の空き地については、降雪時の雪置き場やごみステーション、町内会におけるイベント時の広場、町内会会合時の臨時的な駐車場として活用されている。
課題	<ul style="list-style-type: none"> 対象地区をD I D地区としているが、駅から比較的遠い地域も含まれており、まちなか再生としては必ずしも適切な区域になっていない。 いくらまちなかに新しい居住者を呼び込んでも、元々居住していた人が転出すれば人口の増加が図れず、まちなか再生につながらない。このため、従前からの居住者を減らさないための方策も必要である。例えば、まちなか居住者がその場で建て替え、または隣接する空き家等を買取り、家を建築する場合に補助金を出すなどが考えられる。 市単独費で事業を実施しているが、予算が限られており、国費を活用できないか検討中である。 家賃助成事業については、定住につながらなかったため、平成22年度末までの入居を対象とし、それ以降の入居については家賃助成しないこととした。
参考になるポイント	<ul style="list-style-type: none"> 対象地域を、老朽空き家が周囲に対して危険を及ぼす可能性が高いと予想されるD I D区域に限定している。 所有者が相続関係や権利関係を整理してから事業活用の申込みをすることとなっており、市に負担が無い。 除却後の空き地は地元町内会が維持管理を実施。 空き家所有者の確知については町内会の協力により行っている。



除却後にごみステーションとして活用している事例



周囲は古い建物が多く、道路も狭い

⑥ 越前町（福井県）

町の概要	面積：152.96km 人口：23,996人（H23年3月31日） H22 普通会計決算(歳出)：14,305百万円 一般職員数：267人	住宅の状況	住宅総数：7,660戸 空き家率：11.9% 木造住宅率：97.8% 持家率：94.6% 共同建住宅率：0.3% (H20住宅・土地統計調査)
実施施策	越前町安心で潤いのあるまちづくり事業		
背景	・過疎地域に指定されている越前地区では、人口減少、少子・高齢化が著しく進行している。越前地区は沿岸部に位置し、山々が海岸線付近まで迫っており、平地が少なく、住宅が密集し、道路も狭くなっている。そのような中、老朽空き家の崩壊や、火災発生など、防災・防犯・衛生面で問題となっており、地元から対策の要望があった。		



対策名	越前町安心で潤いのあるまちづくり事業	事業開始年度	平成 19 年度			
制 度 概 要 等	<p>1 制度概要 越前地区内における防災・防犯上危険な空き家を取り壊し、地域の憩いの場となるポケットパークを整備する。<u>※平成 25 年度より越前地区以外の要望も受け付けるように要綱を変更</u></p> <p>2 事業内容等 (1) 取壊補助金 住宅密集地区等に位置し、一定の老朽化が進んでいると判定される空き家について、区が土地所有者と調整し、空き家所有者が建物の取り壊しを承諾し、跡地をポケットパークとして 10 年以上無償貸与することを承諾した案件について、その取り壊しに係る費用を申請者となる区に補助（限度額 200 万円） ※ 町が取り壊し費用を補助し、所有者若しくは当該区が取り壊す。 〈 空き家取り壊しの条件 〉 ① 住宅密集地区に位置し、家屋の二面以上が隣家に面している空き家 ② 空き家調査に基づき、町がBかCランクと判定する空き家* ③ 土地、建物について、その所有関係が明確であること ④ 土地、建物に係る一切の権利、権限について、その疑義が解決済みのものであること ⑤ 上記③、④に規定する内容を確認できるものであること * 対象空き家の判定基準 Aランク：建物周囲に可燃物もなく、雑草も刈り取られており建物開口部も施錠されているもの Bランク：建物周囲に可燃物があり雑草がはえているが建物開口部が施錠されているもの Cランク：建物開口部から容易に出入りでき建物周囲には可燃物が放置され、窓ガラス等が何枚も割れているもの (2) ポケットパーク整備 取り壊し跡地についてポケットパーク整備のため、町が①整地及び排水工事、②花壇、ベンチ等の設置、③フェンス、標識、その他の安全施設の設置を行う。 ※ ポケットパーク維持管理は当該区が行う。</p> <p>3 予算等 ・平成 24 年度は 4 件の予算措置を行っている。 ・取り壊し費用補助限度額 200 万円/件、7 万円/坪 ※国の空き家再生等推進事業を活用 ・ポケットパーク整備費 100 万円/件 ※ 社会資本整備総合交付金の効果促進事業を活用</p> <p>4 庁内体制 除却は、防災安全課 6 人で対応。公園整備は、防災安全課、補助金は、住宅政策室で対応。</p>					
	考 え 方	<p>・平成 19 年度に制度化。町単独事業として実施し、当初は町内全域を対象。 ・平成 20 年度に地域住宅計画を作成し、地域住宅交付金対象事業とした。 ・空き家再生等推進事業の対象地域が過疎地域であるため、安心で潤いのあるまちづくり事業も、越前地区限定で実施することとした。<u>※平成 25 年度より越前地区以外の要望も受け付けるように要綱を変更</u></p>				
実 績	年度	H19 年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度
	解体実績	3 件	2 件	2 件	3 件	4 件
※申込件数は 5 件/年						

対策の効果と課題、施策検討で参考になるポイント	
効果	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した建物が取り壊されたことで安心感が生まれた。 ・事業創設の背景に火災があるが、跡地をポケットパークとすることで公共空地となり、火災の延焼を防ぐことができる。 ・空き家除却後の空間に明かりが射し込むようになり近隣住民の憩いの場として活用されている。 ・学校帰りの子供たちと近隣住民との世代間交流が図れる安全で快適な空間ができた。 ・近隣住民が清掃や植栽の水やりをすることで地域コミュニティの貴重な空間になっている。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・家屋所有者と土地所有者が異なり、一方が了承しても、もう一方の所有者の了承が得られないことがある。 ・空き家所有者等が了承しても近隣住民の理解が得られないことがある。 ・所有者が納税義務を果たしていない場合がある。 ・区や所有者が補助金（限度 200 万円）を超えた負担ができない。 ・あくまでも「個人の財産」であり、行政側からの解体の推進等はモラルハザードにつながる恐れがある。 ・家屋を除却した場合、固定資産税が減免されなくなる。 ・主に区長が所有者に承諾をとり、町に申請・報告を行うため、区長や区役員の負担が大きい
参考になるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・地元住民団体が所有者の特定や事業の承諾を得ること、町への報告・申請などの手続きを行っているため、町の負担は少ない。 ・地域の協力を得て、ポケットパークとして活発に活用している。

〈 現地の状況 〉



越前町（越前地区）のまちなみ



Cランクの建物



解体前



解体後



ポケットパーク

⑦ 久留米市（福岡県）

市の概要	面積：229.84km 人口：302,567人（H23年3月31日） H22 普通会計決算(歳出)：123,343百万円 一般職員数：1,575人	住宅の状況	住宅総数：130,570戸 空き家率：14.0% 木造住宅率：53.7% 持家率：57.1% 共同建住宅率：45.3% (H20 住宅・土地統計調査)
実施施策	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険家屋等除却促進事業 		
背景	<ul style="list-style-type: none"> ・以前より議会から要望を受けていた。 ・平成24年1月末に検討を始め、5月1日に施行。 		



対策名	老朽危険家屋等除却促進事業	事業開始年度	平成 24 年度
制 度 概 要 等	<p>1 制度概要 周辺住環境等を悪化させ放置されている建物のうち、一定の基準を超えた老朽危険家屋について、その除却工事に対し補助を行う。</p> <p>2 事業内容・運用基準 補助額：対象費用の1/2、上限75万円 補助対象者：所有者又は相続関係者 周辺住環境等を悪化させていること、放置されている（空き家）こと、木造若しくは軽量鉄骨造の建築物又はその部分で判定基準表（住宅地区改良事業法施行規則の別表等を参考に作成）で100点以上に相当するものを、補助対象としている。</p> <p>3 具体の手続 所有者等から調査申込 →担当職員2名が依頼者立会で目視により現地調査 →調査結果を判定書という形で送付 →(判定基準表で100点以上に相当する場合)所有者等からの申請を受け補助金交付手続</p> <p>4 予算等 ・平成24年度は1,000万円 ・平成25年度は1,500万円（約20件分）の見込み。 ・社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業の提案事業（補助率45%））を活用</p> <p>5 庁内体制 ・建築指導課（指導ライン、審査ライン、開発審査ライン）のうち指導ライン（課長補佐1、主査1、担当4のうち2）で担当。 ・建築基準法の特定行政庁に関する各種事務を所管し、第8条に基づく維持保全指導も行っている。</p>		
考 え 方	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険家屋対策としてすぐに効果が現れる施策となるようにした。 ・老朽危険家屋に関する条例を制定する方向で検討中である。市民の安全安心を基本に対策を推進する。 <p>※久留米市空き家及び老朽危険家屋等の適正管理に関する条例を平成25年5月1日より施行済。</p>		
実 績	<p>平成24年度(11月5日現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申込70件 ・除却11件 		

対策の効果と課題、施策検討で参考になるポイント	
効果	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者による除却の後押しになっており、除却されたら地域住民にも喜ばれている。 ・申込件数等も多く、住民の関心が高い。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・判定基準について、道路への影響度や地域からの要望などの新たな項目を追加する方向で改正予定。※平成24年12月10日改正済。 ・補助手続に係る事務のほか、補助を受けようとする建物の老朽度を確認するために全件の事前調査を行っており、事務量の増加による人員の確保が課題である。 ・財源が国交付金であるため、事業期間に制約がある（地域住宅計画の期間）。 ・老朽危険家屋の除却はその所有者が自らの責任と負担で行うものであるが、周辺住民の安全安心の確保という目的のためにどこまで行政が関わるのが適切であるのか、同市でも試行錯誤しながら取り組んでいる。（老朽危険空き家に関する条例制定を検討中。） <p>※久留米市空き家及び老朽危険家屋等の適正管理に関する条例を平成25年5月1日より施行済。</p>
参考になるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・国庫補助を活用し、効率的かつ効果的に施策を実施している。 ・老朽危険空き家除却補助制度は、施策の効果もわかりやすく、市民に喜ばれる制度となっている。 ・補助対象とする判定基準（老朽危険家屋の判定基準）を明確にしている。 ・老朽危険家屋の除却支援を行う一方で、所有者責任による除却が原則であることを明確にする方策が必要である。

⑧ 長崎市（長崎県）

市の概要	面積：406.43km 人口：442,291人（H23年3月31日） H22 普通会計決算（歳出）：206,117百万円 一般職員数：2,787人	住宅の状況	住宅総数：213,310戸 空き家率：15.0% 木造住宅率：59.3% 持家率：61.4% 共同建住宅率：42.6% （H20 住宅・土地統計調査）
実施施策	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険空き家対策事業 ・老朽危険空き家除却費補助金 		
背景	<ul style="list-style-type: none"> ・平成5年頃から地域や議会から空き家対策の要望があった。 ・平成15年度当時の市長の指示により、関係各課のプロジェクトチームを設置して老朽家屋除却対策を検討。 		



Copyright(C) T-workdatas All Rights Reserved.

対策名	老朽危険空き家対策事業	事業開始年度	平成 18 年度																											
制 度 概 要 等	<p>1 制度概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 既成市街地の老朽危険空き家及びその土地を所有者が市に寄付し、市が除却整備。除却後の維持管理は、市との使用貸借契約に基づき自治会が実施。 平成 18 年度～26 年度（当初は 22 年度までの予定）。 <p>2 事業内容・運用基準</p> <ul style="list-style-type: none"> 周囲に対して危険性がある空き家であって、除却により住環境改善に寄与できるものについて、長崎市に寄付できる条件が整っており、かつ自治会が跡地の維持管理を引き受ける場合に事業の対象となる。 <p>3 具体の手続</p> <p>空き家所有者又は地域住民からの相談（随時）</p> <p>→担当課による現地調査（判定表に基づく）</p> <p>→関係課長会議による判定（6～7月頃）</p> <p>→対象となったものについて所有者、自治会と調整</p> <p>→条件が整ったものから事業を進める。不動産の寄付受けについては財産活用課や用地課、空き家の除却については建築課、跡地の整備についてはみどりの課、など、関係各課の協力により実施している。</p> <p>4 予算等</p> <ul style="list-style-type: none"> 社会資本整備総合交付金の効果促進事業として実施。 平成 24 年度予算は約 22,000 千円。 <p>5 庁内体制</p> <ul style="list-style-type: none"> 窓口は、まちづくり推進室（係長 1、担当 2（他の業務と兼務））。 その他、財産活用課、環境保全課、みどりの課、用地課、都市計画課、建築課、建築指導課、消防予防課、ほかが協力 																													
	考 え 方	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の主目的は危険空き家の除却であるが、一歩進んで、跡地を地域のニーズに応じた公共空間として整備し、地域のまちづくりに役立てることを目的としている。なお、整備箇所は斜面地が多いが、そこに限定したものではない。 																												
実 績	<table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>申込件数</th> <th>除却件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18</td> <td>32</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>77</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>50</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>49</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>66</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>29</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>約 100</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約 403</td> <td>39</td> </tr> </tbody> </table>	年度	申込件数	除却件数	18	32	6	19	77	7	20	50	8	21	49	7	22	66	3	23	29	4	24	約 100	4	合計	約 403	39		
	年度	申込件数	除却件数																											
18	32	6																												
19	77	7																												
20	50	8																												
21	49	7																												
22	66	3																												
23	29	4																												
24	約 100	4																												
合計	約 403	39																												
	<ul style="list-style-type: none"> 跡地利用の状況は、いこいの広場、休憩所、展望所、防災空地、ゴミステーション等 																													

対策名	老朽危険空き家除却費補助金		事業開始年度	平成 23 年度									
制 度 概 要 等	<p>1 制度概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長崎市域における老朽危険空き家について、所有者による除却を支援するため、その経費の一部を補助する。 ・平成 23 年度～25 年度までの事業。 <p>2 事業内容・運用基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助対象経費：次の①又は②のいずれか少ない額 <ul style="list-style-type: none"> ①建築物の解体・運搬・処分に要する費用の 8 / 10 ②国土交通省が定める標準建設費の除却工事費 ・補助限度額：補助対象経費の 1 / 2 で 50 万円まで ・除却後の土地利用の制限は特になし。 ・建築基準法第 8 条に基づく指導を行っている建築物で、判定表（住宅地区改良法施行規則（昭和 35 年建設省令第十号）を参考にしている。「対策事業」の判定表とは異なる。）で 100 点を超えたものを対象とする。 <p>3 具体の手続</p> <p>空き家所有者からの相談 →市職員が外観から判定 →（補助金を交付する場合）補助金交付手続き</p> <p>4 予算等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会資本整備総合交付金の空き家再生等推進事業として実施。 ・平成 24 年度予算は約 6,000 千円。 <p>5 庁内体制</p> <p>所管は建築指導課（係長 1、担当 2（他の業務と兼務）本事業にかかる増員なし）</p>												
考 え 方	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険空き家対策事業は斜面地（既成市街地）のまちづくり、老朽危険空き家除却費補助金は老朽危険空き家対策であり、別事業として整理。 												
実 績	<table border="1" data-bbox="280 1809 1011 1955"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>申込件数</th> <th>除却件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23</td> <td>52</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>38</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>				年度	申込件数	除却件数	23	52	9	24	38	13
年度	申込件数	除却件数											
23	52	9											
24	38	13											

対策の効果と課題、施策検討で参考になるポイント	
効果	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険空き家対策事業は、同市の斜面市街地・既成市街地におけるまちづくりの課題に的確に対応する形で制度設計されており、地域にとっては危険性が除去されるだけでなく、自治会との協議を受けて整備された空地のまちづくり上の効果も高く、地域住民からも喜ばれている。 ・老朽危険空き家除却費補助金制度については、相談件数等も多く、市民の関心の高さが伺える。また、実際に除却に至った建物の所有者や地域住民からは高く評価されている。
課題	<p>○老朽危険空き家対策事業の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・寄附に至るまでの事務が煩雑である。(境界確定や相続人全員の同意等) <p>○老朽危険空き家除却費補助金制度の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査申し込みから除却実施に結びつく事例がまだ少ない。 ・補助手続に係る事務のほか、補助を受けようとする建物の老朽度を確認するために全件の事前調査を行っており、これが事務量の増大につながっている。 ・財源となる国庫補助の関係上、制度に年限等の制約を設けざるをえない。 ・国の空き家再生等推進事業は、適用できる地方公共団体に制約がある。 ※H25 から全国に拡大 <p>○全体の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険家屋の除却はその所有者が自らの責任と負担で行うものであるが、いずれの事業においても、周辺住民の安全安心の確保という目的のためにどこまで行政が関わるのが適切であるのか、同市でも試行錯誤しながら取り組んでいる。(老朽危険空き家に関する条例制定を検討中。)
参考になるポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・国庫補助を活用し、効率的かつ効果的に施策を実施している。 ・老朽危険空き家対策事業は、一連の全ての事務を一部署で行うことは難しく、空き家所有者や地元自治会との調整業務以外の、不動産の寄付受けの手続、建物の除却、跡地整備などを、各関係課と連携して行えるかどうかは鍵となっている。 ・老朽危険空き家除却費補助金制度は、建築基準法第8条に基づく指導を行った物件であることを要件にしており、除却の要請の高い案件に補助ができていると考えられる。 ・老朽危険空き家除却費補助金制度は、施策の効果もわかりやすく、市民に喜ばれる制度となっている。 ・老朽危険家屋の除却支援を行う一方で、所有者責任による除却が原則であることを明確にする方策が必要である。

<老朽危険空き家対策事業の事例>



老朽家屋の除却後、地域のごみステーションとなって有効活用されている空き地部分



植栽や花苗、間伐材使用のベンチ、プランターは他部局の支援による



アクセスするための通路は急勾配の階段しかないため、大型の重機等を入れず、除却にはかなりの人件費がかかってしまう