

第2期立山町空家等対策計画

立 山 町

目 次

はじめに	・・・ 1
第一 空家等に関する対策の実施に関する基本的な方針	・・・ 3
1. 所有者等による管理の原則	
2. 特定空家等の増加の抑制	
3. 措置内容等の透明性及び適正性の確保	
4. 計画の実施期間	
第二 空家等の実態及び計画対象地区	・・・ 4
1. 本町における空家等の実態	
2. 空家等に関する対策を実施する地区	
第三 空家等に対する措置	・・・ 4
1. 実施方針	
2. 特定空家等の認定	
3. 特定空家等に対する措置	
4. 特定空家等に対する特例措置	
5. 特定空家等に該当しない空家等に対する措置	
6. 空家法の適用外建築物に対する措置	
第四 空家等の利活用、除却及び跡地整備に対する取組	・・・ 8
1. 基本的な姿勢	
2. 空家等の利活用促進等の体制の整備	
3. 空家等を利活用する者への支援	
4. 町による空家等の利活用、除却及びその跡地整備	
5. 空き家等の除却に対する支援	
第五 空家等対策の実施体制	・・・ 10
1. 立山町空家等対策協議会	
2. 立山町空家等対策検討委員会	
3. 空家等対策の町の体制	
第六 資料編	・・・ 12

第2期立山町空家等対策計画

本町では、平成27年度に策定した立山町空家等対策計画に基づき、空き家の実態調査や空家等の所有者等に対する助言・指導、行政代執行による除却など、これまで空家等対策に関する施策を実施してきたが、今後も、高齢化や核家族化の進行等により、空き家の増加が見込まれる。

このため、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「空家法」という。）第6条第1項の規定に基づき、本町における空家等に関する対策を引き続き総合的かつ計画的に実施するため、第2期立山町空家等対策計画を次のとおり定める。

はじめに

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、人が居住しなくなった空き家は年々増加している。総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の住宅に占める空き家の割合は平成30年10月時点で13.6%、849万戸に上る。住宅の除却や減築が進まなければ、令和10年には空き家率が25.5%に達するという予測もあるなど、空き家は今後ますます増加することが想定される。

使用されず、適切な管理も行われず、長期間放置された住宅や倉庫などの建築物が、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースが全国的に増えている。空家等の増加傾向が続くことにより、この問題の一層の深刻化が懸念されている。

本町においても、空家等の増加及びそれがもたらす問題が顕在化しており、町民の生命・身体・財産の保護や、生活環境の保全のために、空家等に対する適切な対策・対応が求められている。

このような状況を踏まえ、平成27年に全面施行された空家法では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等と定義し、市町村長が特定空家等に対する立入調査、助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるものと定め、命令違反者に対する罰則などとあわせて、空家等の適切な措置を講ずることとしている。また、市町村は、空家等に関するデータベースを整備し、空家等やその跡地の活用を促進することとしている。

本町においては、平成13年に施行した立山町環境美化の推進に関する条例（平成13年立山町条例第4号。以下「環境美化条例」という。）のほか、令和2年4月1日には、立山町空家等の適切な管理及び活用に関する条例（令和2年立山町条例第4号。以下「空家条例」という。）を施行し、空家等の所有者等に対して、

空家等の適切な管理について規定するとともに、危険な状態にある空家等に対して緊急に安全を確保する必要があると認めるときは、これを回避するための措置を行うことができることとした。

本計画は、町民の安全を守り、安心した生活環境を確保するために、空家等対策に関する町の責務と施策等の実施方針を示すものである。町は、本計画に掲げる施策を、総合的かつ計画的に推進していくこととする。

なお、本計画で用いる用語は、特に記載のない限り空家法の定義によるものである。

第一 空家等に関する対策の実施に関する基本的な方針

1. 所有者等による管理の原則

空家等の管理は、空家法第3条において明記されているとおり、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に行うことが前提である。財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障されており、したがって空家等による私人間のトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則である。

しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情等から所有する空家等の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等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、不特定多数の町民を危険から守るために、町から所有者等に適正な管理を促すなど、空家等に対して適切な措置を講ずることとする。

2. 特定空家等の増加の抑制

適切な管理が行われない空家等が、長期間にわたって放置されることが、周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等の増加につながる。これを防ぐために、町民等に対して、空家等を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題等について、広報たてやまや町ホームページ等による周知を図る。また、固定資産税納税通知書の発送にあわせて、空家等の管理や利活用等の相談窓口、各種補助金等を案内するなど、特定空家等の増加抑制に努める。また、新たに、市内での空家等に関する検討体制の整備や相談窓口の充実を図るほか、空家等に係る各種調査等に必要な条例の改正等について検討を進める。さらに、町外からの移住希望者に対する効果的な空家等の情報提供を行うなど、空家等を地域資源として活用する取組を推進する。

3. 措置内容等の透明性及び適正性の確保

空家法により、町長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずることができることとされている。他方、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使、その他の町による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければならない。以上のことから、実施する措置については、本計画において示す特定空家等に対する措置に関する基準を踏まえ、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討する。また、立山町空家等対策協議会等での協議により、判断の透明性及び適正性の確保を図る。

なお、空家等が危険な状態にあり、周辺の建築物や通行人等の安全を確保するため、緊急に措置を講じる必要がある場合に限り、空家条例に基づく緊急安全措置を実施することとする。

4. 計画の実施期間

本計画の実施期間は、令和2年12月から令和7年11月までの5年間とする。町は、空家法の改正や社会情勢の変化、本計画に基づき実施した対策の検証等を行い、計画の見直しを行うこととする。なお、見直しは、原則、計画実施期間の最終年度とするが、必要に応じて随時行うものとする。

第二 空家等の実態及び計画対象地区

1. 本町における空家等の実態

町では、本町全域を対象とした空き家実態調査（以下「空き家実態調査」という。）の1回目を平成24年度に実施し、その後、概ね5年ごとに実施している。

町内の空家等は増加傾向にあり、長期不在とみられる家屋、居住には大規模な修繕が必要と思われる家屋、さらには道路に近接するなど第三者へ危害を及ぼす懸念がある家屋について本町全域に存在することが確認される。

2. 空家等に関する対策を実施する地区

(1) 対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は、本町全域とする。

(2) 重点対象地区

不特定多数の者に現に重大な危害を加える恐れのある特定空家等に対しては、町による適切な措置が求められる。その一方で、公権力の行使は必要最小限のものでなければならない。以上のことから、空家等対策を重点的に推進する地区として、危機回避能力が未熟な小中学生が多数通行する通学路等を、重点対象地区とする。

第三 空家等に対する措置

特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。町は、町民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために、必要な措置を講ずるものとする。

1. 実施方針

空き家実態調査により、空家等の分布が本町全域にわたることが確認されるが、まずは、第二の2.(2)で定めた重点対象地区に存在する特定空家等に

ついて、空家法第9条第2項に基づく立入調査を行ったうえで、空家法第14条に基づく措置を検討することとする。

これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要がある。特に行政代執行又は略式代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長する恐れがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段が無く、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とする。

また、特定空家等に該当しない空き家等についても特定空家等の発生を未然に防止するため、空家等の所有者等に対する各種調査や必要な対策が実施できるよう、条例の改正等を検討することとする。

なお、特定空家等の認定及び措置については、第五の1.の立山町空家等対策協議会の意見を踏まえて対応する。

2. 特定空家等の認定

空家等のうち、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、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、又はその他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものを、特定空家等と認定する。その際の判断は一律のものではなく、当該空家等の立地環境等地域の特性や、気候条件等地域の実情に応じ、特に、犯罪の温床となる可能性や、子どもの遊び場となる危険性について考慮し、個別に判断する。

特定空家等の認定にあたっては、まず、建築士資格を有する町職員が「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号。以下「ガイドライン」という。）の別紙1から別紙4をもとに、ガイドライン第3章の2.

(1)の手続により空家法第9条第2項に基づく立入調査を行う。この調査により、特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、立山町空家等対策協議会の意見を踏まえて、町長が認定する。

3. 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する空家法第14条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断する。措置を講ずるにあたっては、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性等の現状を詳しく伝えたとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等の手による解決を最大限目指

すこととする。

また、措置の内容については、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定するものとする。

(1) 助言又は指導及び勧告

町長は、認定された特定空家等について、適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドライン第3章の3.に記載する手続により、その所有者等に対し空家法第14条第1項に基づく助言又は指導を速やかに行うものとする。

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第3章の4.に記載する手続により、その所有者等に対し空家法第14条第2項に基づく勧告を行うものとする。

なお、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、老朽住宅認定基準（平成26年3月1日付け立税第111号）の運用との整合を図りつつ、現地での調査等を含め、税務課との情報共有を徹底する。

(2) 命令及び行政代執行

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合においては、立山町空家等対策協議会の意見を踏まえ、その者に対し、ガイドライン第3章の5.に記載する手続により、空家法第14条第3項に基づく命令を行うものとする。

上記命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第3章の6.に記載する手続により、空家法第14条第9項に基づく代執行を行うものとする。

なお、特定空家等の除却を行政代執行又は略式代執行により実施した際に発生する動産に係る処置については、行政代執行法上の位置づけがないため、所有者等へ運び出すよう連絡し、応じない場合は、裁判例において、「行政庁は、事務管理者として要求される程度の注意義務をもって、保管・管理する義務がある。（さいたま地判平16.3.17）」との判示があること等を踏まえつつ、個々の案件における動産の取扱いに関する所有者等への対応については、立山町空家等対策協議会の意見を踏まえ、適切に行うこととする。

(3) 略式代執行

空家法第14条第3項に基づく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、ガイドライン第3章の7.に記載する手続により、空家法

第14条第10項に基づく略式代執行を行うものとする。

なお、略式代執行を行った場合、所有者等から解体費用を回収できない可能性が高いことから、建築物等とその敷地の所有者等が同一人であるときは、解体費用を回収するために相続財産管理人制度の活用等を検討する。

4. 特定空家等に対する特例措置

空家法第14条第2項に基づく勧告の対象となった特定空家等が、老朽住宅認定基準第3条に基づき認定された老朽住宅である場合であって、当該特定空家等が立山町老朽住宅の所在地に係る固定資産税の減免に関する要綱（平成26年立山町告示第8号）第2条の要件を満たすときは、住宅用地特例の解除により上昇した固定資産税分を、最大で2年間減免する。

当減免措置については、これまで認定された老朽住宅の敷地の所有者に適用されており、老朽住宅の適切な管理に対するインセンティブとして一定の効果が認められたことから、引き続き空家等の所有者等に対して制度の周知を図ることとする。

5. 特定空家等に該当しない空家等に対する措置

特定空家等に該当しない空家等については、第三の3で定めた措置を講ずることはできない。しかし、特定空家等に認定される前の段階で対策を講じ、特定空家等の発生を未然に防止することが重要となる。

適切な管理が行われていないこと等により、空家等の保安上の危険が急速に増すことや、敷地内に雑草等が繁茂するなど衛生上有害となることも考えられる。このような案件に対しては、空家条例及び環境美化条例を一部見直し、必要な措置を講ずることとする。

6. 空家法の適用外建築物に対する措置

居住その他の使用がなされている建築物については、空家法による措置を講ずることはできない。しかしながら、建築物の老朽化が著しく放置することにより倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、又は敷地内に廃棄物をためこむなど著しく衛生上有害となるおそれのある状態と認められるものの、現に使用されている建築物が周辺的生活環境に悪影響を及ぼしていることが、本町においても問題となっている。このような案件に対しては、当該建築物の所有者等に適切な管理を求めつつ、環境美化条例や、その他の法令に基づき、必要な措置を講ずることとする。

第四 空家等の利活用、除却及び跡地整備に対する取組

本町に存在する空家等の中には、現状のままで、あるいは多少手を加えること

によって使用できるものが多数存在する。空き家実態調査における空き家の所有者に対するアンケート調査においては、「立山町空き家情報バンクへの登録を希望または登録を検討したい」と回答する者が一定数ある。そもそも特定空き家等と認められる状態は、かつて使用可能だった空き家等が長期間にわたって放置された結果であることから、使用可能な空き家等の利活用を促進することは、空き家等対策における本質的な取組であると言える。

1. 基本的な姿勢

空き家等とは、所有者等が保有しているが使用されていない状態にある財産である。また、街の景観を形成する役割や、第三者の利活用による地域貢献の可能性など、地域が保有する財産としての側面もある。

町は、所有者等が空き家等を積極的に利活用できるよう支援体制を整備するとともに、空き家等の利活用が困難な場合には、空き家の除却を支援する制度を整備する。また、空き家の所有者等及び所有者等以外のものに対する必要な支援により、空き家の利活用の推進を図る、また、公共の福祉の増進を図る観点から必要と認める場合は、町による直接的あるいは間接的な空き家の利活用、除却及びその跡地整備について検討することとする。

他方、空き家の管理や利活用に悩む所有者等からの相談は、特定空き家の発生を未然に防ぐための重要なきっかけであることから、町は、空き家等に関する相談に対して積極的に耳を傾けることとする。

2. 空き家の利活用促進等の体制整備

(1) 立山町空き家情報バンク

立山町空き家情報バンク（以下「空き家バンク」という。）において、町内にある空き家や空き地の物件情報を登録・公開し、空き物件の有効活用を図る。空き家バンクの設置効果を上げるには、登録数の底上げが重要であることから、町ホームページや広報たてやまによる周知のほか、他機関のホームページや出版物等の媒体の活用、固定資産税納税通知にあわせた空き家バンク制度の周知等を図る。

(2) 空き家情報バンク登録物件家財処分支援事業補助金

空き家バンクに登録し、成約した空き家を対象に、家財道具の処分に係る費用の一部（上限 20 万円）を補助することにより、空き家バンクの登録数と利用者数の増加を図る。

(3) 移住・定住ホームページ

移住・定住希望者向けのホームページ「立山暮らし」において、U・I・

J ターンの事例や町の魅力を発信する。本町の紹介から、住まい、仕事、暮らし、移住者の声等、希望者が求める情報を集約することにより、移住・定住対策と連動して空家等の有効活用を図る。

(4) 空き家相談窓口

空家等の管理や利活用に困っている所有者等や、空家等を探している者、空家等の所在地の周辺住民等からの空家等に関する相談を受けるワンストップ窓口として「空き家相談窓口」を設置する。相談や要望、意見等を集約することにより、空家等に関する施策の俯瞰的かつ効果的な推進を図る。

また、不動産を売却し、空き家の管理や解体費用に充てるなど、所有者等の様々な事情にも総合的に対応できるよう、相談窓口の充実を図る。

3. 空家等を利活用する者への支援

(1) 移住定住コンシェルジュ

町外からの移住・定住を促進することが空家等の減少及び人口の増加につながることから、移住後の本町での生活イメージをリアルに発信する移住定住コンシェルジュを配置する。「立山暮らし」の運営や、首都圏等における移住・定住希望者との面談等により潜在する移住・定住希望者を発掘し、移住後のサポートにより定住者の増加を図る。

(2) 立山町定住促進事業補助金

空き家バンクに登録された空き家を購入又は購入後にリフォームした者に対し、購入費や工事費の一部（基本額 10 万円に 20 万円を加算）を補助することにより、空家等の有効活用を図る。

(3) 木造住宅耐震診断・改修支援

空家等の耐震性が不十分であることが、利活用を阻害する要因になることが想定されることから、昭和 56 年 5 月以前に着工した木造住宅の耐震改修をしようとする者に対し、町、国及び県より、工事費の一部（上限 100 万円）を補助するほか、耐震診断をしようとする者に対しても住宅規模に応じた支援を行う。

4. 町による空家等の利活用、除却及びその跡地整備

空家等の利活用、除却及びその跡地管理又は跡地利用（以下「利活用等」という。）は、適正な空家等の管理と同様、第一義的にはその所有者等によることが前提であるが、所有者等の事情により効果的な利活用等が期待できないものが現実的には存在する。これらの中には、公共の福祉の増進を図る観点から、町による利活用等を検討できるケースが想定される。

なお、町による空家等の利活用等は、町民福祉に対する貢献度や、私有財産に対する公費投入の正当性等に対する慎重な判断が前提となるものである。

(1) 町の施策に資する空家等の利活用等

人口減対策のための移住・定住促進施策や、地域活性化のためのまちづくり施策及び景観施策等において、空家等の利活用等を町が積極的に実施することが適当と判断した場合は、当該空家等の利活用等を検討し実施するものとする。

(2) 空家等の利活用に資する取組を行う者に対する支援

NPO 法人や自治会など、空家等の所有者等以外の第三者が、その活動目的にあわせて空家等を利活用することにより、空家等が新しい価値を生み出す可能性が考えられる。そのような場合において、町が当該第三者と連携することがふさわしいと判断した場合は、所有者等の同意を得たうえで、当該第三者に対する空家等の情報提供等の協力を行う。あわせて、特に必要と認める場合は、取組に対する支援等について実施するものとする。

5. 空家等の除却に対する支援

(1) 立山町空き家除却支援事業補助金

空き家の状態、立地環境、その他特性等により空家等の利活用が困難な場合には、建物の全部を除却しようとする者に対し、町と国より、工事費の一部（上限 50 万円）を補助する。

第五 空家等対策の実施体制

1. 立山町空家等対策協議会

空家法第 7 条第 1 項に基づき、町長のほか法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等により構成する立山町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、町が講ずる空家等対策について、以下の事項に関する協議を行う。

- 立山町空家等対策計画の作成及び変更に関すること
- 特定空家等の認定に関すること
- 特定空家等に対する措置に関すること
- その他協議会において必要と認められる事項

2. 立山町空家等対策検討委員会

空家等対策全般に関することを検討するため、副町長を委員長とした町の関

係職員からなる立山町空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置し、町が講ずる空家等対策について、以下の事項に関する検討を行う。

- 協議会における協議内容に関すること
- 空家等対策に係る所管事項に関すること
- その他、空家等対策に関して必要な事項

3. 空家等対策の町の体制

町民等からの空家等に関する相談は、「空き家相談窓口」において受け付けたいうえで、相談内容に応じて、各所管課の実務担当者による会議（ワーキンググループ）を適宜開催することで、密接に連携して対応する。

【所管事項及び所管課】

- 美しいまちづくり推進室：立山町空家等対策計画、協議会及び委員会運営、特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置（助言又は指導及び勧告、命令）、定期的な空き家の確認、各課の空き家に関する情報の集約・展開、空き家実態調査、相続財産管理人制度等の活用に関すること、その他全般
- 建設課：特定空家等に対する措置（代執行）及びその費用回収（納付命令書の送達等）、空家等に対する緊急安全措置、空き家除却支援事業補助金に関すること
- 企画政策課：空き家バンク、移住・定住対策、他団体との連携
- 住民課：衛生上有害案件対策（ゴミ屋敷、劣悪環境空き地等、雑草繁茂等）、防犯対策、警察との連携
- 税務課：固定資産税、空き家所有者・相続人等の特定、代執行の費用回収（財産調査、差押え、不動産の公売等）、滞納情報や不動産の評価情報等の確認
- 健康福祉課：生活困窮対策等
- 総務課：防災対策
- 消防署：災害対策
- 水道課：空き家の水道使用状況等の確認
- 農業委員会：代執行の費用回収（農地の貸付け、売買等に関すること）、農地の耕作状況等の確認

第六 資料編

- ・ [概要] 立山町空家等対策計画
- ・ 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）
- ・ 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）
- ・ 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について（平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号）
- ・ 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（平成 27 年 5 月 26 日付け国住備第 62 号・総行地第 76 号）
- ・ 立山町空家等対策協議会設置要綱（平成 27 年立山町告示第 90 号）
- ・ 立山町空家等対策検討委員会設置要綱（平成 27 年立山町告示第 82 号）
- ・ 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）（抜粋）
- ・ 老朽住宅認定基準（平成 26 年 3 月 1 日付け立税第 111 号）
- ・ 立山町老朽住宅の所在地に係る固定資産税の減免に関する要綱（平成 26 年立山町告示第 8 号）
- ・ 立山町環境美化の推進に関する条例（平成 13 年立山町条例第 4 号）
- ・ 立山町空き家情報バンク設置要綱（平成 25 年立山町告示第 95 号）
- ・ 立山町移住定住事業補助金交付要綱（平成 27 年立山町告示第 39 号）
- ・ 立山町木造住宅耐震改修支援事業費補助金交付要綱（平成 17 年立山町告示第 55 号）
- ・ 立山町空き家除却支援事業補助金交付要綱（平成 30 年立山町告示第 24 号）
- ・ 立山町空家等の適切な管理及び活用に関する条例（令和 2 年立山町条例第 4 号）