

黒部市空家等対策計画

平成 29 年 3 月

黒 部 市

目次

第1章 計画の趣旨

- 1-1. 計画の位置づけ 1
- 1-2. 計画の目的 1
- 1-3. 対象とする空家等の種類及び定義 2

第2章 黒部市における空家等の現状と課題

- 2-1. 空家等の現状 3
- 2-2. 将来人口 6
- 2-3. 空家等対策における課題 7

第3章 基本的な方針

- 3-1. 計画の対象地区及び計画の期間 8
- 3-2. 空家等の管理責任 8
- 3-3. 空家等対策の基本的な取組方針 9

第4章 空家等の具体的な対策

- 4-1. 空家等の発生の予防に関する取組 10
- 4-2. 空家等の適正管理に関する取組 11
- 4-3. 空家等の利活用に関する取組 12
- 4-4. 空家等の除却に関する取組 14
- 4-5. 空家等対策の推進体制に関する取組 17

資料編

- 資料1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料2. 黒部市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例
- 資料3. 黒部市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則
- 資料4. 黒部市特定空家等の認定基準要綱

第1章 計画の趣旨

1-1. 計画の位置づけ

近年、全国的に空家等から発生する問題が深刻化しており、国は平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」を公布、平成27年5月に全面施行し、空家等対策を講じているところです。

黒部市においても、市民等の生命、身体及び財産を保護並びに良好な生活環境の保全、安全に暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的とし、平成28年1月に「黒部市空家等の適正管理及び活用促進に関する条例（以下、「条例」という。）」を制定しました。

条例では第7条において「空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を定めるものとする」と規定しており、本計画は、これに基づき定めるものです。

1-2. 計画の目的

空家等は適正な維持管理がなされずに長期間放置されることにより、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、地域住民の安全、安心な暮らしに悪影響を及ぼすおそれがあります。

実際に市内において平成25年6月に生地地区の空家が倒壊し、隣接家屋や車両に被害を及ぼす事例が発生しております。

本計画はこのような事例を未然に防ぐために、空家等の適切な管理及び活用を促進を図り、総合的かつ計画的に取り組むことを目的としております。

1-3. 対象とする空家等の種類及び定義

本計画中の定義は以下のとおりとします。

なお、本計画において対象とする空家等について用途は限定せず、以下の空家等に該当する場合は全て計画の対象とします。

①空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいい、おおむね1年以上、居住その他の使用実績がないもの。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

②特定空家等（法第2条第2項）

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もの、又は著しく衛生上有害となるおそれのあるもの、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もの、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もの。

③所有者等（法第3条）

空家等の所有者又は管理者

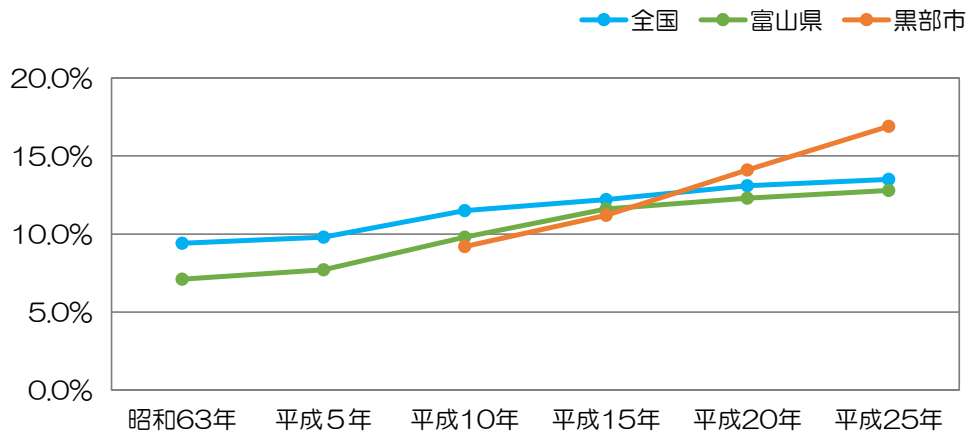
第2章 黒部市における空家等の現状と課題

2-1. 空家等の現状

① 全国、富山県、黒部市の傾向

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国、富山県及び本市の空家率は以下のように推移しております。

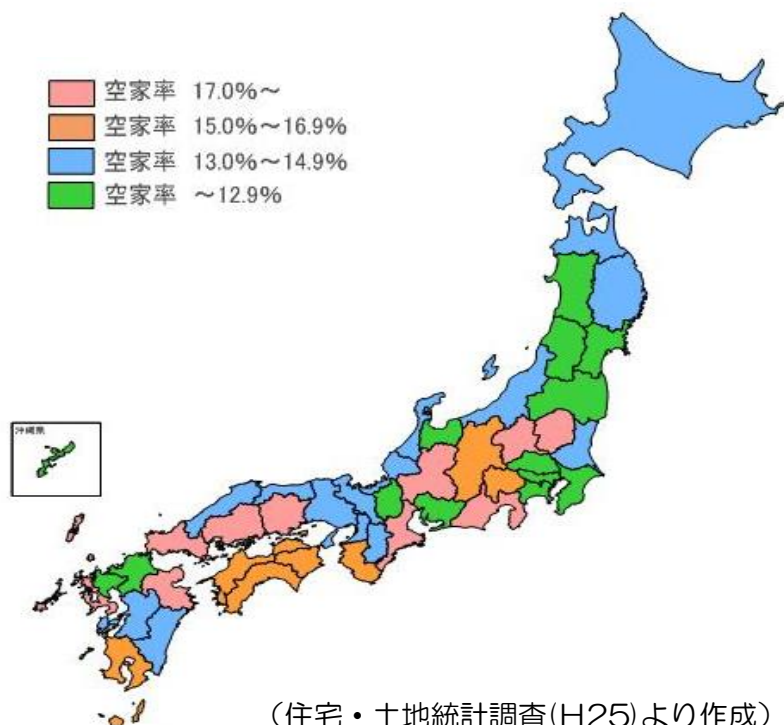
全国及び富山県の空家率は年々上昇しており、本市においても同様に年々上昇していることが見受けられます。この傾向は今後も継続していくと想定され、本市の空家率は今後も年々上昇していく傾向にあると想定されます。



	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全国	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
富山県	7.1%	7.7%	9.8%	11.6%	12.3%	12.8%
黒部市	-	-	9.2%	11.2%	14.1%	16.9%

(住宅・土地統計調査・庁内資料より作成)

図 2-1 「住宅・土地統計調査」による空家率の推移



(住宅・土地統計調査(H25)より作成)

図 2-2 都道府県別の空家率

② 本市における空家等の現状

本市では、今後の空家等対策の実効性を高めるため、各地区自治振興会・町内会の協力を得て市内全域での『空家実態調査』を平成 25 年度に実施しています。

平成 28 年度には各地区自治振興会・町内会に情報提供を依頼して空家台帳の更新を行っており、その結果、平成 29 年 1 月現在で市全域における空家等の数は 988 件、特定空家等の認定数は 14 件となっています。

③ 空家実態調査に関する事項

- 対象とする空家等：人が住んでいた戸建ての居住用建物
- 調査方法：市内全域の空家等を対象に外観目視により、傾きの状況、屋根の状況、外壁の状況、基礎の状況、使用状況の5項目について判定を行ない、合計得点数により老朽度（A～Dランクの4段階）を判定
- 調査結果：本市では、倒壊や建築材の飛散に対する緊急度が極めて高い建物と判定される「Dランク」が31件あることがわかりました。
また、今後の管理次第で倒壊や建築材の飛散が懸念される建物と判断される「Cランク」が最も多く876件（空家全体の89%）あり、市内の全地区で、このCランクの占める割合が高い傾向にあります。

(件)

地区名	空家等 総件数	Aランク 0点	Bランク 1～30点	Cランク 31～149点	Dランク 150点以上
生地	200	15	17	161	7
石田	122	2	9	108	3
田家	29	0	0	29	0
村椿	50	2	0	47	1
大布施	43	4	0	37	2
三日市	174	2	3	168	1
前沢	31	1	2	26	2
荻生	44	2	4	36	2
若栗	29	1	1	27	0
東布施	68	0	1	65	2
宇奈月	13	0	0	12	1
内山	54	2	3	44	5
音沢	8	0	0	6	2
愛本	34	3	0	30	1
下立	43	4	1	36	2
浦山	46	1	1	44	0
総計	988	39	42	876	31

Aランク：管理されており、再利用が可能

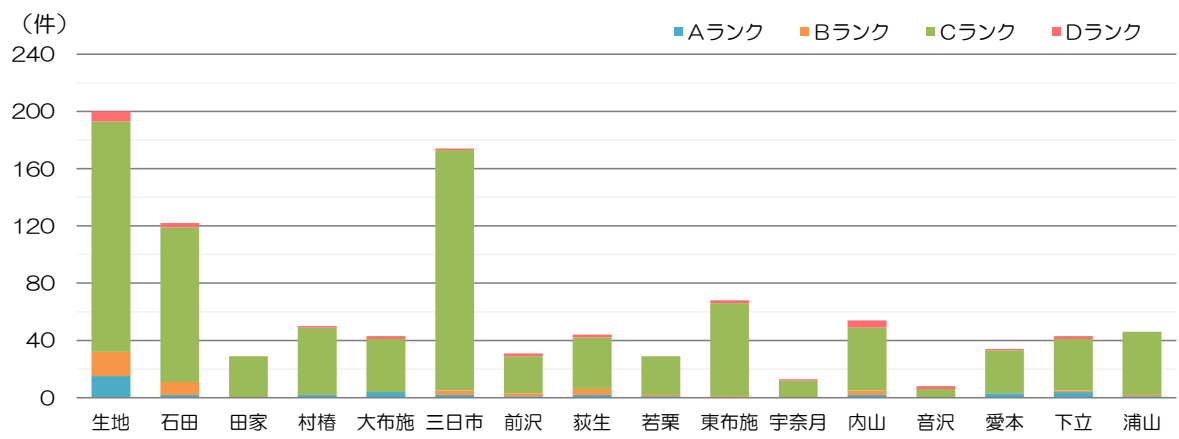
Bランク：当面の倒壊や建築材の飛散等の危険性はない

Cランク：今後の管理次第で、倒壊や建築材の飛散が懸念される

Dランク：倒壊や建築材の飛散に対する、緊急度が極めて高い

(黒部市空家実態調査結果概要報告書より作成)

図 2-3 地区別老朽度判定結果の状況



(黒部市空家実態調査結果概要報告書より作成)

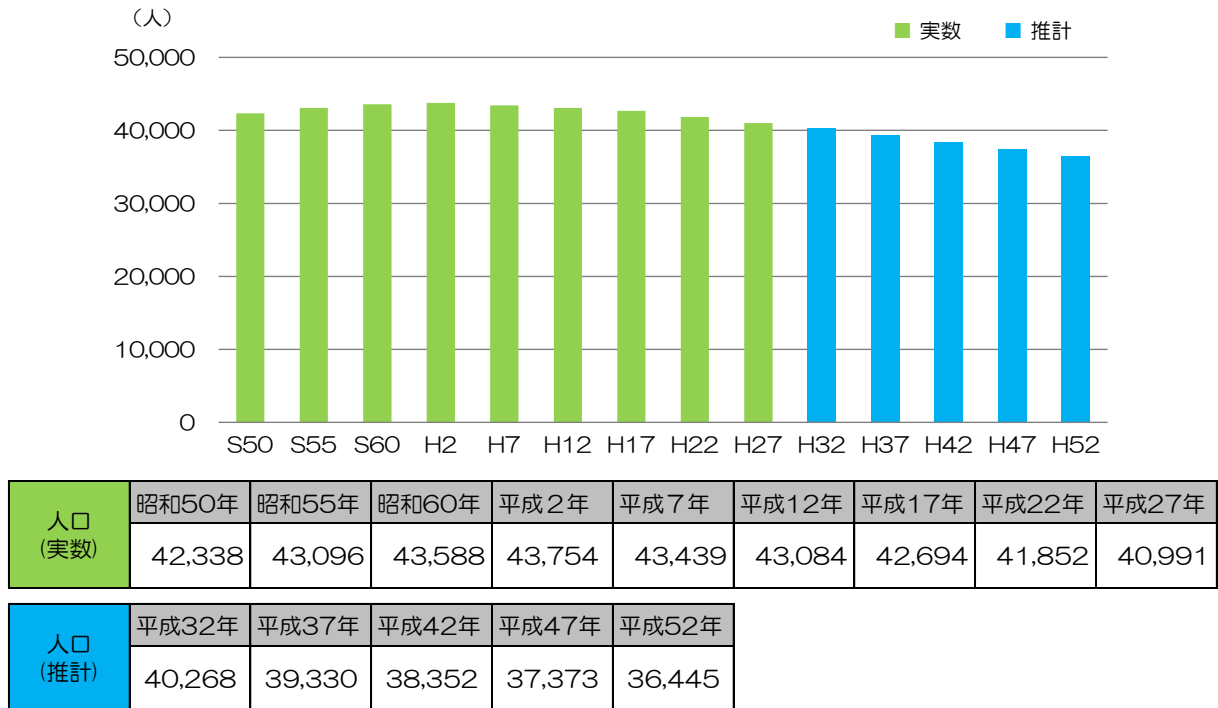
図 2-4 地区別老朽度判定結果グラフ

2-2. 将来人口

①人口の推移

本市の人口は、平成2年のピークを境に減少傾向に転じ、平成27年には40,991人（平成27年国勢調査）となり、ピーク時よりも約2,700人減少しています。

この減少傾向は今後も続くとみられており、平成52年には36,445人（黒部市人口ビジョン）にまで減少すると推計されています。



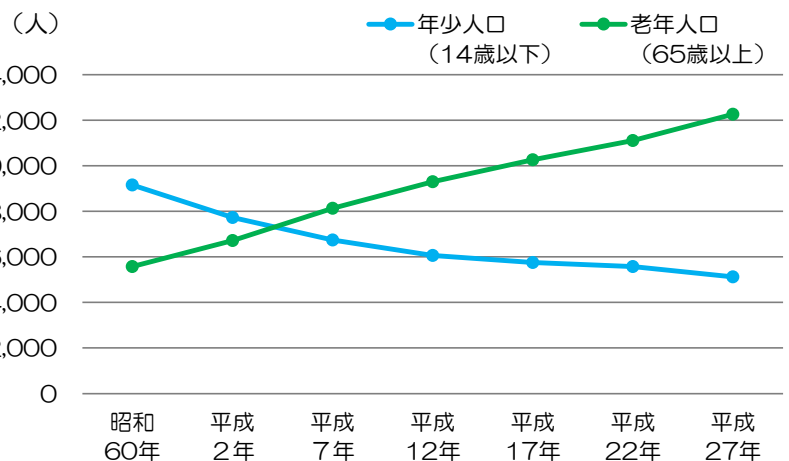
（国勢調査、黒部市人口ビジョンより作成）

図 2-5 人口の推移

②年少者と高齢者の推移

14歳以下の年少者は減少傾向にあり、近年では6,000人を下回っています。

一方、65歳以上の高齢者は増加傾向にあり、今後、更なる少子高齢化の進行が予想されます。



（国勢調査より作成）

図 2-6 年少者数及び高齢者数の推移

2-3. 空家等対策における課題

①空家等の適正な管理、適切な対応

住宅が密集している地域の空家等は道路や通路が狭いため、建て替えが難しいと考えられます。管理が行き届いていない空家等はそのまま放置されることにより、劣化し倒壊する可能性が高くなっていきます。

また、本市における空家等の特徴として、生地地区や三日市地区等、住宅が密集している地区に空家等が多い傾向があり、このような地区では、外壁や瓦等の飛散により周辺の住民や通行人に被害を及ぼす可能性が懸念されます。

本市のもうひとつの特徴として、市内の全地区において「今後の管理次第で倒壊や建築材の飛散が懸念される建物（Cランク）」が多い傾向を示しており、今後の管理次第では周辺に被害を及ぼす可能性が懸念される「倒壊や建築材の飛散に対する緊急度が極めて高い建物（Dランク）」になりうる恐れがあるため、空家等の適正な管理、適切な対応が望まれます。

②空家等の有効活用

空家等は使用しない状態が続くと急速に劣化していきます。

本市においては、前述したように「今後の管理次第で倒壊や建築材の飛散が懸念される建物（Cランク）」が多い傾向があり、Cランクの空家等がDランクの空家等となるのを防ぐため、空家等を活用していくことが望まれます。

また、空家等は新たに人を地域に呼び込む重要な地域の資源としても捉えることができるので空家等の有効活用を促進していきます。

第3章 基本的な方針

3-1. 計画の対象地区及び計画の期間

①計画の対象地区

本市における空家等は市内全域に分布していることから、本計画の対象地区は「黒部市内全域」とします。

ただし、今後の社会情勢の変化等により、空家等の増加が著しい地域や、地域コミュニティの維持等に支障が出るような地域では、重点対象地区の設定を検討します。

②計画の期間

本計画の計画期間は、平成 28 年度から平成 32 年度までの 5 年間とします。

なお、市内における空家等の状況や動向、施策の実施状況、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜内容の改訂を行います。

計画期間：平成 28 年度から平成 32 年度までの 5 年間

3-2. 空家等の管理責任

空家等は、本来、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則であり、その権利が保障されるとともに、一方で管理責任を負います。

同様に、隣家が空家等を原因とした危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づいて解決を図ることが原則です。

3-3. 空家等対策の基本的な取組方針

空家等対策の取組は、市内の空家等の状況及び課題を踏まえ、住民や地域コミュニティの安全・安心の確保を図るため、所有者等による管理責任を前提とし、以下の3つの基本的な方針に基づき推進していきます。

① 予防及び適正管理

空家等の予防及び適正管理は、空家等対策の基本です。新たな空家等をできるだけ発生させないよう取り組むとともに、不動産の適切な相続や建物の適正な管理を促す取組を推進します。

② 利活用及び流通の促進

空家等は、放置されることで老朽化が進み、問題を引き起こす可能性が大きくなります。これを防ぐために、利用可能な空家等の有効活用に取り組むとともに、利活用の機会の幅を広げるよう流通の促進に取り組みます。

③ 管理不全の解消

管理不全となっている空家等は、現に周辺住民に影響を及ぼしている可能性があります。このような空家等に対しては、公共公益性の観点から、助言又は指導による改善を促す取組を推進するとともに、必要に応じて厳正に勧告、命令等の措置を講じることにより管理不全空家等の解消に取り組めます。

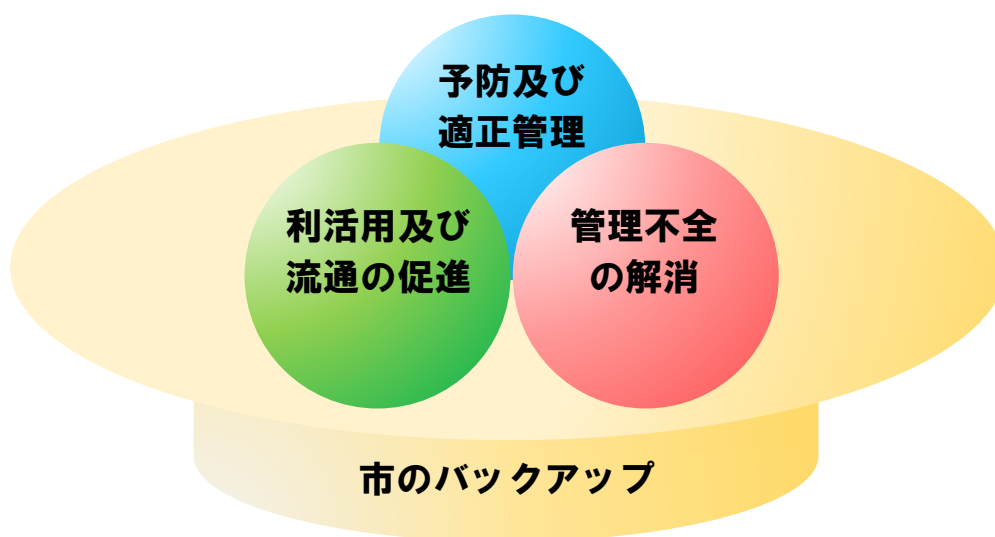


図 3-1 空家等対策の取組イメージ

第4章 空家等の具体的な対策

4-1. 空家等の発生の予防に関する取組

空家等の発生を抑制するため、建物が使用されている段階から所有者への意識啓発を目的とした情報提供等の支援に努めます。

①問題意識の周知・啓発

- ・市広報、ホームページ、パンフレットによる空家等問題の周知



空家等が火元となった類焼事例



積雪による空家等の倒壊事例



屋根の飛散事例

(公益社団法人 日本住宅総合センター
資料より)

写真 4-1 空家等が原因で発生した問題の事例

②建物に関するノウハウの提供

- ・継続的な建物利用に関するノウハウの提供

③景観形成補助事業の創設

- ・景観形成エリアの設置検討及び補助制度の検討

4-2. 空家等の適正管理に関する取組

管理不全な空家等は、建物の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生面から周辺環境に悪影響を生じさせます。

空家等の所有者に対し、空家等の適正な管理を促します。

① 空家等の調査

- ・各地区自治振興会・町内会と連携し、市内全域における『空家実態調査』の定期的な実施及びデータベースの更新

②所有者等による管理責任及び適正管理の啓発

- ・市広報、ホームページによる空家等の管理責任や理解の周知
- ・空家等の適正管理に関する意識や理解の啓発の推進
- ・関係課と連携したパンフレット等による啓発

③適正管理するためのガイドを作成

- ・民間企業と連携し、空家等の適正管理を啓発する情報冊子を作成・配布

④空家等管理事業者との連携

- ・空家等管理サービスの利用を提案する仕組みの検討

⑤所有者不明の空家等の対応

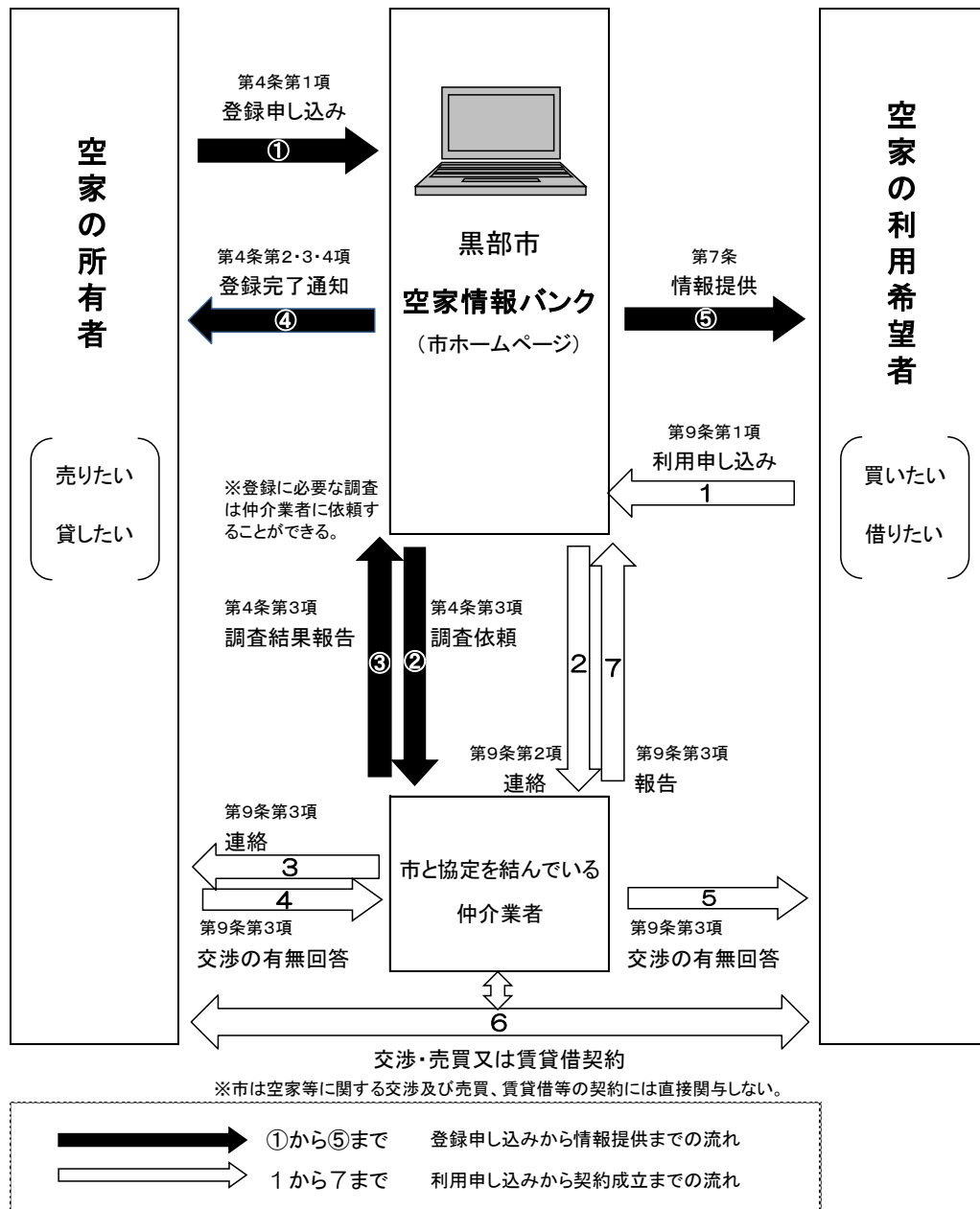
- ・法に基づいた措置や相続財産管理人制度に基づく執行等による、管理不全空家等の解消

4-3. 空家等の利活用に関する取組

空家等は、使用しない状態が続くと急速に痛みが進行し荒廃してしまうため、所有者や移住者及び定住者に対し、利活用の啓発や支援を行います。

①空家情報バンク制度の充実

- ・市広報、ホームページ、パンフレットによる制度の周知
- ・空家情報バンク活用物件への補助制度の見直し
- ・空家情報バンクへの物件登録の促進
- ・U I Jターン者への情報提供



※各条項は、「黒部市空家情報バンク設置要綱」に基づくものである

資料：黒部市空家情報バンクイメージ図

図 4-1 空家情報バンク

②空家等の利活用に対する支援

- ・利活用を啓発するパンフレットの作成
- ・関係団体等と連携した空家等の利活用の促進
- ・利活用に係る補助制度の充実
- ・公益社団法人富山県宅地建物取引業協会と連携し、空家等の利活用に関する相談会を開催

③空家等を有効活用できる人材育成や仕組みの構築

- ・空家等を地域で活用する組織や体制を整備できるように支援
- ・各地区自治振興会・町内会へ空家等の利活用に関する意向調査の実施の検討
- ・地域おこし協力隊に空家等対策への協力を依頼

④空家等の跡地の利活用に対する支援

- ・跡地の転用に対する支援の検討



【解体除却前】



【解体後】（ポケットパーク）

写真 4-2 空家等の除却後の跡地利用事例（国土交通省資料より）

⑤定住体験施設の拡充

生地地区では現在、定住体験施設として「住・定・夢の館」を提供しているが、さらに「空家台帳」から利用可能な空家等を抽出して所有者等と交渉を行い、定住体験施設の拡充を図り、移住・定住の促進に空家等を活かします。



写真 4-3 滞在施設（住定夢の館）

4-4. 空家等の除却に関する取組

管理不全な空家等については、所有者等が空家等の状態を把握していない可能性が考えられます。市では所有者等に対し、事情の把握に努め特定空家等とならないよう状況に応じた助言や指導を行い、状況の改善を促します。

①管理不全な空家等への措置

- 空家等に対する改善方策や個々の状況を踏まえた助言又は指導の実施
- 特定空家等に認定された空家等の除却の促進
- 緊急の必要があると判断した場合、バリケードの設置等の必要最小限度の緊急安全措置を実施
- 除却後の固定資産税の住宅用地の特例期間の延長措置の検討

②関係法令等に基づく措置の実施

- 空家等の規制に関する法令の適用を総合的に検討及び必要な措置の実施

表4-1 空家等の規制に関連する他法令

法令等	規制の概要
建築基準法	保安上危険な建築物等の所有者に対し、必要な措置の勧告、命令等を行なうことができる。
消防法	火災の予防に危険であると認められる物件等の所有者に対し、物件の除去等を命ずることができる。
道路法	道路交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる土地や工作物等の管理者に対し、危険を防止するために必要な措置を命令することができる。
災害対策基本法	災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合において、応急処置（空家等の雪下ろし等）のため敷地へ立入ることができる。
地方税法	法に基づく勧告の対象となった特定空家等の敷地については、固定資産税の住宅用特例の対象から除外する。

③老朽危険空家解体補助制度の周知・活用

市では老朽危険空家を解体した際に、その解体費用の一部を補助しています。この補助制度は、他の県内自治体と比較すると上限額も高く、手厚い制度となっていることから、より一層この制度の周知に努め、老朽危険空家の解体の促進を図ります。

④空家等所有者特定作業

所有者の死亡等により持ち主が不明となっている空家等の対策として、富山県司法書士会と連携して不動産登記簿情報や戸籍情報等により相続人の存在及び住所を特定する作業を行っています。

⑤特定空家等認定に伴う立入調査

特定空家等の認定の際に立入調査を実施しています。その際、公益社団法人富山県建築士会と連携し、地震による建築物の倒壊の危険性等について判定を行う応急危険度判定士による立入調査を行い、空家等の倒壊の危険性を判定し特定空家等認定の根拠としています。

⑥ 特定空家等の解消に向けた取組

- 特定空家等に認定後、所有者等に対し、以下のとおり助言又は指導、勧告、命令、代執行等必要な措置を講じます。（所有者等を確知することができない場合は略式代執行を検討します。）
- 一定条件を満たした特定空家等の除却への支援の検討（跡地を各地区自治振興会・町内会での管理等）
- 命令に違反した場合は50万円以下、立入調査を拒否した場合は20万円以下の過料に処します。

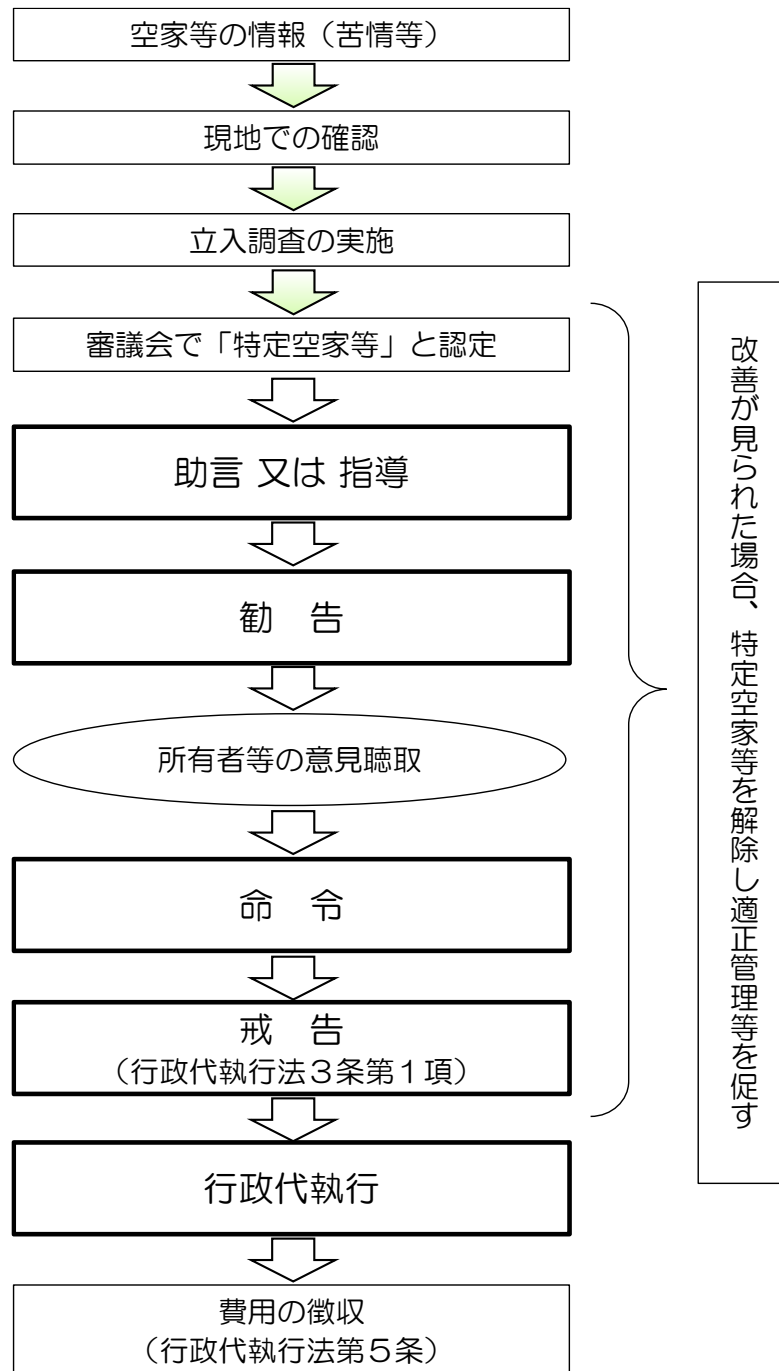


図 4-2 行政代執行に至るまでの流れ

4-5. 空家等対策の推進体制に関する取組

空家問題は様々な要因があり、市組織における連携や関係団体等との連携が不可欠です。空家等に関する様々な施策を総合的に推進するため、それぞれの事業に応じた所管課による責任を持った対応により、実効性を確保するとともに、市組織全体での推進体制の構築を行います。

①市組織における連携や相談体制

- ・市組織における連携を図るため、庁内関係部署による庁内検討委員会、その補助組織であるワーキンググループを設置し、空家等に関する事項について検討
- ・市民等からの空家等に関する相談は、相談内容に応じて各課が連携して対応

表 4-2 空家等に関する各課の役割例

課名 (分野)	役割の例
企画政策課 (空家等の活用)	<ul style="list-style-type: none"> ・定住の促進 ・空家等の有効活用
総務課 (法整理・危機管理)	<ul style="list-style-type: none"> ・例規審査等 ・庁内連携体制の調整 ・消防との連携
税務課 (税制上の措置)	<ul style="list-style-type: none"> ・課税等対策
市民環境課 (生活環境・相談への対応)	<ul style="list-style-type: none"> ・相談窓口 ・雑草、廃棄物、そ族衛生害虫発生、異臭等の環境衛生等に関する対応 ・警察との連携
商工観光課 (観光面からの景観)	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗、事務所、作業所等の空家情報
建設課 (道路管理)	<ul style="list-style-type: none"> ・公道、道路利用者の安全対策
都市計画課 (総括)	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策総括 ・審議会運営 ・相談窓口 ・空家台帳管理 ・空家情報バンク・活用補助 ・老朽危険空家対策支援事業

※この表に示す役割はあくまで一例であり、上記以外の場合においても内容に応じた課が責任を持って対応します。

②各種団体との連携

- 不動産取引等について不動産関係団体と連携
- 空家等の危険性判断及び改修方法等について建築関係団体と連携
- 空家等に不審者が侵入したり、火災が発生するのを防止するため、防犯・防災的な観点から、空家等の情報の共有等、警察・消防と連携
- 空家等の適正管理や利活用全般について、各種団体やNPO法人等と連携

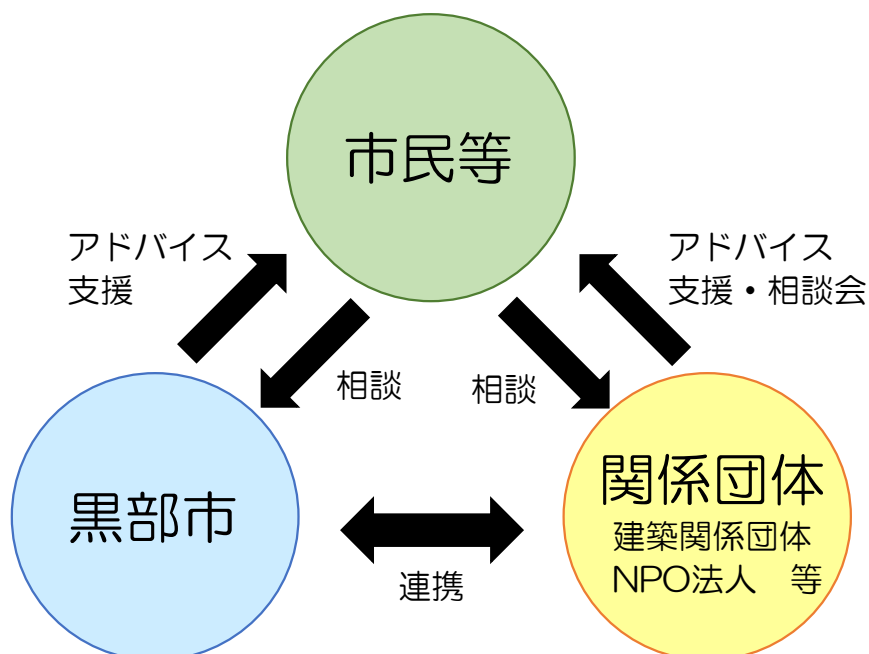


図 4-3 空家等対策の推進に関する市民等、関係団体との連携イメージ

③黒部市空家等対策審議会

条例第 6 条第 1 項に基づき、地域住民の代表者及び学識経験者により構成する黒部市空家等対策審議会を設置し、市が講ずる空家等対策について、以下の事項等に関して意見を述べることとしています。

- (1) 空家等対策計画について
- (2) 特定空家等の認定について
- (3) 特定空家等に係る代執行について