

第 2 期
黒 部 市 空 家 等 対 策 計 画

令和 3 年 3 月

黒 部 市

目次

第1章 計画の趣旨

- 1-1. 計画の目的 1
- 1-2. 計画の位置づけ 1
- 1-3. 用語の定義 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 9
- 2-3. 空家等対策における課題 10

第3章 基本的な方針

- 3-1. 計画の対象地区、対象となる空家等の種類及び計画の期間 . . . 11
- 3-2. 空家等の管理責任 11
- 3-3. 空家等対策の基本的な取組方針 12

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 13
- 4-2. 空家等の適正管理に関する取組 14
- 4-3. 空家等の利活用に関する取組 15
- 4-4. 空家等の除却に関する取組 17
- 4-5. 空家等対策の推進体制 20

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. 計画の目的

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ます。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。

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おります。

黒部市においても、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。市では、市民等の生命、身体及び財産を保護するととも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。）」を施行しました。

本計画は、空家等の適切な管理及び活用の促進に、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。

1-2. 計画の位置づけ

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、黒部市空家等対策計画は、これに基づき定めるものです。この計画は、本市の最上位計画である「第2次黒部市総合振興計画」の下に位置づけられます。

平成28年度に策定した「黒部市空家等対策計画」の計画期間が令和2年度をもって終了することに伴い、現在の空家の現状や課題を踏まえ、今後の空家対策について「第2期黒部市空家等対策計画」として策定するものであります。

1-3. 用語の定義

本計画中の定義は以下のとおりとします。

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

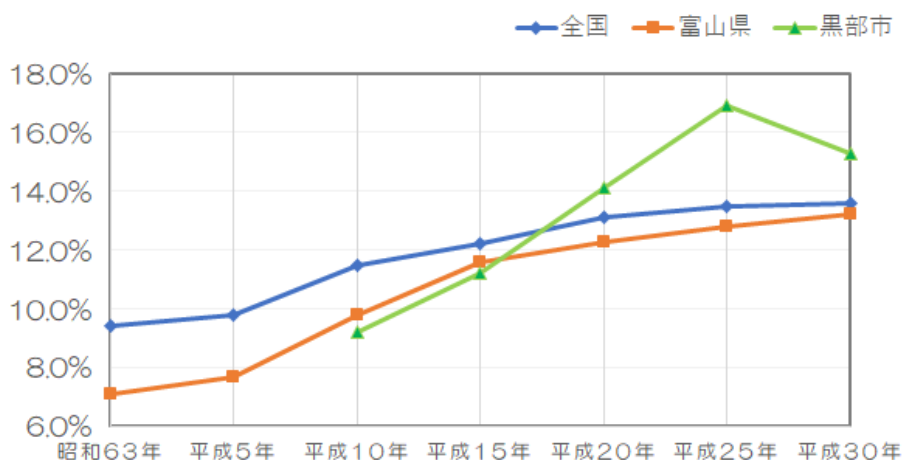
第2章 黒部市における空家等の現状と課題

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（空き家数/住宅総数）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、本市においては平成25年から平成30年において減少しておりますが、これは賃貸用の住宅の空き家が減少したためであり、全国、富山県と比較するとそれらを考慮に入れても、空家率は高い状況です。



※住宅・土地統計調査は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査で、5年ごとに実施されます。この調査における空家率の算定にあたっては戸建て住宅などの空家だけでなく共同住宅などの賃貸用住宅の空家が含まれております。

図 2-1 空家率の推移 (H30 住宅・土地統計調査より)

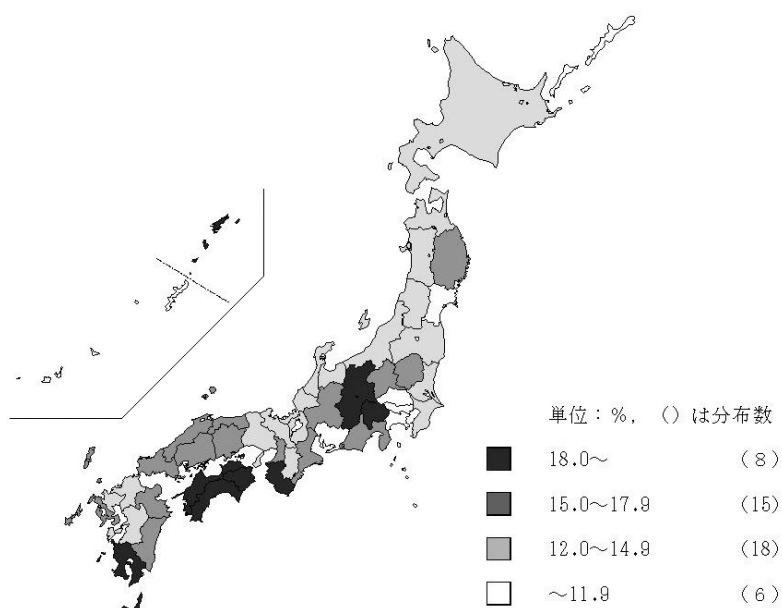


図 2-2 都道府県別の空家率 (H30 住宅・土地統計調査より)

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・28 年度に実施しています。

令和 2 年度には各地区自治振興会・町内会に情報提供を依頼し、その情報等を基に従来から行っている建物の劣化度調査に加えて、所有者アンケートを行っております。今回の調査で、今まで空家とされていた建物が実際には使用されており「空家ではない」と判明した建物が多数あり、その結果、令和 2 年 11 月現在で市全域における空家等の数は 854 件、特定空家等の認定数は 5 件となっています。

③ 空家実態調査に関する事項

(1) 劣化度調査

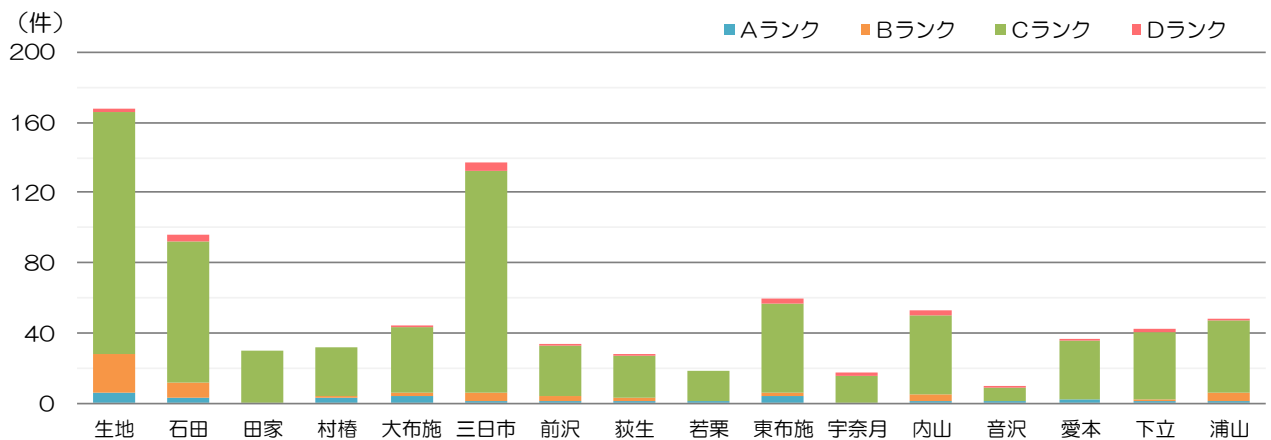
- 調査方法： 市内全域の空家等を対象に外観目視により、傾きの状況、屋根の状況、外壁の状況、基礎の状況、使用状況の5項目について判定を行ない、合計得点数により老朽度（A～Dランクの4段階）を判定し、あわせて管理の状況についても調査
- 調査結果： 本市では、倒壊や建築材の飛散に対する緊急度が極めて高い建物と判定される「Dランク」が 27 件となっております。
また、今後の管理次第で倒壊や建築材の飛散が懸念される建物と判断される「Cランク」が最も多く 741 件（空家全体の 87%）あり、市内の全地区で、この C ランクの占める割合が高い傾向にあります。
また、庭木や建築部材の破損の放置など管理不全と思われる空家は 239 件あります。

地区名	空家等 総件数	(件)			
		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	168	6	22	138	2 (2)
石田	96	3	9	80	4 (1)
田家	30	0	0	30	0
村椿	32	3	1	28	0
大布施	44	4	2	37	1
三日市	137	1	5	126	5
前沢	34	1	3	29	1
荻生	28	1	2	24	1
若栗	18	1	0	17	0
東布施	60	4	2	51	3
宇奈月	17	0	0	15	2
内山	53	1	4	45	3 (1)
音沢	10	1	0	8	1
愛本	37	2	0	34	1
下立	42	1	1	38	2 (1)
浦山	48	1	5	41	1
総計	854	30	56	741	27 (5)

Aランク : 管理されており、再利用が可能 ()内は特定空家等
 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
 特定空家等 : 空家等で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 など

(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) 所有者アンケート

- 調査方法：市内全域の空家等の所有者を対象に空家の活用等について、アンケート送付にて実施

各地区自治振興会・町内会からの情報を基に、所有者が不明なものなどを除いた1,008件の建物所有者に送付し665件の回答がありました。このうち「自身の所有ではない」「居住等使われている」などと回答があった建物を除いた468件を対象に空家の現状や活用などについて集計を行いました。

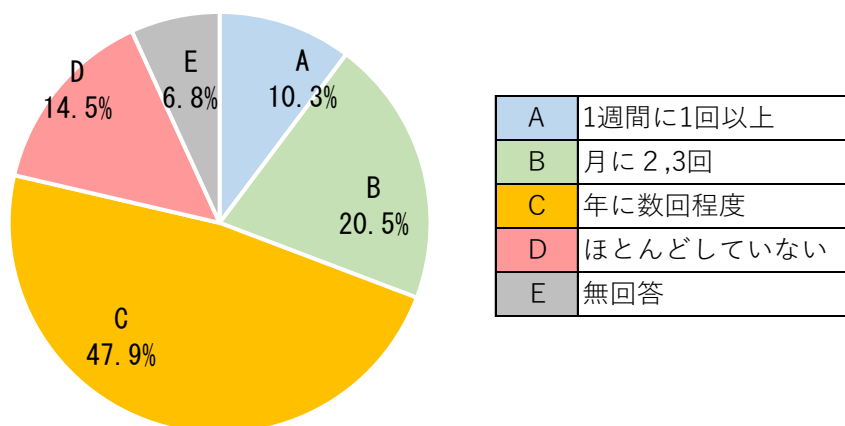
A	空家と見られる建物	1,015 件	各地区自治振興会・町内会等から情報があつた件数
B	調査対象	1,008 件	Aのうち「所有者が不明である建物」や「特定空家等」などを除外した件数
C	回答数	665 件	Bのうち回答があつた件数
D	所有者回答数	615 件	Cのうち「建物が自身の所有ではない」を除外した件数
E	有効回答数	468 件	Dのうち「居住等使われている建物」を除外した件数

●集計結果

(ア) 管理の状況

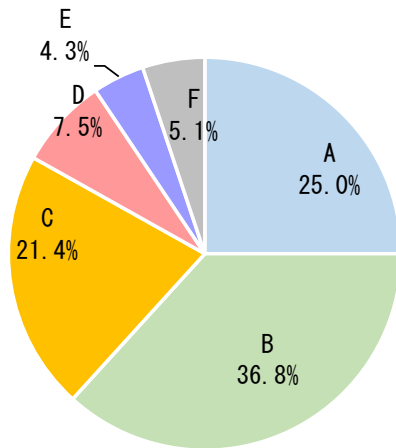
(A) 管理頻度

空家の管理については、78.7%の所有者が空家の管理（1週間に1回以上が10.3%、月に2,3回が20.5%、年に数回程度が47.9%）を行っている反面、ほとんど管理していない所有者も14.5%となっています。



(B) 空家（建物）の状況

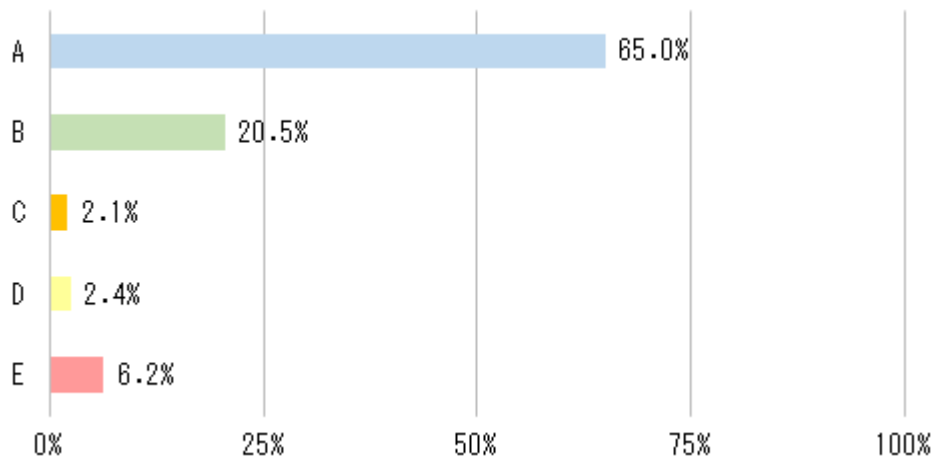
建物の状況については、「いつでも使用できる」「少し修繕すれば使用できる」状態との回答が61.8%となっています。



A	しっかり管理しており、いつでも使用できる状態である
B	少し修繕をすれば使用できる状態である
C	大規模な修繕をしなければ使用できない
D	傷みが激しく、修繕をしても使用できる状態ではない
E	状態を把握していない、わからない
F	無回答

(C) 空家の敷地の状況

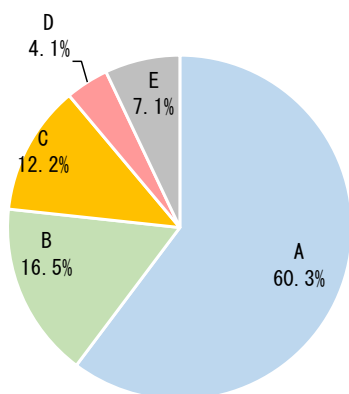
空家の敷地の状況については、65.0%の所有者が管理できていると回答している反面、「樹木・雑草が生い茂っている」との回答が20.5%、「ゴミ等が散乱している」との回答が2.1%、「動物や害虫が住み着いている」との回答が2.4%となっており周辺環境への影響が懸念されます。



A	適度に管理できている
B	樹木・雑草が生い茂っている
C	ゴミ等が散乱している
D	動物や害虫が住み着いている
E	状態を把握していない。わからない

(イ) 登記の状況

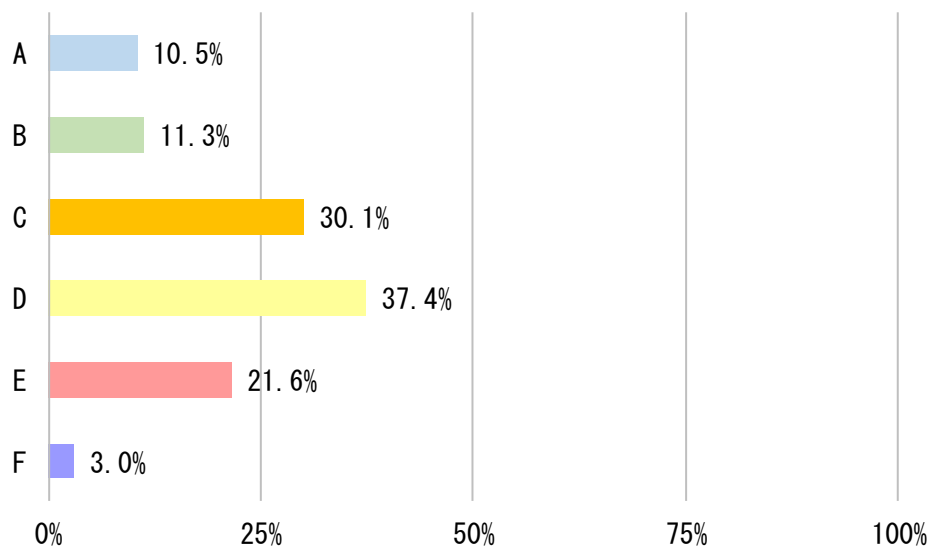
登記については60.3%の所有者が相続等の登記手続きを行っています。



A	登記名義人は自分になっている
B	登記名義人は前の所有者のままになっている
C	登記名義人は親族になっている
D	知らない、わからない
E	無回答

(ウ) 今後の活用について

自己使用や賃貸・売却による活用が51.9%と利活用に前向きな回答となっています。また、建物解体との回答も37.4%となっています。なお、アンケートの結果から、活用や解体の際、相続や資金面が原因で対応できないケースも見受けられます。



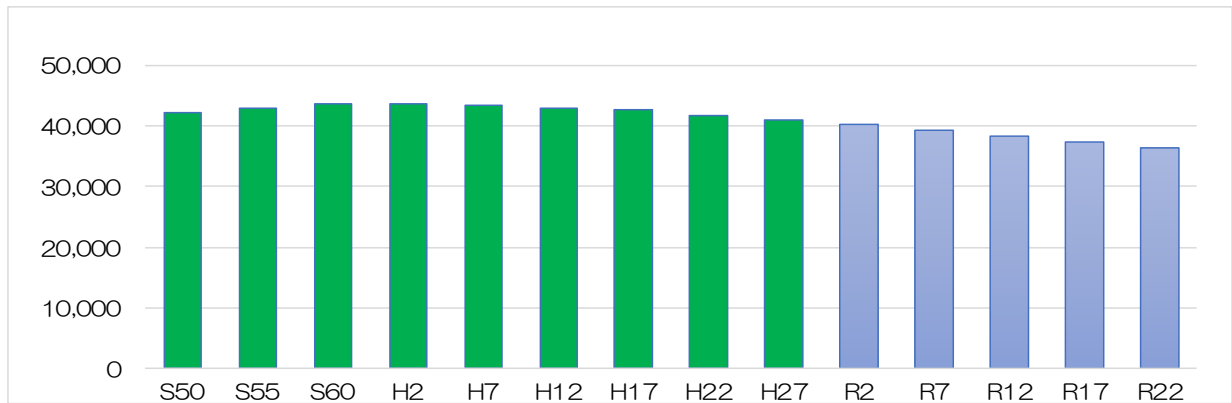
A	自分・家族が使用したい
B	週末や特定の季節・目的などで一時的に使用したい
C	他の人に賃貸・売却したい
D	建物を解体したい
E	予定なし（現状のまま）
F	その他

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、令和22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。



人口 (実数)	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
	42,338	43,096	43,588	43,754	43,439	43,084	42,694	41,852	40,991

人口 (推計)	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
	40,268	39,330	38,352	37,373	36,445

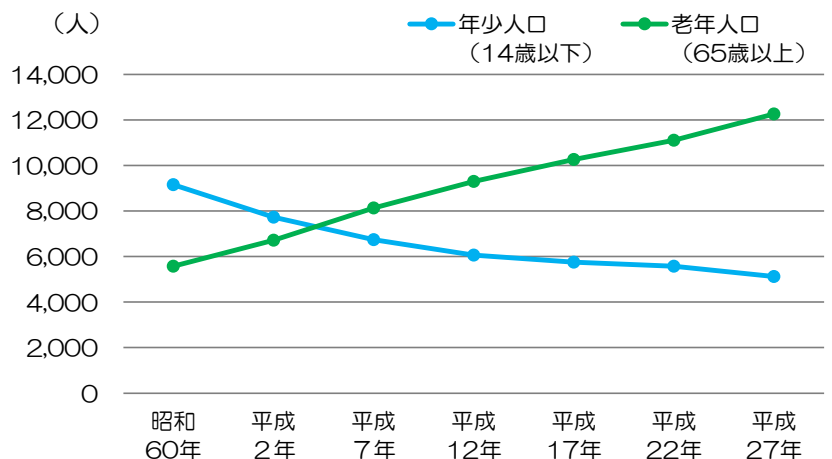
（H27 国勢調査、黒部市人口ビジョンより作成）

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。



（H27 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に関する課題

・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ことや、敷地が狭いことから道路や隣地に近接するため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。

・今回調査では、中山間地域（田家・前沢・東布施・宇奈月・内山・音沢・愛本・下立・浦山）において空家が増加傾向となっており、これらの地域では、敷地にゆとりがあるため、外壁や瓦等の飛散による周辺の住民や通行人への被害の懸念は少なくなるものの、小動物や有害鳥獣の空家への侵入などによる衛生面の影響が懸念されます。

・空家等の劣化度については、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）」が多く、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。なかでも、庭木や建築部材の破損の放置など管理不全と思われる空家が一定数あり、これらの空家については特に劣化の進行が懸念されます。

・所有者アンケート結果等から、相続や資金面などが原因で、適切な管理（登記手続き含む）や解体処分のできない空家が多数あります。

② 空家等の有効活用に関する課題

・空家等は使用しない状態が続くと急速に劣化します。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必要があります。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ことから空家等の有効活用が望まれます。

・所有者アンケート結果では、空家の利活用に前向きな回答が多数見られ、それらの方への情報提供が必要です。

・今回の調査結果から、多少の修繕が必要な状態の空家が一定数あることがわかり、これらの空家を活用するにはリフォームなどの状態改善、家財道具の処分等が必要です。

・空家の活用は、空家になった直後が最も活用しやすく、空家となって年数が経過するほど空家が劣化し活用が難しくなります。このことから、空家になってから活用を考えるのではなく、建物が使用されている段階から所有者に対して、建物の活用等の意識を持っていただくことが重要です。

第3章 基本的な方針

3-1. 計画の対象地区、対象となる空家等の種類及び計画の期間

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、「コンパクトなまちづくり」に関連する地域では、必要に応じて重点対象地区の設定を検討します。

② 対象となる空家等の種類

本計画においては、全ての空家等を対象とします。

③ 計画の期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和9年度までの7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。

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など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

本市では、空家等対策の取組について、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を図るよう流通の促進等に取り組めます。

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。このような空家等の所有者等に対しては、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、必要に応じて勧告、命令等の措置を講ずることにより管理不全空家等の解消に取り組めます。

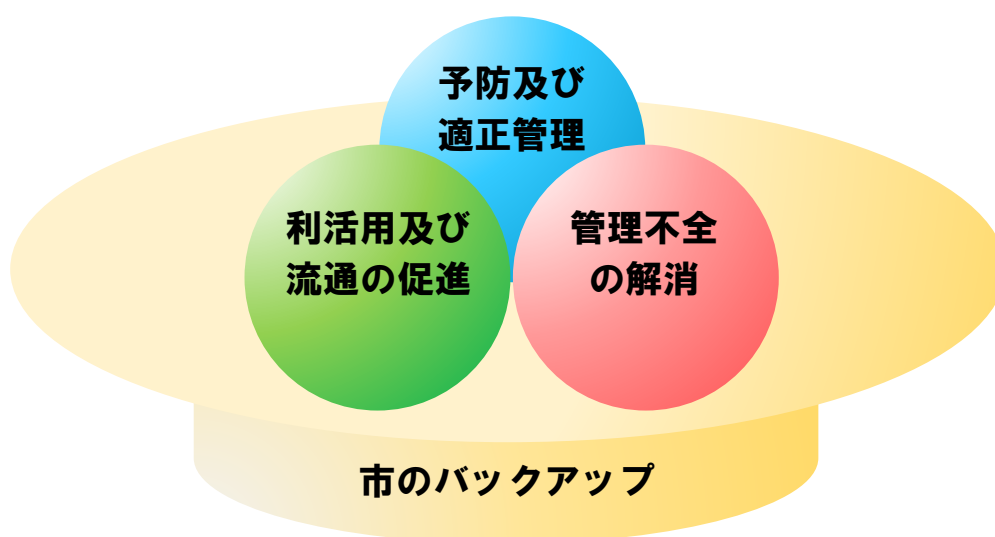


図 3-1 空家等対策の取組イメージ

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に努めます。

① 問題意識の周知・啓発

- ・建物が使用されている段階から市広報、ホームページ、パンフレットによる空家等問題を周知・啓発します。



(公益社団法人 日本住宅総合センター資料より)

(富山県発行)

写真 4-1 空家等が原因で発生した問題の事例

図 4-1 空家発生未然防止パンフレット

② 建物に関するノウハウの情報提供

- ・継続的な建物利用に関するノウハウの情報を提供します。

③ 相続未登記物件の登記の啓発

- ・相続未登記物件について登記促進の周知啓発を行います。

④ 景観形成補助事業の創設

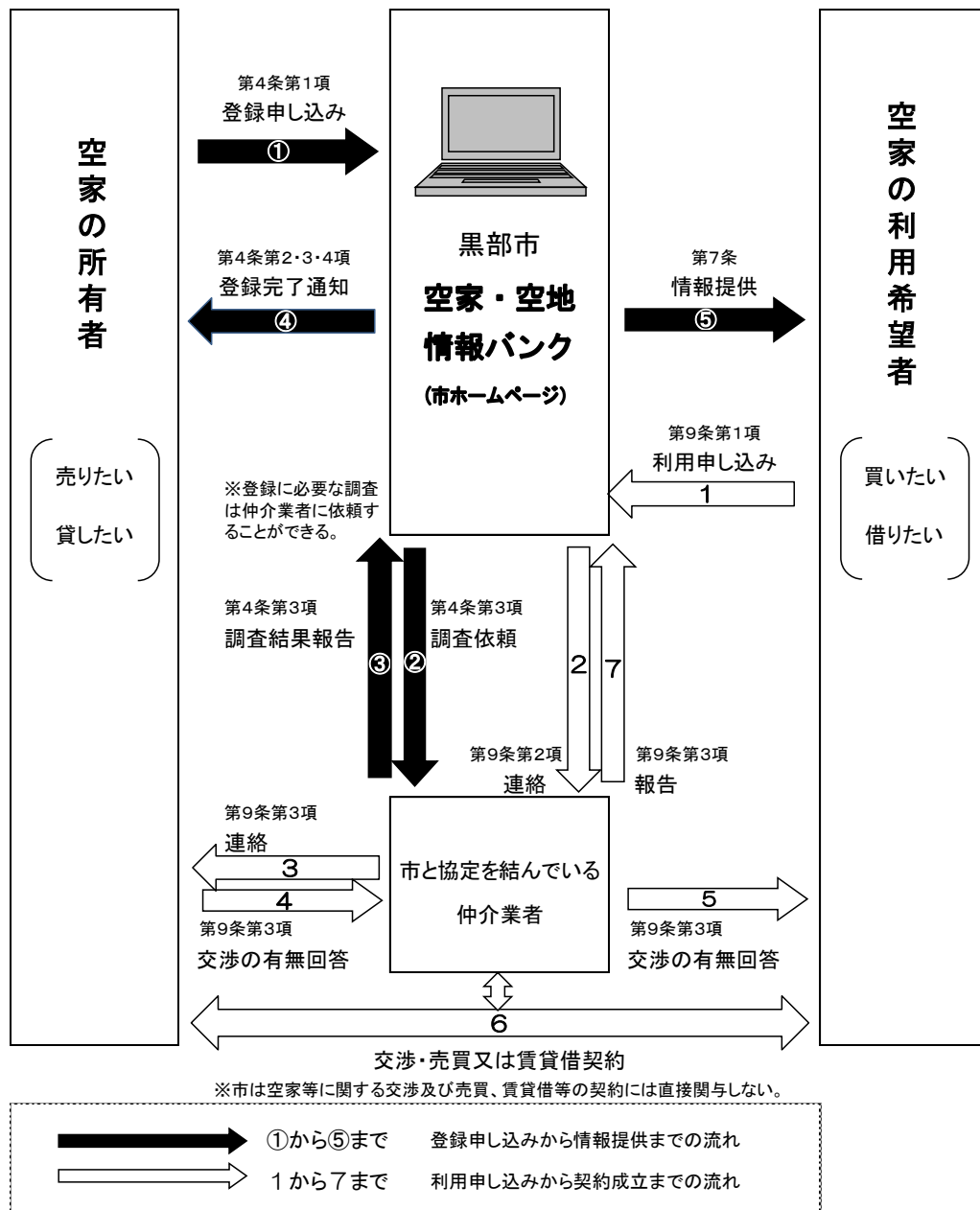
- ・必要に応じて景観計画の策定・景観形成地区の設置検討及び補助制度を検討します。

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・空地情報バンク制度の利用促進

- ・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・空地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・空地情報バンク設置要綱」に基づきます。

図 4-3 空家・空地情報バンク

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・周知等
- ・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利用促進
- ・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

- ・空家等を活用する組織や体制整備に対する支援の実施
- ・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

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 定住体験施設の利用促進

生地地区では、空家を活用した定住体験施設として「住定夢の館」を提供している。今後、住定夢の館の利用者を増やし、本市への移住・定住希望者に空家活用を認識してもらうことで空家活用の促進を図る。



写真 4-3 定住体験施設（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ことや把握していても金銭面等により適切な対応が出来ないケースが考えられます。市では個々の所有者等の事情の把握に努め、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

- 空家等に対する個々の状況を踏まえた助言又は指導の実施
- 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緊急安全措置を実施

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

法令等	措置の概要
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。

表4-1 空家等の措置に関連する他法令

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 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被災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、特定空家等の認定根拠としています。

⑤ 特定空家等に対する措置の実施

- ・特定空家等に認定後、所有者等に対し、図 4-4 のとおり、助言又は指導、勧告、命令、行政代執行等必要な措置を講じます。（所有者等を確認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（跡地について各地区自治振興会・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。
- ・行政代執行に要した費用については、所有者等に請求します。

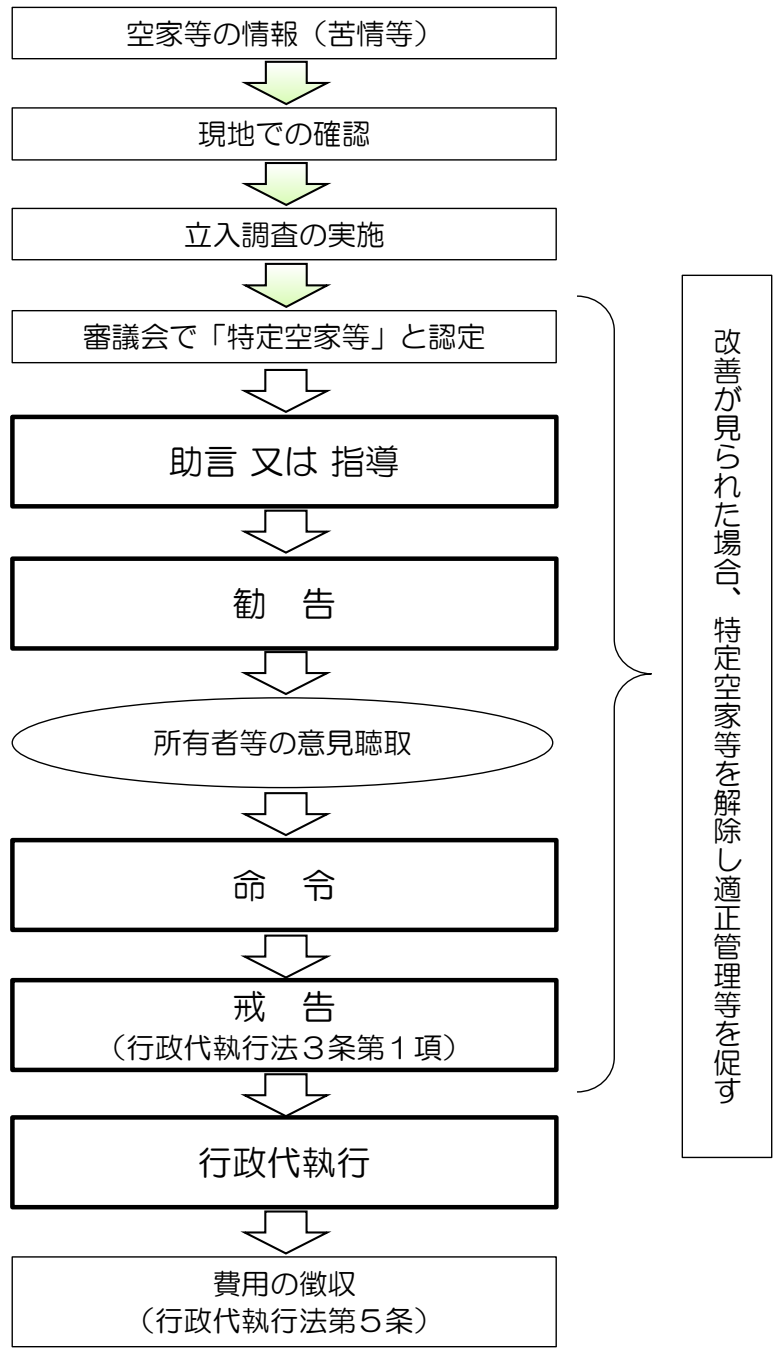


図 4-4 行政代執行に至るまでの流れ

⑥ 空家等の跡地の管理に関する取組

- ・略式代執行等を行った空家等の跡地の管理者を決めるため、必要に応じて財産管理人制度の活用を検討します。

4-5. 空家等対策の推進体制

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、空家等に関する懸案事項について検討します。
- 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します。

課名 (分野)	主な役割
企画情報課 (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 相続未登記物件の登記啓発
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 廃棄物、草木等による害虫発生、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及び利活用の促進
道路河川課 (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"> 空家等対策の総括 空家等対策審議会の運営 相談窓口 空家台帳の管理 空家・空地情報バンクの運営・及び利活用に関する支援 老朽危険空家に関する措置・支援

※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。

表 4-2 空家等に関する各課の役割

② 各種団体・専門家との連携

- ・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危険除去の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することや、火災発生を防止するため、防犯・防災的観点から、空家等の情報の共有等、警察・消防と連携
- ・このほか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、専門家等と連携

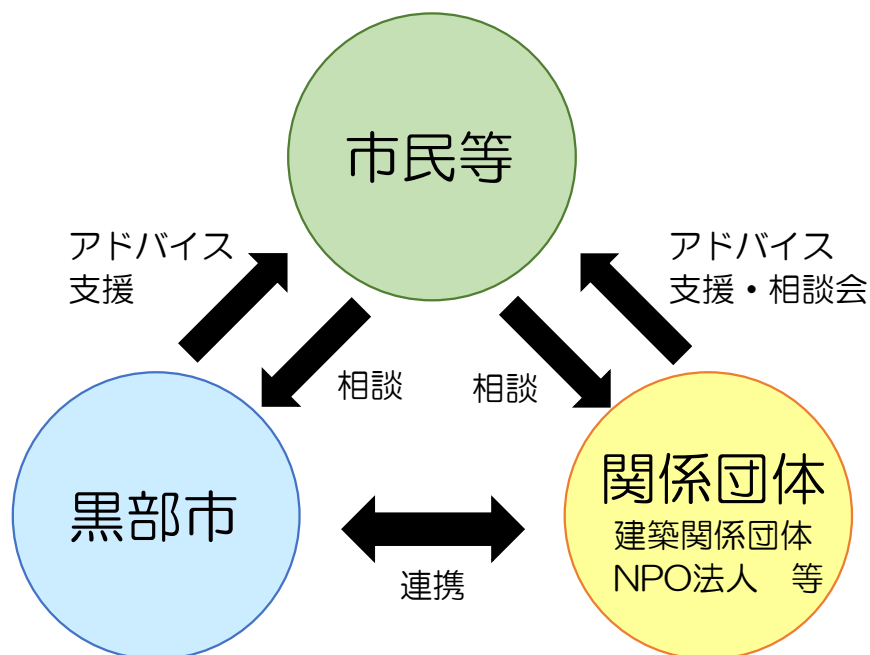


図 4-5 空家等対策の推進に関する市民等、関係団体との連携イメージ

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、市が講じ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