

豊富町空家等対策計画

平成30年1月

(令和3年4月一部改正)

豊富町

目 次

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	2
2.	管理不全な状態の空家等の増加の抑制	2
3.	措置内容等の透明性及び適正性の確保	2
4.	計画の実施期間	3
第二	空家等の実態と計画対象地区及び空家等の種類	
1.	本町における空家等の実態調査	3
2.	空家等に関する対策を実施する地区及び空家等の種類	4
第三	管理不全空家等に対する措置等	
1.	実施方針	4
2.	管理不全空家等の認定	5
3.	管理不全空家等に対する措置	5
4.	管理不全空家等の増加抑制のための支援	6
5.	空家条例の適用外建築物に対する措置	6
6.	管理不全空家等に対する緊急安全措置	7
第四	空家等の利活用に対する取組	
1.	基本的な姿勢	7
2.	空家等の利活用促進体制の整備	8
第五	空家等対策の実施体制	
1.	豊富町空家等対策協議会	8
2.	豊富町空家等対策検討会議	9
3.	空家等対策の所管課	9

参考資料

1. 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）
2. 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）
3. 「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）
4. 豊富町空家等の適正管理に関する条例（平成28年3月11日条例第14号）
5. 豊富町空家等の適正管理に関する条例施行規則（平成28年3月11日規則第12号）
6. 豊富町空家等対策協議会運営要綱

豊富町空家等対策計画

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。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総合的かつ計画的に実施するため、豊富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などに伴い、居住その他常時使用していない空家等が年々増加している。

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっているのに対し、空き家戸数は820万戸と全国の総住宅数に占める割合は13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家戸数は318万戸に上っており、これは全国の総住宅数に占める割合は5.2%であるが、その数は過去20年間で約2倍に増加しており、今後ますます増加することが想定される。

適切な管理が行われず長期間放置された建築物が、結果として安全性の低下や、公衆衛生の悪化等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものもあり、今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念される場所である。

このような状況を踏まえ、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布された。

空家法においては空家等の所有者等が空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられた。

これらの経緯を踏まえ、本町においても総合的かつ計画的に空家等の適正管理を図ることにより、町民の安全・安心の確保と生活環境の保全等を行うことを目的として、空家等対策に関する基本的な方針である豊富町空家等対策計画を策定するものである。

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、豊富町空家等の適正管理に関する条例（以下「空家条例」という。）に規定されているとおり、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において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、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事が出来ず、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、基本的には所有者等の責任を前提と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. 管理不全な状態の空家等の増加の抑制

適切な管理の行われないう空家等が、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管理不全な状態の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、管理不全な状態の空家等が周辺にもたらす諸問題等について、「広報とよとみ」や豊富町のホームページ等に掲載し周知を図る。また、固定資産税納税通知書の発送に合わせて、空家等の管理や利活用等の相談窓口を案内するなど管理不全な空家等の増加抑制に努める。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

空家法及び空家条例により、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、管理不全な状態の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、豊富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。

4. 計画の実施期間

本計画の実施期間は、平成29年度から33年度までの5年間とする。町は社会情勢の変化や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事とする。

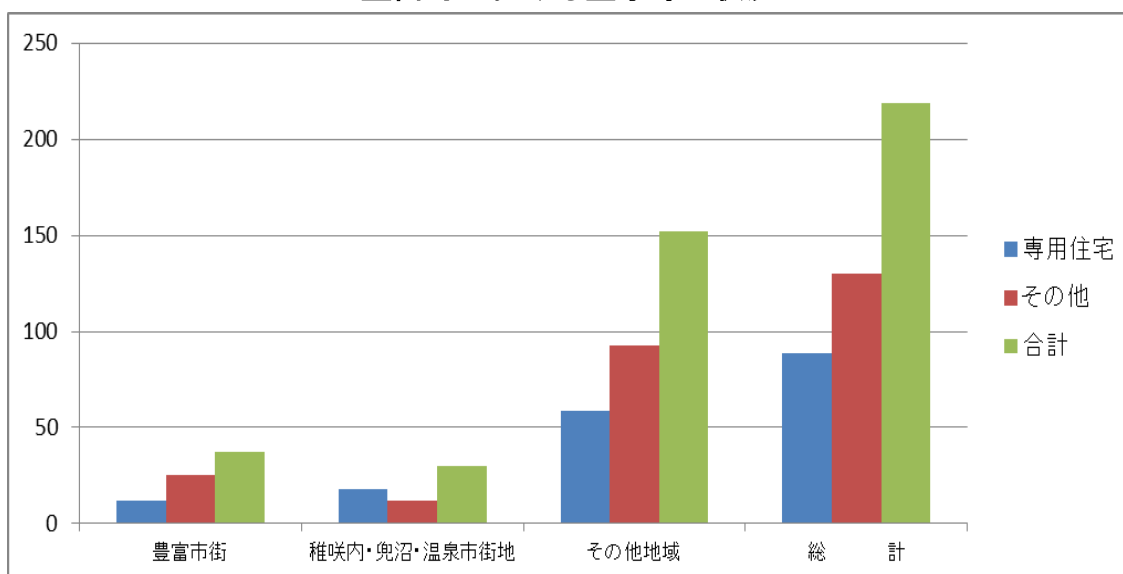
第二 空家等の実態と計画対象地区及び空家等の種類

1. 本町における空家等の実態調査

町では町内全域を対象とした空家調査を平成25年度から平成27年度にかけて実施した。調査手法は、町内各地区を巡回し、目視及び電気メーター、水道メーターの確認等により空家等と思われる家屋について、写真撮影を行った。その結果、既に倒壊している家屋、倒壊の危険のある家屋、居住には大規模な修繕が必要と思われる家屋等が、本町地域内に多数存在することを確認した。

なお、今後は毎年雪解け後に町内全域を巡回し、把握している空家等の状態や新たに発生した空家等の確認を行う事とする。

豊富町における空家等の状況



2. 空家等に関する対策を実施する地区及び空家等の種類

(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) 対策を実施する空家等の種類

対策を実施する空家等の種類は、空家法第2条第1項で定める空家等及び空家条例第2条第1号に定める空家等とする。

第三 管理不全空家等に対する措置等

管理不全な状態の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。本計画においては、空家法上の「特定空家等」及び空家条例上の「管理不全な状態」の空家等を『管理不全空家等』と総称し、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、町は必要な措置を講ずるものとする。

1. 実施方針

空家等の調査により、空家等の分布が本町全域にわたることが確認された。管理不全空家等について、空家条例第7条の調査を行ったうえで、空家条例第9条から第12条に基づく措置を検討する。

これらの措置は、いずれも管理不全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、それ以外の手段がなく、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。

なお、管理不全空家等の認定及び措置については、第五1. の豊富町空家等対策協議会の意見を踏まえて対応する。

2. 管理不全空家等の認定

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恐れのある状態、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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、管理不全空家等と認定する。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、「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。）を参考に個別に判断する。

管理不全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ガイドラインの別紙をもとに、ガイドライン第3章2.（1）の手続きにより空家条例第7条第2項及び第3項に基づく立ち入り調査を行う。この調査により、管理不全空家等に認定される可能性が見いだされたものについて、豊富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. 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に対する空家条例第9条に規定する助言、指導及び勧告、同条例第10条に規定する命令、同条例第12条に規定する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。措置を講ずるに当たっては、事前に管理不全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囲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、指導及び勧告

町長は、認定された管理不全空家等について、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3. に記載する手続きにより、その所有者等に対し空家条例第9条第1項に基づく助言、指導を速やかに行うものとする。

助言、指導を行った空家等について、管理不全な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4. に記載する手続きにより、その所有者等に対し空家条例第9条第2項に基づく勧告を行うものとする。

なお、勧告の対象となる管理不全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、現地での調査等を含め、財政課税務係との情報共有を徹底する。

(2) 命令・公表及び代執行

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、豊富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5.に記載する手続きにより、空家条例第10条に基づく命令を行うものとする。

命令を受けた者がその措置を履行しないときは、空家条例第11条に基づく公表を行う。

上記命令若しくは公表を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないときは、ガイドライン第3章6.に記載する手続きにより、空家条例第12条に基づく代執行を行うものとする。

なお、管理不全空家等の除却を行政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はない。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、豊富町空家等対策協議会の意見を踏まえ、適切に行う事とする。

4. 管理不全空家等の増加抑制のための支援

空家条例第16条に基づく支援として、空家等の解体を行ったものに対し補助金交付の検討・実施を行い、管理不全な状態の空家等の増加抑制を図り、町民の安心安全を確保し生活環境の保全を図ることとする。

5. 空家条例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、空家条例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若しくは保安上危険となる恐れのある状態、又は敷地内に廃棄物をため込むなど、著しく衛生上有害となる恐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すおそれのあること等が問題となっている。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、関係法令に基づき必要な措置を講ずることとする。

6. 管理不全空家等に対する緊急安全措置

管理不全空家等と認定された空家等については1. から3. に規定する措置を行う事とするものの、管理不全な状態が急迫しており、そのまま放置することにより町民に重大な危害を及ぼす可能性があるときと認めるときは、当該

空家等の所有者等に代わって、当該空家等の最も適切な方法により危険を回避するための必要最低限の行為として緊急安全措置を行うこととする。

この場合、当該緊急安全措置を行うために要した費用は、当該所有者等に請求する。

第四 空家等の利活用に対する取組

本町に存在する空家等の中には、現状のままで、あるいは少し手を加えることにより使用できるものが存在する。

そもそも管理不全空家等と認められる状態は、かつて使用可能だった空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、使用可能な空家等の利活用を促進することは、空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、所有者等が空家等を積極的に利活用する体制を整備するとともに、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、空家等の利活用の推進を図る。

また、空家等の管理や利活用に悩む所有者等からの相談は、管理不全空家等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. 空家等の利活用促進体制の整備

(1) 豊富町空家等情報登録制度

豊富町空家等情報登録制度（以下「空家等登録制度」という。）において、町内にある空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。

また、空家等登録制度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とよとみによる周知のほか、他機関との連携、固定資産税納税通知にあわせた空家等登録制度の周知等を図る。

(2) 空家等相談窓口

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、町民課に「空家相談窓口」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効果的な推進を図る。

(3) 所有者等による空家等の適切な管理の周知と利活用の促進

空家等の損壊が原因で他人に被害を与えた場合、法の規定により所有者等に賠償責任があること等を町ホームページや広報とよとみで周知し、所有者等による空家等の適切な管理や利活用を促すとともに、その促進策として空家等登録制度の登録空家を賃貸のために改修を行ったものに対し、補助金交付の検討・実施を行う。

第五 空家等対策の実施体制

1. 豊富町空家等対策協議会

空家条例第15条第2項に基づき、町長のほか学識経験者等により構成する豊富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。

- 豊富町空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- 管理不全空家等の認定に関すること
- 管理不全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. 豊富町空家等対策検討会議

空家等対策全般に関することを検討するため、町民課長を委員長とした町職員からなる豊富町空家等対策検討会議を設置し、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。

- 豊富町空家等対策計画素案協議等、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、空家等対策の推進に関して必要な事項

3. 空家等対策の所管課

町民等からの空家等に関する相談は、町民課に設置した「空家等相談窓口」において受け付けたうえで、相談内容に応じて所管課が密接に連携して対応する。

【所管事項及び所管課】

- 町 民 課：豊富町空家等対策計画の策定、協議会及び検討会議運営、管理不全空家等に対する措置、空家等の相談受付、その他全般衛生上有害案件対策、防犯対策、警察との連携、空家情報登録、空家等対策関連補助、他団体との連携
- 総 務 課：防災対策、豊富町空家等対策計画等に関する法務支援対応、移住・定住対策
- 財 政 課：固定資産税
- 建 設 課：住宅改修補助、管理不全な状態の把握
- 商工観光課：商店のリフォーム補助
- 消 防 支 署：災害対策
- 教育委員会：児童生徒の安全安心を確保するための空家情報の提供