

第2期津幡町危険空家等対策計画

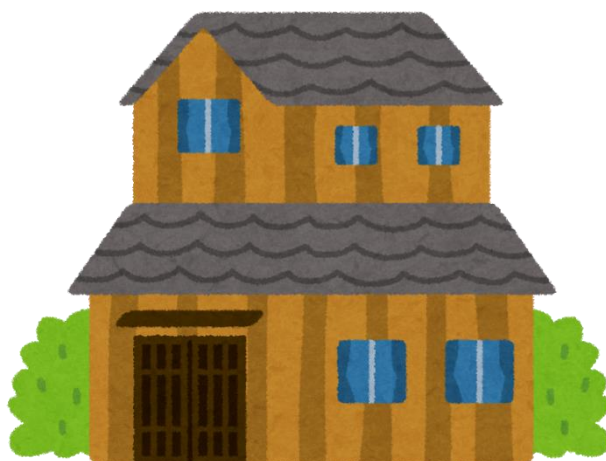


令和4年3月

津幡町

—目次—

1.	背景	1
2.	本計画の位置付け	1
3.	対象地区	1
4.	対象とする空家等	2
5.	危険空家等の現状	2
6.	空家等の調査に関する事項	3
7.	空家等発生の要因・背景	3
8.	本計画の期間	4
9.	空家等対策の推進	4
10.	特定空家等に対する措置・対処	4
11.	必要な措置が講じられた場合の対応	6
12.	特定空家等に対する対策の措置と手続き	7
13.	既存法による措置について	8
14.	緊急時における安全措置の対応について	9
15.	空家等対策の実施体制	9
16.	評価と見直し	11
17.	本計画の進捗管理	11



1. 背景

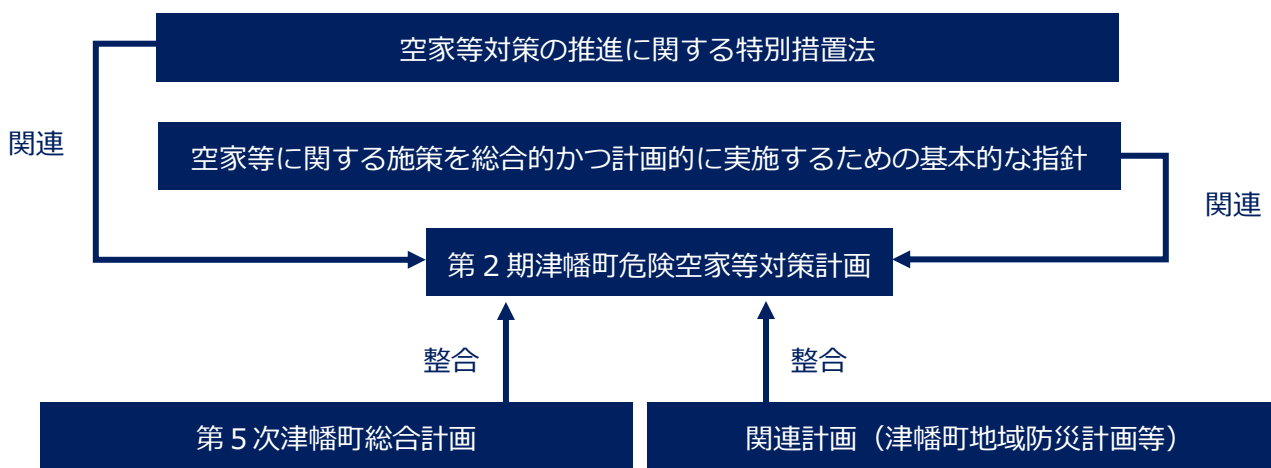
近年の少子高齢化や人口減少等を背景に、適正な維持管理がなされずに老朽化が進行している建築物が増加しており、特に長年利用されず放置された空家・店舗等は、隣接する建築物等、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているのみならず、人命までも奪いかねない状況となっています。

このような中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法という。）が平成27年5月26日に完全施行され、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の空家等（以下、特定空家等という。）について、各市町村に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去等の勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定めています。

本町では平成28年度に、危険性を有する空家等（以下、危険空家等という。）の実態調査を実施し、危険空家等の分布状況等を把握しました。そして町民の生命、身体及び財産を保護することで、安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちの活性化を図ることを目的として、空家法に基づき平成29年度から令和3年度までを計画期間とする津幡町危険空家等対策計画を策定しました。今般、津幡町危険空家等対策計画の期間終期を迎えるにあたり、引き続き上記の目的を達成するため、第2期津幡町危険空家等対策計画（以下、本計画という。）を定めるものです。

2. 本計画の位置付け

本計画は、空家法に基づき、本町の最上位計画である「第5次津幡町総合計画」のもと、「津幡町地域防災計画」をはじめとする各種計画との整合を図りながら、空家等に関する対策を総合的に展開するための計画とします。



3. 対象地区

津幡町における空家等に関する対策の対象地区は、津幡町全域（湖東除く）とします。

4. 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は次のとおりとします。

- ・各地区において、区長が危険空家等であると判断し情報提供のあったもの。

5. 危険空家等の現状

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本町の空家は1,500戸と推定され、前回の平成25年調査より680戸の大幅増となっています。また、前回調査では6.4%と県下で最も低かった空家率は10.4%となり、志賀町、中能登町、能登町、輪島市に次ぐポイント増となっています。本町では平成28年度に町全域（湖東除く）を対象として危険空家等の実態調査を実施し、その結果、津幡町内86集落のうち61集落において230戸の危険性を伴う空家等が報告されました。その内、管理されている空家等が56戸であり、危険空家等は174戸との結果となりました。

地区別の危険空家等の数は、倶利伽羅地区が56戸と最も多く、続いて笠谷地区、津幡地区及び英田地区が30戸台となり、各地区の世帯数に占める危険空家等の割合は、笠谷地区、倶利伽羅地区が最も大きく約6%となりました。

また、危険空家等174戸の内、危険性の高い空家（指導要）が29戸、危険性の高い空家（指導不要）が13戸、危険性の低い空家（指導要）が21戸、危険性の低い空家（指導不要）が111戸となりました。

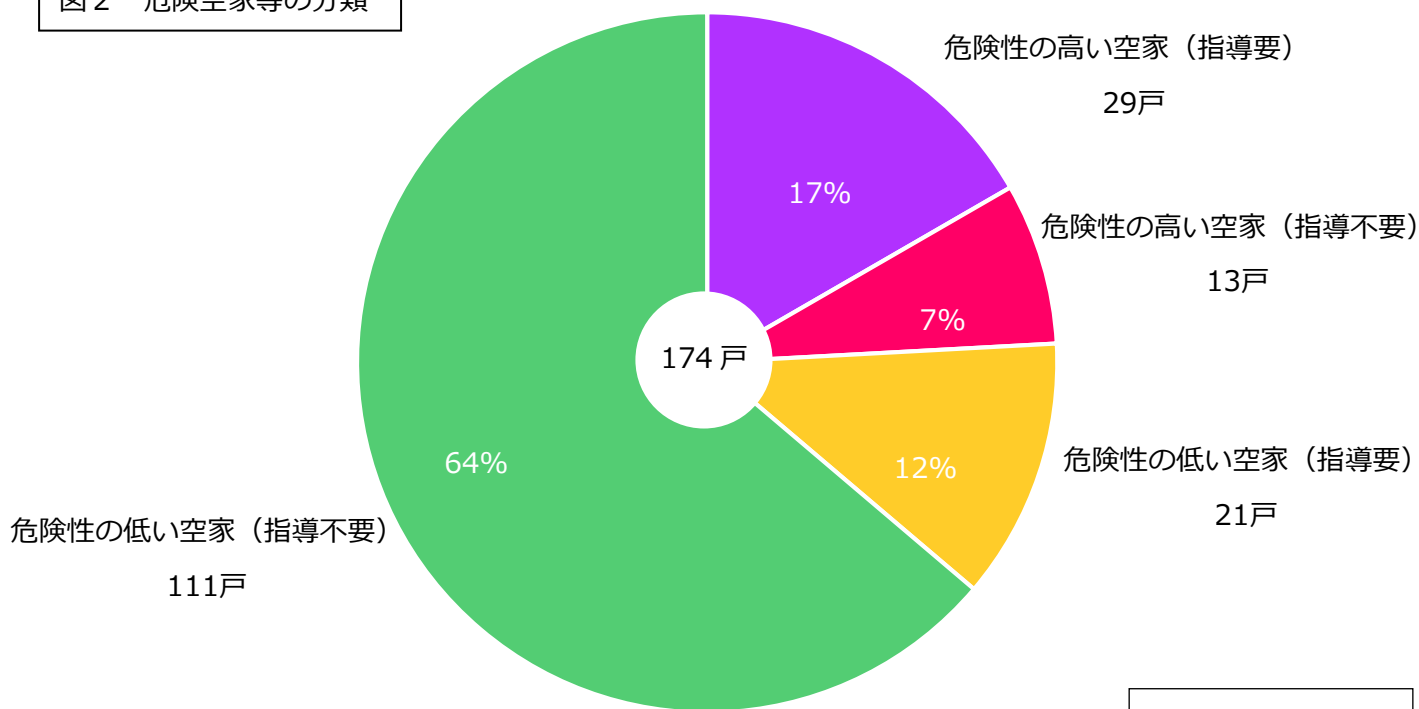
図1 石川県内自治体の空家率（空家率の低い順）

	自治体名	住宅総数（戸）	空家数（戸）	空家率	前回空家率
1	かほく市	12,640	990	7.8	7.5
2	能美市	19,240	1,760	9.1	10.1
3	白山市	43,350	4,190	9.7	10.0
4	津幡町	14,370	1,500	10.4	6.4
5	内灘町	12,120	1,400	11.6	10.2
6	小松市	43,980	5,250	11.9	13.9
7	野々市市	29,150	3,500	12.0	10.7
8	金沢市	237,170	33,750	14.2	16.1
9	中能登町	7,210	1,290	17.9	11.3
10	羽咋市	9,370	1,700	18.1	18.8
11	七尾市	25,080	4,790	19.1	18.5
12	加賀市	30,920	6,140	19.9	19.0
13	珠洲市	7,170	1,480	20.6	17.0
14	輪島市	13,280	3,120	23.5	19.1
15	能登町	8,790	2,140	24.3	19.2
16	志賀町	9,900	2,780	28.1	16.9

「平成30年住宅・土地統計調査結果」

※川北町、宝達志水町、穴水町については、結果非公表。

図2 危険空家等の分類



- ※ 1 危険性の高い空家：倒壊の恐れを有する、又は外壁等の損傷等が激しいもの。
- ※ 2 危険性の低い空家：建物の損傷等が激しくなく、雑草等の繁茂が確認できる程度のもの。
- ※ 3 指導要：周囲への影響が大きいため、条例に基づく指導が必要なもの。
- ※ 4 指導不要：周囲への影響が小さいため、指導の必要がないもの。

6. 空家等の調査に関する事項

危険空家等の実態調査の結果を基に、空家等の管理のために、今後、必要に応じて調査を実施します。また、調査によって収集した情報を既存のデータベースに反映させ、関係各課と情報共有を図ります。

7. 空家等発生の要因・背景

空家等発生の直接的な理由は、家屋に居住者が存在しなくなることです。若年者の流出と核家族化の進行により、世帯が高齢化することで、子が親を呼び寄せたり、親の死亡等などにより空家が発生すると考えられます。

本町でも、高齢者を含む世帯や高齢者単身世帯が増加傾向にあることから、今後、空家が増加すると予想されます。

8. 本計画の期間

本計画の期間は、令和4年度から8年度までの5年間とします。ただし、町内における空家等の動向や利活用の状況等を踏まえ、必要に応じて内容の改訂を行うものとします。

9. 空家等対策の推進

①空家等の発生抑制と所有者等による適正管理の啓発・情報発信

住宅は、個人資産だけでなく住み継ぐべき社会資産であり、所有者の死後、相続が適切に行われず、空家化することを予防するため、主に高齢者世帯を対象として、住まいを次代へ適切に引き継いでいくための意識啓発を検討します。

また、空家相談会や空家対策セミナー等の開催、広報やホームページ、回覧等を活用し、所有者等へ空家等の適正な管理の重要性や管理不全の空家等による周辺環境への影響等を啓発するとともに、空家等に関する町の取り組みについて広く周知します。

②各種団体等との連携促進

空家等の管理代行、清掃、売買、リフォーム、解体、登記等に関する所有者等からの相談に対し、各種団体やNPO等が実施しているサービス等の情報提供を行います。

③多様な空家等管理の推進

空家等の管理は、本来は所有者等の責任において行われるべきですが、今後、高齢化や現在の住環境等さまざまな事情で管理しきれない空家等も増加していくと見込まれることから、空家等の管理を代行する民間事業者・団体等との連携や支援策等を検討します。

10. 特定空家等に対する措置・対処

(1) 措置・対処の基本方針

特定空家等は、そのまま放置すれば著しく保安上危険、衛生上有害な状態等にある、又はそのような状態になる恐れが高い空家等であり、町民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を是正してもらう必要があります。そのため、所有者等に指導等の措置を行い、所有者等による除却を促進していきます。

(2) 特定空家等か否かの判定

特定空家等か否かの判定にあたっては、国土交通省が発表している「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（以下、「ガイドライン」という。）に基づき、慎重に判断します。

特定空家等の判定に際し、対象となる空家等に該当すると決定したものについて、空家法第14条各項に基づく措置を検討し、所有者等自らの意思により必要な措置が構じられるよう努めます。

これらの空家等に対する措置の実施については、ガイドラインを基本とします。

①助言又は指導

町長は、空家法第14条第1項の規定に基づき、所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講じるよう、助言又は指導を行います。

②勧告

町長は、空家法第14条第1項の規定に基づく助言又は指導を行ったにも関わらず、なお、特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、同条第2項の規定に基づき相当の猶予期限（特定空家等の規模や措置の内容により異なりますが、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したもの）を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

なお、この勧告がなされた場合、特定空家等に係る土地について、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

【特定空家等の判断基準】

特定空家等の判断基準は、原則としてガイドラインによるものとしますが、これ以外の場合であっても、個別の実態に応じて適切に判断することとします。

「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）の概要

※令和3年6月30日改正

状態（空家法第2条2項）	左の例示
①倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態	<ul style="list-style-type: none">・建築物が倒壊等する恐れ（建築物の著しい傾斜、基礎の破損、土台の腐食等）・屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れ・擁壁が老朽化し危険となる恐れ
②著しく衛生上有害となる恐れのある状態	<ul style="list-style-type: none">・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い・浄化槽等の放置等による汚物の流出、悪臭の発生・排水等の流出による悪臭の発生・ごみ等の放置、不法投棄が原因による悪臭の発生や、ねずみ、蝇、蚊等の発生
③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	<ul style="list-style-type: none">・適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない・屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置・多数の窓ガラスが割れたまま放置・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂
④その他周辺の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	<ul style="list-style-type: none">・立木の枝等が道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨害・空家等に住みついた動物の糞尿その他の汚物の放置による臭気の発生・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来する恐れ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置

(3) 命令

町長は、空家法第14条第2項の規定に基づき勧告を行ったにも関わらず、勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは同条第3項の規定に基づき相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置を命じます。

命令を実施する場合においては、同条第4項の規定に基づき予めその措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を設けるものとします。

(4) 特定空家等に係る代執行

町長は空家法第14条第3項の規定に基づき命令を行ったにも関わらず、その措置を命じられ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期限までに完了する見込みのない場合は、同条第9項の規定に基づき、行政代執行法（以下、「代執行法」という。）の規定に基づき、所有者等に代わり当該空家等の除却等必要な措置を講じます。なお、その措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

(5) 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

一般的情報、住民基本台帳データ等の行政情報及び空家法第10条に基づく固定資産税課税情報を活用しても、なお、同法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知することができない場合（過失がなくして助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む）は、町長はその者の負担において、同条第10項の規定に基づく略式代執行を行うことができます。

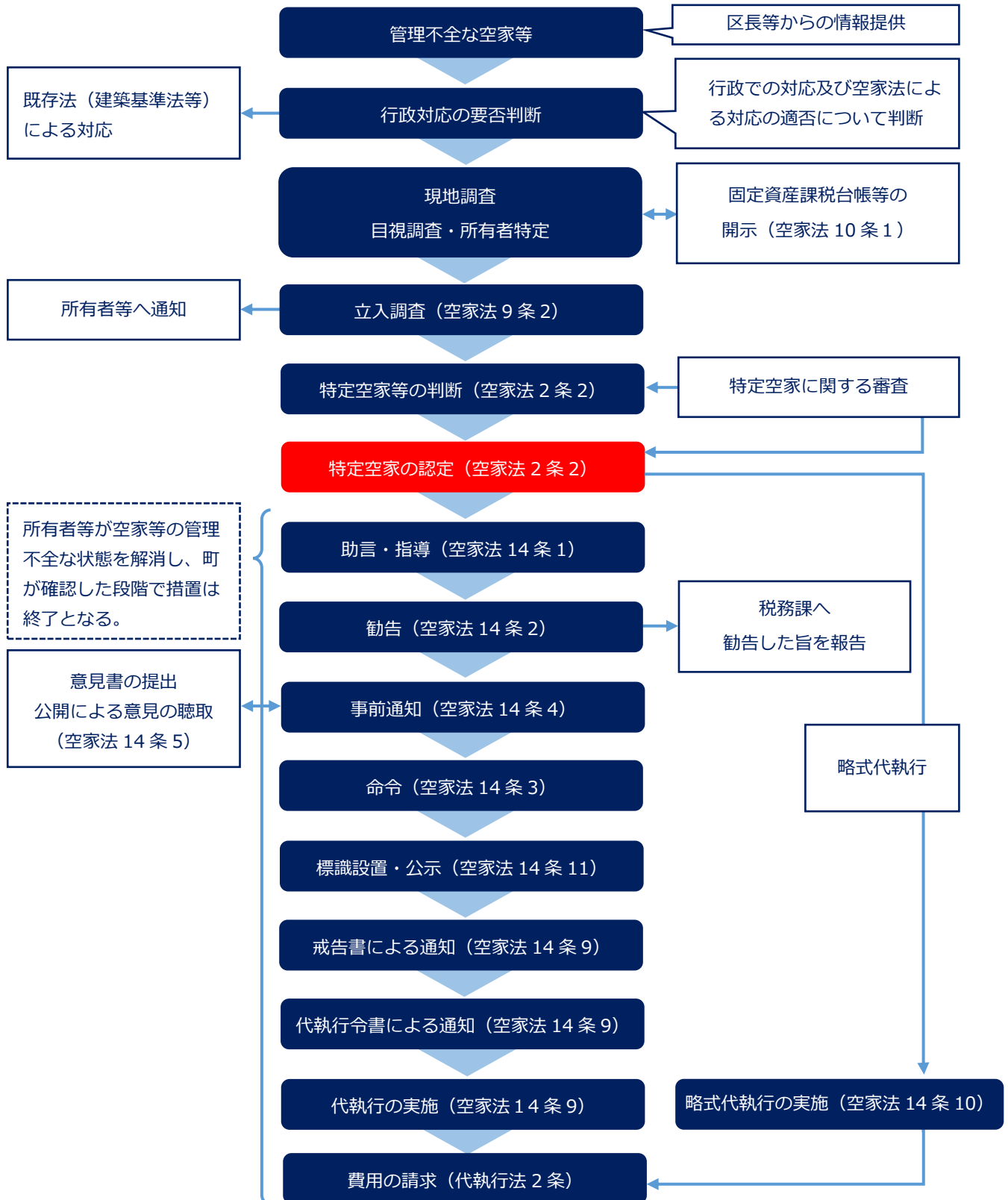
1.1. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言、指導、勧告及び命令に係る措置を実施した事が確認された場合、特定空家等でなくなった事が確認できた日付等を適切に管理すると共に、関係部署に情報提供します。

1 2. 特定空家等に対する対策の措置と手続き

管理不全となった空家等について、空家法に基づく特定空家等の判断と行政代執行までの流れは以下の通りとします。

【特定空家等に対する対策の措置と手続き】



13. 既存法による措置について

管理不全となった空家等に対する対応として、法のほか、建築基準法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律・消防法・災害対策基本法等の既存法での対応も考えられることから、当該空家等の状況を踏まえ総合的に判断します。

法律	範囲	主な概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	<p>損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となる恐れがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。</p> <p>【建築基準法第10条「著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令」】</p>
道路法	命令	<p>道路管理者は、道路（第71条）及び条例で指定する沿道区間（第44条）において道路の構造又は交通に支障を及ぼす恐れのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。</p> <p>【道路法第43条「道路に関する禁止行為」】</p>
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	命令 代執行	<p>一般廃棄物処置基準に適合しない一般廃棄物の処理等が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。</p> <p>【廃棄物処理法第19条の4「措置命令」】</p>
消防法	命令 代執行	<p>消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、燃焼の恐れのある物件の除却等を命ずることができる。</p> <p>消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。</p> <p>【消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】</p>
災害対策基本法	一時使用 収用 除却	<p>市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は、土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。</p> <p>また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p> <p>【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】</p>

1 4. 緊急時における安全措置の対応について

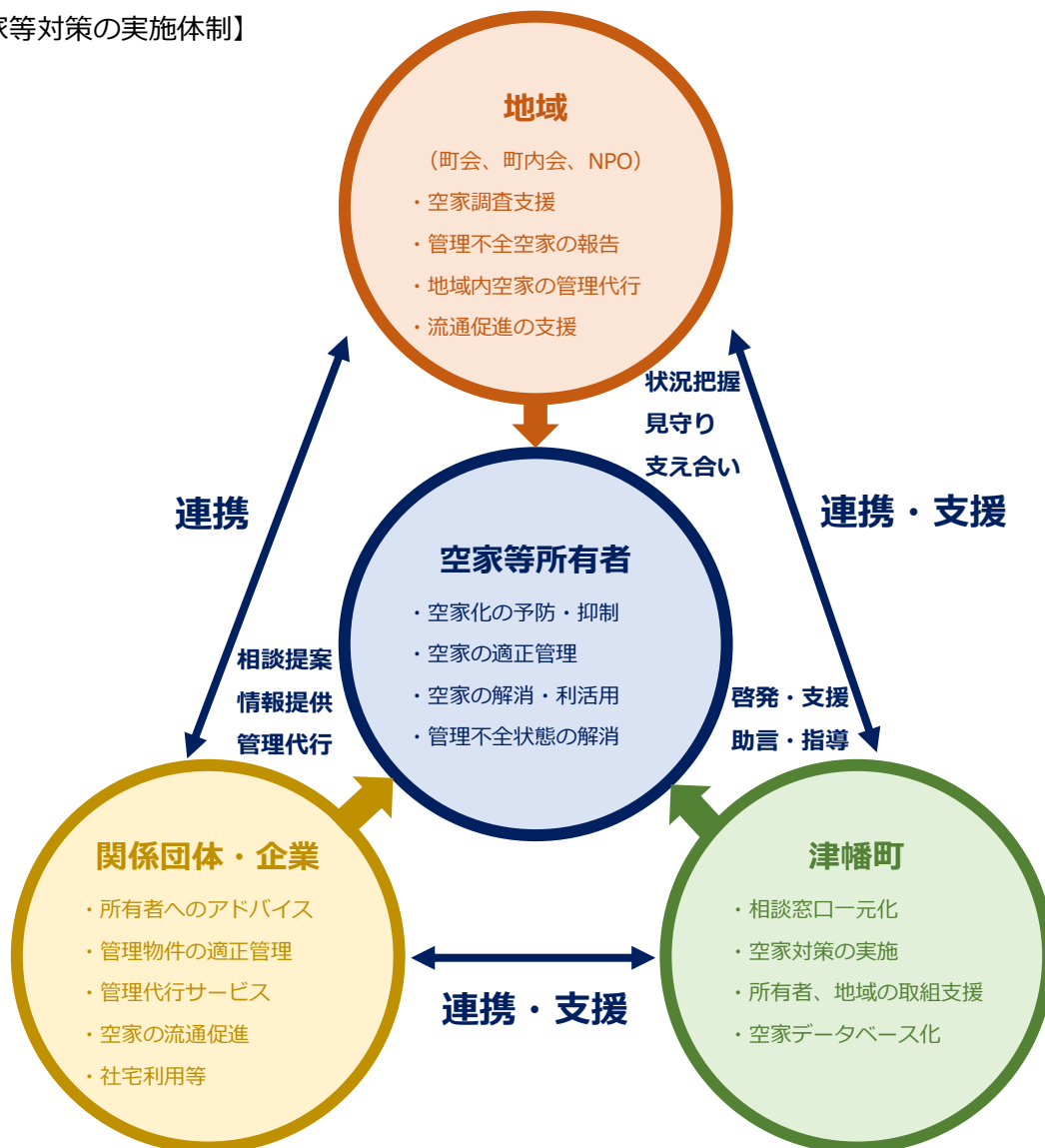
災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合においては、災害対策基本法に基づき応急公用負担により安全措置を実施しますが、空家等の所有者等に対して、指導等を行う時間的余裕がなく、町民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかであり、かつ、緊急安全措置の実施がやむを得ないと判断した場合は、原因となっている空家等に必要な措置を行うものとします。

1 5. 空家等対策の実施体制

(1) 空家等対策の役割分担

空家等対策は所有者等だけの問題では無く、地域のまちづくりの課題でもあることから、町会、町内会等の地域、建築や不動産に関わる関連団体・企業・行政が連携し、空家化の予防・抑制及び空家の解消・利活用等の対策に取り組む必要があります。

【空家等対策の実施体制】



(2) 空家等相談窓口の開設

空家等に関する総合的な窓口を生活環境課内に設置し、町民からの多岐にわたる相談に対して迅速かつ適正に対応します。

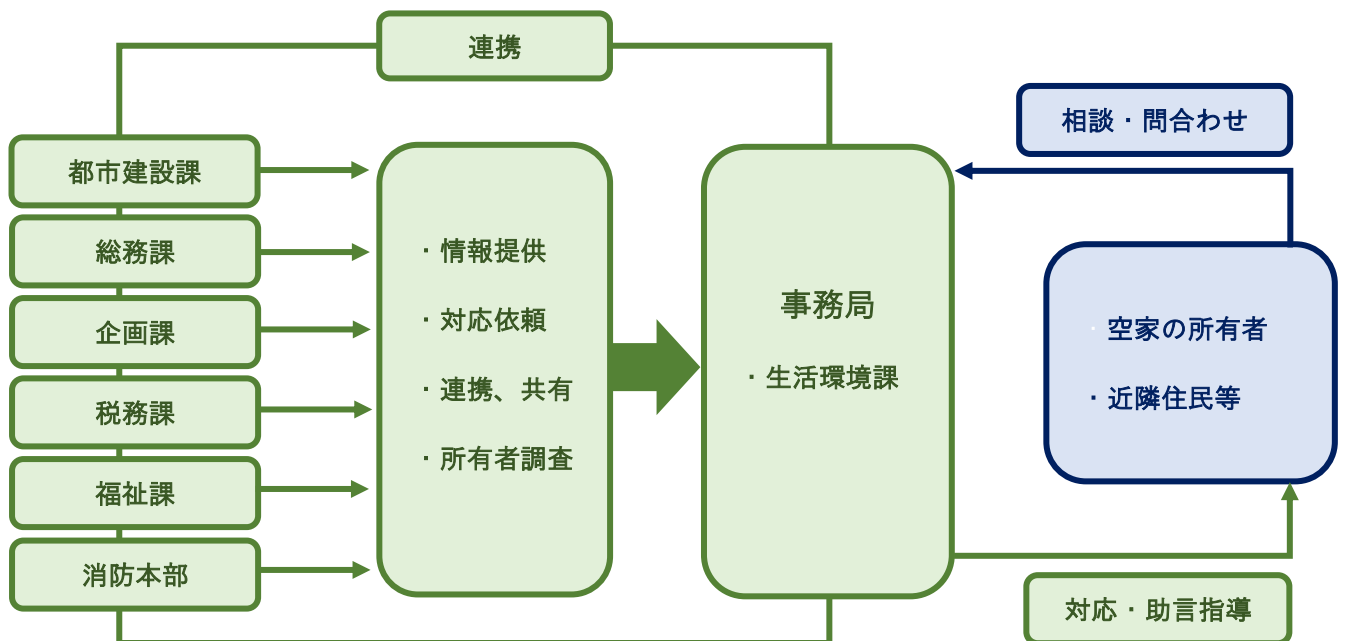
(3) 庁内組織体制

空家等の対応に当たっては、危険空家等対策庁内検討委員会（以下、「検討委員会」という。）において特定空家の認定に係る審査等の実施及び庁内の関係部署と情報共有・連携を行い、円滑かつ適切に対策の原案を作成します。

担当部署	担当内容
生活環境課	総合窓口（相談体制・環境面・立入調査）に関すること
都市建設課	立入調査及び危険家屋の診断に関すること
総務課	防災に関すること
企画課	空家の利活用に関すること
税務課	家屋所有者の調査等に関すること
福祉課	高齢者、独居老人に関すること
消防本部	空家等に係る防火に関すること

※その他必要に応じて関係各課と連携します。

【庁内組織体制】



(4) 津幡町特定空家等対策審査会

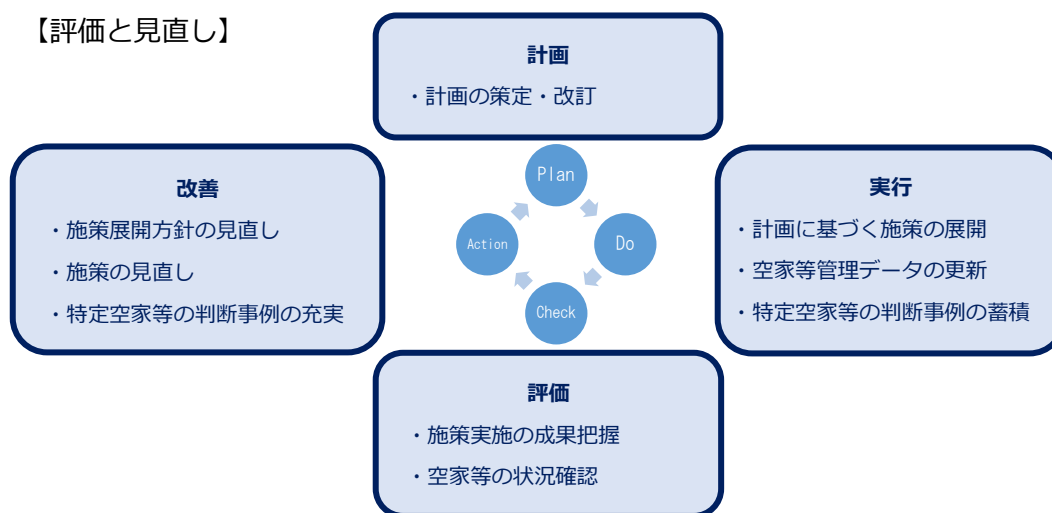
特定空家の認定に当たっては、外部有識者及び町職員で組織する、津幡町特定空家等対策審査会において、町が行った調査資料等を参考に特定空家等に関する審査を実施し、最終的に町長が津幡町特定空家等対策審査会の意見を聴いたうえで特定空家等の認定を行います。

職名	区分	氏名	所属等
1号委員	住民の代表		津幡町区長会
2号委員	建築に関する学識経験者		石川工業高等専門学校 教授
2号委員	建築に関する学識経験者		石川県建築士会河北支部
2号委員	法務に関する学識経験者		司法書士
2号委員	不動産に関する学識経験者		宅地建物取引業協会
3号委員	警察		津幡警察署
3号委員	行政		総務部長
3号委員	行政		産業建設部長
3号委員	行政		消防長
3号委員	行政		町民生活部長

16. 評価と見直し

本計画に基づく取り組みを進めつつ、施策の実施上の課題や運用上の課題、成果等を勘案しながら、必要に応じて本計画の見直しを行います。また、空家等の状況を適宜把握するため、空家等の管理データを随時更新していきます。

なお、特定空家等の判断基準についても、個別の判断事例の積み重ねを踏まえて充実していくものとなります。



17. 本計画の進捗管理

本計画の進捗管理を行うため、必要に応じて検討委員会を開催し、空家等対策について意識啓発や支援等の事業実績や現状の課題を報告し、必要に応じて本計画の見直しを行います。



第 2 期津幡町危険空家等対策計画

津幡町町民生活部生活環境課

〒929-0393

石川県河北郡津幡町字加賀爪二3番地

TEL : 076-288-6701

FAX : 076-288-7935

Mail : seikatsukankyou@town.tsubata.lg.jp