

入善町空き家等対策計画

平成29年3月
令和7年3月一部改定

入 善 町

目次

第1章 計画の趣旨 1

- 1. 計画の背景と目的 1
- 2. 計画の位置づけ 2
- 3. 計画の対象地区 2
- 4. 計画の対象 2
- 5. 計画の期間 2

第2章 空き家等の現状と課題 3

- 1. 入善町における空き家等の状況 3
 - 1-1 空き家等の現状と課題 3
 - (1) 空き家等実態調査の概要
 - (2) 空き家等の件数と状態
 - ①空き家および空き地の数
 - ②空き家の状態
 - 1-2 窓口に寄せられる相談等の状況 6
- 2. 入善町における取り組むべき対策 7

第3章 空き家等対策の基本方針 8

- 1. 所有者等による管理の原則 8
- 2. 管理不全空き家及び特定空き家等の増加の抑制 8
- 3. 空き家・空き地の利活用の推進 8

第4章 空き家等対策の取組事項

1. 調査・把握	9
2. 適切な管理の促進	10
3. 相談体制の整備	11
4. 情報発信	12
5. 利活用の推進	13
6. 支援制度	14
7. 移住・定住促進への活用	15

第5章 管理不全空き家及び特定空き家等に対する措置

1. 実施方針	16
2. 管理不全空き家及び特定空き家等の認定	16
3. 管理不全空き家及び特定空き家等に対する措置	17

第6章 空き家等対策の実施体制

1. 空き家等対策協議会の設置	20
2. 庁内の推進体制の整備	20
3. 関係団体との連携	20

資料編

資料1. 入善町管理不全空き家及び特定空き家等の判断基準	22
資料2. 空き家等対策の推進に関する特別措置法	33
資料3. 入善町空き家及び空き地対策の推進に関する条例	47
資料4. 管理不全空家等及び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)【別紙1～4】	53
資料5. 空き家の除却等に係るガイドライン	59
資料6. 入善町空き家等対策協議会	76
資料7. 空き家活用意向調査の状況	82
資料8. まちづくり懇談会における提言等	86

＜本計画において使用する用語の説明＞

■空き家

本計画における“空き家”は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」という）」における“空家等”と同義で使用することとし、以下のように定義します（空家特措法第2条第1項）。

空き家（＝空家特措法における空家等）とは、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物を含む。）をいう。

・「建築物」

⇒建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等

・「これに附属する工作物」

⇒ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物

・「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」

⇒建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと

「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 総務省・国土交通省告示第1号）

■特定空き家

本計画における“特定空き家”は、空家特措法における“特定空家等”と同義で使用することとし、以下のように定義します（空家特措法第2条第2項）。

特定空き家とは、前述の“空き家”のうち、以下の状態のものをいう。

- ・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
- ・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

■管理不全空き家

本計画における“管理不全空き家”は、空家特措法における“管理不全空家等”と同義で使用することとし、以下のように定義します（空家特措法第13条第1項）

管理不全空き家とは、前述の“空き家”のうち、以下の状態のものをいう。

- ・適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

■空き地

本計画における“空き地”は、以下のように定義します。

空き地とは、宅地（類する土地を含む）であって、現に建築物の敷地でない土地その他人が使用していない土地（農林業用地を除く）をいう。

■特定空き地

本計画における“特定空き地”は、以下のように定義します。

特定空き地とは、前述の“空き地”のうち、以下の状態のものをいう。

- ・そのまま放置すれば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
- ・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

■空き家等

本計画における“空き家等”は、前述の“空き家”および“空き地”を併せた表現として使用します。

■特定空き家等

本計画における“特定空き家等”は、前述の“特定空き家”および“特定空き地”を併せた表現として使用します。

第1章 計画の趣旨

1. 計画の背景と目的

近年、少子高齢化などに伴う人口減少が急速に進行する中、核家族化による家族形態の変化などによって、全国的に空き家が増加する傾向にあり、令和5年度に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」では、日本の空き家総数は約900万戸、総住宅数に占める空き家率が13.8%と過去最高を示したという結果が公表されています。

これらの空き家の中には、適切な管理がなされずに長期間放置されたことで、建物自体の倒壊の危険性はもとより、防犯や衛生、景観などの複合的な面にわたって、周辺住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものもあります。

このような問題は、空き家に限らず、建物の跡地などに生じる空き地についても、同様に取りざたされている状況にあります。

また、空き家や空き地の増加は、住民の生活環境に悪影響を及ぼすだけでなく、人口流出に拍車をかけ、地域コミュニティの弱体化、引いては地域活力の低下を招く要因としても危惧されています。

このような状況の中、国は、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」という）」を完全施行して、市町村が講じることができる措置の拡大を図るなど、国を挙げた本格的な空き家対策に乗り出しました。

一方、入善町では、平成24年度より現行の「空き家バンク制度」とあわせて「空き家バンク活用促進事業補助金」を創設し、空き家や空き地の利活用と流動化を推進してきたほか、平成26年度から2か年で実施した「空き家等実態調査」や平成27年度で実施した「空き家活用意向調査」により空き家の実態把握に取り組んでいます。

入善町では、今後、空き家や空き地の一層の増加が懸念される状況を勘案し、町民の安全安心の確保や地域活力の向上に向けて、空き家や空き地がもたらす問題への対応に努めるとともに、それらを地域資源と捉えた利活用の推進や適正な維持管理の啓発など、多面的な取り組みを推し進めていく必要があると考えています。

「入善町空き家等対策計画（以下、「本計画」という）」は、以上のことを踏まえ、入善町における空き家および空き地対策の基本的事項を明確にするとともに、「入善町空き家及び空き地対策の推進に関する条例（以下「空き家条例」という）」に基づきながら、それぞれの対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第7条第1項および空き家条例第5条に基づく計画と位置づけ、空き家等実態調査の結果やまちづくり懇談会での提言等も踏まえ、空き家と併せ空き地対策も含めた内容の計画として策定します。

なお、本計画は、町の最上位計画である「第7次入善町総合計画」をはじめとして、「入善町住まい・まちづくり計画」やその他関連計画との整合を図った内容として策定しています。

また、今後の取り組みにおいても同様に関連計画との整合性に配慮した施策展開に努めます。

3. 計画の対象地区

町で実施した空き家等実態調査を踏まえると、町内における空き家・空き地は、広く全域に分布していることから、本計画の対象とする地区は、入善町全域とします。

4. 計画の対象

計画の対象は、本計画で定義する「空き家」および「空き地」の範囲とします。

5. 計画の期間

計画の期間は、第7次入善町総合計画が令和12年度までの計画となっていることを考慮して、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

ただし、空家特措法の改正や社会情勢の変化、各種対策の実施など、必要に応じ、適宜見直しを行うこととします。

第2章 空き家等の現状と課題

1. 入善町における空き家等の状況

1-1 空き家等の現状と課題

(1) 空き家等実態調査の概要

平成26年度および平成27年度において、町内全域を対象に空き家等の分布・実態を把握する空き家等実態調査を各行政区の区長の協力を得て実施しました。空き家等実態調査の概要は、以下に示すとおりです。

- 調査対象：「空き家」および「空き地」
 - 空き家・・・居住用の建築物で、常に人が住んでいない状態の家
 - 空き地・・・建物があつた土地で、現在、更地になっている土地
- 調査方法：【一次調査】各行政区の区長の協力を得て、当該区域に存在する空き家・空き地を把握
 【二次調査】整理した情報に対して空き家・空き地の現地調査を実施し、1件1件外観目視により状態を把握
- 調査項目：屋根、外壁、建物の傾斜、基礎、落下物、生活環境、防犯
 （「空き家の除去等に係るガイドライン（富山県土木部建築住宅課）」より）
- 危険度判定：屋根、外壁、建物の傾斜、基礎をそれぞれ4段階で評価し、建物の倒壊の危険性を総合判定する
 （「空き家の除去等に係るガイドライン（富山県土木部建築住宅課）」より）

総合判定	建物の状況
I	そのまま放置しても倒壊の危険性はない。
II	そのまま放置すると長期の間に腐朽が進み、倒壊につながる恐れがある。
III	そのまま放置すると腐朽が進み、比較的短期間のうちに倒壊する危険性がある。
IV	建物が倒壊する危険性が極めて高い。

（「空き家の除去等に係るガイドライン（富山県土木部建築住宅課）」より）

(2) 空き家等の件数と状態

① 空き家および空き地の数

- ・ 町内全域の空き家は、平成27年度は681件、令和6年末時点では726件となっています。空き家は10年間で新たに335件発生しましたが、290件解消したため、45件の増加となっています。
- ・ 町内全域の空き地は、平成27年度は349件、令和6年末時点では539件となっています。空き地は10年間で新たに241件発生しましたが、51件解消されたため、190件の増加となっています。
- ・ このうち、空き家・空き地ともに約3割が『入善地区』に集中している状況にあります。

<空き家>

<空き地>

	H27年度調査結果		用途地域内	新たな空き家数	解消した空き家数	R6年末現在	割合		用途地域内
	件数	割合					件数	割合	
入善地区	175	25.7%	159	119	▲ 84	210	28.9%	182	
上原地区	83	12.2%	8	39	▲ 36	86	11.8%	19	
青木地区	31	4.6%	0	10	▲ 7	34	4.7%	0	
飯野地区	106	15.6%	0	61	▲ 62	105	14.5%	0	
小摺戸地区	40	5.9%	0	11	▲ 18	33	4.5%	0	
新屋地区	43	6.3%	0	22	▲ 18	47	6.5%	0	
櫛山地区	33	4.8%	3	22	▲ 16	39	5.4%	1	
横山地区	59	8.7%	0	29	▲ 21	67	9.2%	0	
舟見地区	64	9.4%	0	15	▲ 18	61	8.4%	0	
野中地区	47	6.9%	0	7	▲ 10	44	6.1%	0	
	681		170	335	▲ 290	726		202	

	H27年度調査結果		用途地域内	新たな空き地数	解消した空き地数	R6年末現在	割合		用途地域内
	件数	割合					件数	割合	
入善地区	100	14.7%	94	60	▲ 28	132	18.2%	118	
上原地区	34	5.0%	11	38	▲ 7	65	9.0%	8	
青木地区	5	0.7%	0	12	▲ 2	15	2.1%	0	
飯野地区	65	9.5%	0	50	▲ 6	109	15.0%	0	
小摺戸地区	7	1.0%	0	9	▲ 1	15	2.1%	0	
新屋地区	2	0.3%	0	16	▲ 1	17	2.3%	0	
櫛山地区	24	3.5%	4	17	▲ 3	38	5.2%	3	
横山地区	74	10.9%	0	16	▲ 1	89	12.3%	0	
舟見地区	22	3.2%	0	15	▲ 1	36	5.0%	0	
野中地区	16	2.3%	0	8	▲ 1	23	3.2%	0	
	349		109	241	▲ 51	539		129	



課題

- ・ 町内全域を対象とした空き家・空き地対策が必要
- ・ 中心市街地に集中する空き家・空き地対策の検討が必要



② 空き家の状態

- ・平成27年度の空き家等実態調査により把握した空き家については184件解消され、現在は497件となっています。
- ・現在把握している物件の中において、空き家等実態調査結果で、優良な空き家として利活用が期待できると判断された物件（総合判定Ⅰ・Ⅱ※）は、全体の78.9%を占めています。
- ・また、倒壊の危険性が高い空き家（総合判定Ⅳ）14件の現状を把握しています。
- ・相談や空き家バンク登録により、平成27年度の調査以降に新たに確認した229件の空き家については、今後実態調査を行い、総合判定を実施します。

<空き家の状態>

総合判定	H27年度件数		解消	差引後件数	
	数	割合		数	割合
ランクⅠ	165	24.2%	▲ 37	128	25.8%
ランクⅡ	353	51.8%	▲ 89	264	53.1%
ランクⅢ	131	19.3%	▲ 40	91	18.3%
ランクⅣ	32	4.7%	▲ 18	14	2.8%
小計	681	100.0%	▲ 184	497	100.0%

※【空き家等実態調査における総合判定の凡例】

- Ⅰ：そのまま放置しても倒壊の危険性はない。
- Ⅱ：そのまま放置すると長期の間に腐朽が進み、倒壊につながる恐れがある。
- Ⅲ：そのまま放置すると腐朽が進み、比較的短期間のうちに倒壊する危険性がある。
- Ⅳ：建物が倒壊する危険性が極めて高い。

課題

- ・優良空き家の利活用の推進を図る施策が必要
- ・優良空き家の状態を維持するための施策が必要
- ・危険空き家に対する対策が必要

倒壊の危険性が高い空き家の事例（空き家等実態調査結果等より）



1-2 窓口寄せられる相談等の状況

令和2年度から令和6年末時点までの相談は、草・樹木の管理が不十分なことに對する相談が特に多くなっています。

相談の多くは、地域住民が所有者等と連絡が取れないため、困って、町に對應を求めているものです。

以下の相談を受け、町では現地確認と所有者等の調査を行い、所有者等に現状を説明し、改善を依頼しています。

<相談件数>

	R2	R3	R4	R5	R6 (12月現在)	平均
草・樹木	10	16	22	24	29	20.2
飛散・倒壊	8	5	4	5	5	5.4
害虫・小動物	2	6	3	3	1	3.0
その他	4	0	1	4	4	2.6
合計	24	27	30	36	39	31.2

2. 入善町における取り組むべき対策

前述までの空き家等実態調査結果、意向調査結果、まちづくり懇談会からの提言等における現状および課題を踏まえ、今後、入善町が推進する空き家・空き地対策において取り組むべき対策を以下に整理しました。

現状・課題を踏まえた

「取り組むべき対策」について

1. 倒壊の危険性が高い空き家への対応
2. 周辺に悪影響を及ぼす空き家・空き地の
取り扱いの検討
3. 空き家・空き地の利活用を促進する方策の検討
4. 空き家バンク制度の推進に関する取り組み
5. 空き家・空き地の適正な管理を推進する取り組み
6. 中心市街地における空き家・空き地対策
7. 空き家・空き地対策を推進するための
相談体制の構築
8. 空き家対策に係る税制度に関する検討
9. その他 空き家・空き地対策の推進

第3章 空き家等対策の基本方針

1. 所有者等による管理の原則

空き家の管理は、空家特措法第5条および空き家条例第3条の規定のとおり、その所有者等が、自らの責任において適切に管理することが第一義となります。また、このような所有者等による管理の原則は、空き地についても同様であると考えます。

このため町では、所有者等による管理責任が第一義であることを前提とし、空き家・空き地の適切な管理について責任を明確化するとともに、具体的な管理方法に関する情報発信などの取り組みを推進します。

2. 管理不全空き家及び特定空き家等の増加の抑制

前述のように、空き家・空き地は、所有者等が自己の責任において管理することが原則となります。しかしながら、所有者等が不明なものや、所有者等の経済状況等により長期間適正に管理されない場合、空き家の老朽化の進行による“管理不全空き家化”や“特定空き家化”、空き地の管理不全による“特定空き地化”によって、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、第三者およびその地域にまで影響を与えることとなります。

このため町では、管理不全空き家や特定空き家、特定空き地の増加を抑制するため、次世代への空き家の円滑な引継ぎの周知や、放置による問題の重要性とそれを防ぐ維持管理の徹底に関する意識啓発に努め、地域住民の安全・安心の確保に向けた取り組みを推進します。

3. 空き家・空き地の利活用の推進

空き家や空き地の存在は、そのまま使用がなされていない状態では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすなど、その地域にとって大きな負担となる可能性があります。

しかしながら、町が実施した空き家等実態調査において、全空き家の76%が状態の優良な空き家であることや、宅地化された未使用の土地が空き地として存在していることを確認しています。これらを貴重な地域資源と捉えて、その活用を図れば、移住定住の促進や地域活性化などに繋げる施策を展開していくことが可能となります。

このため町では、管理不全空き家や特定空き家、特定空き地を抑制することに加え、地域活力の向上に繋げる観点からも、空き家・空き地の流通促進に向けた情報発信や支援に努めるとともに、利活用の活性化を促す取り組みを推進します。

第4章 空き家等対策の取組事項

1. 調査・把握

町の空き家等対策を効果的・効率的に推進するための基礎情報を保有するため、今後も継続的に空き家等実態調査などを実施し、空き家等の状況把握とその情報の管理に努めます。

なお、調査の実施にあたっては、入善町区長連絡協議会をはじめとした関係団体と連携しながら、空き家等の実態把握に取り組むこととします。

今後は、新たに実施した調査結果を現在保有している情報に反映させ、データベースの一層の充実を図るとともに、防災・防犯面等における情報の共有化に向けた取り組みを推進します。

所有者等が不明な空き家等については、周辺住民等への聞き取り調査をはじめ、住民基本台帳や戸籍情報、不動産登記簿情報の活用、空き家については固定資産税情報なども活用しながら、できる限り所有者等の特定にあたります。

【主な取組事項】

- 空き家等実態調査（所在・状況確認、空き家の倒壊危険度判定等）の継続実施
- 空き家活用意向調査の適宜実施
- 空き家等データベースの更新・拡充
(相談等により新しく把握した空き家を随時データベースに追加し、GIS上のデータに反映)
- 防災・防犯面等における情報の共有化の推進
- 所有者等が不明な空き家等の特定方法の確立
- その他空き家等対策を推進するために必要な調査・把握の実施

2. 適切な管理の促進

空き家等の適切な管理は、空家特措法第5条および空き家条例第3条で規定されているとおり、所有者等の責任において行われることが第一義であることから、空き家等の所有者等に対し、放置された空き家等が周辺に及ぼす影響等を周知して、適切な維持・管理を促します。

また、空き家等の維持・管理に関して相談できる体制を整備し、適切な管理に関する情報をはじめ、空家特措法や空き家条例に基づく措置や税制上の措置などの情報を発信するほか、空き家等の発生を未然に防止するための相談会を企画するなどして、所有者等の意識啓発に努めます。

所有者等が不明である場合や死亡している場合は、所有者等をできる限り特定し、適切な管理の指導・助言を行います。

【主な取組事項】

- ・所有者等に対する空き家等の適切な管理に関する意識喚起
(固定資産税の納税通知書に空き家バンクに関する文書を同封)
- ・空き家化の予防に関する意識喚起
(出前講座による空き家対策の普及啓発)
- ・庁内における空き家等の相談窓口の一元化と関係部署との連携強化
- ・空き家等に関する国・県・町の支援制度等に関する情報発信
- ・特定空き家に対する税制上の措置に係る情報発信
- ・関係団体と連携した空き家の管理・流通促進等に係る相談会の開催
- ・その他空き家等の適切な管理の促進に必要な取り組み

3. 相談体制の整備

空き家等の管理をはじめ、その利活用や周辺住民の苦情等、空き家等に関する相談内容は多岐に渡り、その内容によって所管する部署が異なることから、空き家等に関する相談窓口を「住まい・まちづくり課」に一元化し、庁内の関係部署との連携強化はもとより、外部の関係団体との連携体制の構築など、相談者への円滑な対応が図られるよう相談体制の整備に取り組みます。

また、空き家等の利活用にあたっては、移住定住促進事業との関わりも深いことから、住まい・まちづくり課内に設置されている移住定住の総合相談窓口「入善UIサポートセンター」と連携した取り組みを展開します。

【主な取組事項】

- ・ 庁内における空き家等の相談窓口の一元化と関係部署との連携強化【再掲】
- ・ 関係団体との連携強化
- ・ 入善UIサポートセンターとの連携
- ・ その他空き家等の相談体制の整備に必要な取り組み

4. 情報発信

空家特措法や空き家条例、本計画に関する情報をはじめ、空き家等の放置がもたらす諸問題の情報など、空き家等対策への意識の啓発を図るさまざまな情報発信に取り組むことで、空き家等に係る問題の未然防止・抑制につなげます。

また、空き家バンクの物件情報や助成制度の情報、入善UIサポートセンターを通じた情報などを積極的に発信し、空き家等の利活用の促進を図ります。

なお、情報発信にあたっては、所有者等のもとより、全町民に対して周知を図ることを目的として、より多くの人に情報が伝わるよう、広報誌などの紙媒体だけでなく、ホームページなどの電子媒体やダイレクトメールの活用など、複数手段による情報発信に努めます。

【主な取組事項】

- ・空家特措法、空き家条例、本計画の周知
- ・空き家等に関する国・県・町の支援制度等に関する情報発信【再掲】
- ・空き家化の予防に関する意識喚起【再掲】
- ・特定空き家に対する税制上の措置に係る情報発信【再掲】
- ・空き家バンクに関する情報発信
- ・空き家バンク活用促進事業補助金等の支援制度に係る情報発信
- ・入善UIサポートセンターを活用した情報発信
- ・複数手段による情報発信の検討
- ・その他情報発信に必要な取り組み

5. 利活用の推進

町内の空き家等の発生を抑制するとともに、空き家等を町の地域資源と位置づけ、再利用が可能な空き家等を中心に、流通の促進をはじめ、移住定住や町の活性化につながる利活用の推進を図ります。

その手段としては、平成24年度の創設以来、着実に実績を積み重ねてきた空き家バンク制度を核とした取り組みが効果的であることから、空き家バンクの登録件数の増加に努めるほか、支援制度の利用促進や拡充、空き家を他の用途に転用して活用する取り組みなどの検討、推進を図ります。

【主な取組事項】

- ・ 空き家バンク制度の活用促進に向けた取り組み
- ・ 空き家バンク活用促進事業補助金等の支援制度に係る情報発信【再掲】
- ・ 空き家を他の用途に転用して活用する取り組みの検討
- ・ 空き家等の利活用を図る民間団体等への支援策の検討
- ・ 流通促進に向けた不動産関係団体等との協議推進
- ・ 関係団体との連携強化【再掲】
- ・ 入善UIサポートセンターを活用した情報発信【再掲】
- ・ その他利活用の推進に必要な取り組み

6. 支援制度

空き家等の利活用や老朽危険空き家の除却の推進を後押しする「空き家バンク活用促進事業補助金」制度について、一層の周知を図るための情報発信に努めるとともに、空き家等の流通や利活用、除却のさらなる推進を図るための支援の検討に取り組みます。

このほか、国や県が実施する支援制度の活用を図るための情報発信に努めるほか、地域ぐるみで空き家対策に取り組む団体に対する助言などに取り組みます。

【主な取組事項】

- ・ 空き家バンク活用促進事業補助金による支援の継続
(平成31年4月より複式学級導入の小学校通学区域に対する里山加算を追加)
- ・ 空き家除却後の跡地に係る固定資産税負担に対する支援
- ・ 空き家バンク活用促進事業補助金等の支援制度に係る情報発信【再掲】
- ・ 関係団体との連携強化【再掲】
- ・ 空き家等に関する国・県・町の支援制度等に関する情報発信【再掲】
- ・ 空き家等対策に取り組む団体等への助言など
- ・ 空き家等に関する専門相談窓口の開設【再掲】
- ・ その他支援制度の推進等に必要な取り組み

7. 移住・定住促進への活用

人口減少問題の克服に向け、移住定住の促進を重点施策に掲げるなか、町では、優良な空き家等を貴重な地域資源と捉え、移住希望者の住居支援の一環として、空き家バンクを通じた活用を推進します。

また、移住希望者の就労支援として、空き店舗等を利用する「入善町まちなか新店舗等立地応援事業」の活用の提案等に取り組みます。

これらの情報については、入善UIサポートセンターを通し、首都圏等で開催する移住セミナーで発信するほか、移住定住専用ホームページをはじめ、オンラインを活用した相談の拡充やセミナーでのPR等、さまざまな情報伝達媒体を活用して全国に向けて発信します。

【主な取組事項】

- 空き家バンク制度の活用
- 空き家バンク活用促進事業補助金による支援の継続【再掲】
- 入善町まちなか新店舗等立地応援事業による支援
- 首都圏等で開催する移住セミナーを活用した情報発信
- 空き家バンク活用促進事業補助金等の支援制度に係る情報発信【再掲】
- 入善UIサポートセンターを活用した情報発信【再掲】
- その他移住・定住促進への活用に必要な取り組み

第5章 管理不全空き家及び特定空き家等に対する措置

1. 実施方針

空家特措法第2条第2項および空き家条例第2条第2項で規定する「特定空き家」並びに同条例第2条第4項で規定する「特定空き地」（以下「特定空き家等」という）は、そのまま放置すれば防災、衛生、景観面等において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす状態と認められる空き家等のことを定義しています。

また、空家特措法第13条および空き家条例第2条第5項で規定する「管理不全空き家」は、そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある空き家のことを定義しています。

このような管理不全空き家及び特定空き家等に対しては、迅速かつ適切な対応が必要であることから、空家特措法および空き家条例その他関連法令等に基づきながら、必要な措置を講ずることとします。

ただし、管理不全空き家及び特定空き家等への立入調査をはじめ、認定、助言または指導、勧告、命令、代執行までの実施を可能とする措置については、所有者等に対して多面的な負担を強いることになるため、個別の事案に応じた適切な対応を図る中で、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。

2. 管理不全空き家及び特定空き家等の認定

管理不全空き家及び特定空き家等の認定にあたっては、空家特措法および空き家条例の規定、さらに国が定める「管理不全空家等及び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）」（以下「ガイドライン」という）等に基づき、立入調査等によって管理不全空き家及び特定空き家等に認定される可能性が見出される空き家等の状態の確認、検証などを行い、入善町空き家等対策協議会の意見を踏まえて、町長が認定します。

参考）特定空き家等と認定される空き家等の状態

（空家特措法第2条第2項および空き家条例第2条第2項、第4項で規定）

- ・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
- ・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

※ガイドラインは、上記の状態を判断する際の参考として活用（資料編参照）

3. 管理不全空き家及び特定空き家等に対する措置

管理不全空き家及び特定空き家等の措置については、空家特措法第22条および空き家条例第13条から16条で規定するとおり、管理不全空き家については、助言または指導、勧告の順で進め、特定空き家等については、助言または指導、勧告、命令、代執行の順で進めることを原則とし、所有者等による措置の状況を見定めながら、個別の事案に応じた対応を図ります。

措置を講じるにあたっては、事前に管理不全空き家及び特定空き家等の所有者等に連絡をとり、その危険性等の状況を詳しく伝えるとともに、改善の方策や所有者等の主張を十分に把握するなどして、所有者等が自らの手で解決を図るための取り組みを推進します。

① 助言・指導（空家特措法第13条第1項及び第22条第1項、空き家条例第13条）

町長は、認定した管理不全空き家及び特定空き家等の所有者等に対して、建築物の除却または修繕、立木竹の伐採、除草その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言または指導を行うことができます。

② 勧告（空家特措法第13条第2項及び第22条第2項、空き家条例第14条）

町長は、「①助言・指導」を行ったにも関わらず、管理不全空き家及び特定空き家等の状態が改善されないと認めるときに、所有者等に対して相当の猶予期限を付け、除却、修繕、立木竹の伐採、除草その他周辺的生活環境を図るために必要な措置をとることを勧告することができます。

③ 命令（空家特措法第22条第3項、空き家条例第15条）

町長は、「②勧告」を受けた特定空き家または特定空き地の所有者等が、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、所有者等に対して相当の猶予期限を付け、その勧告に係る措置をとるよう命令することができます。

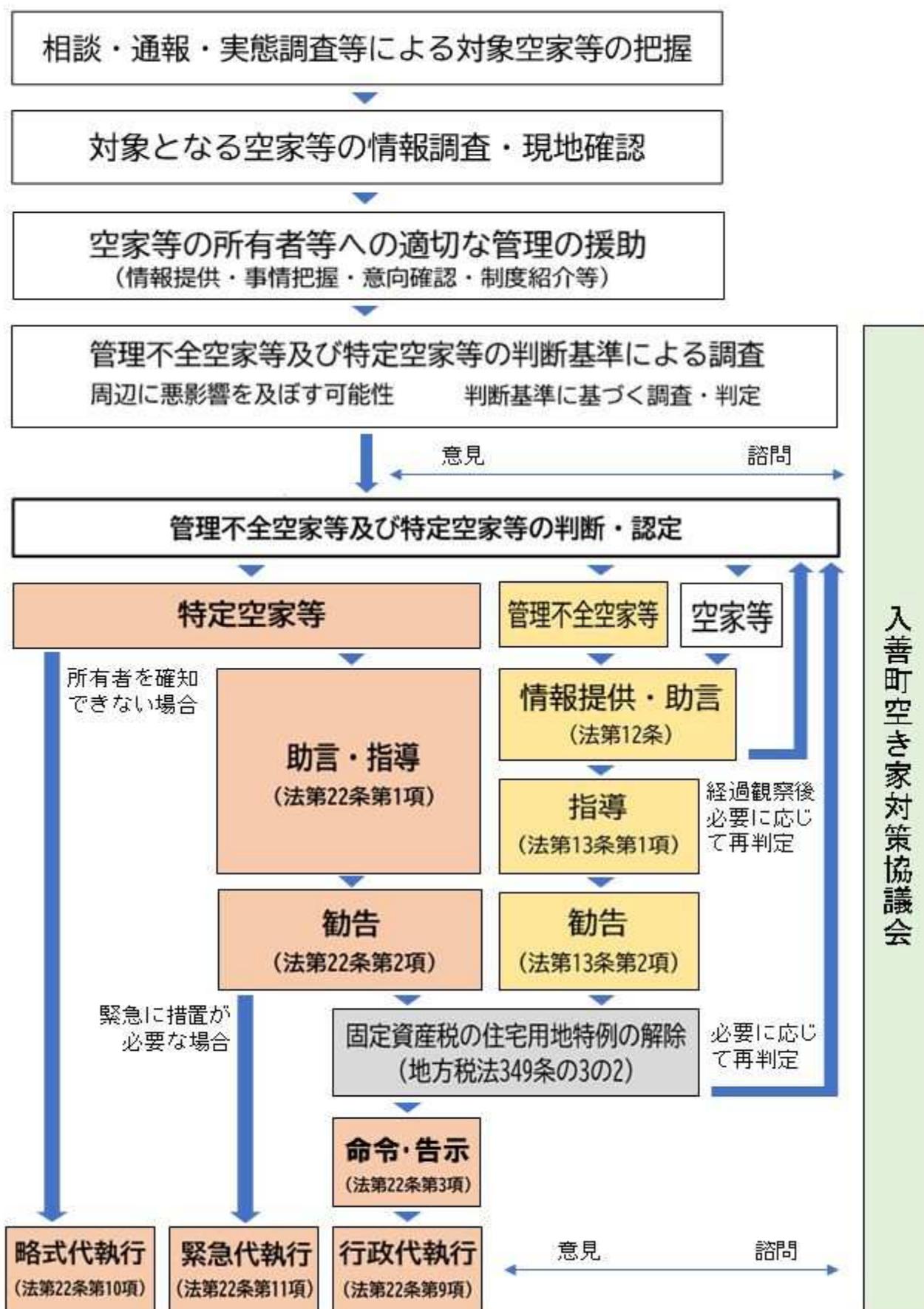
④ 公示（空家特措法第22条第13項、空き家条例第17条）

町長は、「③命令」を行った場合、標識の設置やその他規則で定める方法によって、命令した旨を公示します。

⑤ 代執行（空家特措法第22条第9項、空き家条例第16条）

町長は、「③命令」を受けた特定空き家または特定空き地の所有者等が、その措置を履行しないとき、履行しても十分ではないとき、履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、町または第三者に依頼して所有者等の代わりに措置を講じることができます。

【 措置に係る一連の流れ 】



※緊急安全措置（空家特措法第22条第11項、空き家条例第19条）

町長は、特定空き家または特定空き地の状態に起因して、人の生命、身体または財産に危害が及ぶと認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講じることができます。なお、この措置に要した費用は、所有者等の負担とします。

参考) 固定資産税および都市計画税の住宅用地特例

平成27年の税制改正により、特定空き家等の所有者に対し、市町村長が必要な措置を講ずるよう勧告した場合、当該敷地に係る固定資産税および都市計画税の住宅用地特例が解除されることとなりました。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (>200㎡)	1 / 3	2 / 3

第6章 空き家等対策の実施体制

空き家等対策を着実かつ円滑に推進するため、庁内における空き家等対策に関する推進体制を構築するとともに、空き家条例第6条に基づき設置する「入善町空き家等対策協議会」、その他関係団体と連携を図る体制の構築に取り組みます。

1. 空き家等対策協議会の設置

空き家等対策の推進にあたっては、さまざまな立場からの意見や専門的な知識に基づく助言を必要とする状況が想定されることから、住民代表をはじめ、法務、不動産、建築、環境、防犯等の有識者らで構成する「入善町空き家等対策協議会」を設置します。

この協議会では、本計画に関する事項や管理不全空き家及び特定空き家等の認定・措置に関する事項等について協議することとしています。

2. 庁内の推進体制の整備

空き家等対策は、庁内の複数部署が関係することから、関係部署がお互いの情報の共有化を図り、連携して空き家等対策に取り組む体制づくりが必要となります。

そのため、空き家等の相談窓口を住まい・まちづくり課に一元化し、相談内容に応じて、環境、税、防災、防犯等、空き家等対策の関連部署が密接に連携して対応する体制を整備します。

3. 関係団体との連携

空き家等に関する問題は、周辺地域の住民のみならず、地域全体にかかる問題であるため、包括的に空き家等対策を進める上では、庁内組織の連携だけではなく、地域住民をはじめ、公的機関や専門機関、有識者らと連携した取り組みが必要となることから、必要に応じて関係団体と連携して、空き家等対策を推進します。