

小松市空家等対策計画

平成 30 年 8 月

小 松 市

目次

第1章 計画の策定にあたって

1. 計画策定の背景
2. 計画の目的
3. 計画の期間
4. 計画の位置づけ

第2章 本市の空家等を取りまく現状と課題

1. 本市の人口・世帯数
2. 空家等の状況
3. 空家等の実態調査について
4. 空家対策を進めていく上での課題

第3章 空家等対策に関する基本的事項

1. 空家等対策の基本となる取組事項
2. 対象地区及び対象とする空家等
3. 所有者による空家等の適切な管理の促進
4. 特定空家等に対する措置
5. 市民からの相談対応
6. 空家等に関する対策の実施体制
7. 関係法令等に基づく措置

第4章 具体的な空家等施策

1. 空家等対策に関する啓発活動及び情報提供
2. 空家等の利活用に関する取り組み
3. 特定空家等の除却の推進
4. 適切な管理が行われていない空家等への対応

資料

- 1 空家等の推進に関する特別措置法
- 2 小松市空き家適正管理に関する条例
- 3 規則

第1章 計画の策定にあたって

1 計画策定の背景

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化等に伴い、全国的に空家等が増加しています。空家等の中には、適切な管理が行われていないことから、防災、防犯、衛生、景観等の面において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、地域住民の生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の利活用を促進するため、空家等対策について総合的に推進していく必要性が高まっています。

このような状況において、本市ではいち早く空家等の対策に取り組むため、平成25年（2013年）4月に「小松市空き家等の適正管理に関する条例」（平成24年小松市条例第44号。以下「条例」という。）を施行しました。その後、平成27年（2015年）2月に施行された「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「法」という。）とともに、総合的な空家等の対策に取り組み、安全で良好な住環境を確保し、定住の促進並びに景観に優れた魅力あるまちづくりを推進しています。

2 計画の目的

本計画は、法第6条に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に実施し、空家等に対する市、市民等及び所有者等の責務を明らかにすることにより、安全で良好な住環境を確保し、もって定住の促進並びに景観に優れた魅力あるまちづくりを推進することを目的とします。

このため、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対する措置方針とともに、空家等の増加を抑制する観点から、空家等の利活用等を盛り込んだ計画としています。

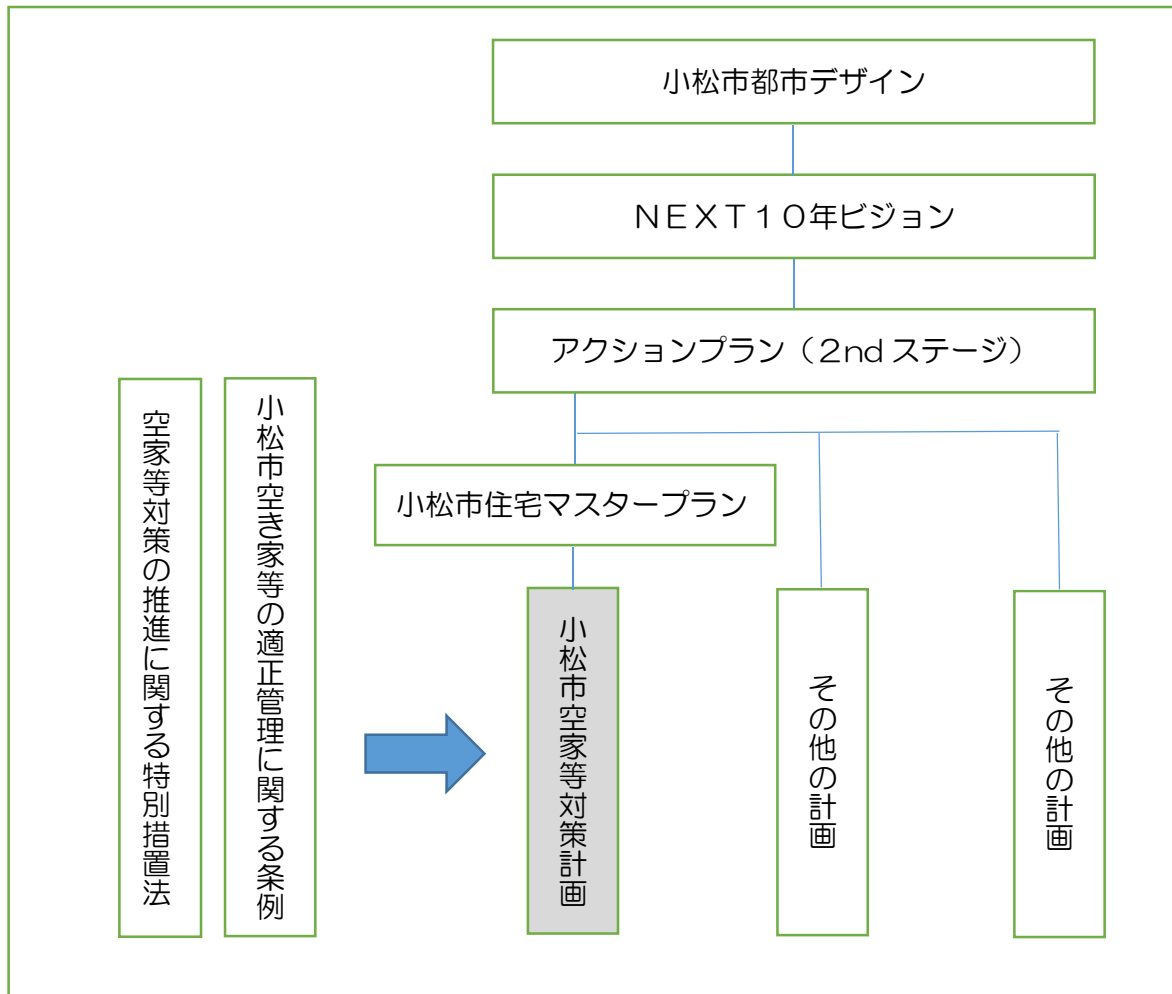
3 計画の期間

本計画の期間は、小松市住宅マスタープランの期間と連動させ、平成30年度から平成35年度までの6年間とします。

4 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として策定しました。また、市の上位計画であるこまつ創生総合戦略をはじめとした各種計画との整合性を図り、計画を推進していくこととします。

図1 小松市空家等対策計画の位置づけ



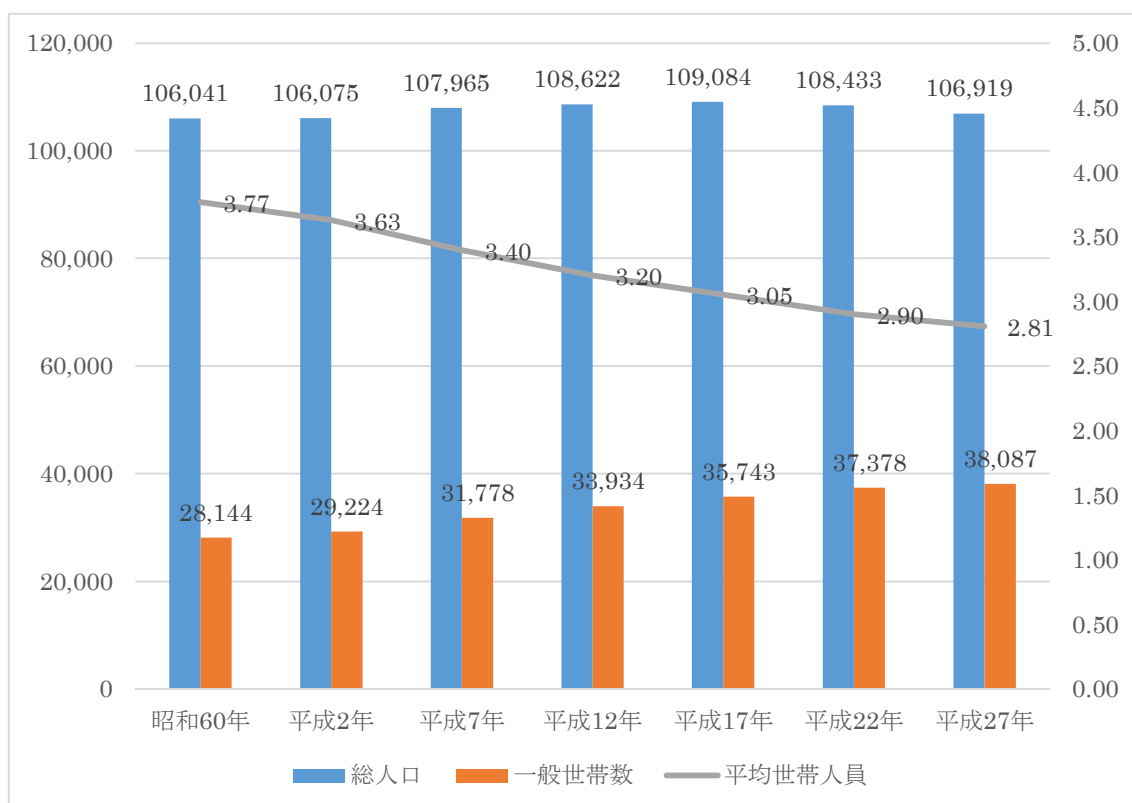
第2章 本市の空家等を取りまく現状と課題

1 本市の人口・世帯数

本市の国勢調査による人口は、平成17年をピークに緩やかに減少し、平成27年の調査では106,919人となっています。その反面、世帯数は年々増加しており、平成27年で38,087世帯、平均世帯人員は2.81人となっています。

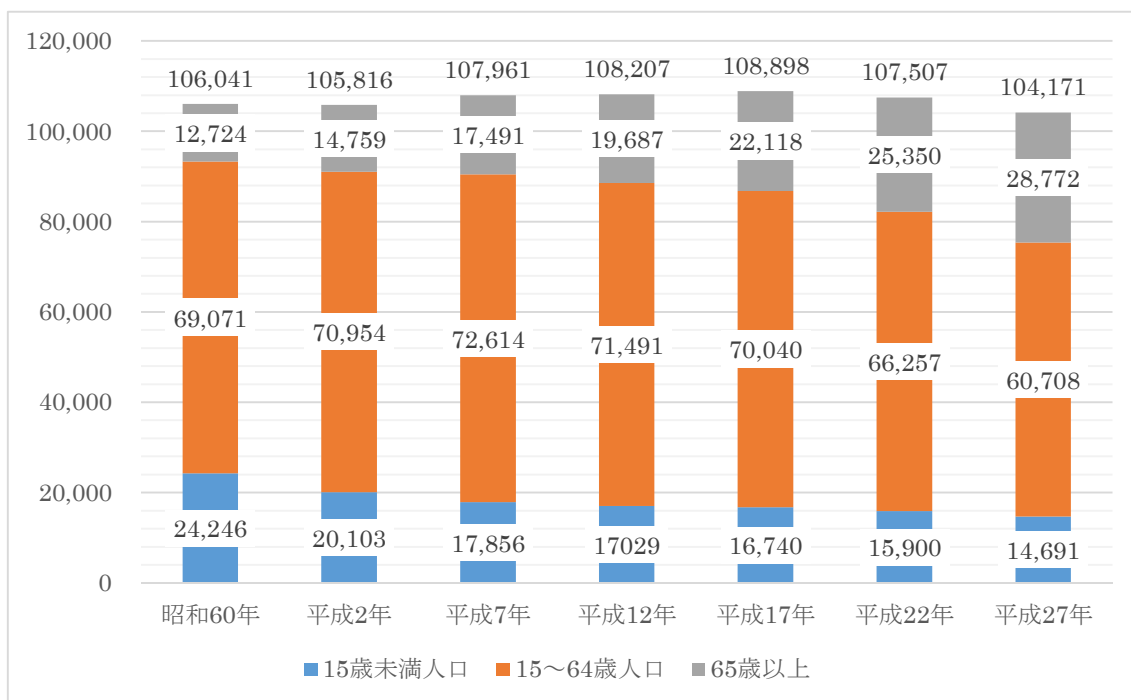
また、年齢区分別人口をみると、全国と同様に少子高齢化が進んでおり、平成27年の調査では市内人口の約27.6%の28,772人が65歳以上の高齢者となり、合わせて高齢者の単身、高齢夫婦のみの世帯も増加し、平成27年で市内世帯数の約21.8%の8,312世帯となっています。このような世帯は空家予備軍となる恐れがあり、今後ますます空家が増えていくことが予測されます。

図2 小松市の人口、世帯数及び世帯人員の推移



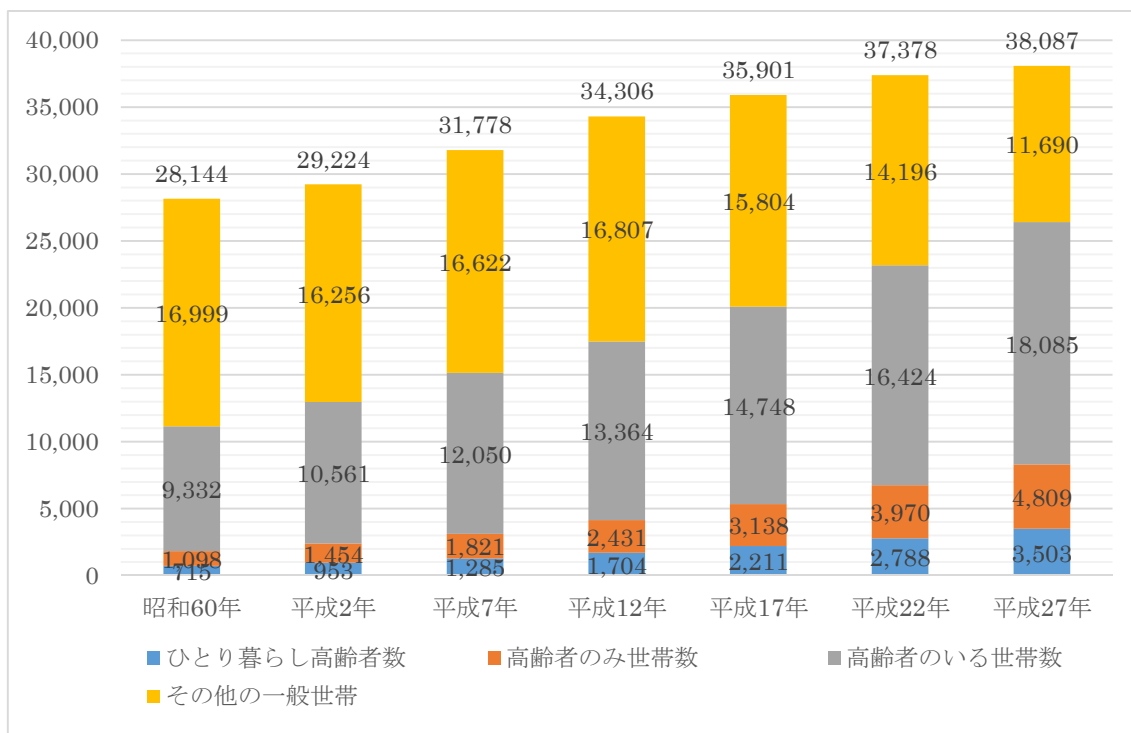
資料：「国勢調査」（総務省統計局）

図3 年齢3区分別人口と比率の推移



資料：「国勢調査」（総務省統計局）

図4 高齢者を含む世帯内訳の推移



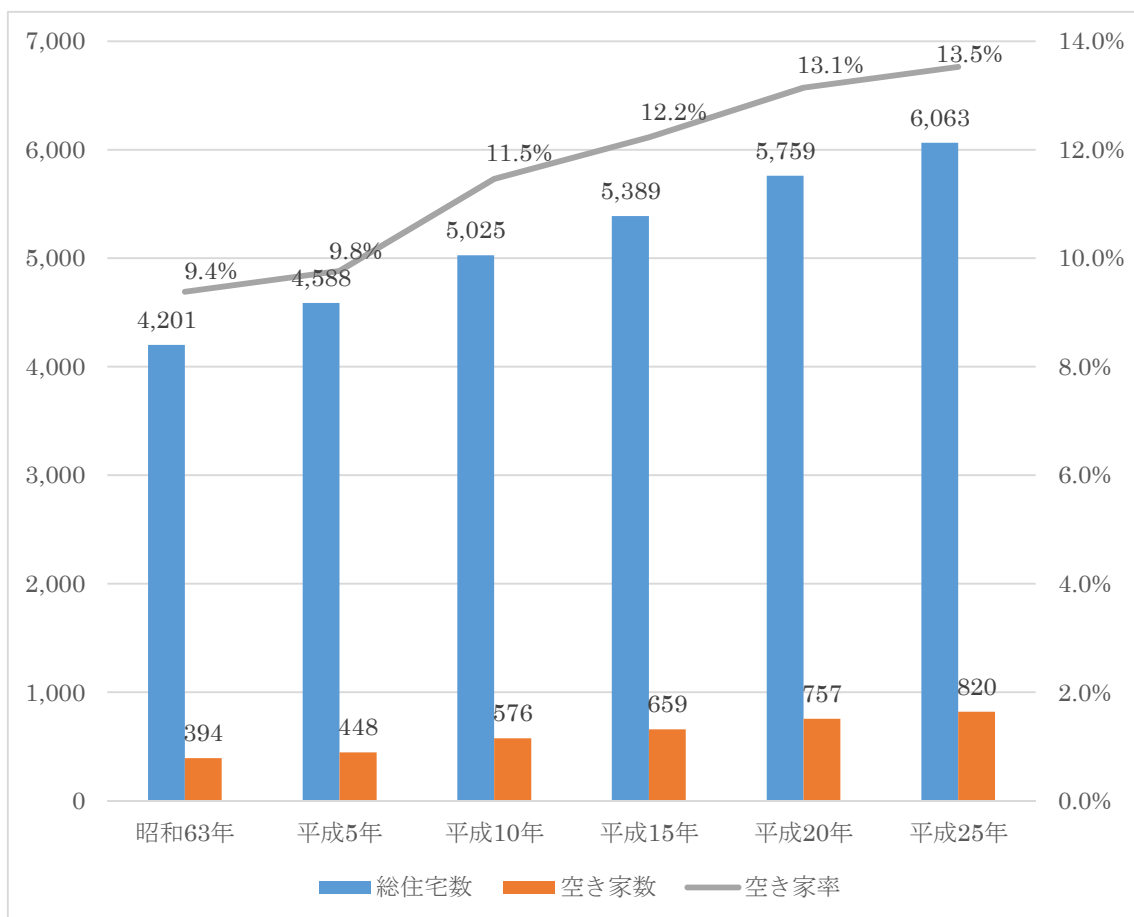
資料：「国勢調査」（総務省統計局）

2 空家等の状況

総務省が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査によると、平成25年の全国の総住宅数は6,063万戸であることがわかります。その一方で総世帯数は5,246万戸となっており、住宅ストック数が世帯数を上回っていることが伺えます。それに伴い空家の数も年々増加しており、平成25年の調査での空家数は820万戸と、昭和63年の調査と比較すると2.1倍となっています。総住宅数に占める空家の割合（空き家率）も年々増加しており、平成25年の調査では13.5%となっています。

また、石川県の空家率をみると、14.8%と全国の空家率よりも高い水準であることが伺えます。本市の空家率も13.9%と高い水準であり、住宅総数42,710戸のうち5,950万戸は空家状態であることがわかります。

図5 全国の総住宅数、空家数及び空家率の推移



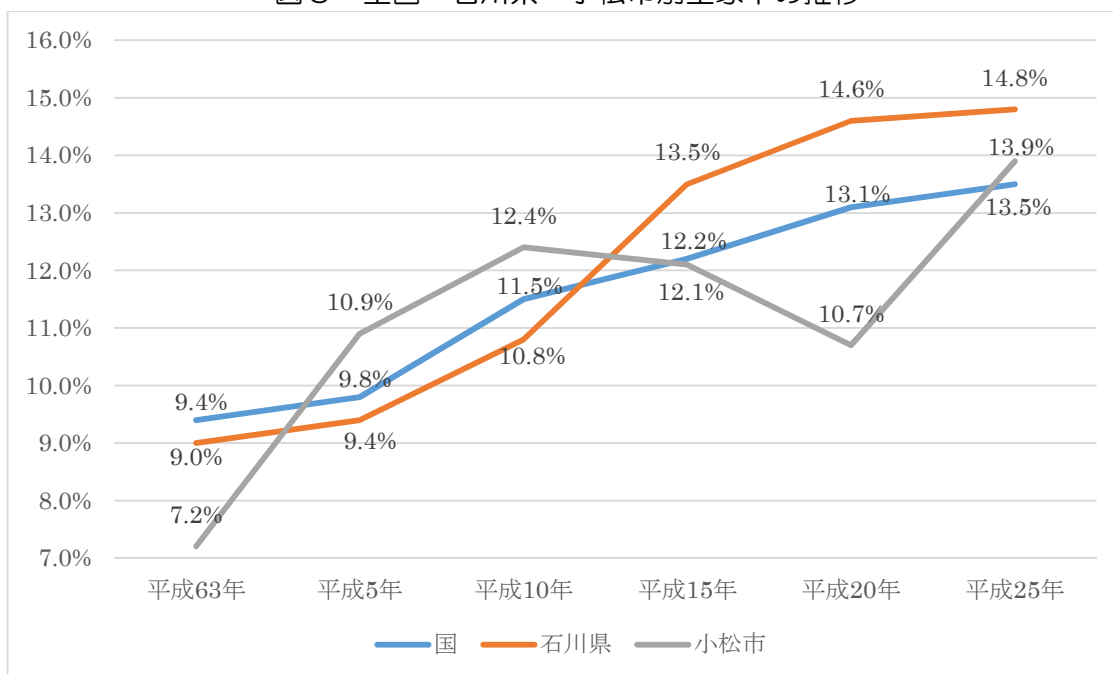
資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

表1 平成25年 全国・石川県・小松市別空家数

	住宅数 (戸)	空家総数 (戸)	空家率 (%)	その他の住宅 (戸)	その他の 空家率 (%)
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600	5.3
石川県	520,400	76,900	14.8	36,200	7.0
小松市	42,710	5,950	13.9	3,130	7.3

資料：「平成25年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

図6 全国・石川県・小松市別空家率の推移



資料：「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

<住宅・土地統計調査について(参考)>

住宅・土地統計調査とは、住戸(住宅及び住宅以外で人が居住する建物)に関する実態並びにそこに居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推測値です。住宅・土地統計調査における「空家」は、空家法に規定する「空家等」の定義とは異なり、アパート等の共同住宅の空室も1戸の空き家として含まれます。また、二次的住宅(別荘等)、賃貸用の住宅、売却用の住宅も含まれた数値となっており、その他の住宅とは転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。

3 空家等実態調査について

(1) 空家等実態調査の概要

市では空家等が市内のどこにどのような状態であるのか把握するために、平成 24 年度と平成 27 年度に市内全域での現地調査を行い、空家等の位置を把握し、外観目視による空家等の用途、構造のほか老朽度の状況について調査を行いました。また、空家調査で把握した空家所有者に対し、空家所有者アンケートを行いました。

1) 調査の目的

小松市内の多くの空家について実態が把握できていないことから、空家の活用、老朽空家の取り扱いを検討することを目的に実態調査を行ったもの。

2) 調査対象区域等

小松市全域における空家等

3) 調査期間

第 1 回空家調査 平成 24 年 7 月から平成 25 年 3 月まで

第 2 回空家調査 平成 27 年 7 月から平成 28 年 3 月まで

4) 調査方法

<第 1 回空家調査>

下記 2 種類の空家情報をもとに現地調査を行う

A. 地図上の空家調査

概要：住宅地図上で空家と分類された物件を対象とし実施

調査方法：①地図上でのピックアップ（小松市・能美市平成 20 年度版）

②管理台帳作成

③現地調査（写真、状況確認）

④空き家調査票作成

B. 町内会長報告の空家を調査

概要：市内各町内会長の町内に存在する空家の報告を受け調査

調査方法：①町内会長に依頼し、地図上でピックアップ

②管理台帳作成

③地図上の空家との重複をチェック

④現地調査（写真、状況確認）

⑤空き家調査票作成



<第 2 回空家調査>

職員による空家現地調査後、空家所有者へのアンケート調査を実施。

5) 調査結果報告

平成 24 年度の調査に対して「市内空き家調査結果報告」を作成し、平成 27 年度は平成 24 年度の調査結果を含めた総括として、「第 2 回小松市内における空き家実態調査結果報告書」を作成しました。

図 7 空き家調査票

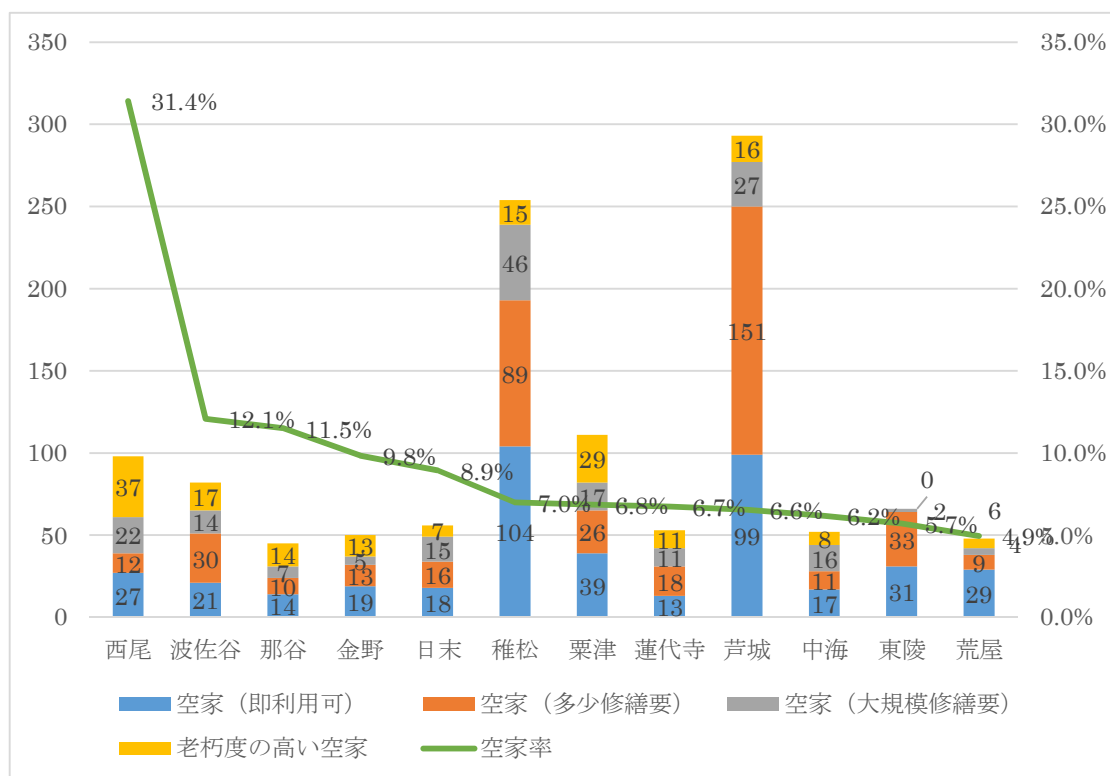
空き家管理調査票						
基礎データ	地図ページ		管理No			
	住所		公図地番			
	校下名		町内会			
	処理状況		相談・指導履歴の有無			
			空き家バンク登録No			
			建設リサイクルNo			
			危険空き家解体補助No			
登録日		解除日				
登録理由		解除理由				
事前調査	所有者		所有者住所			
	納税義務者氏名		納税義務者住所			
	固定資産税氏名		固定資産税住所			
	築年		管理者名			
調査日						
調査日			調査担当			
構造		表札		管理者の有無		
用途		案内看板		入居判断 全体雰囲気		
状態・居住 状況		電気メーター		近隣住民情報他 (聞ければ)		
道路との 関係(接 道)					 	
現況写 真						

(2) 調査結果の概要

1) 校下別の空家率と空家数

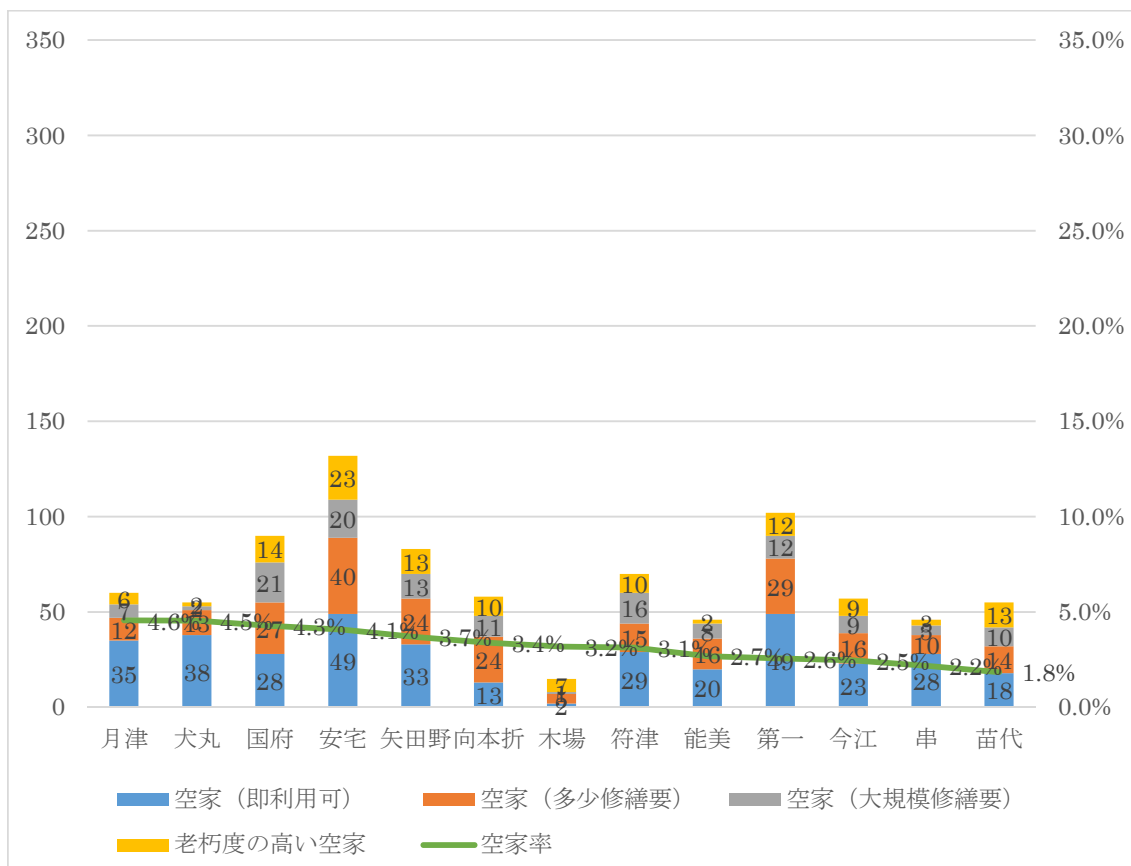
平成24年度と平成27年度の調査によると、市内全体で空家等の数は2,077件あることがわかりました。空家率をみると、最も高い校下は西尾校下で31%となっています。件数別にみると、世帯数の多い芦城校下が293件、稚松校下が254件、安宅校下が132件、栗津校下が111件となっており、上位2校下は市内まちなか区域となっています。また、現地調査で空家と確認された建物について損耗状態ごとに分類したところ、老朽度の高い空家は山間部（過疎地）に多くみられることがわかりました。

図8 校下別空家詳細1（空家率の高い順）



資料：「市内空家調査結果報告」（小松市）

図9 校下別空家詳細2（空家率の高い順）



資料：「市内空家調査結果報告」（小松市）

2) 所有者による空家等の適切な管理

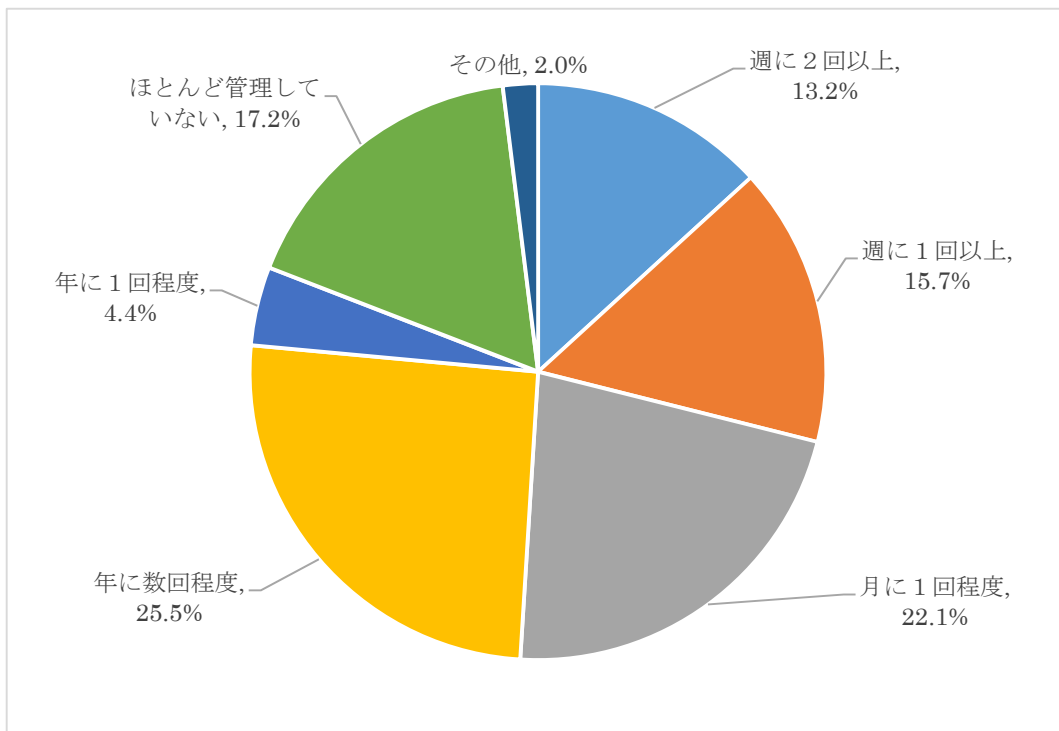
空家所有者に行ったアンケートでは、空家状態である空家の管理について85.8%から管理（清掃や換気、修繕等）をしているとの回答が得られました。

管理の頻度としては「年に数回程度」や「月に1回程度」の回答が多く、全体の29.9%を占めています。その反面、17.2%の所有者からはほとんど管理していないとの回答があり、管理ができない理由としては「遠方のためや費用が大きい」、「老朽化が進み管理の必要がない」などがあげられました。

また、空家の今後の予定に関しては、売却や取り壊しを予定しているものが多いですが、「解体したいが費用がかかりすぎる」「売却、貸出したい相手がいない」「解体して更地にすると固定資産税が上がる」などの回答がありました。

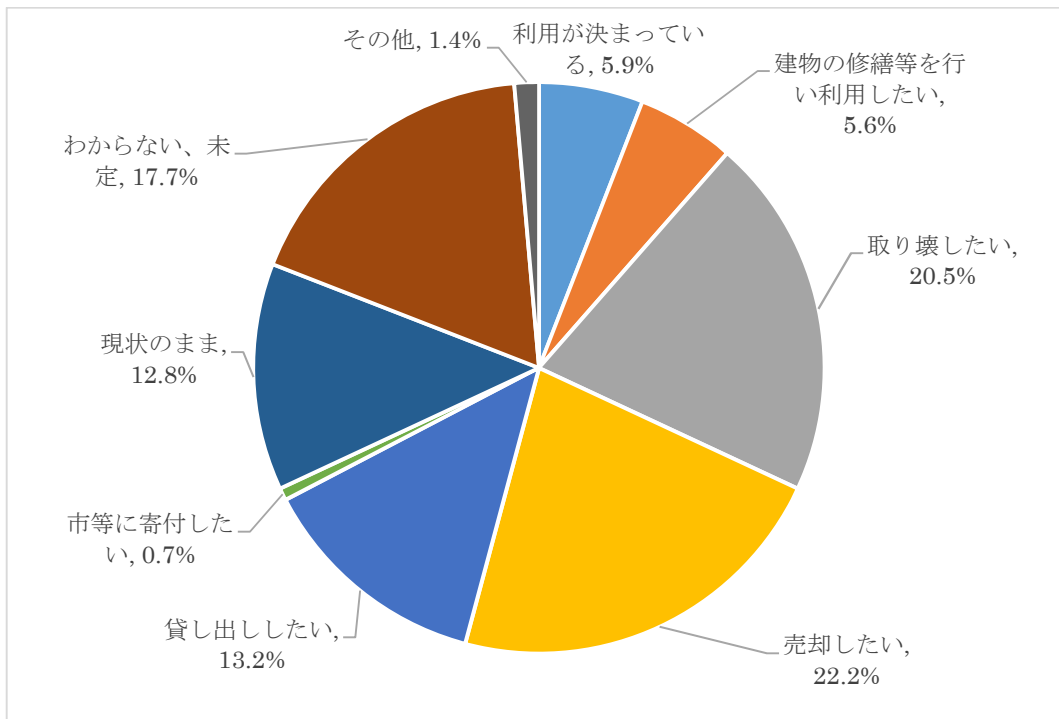
空家等の管理は所有者において行うことが原則であり、空家等の老朽化が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになるため、所有者への情報提供を行い、適切な管理を促していく必要があります。

図10 管理の状況



資料：「市内空家調査結果報告」（小松市）

図11 今後の使用予定



資料：「市内空家調査結果報告」（小松市）

4 空家対策を進めていく上での課題

(1) 行政による空家等の対応

空家等の所有者の経済的な事情等から、管理責任を全うできない場合も考えられます。このため、空家等の適切な管理や利活用に関する相談体制を整備し、行政の各種施策による支援制度の情報提供を行っていく必要があります。

また、老朽度の高い空家等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性が高いため、法の規定に基づき、所要の措置を講じていく必要があります。

(2) 空家等の利活用の促進

人口減少、高齢化の進展などの社会情勢により、高齢者の単独世帯や高齢夫婦のみの世帯が増加し、今後ますます空家等が増加することが予想されます。既存の空家等の対応とともに、地域活性化の観点から空家等の利活用を進めることが重要となってきます。

このため、定住対策としての活用を進めるとともに、地域コミュニティの活動や交流の場としての活用を促進する必要があります。

第3章 空家等対策に関する基本的事項

1 空家等対策の基本となる取組事項

(1) 啓発及び相談対策

- ・所有者への適切な管理の意識啓発
- ・所有者、近隣住民などからの相談に対する対応

(2) 利活用可能な空家等の対策

- ・所有者に「小松市空き家・空き室バンク」等の各種制度の情報提供
- ・町内会、建築・不動産事業者等関係団体との連携による利活用の支援

(3) 倒壊のおそれのある空家等の対策

- ・所有者への解体助成制度等の情報提供
- ・所有者に対する、助言・指導、勧告、命令、代執行の措置

2 対象地区及び対象とする空家等

(1) 対象地区

空き家調査では、空家等は市内全域に広く分布しており、空家等対策を総合的に実施する観点から、対象とする地区は市内全域とします。

(2) 対象とする空家等

法第2条第1項に規定する「空家等」と、地方公共団体が所有又は管理する空家等とします。

3 所有者による空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者による管理の原則

法第3条に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているとおり、空家等の管理は、第一義的には所有者が自らの責任により対応することが必要です。ただし、所有者等が死亡又は行方不明な場合もあることから、こうした場合には、法及び条例に基づき、市において調査を尽くし、相続人などの空家等の管理の義務を負う者を特定し、的確な助言・指導を行うなど、空家等の適正管理を促すこととします。

(2) 所有者の意識啓発

所有者の空家等の維持管理の必要性や管理義務に対する意識の低いことが空家等の発生や放置につながり、適切に管理されない原因になっていると考えられます。

所有者による管理の原則や空き家等を放置すれば維持管理の負担が増加すること、地域の安全性、公衆衛生、景観等に問題を生じさせる可能性があることなど、正しい知識を所有者に周知し意識啓発を図ります。

4 特定空家等に対する措置

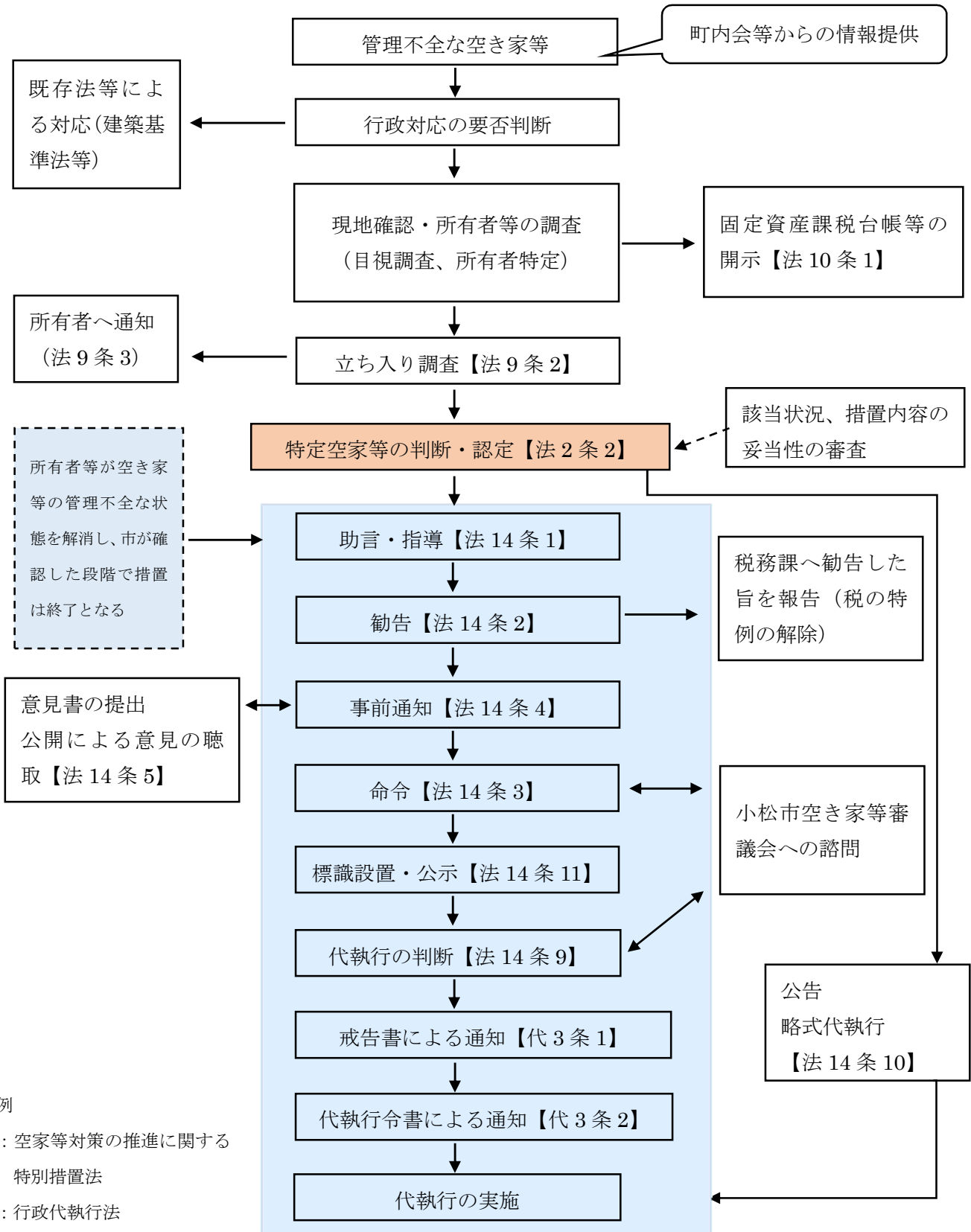
適切な管理等が行われていない空家等で、特に早急に改善を図る必要があるものについては、その経過や所有者の状況等を踏まえて、法第2条第2項に規定する特定空家等として取り扱い改善指導を徹底していきます。特定空家等の認定や措置の判断については、専門資格者等も含めた審査を踏まえ、必要に応じて市の関係する担当部局等とも協議し、判断するものとします。

また、特定空家等に対し、行政代執行を行う場合には、あらかじめ審議会の意見を聴くものとします。

(1) 特定空家等に対する措置の流れ

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等の判断・認定と代執行までのフローを図12の通りとします。

図12 特定空家等に対する措置の流れ



(2) 現地調査・立入調査

現地調査については、職員が空家等の老朽度や危険性及び周辺への影響等について確認を行います。また、衛生状態や道路の安全性等、空家等の状況に応じて判断が必要となる関係部局とも適宜連携し、調査への同行や対応についての協議を行うこととします。

立入調査については、特定空家等に該当するかどうかを判断するため、敷地外からの調査では不十分な場合等、敷地内に立ち入って建物状況を調査する必要がある場合に限り実施することとします。

(3) 特定空家等の認定

特定空家等に関する措置を講ずるか否かの判断に際しては、現地調査や立入調査の調査結果等を踏まえ、空家等の物的状態に加え、それらがもたらす悪影響の範囲内への建築物や通行人等の存在の有無、その悪影響の程度と危険等の切迫性で総合的に判断することとし、重要な案件については、特定空家等の認定と併せて特定空家等に対する措置の内容について審議会で審査します。なお、特定空家等以外の空家等と判断される場合は、法第 12 条に基づき、適切な管理の助言や公的支援等の情報提供を行い、所有者等に適切な管理を促します。

(4) 特定空家等の判断基準の考え方

特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、「『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）」に定める内容を基本とし、これらの空家等の状態に加え、周辺への悪影響や危険等により総合的に判断することとします。（表 3 判断の参考となる基準参照）

(5) 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定した空家等の所有者に対して措置を講ずるにあたっては、周辺の建築物や通行人等への影響の度合い、また、その悪影響の程度と危険等の切迫性を考慮して総合的に判断し、法第 14 条に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を決定します。

① 助言・指導

措置を講ずる必要のある特定空家等と認定された場合は、助言又は指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促すことから取り組みます。指導にあたっては、書面で行うことを原則とし、対象となる特定空家等の現況や周辺へ悪影響をもたらしている状況写真等により、分かり易い指導に努めます。

② 勧告

再三の助言又は指導では、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、必要な措置を勧告することとします。勧告にあたっては、勧告に伴う当該所有者等に明確に示す観点から書面で行うこととします。また、地方税法の規定に基づく固定資産税の住宅用地特例の対象除外について、書面にて通知することとします。

表2 固定資産税の住宅用地の特例（参考）

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	面積が200㎡以下の住宅用地 (200㎡を超える場合は、1戸当たり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	1/3	2/3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用の部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

③ 命令

勧告を受けた者が、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらない場合においては、その勧告に係る措置を命ずることができます。命令が必要と判断した場合は、命令に至る経緯、その必要性等について審議会に諮り、命令を実施するかどうか最終決定することとします。

命令の実施にあたっては、法に基づいて必要な事前手続きを実施するものとし、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすることなど処理の確実性を期すために、書面で行うものとします。

④ 代執行

命令を発したにもかかわらず、指定の期限までにその義務の履行がなされない場合は、行政代執行について検討します。

代執行の決定については、憲法で保障される財産権を制限することから、周辺に与えている悪影響や危険性等の度合い、切迫性について総合的に検討し、かつ、所有者が必要な措置を講ずることができない特別の事情があるなど代執行が必要と判断した場合は、審議会に諮り、代執行を実施するかどうか最終決定することとします。

表3 「特定空家等」の判断基準表

評価区分	評価項目	評価内容
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態		
1	構造の一般の程度	①基礎
		ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの
		②外壁
		外壁の構造が粗悪なもの
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎, 土台, 柱又ははり
		ア 柱が傾斜しているもの 土台若しくは柱が腐朽し又は破損しているもの
		イ 基礎に不同沈下のあるもの 柱の傾斜が著しいもの はりが腐朽し、若しくは破損しているもの 土台若しくは柱の数ヶ所に腐朽若しくは破損があるもの
		ウ 基礎、土台、柱若しくははりの腐朽、破損若しくは変形が著しく崩壊の危険のあるもの、又は現に大部分が崩壊しているもの
		④外壁
		ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により下地の露出しているもの
		イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの 壁体を貫通する穴を生じているもの
		⑤屋根
		ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの
		イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽したもの 軒の垂れ下がったもの
ウ 屋根が著しく変形したもの又は屋根ぶき材料の著しい剥落等により雪下ろしが不可能なもの		
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁
		ア 延焼のおそれのある外壁があるもの イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの
		⑦屋根
		屋根が可燃性材料でふかれているもの

4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの
5	落雪による危険の程度	⑨道路との間隔	道路に面する外壁と道路境界線との間隔が2m以内で、屋根からの落雪が道路通行者に危険を及ぼすおそれのあるもの
		⑩隣家との間隔	隣家に面する外壁と当該隣家の外壁との間隔が2m以内で、屋根からの落雪が隣家に危険を及ぼすおそれのあるもの
2. 擁壁、門、塀が老朽化し危険となるおそれがある状態			
1	擁壁等の老朽化	①擁壁	擁壁表面に水がしみ出したもの 水抜き穴の詰まり、ひび割れのあるもの
		②門、塀	ひび割れ、破損、傾斜しているもの
3. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態			
1	建築物、設備類の破損	①吹付け石綿等が飛散しているもの	
		②汚物が流出しているもの、臭気が発生しているもの	
2	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による臭気、ねずみ等が発生しているもの	
4. 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			
1	景観ルール	地域で定められた景観ルールに著しく適合しないもの	
2	周囲の景観と著しく不調和	①多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	
		②立木等が建築物を全面に覆われているもの	
5. 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			
1	立木	立木の枝等が道路にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの	
2	住みついた動物等	動物のふん尿による臭気、周辺の土地、家屋に侵入しているもの	
3	不適切な管理等	不特定の者が容易に侵入できる状態であるもの	

5 市民からの相談対応

(1) 空家等相談体制の整備

空家等に関する様々な相談を受ける「相談受付窓口」を建築住宅課に設置し、近隣や所有者からの相談や要望、意見等に対し、庁内関係部署や関係団体と連携した対応を行います。

(2) 庁内連携体制の強化

空家等の所有者や地域住民からの空家等の管理又は利活用に関する相談に迅速に対応するため、庁内関係部署との連携を強化します。また、多岐にわたる空家等の課題を整理し、空家等対策を推進するためには相談及び実施体制を充実することが必要であるため、体制の整備を図ります。

(3) 外部団体との連携

空家対策の推進にあたっては、相続やリフォーム、不動産流通等の専門的な知識も必要なことから、法律、建築、不動産等、様々な分野の関係団体と連携を図ります。

〔住宅相談〕公益社団法人石川県宅地建物取引業協会が、空き家相談窓口を設けている。

〔法律等の相談〕小松市役所あんしん相談センターが定期的に法律相談を開催。

〔空き家相談会〕南加賀地域の行政機関と宅建協会が共同で相談会を毎年開催。

※平成 28 年度から随時実施



6 空家等に関する対策の実施体制

(1) 小松市空き家等審議会の設置

本計画における審議会は、条例施行規則第 11 条に基づく審議会とします。審議会は、空家等対策計画について空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための審議を行う組織であり、専門的・多角的な視点を有する、幅広い分野の委員で構成しています。

7 関係法令等に基づく措置

適切に管理されていない空家等は犯罪の温床になり、犯罪を誘発する危険性を秘めています。また、空家等の敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想されます。関係法令等に基づき関係課・各機関と連携し、空家等の状況に応じて他の法令などを組み合わせて対応にあたっていきます。

表4 空家等の措置に関連する法令

法律	範囲	概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	劣化が進み、放置すれば保安上危険または衛生上有害となる建築物の除却、改築、修繕などの必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行を行うことができる。 【法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】
道路法	命令	道路の構造に損害を及ぼし、または交通に危険を及ぼすおそれがある土地や工作物の管理者に対し、危険を防止するための必要な措置を命ずることができる。 【法第44条「沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務」】
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	命令 代執行	廃棄物の不適切な収集、運搬又は処分によって、生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去等の措置を命ずることができ、命令に従わない場合は行政代執行することができる。 【法第19条の4「一般廃棄物に対する措置命令」】
消防法	命令 代執行	火災の予防上危険であると認める物件などの除却等を命ずることができ、措置を履行しない場合は行政代執行することができる。 【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」】
災害対策基本法	一時使用 収用 除却	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、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。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除去その他必要な措置をとることができる。 【法第64条「応急公用負担等」】

第4章 具体的な空家等施策

1 空家等に関する啓発活動及び情報提供

(1) 広報紙やホームページ等での情報発信

市の広報紙やホームページ、パンフレット等を活用し、空家等の各種支援制度の情報提供を行い、空家等の所有者に適切な管理を促していきます。

(2) 所有者への情報提供

空家等に関する制度情報の提供を希望する所有者には資料を提供し、あわせて空家相談会や法律相談等の開催について、情報提供を行います。

(3) 町内会等への情報提供

近隣住民又は町内会から相談のあった空家等に対する市の対応状況及びその他安全管理上必要な情報については、適時に町内会等へ提供します。

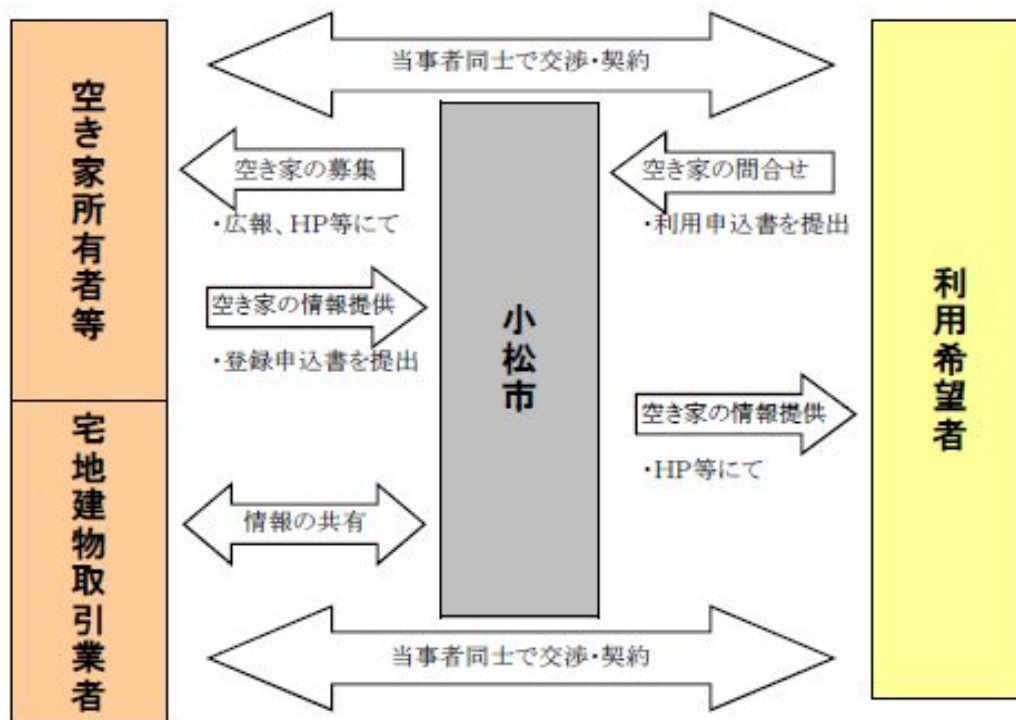
2 空家等の利活用に関する取り組み

空家等の利活用については、移住・定住策、中心市街地の活性化、歴史的まちなみの保存など様々な施策の中で、空家等を地域資源として捉え、地域づくりの一環として以下の取り組みを実施しています。

(1) 小松市空き家・空き室バンク（開始年度：平成25年度）

現在居住されていない、又は近々居住しなくなる部屋や住居を有効活用するため、空き家・空き室バンクに登録された空家等の情報を市のホームページ等を通し情報提供を行い、住居を探している利用希望者に紹介する制度です。登録された住居の利用希望者の問い合わせ対応を行うことで、空き家・空き室の利活用を推進し、定住促進及び地域の活性化を図っています。

図12 小松市空き家・空き室バンク



(2) 空き家有効活用奨励金（開始年度：平成 25 年度）

小松市内の空家（戸建て住宅のみ）を改修し、小松市空き家・空き室バンクに登録して賃貸住宅として貸し出す場合、改修費用の一部を助成します。

また、平成 29 年の 9 月からは、空家等を公立小松大学の学生を対象とした共同住宅に改修する場合の改修費用の一部を助成する制度も開始しました。

空き家有効活用奨励金

- ◆戸建て住宅改修（平成 25.4 月より）
 - 市内の空家を改修し、賃貸住宅として貸し出す場合、改修費用の一部を助成
 - 助成額 改修費用の 1/2 を助成（限度額 40 万円）
- ◆共同住宅等改修（平成 29.9 月より）
 - 市内の空家を改修し、公立小松大学の学生を対象とした共同住宅に改修する場合の改修費用の一部を助成
 - 助成額 改修費用の 1/2 を助成（限度額 100 万円）

(3) 空き家有効活用家賃補助金（開始年度：平成 25 年度）

小松市空き家・空き室バンクに登録された空き家（戸建住宅のみ）を借りた若者世代に対し、家賃の一部を助成します。

空き家有効活用家賃補助金

◆ 賃貸の戸建住宅のみ（平成 25.4 月より）

小松市内空き家・空き室バンクの登録物件を借りた若者世代に、家賃の一部を補助

補助額	家賃の 1/2 を補助（限度額 2 万円/月）
期間	1 年間

(4) 小松市定住促進支援制度（開始年度：平成 21 年度）

「ようこそ小松」定住促進奨励金、3 世代家族住宅建築奨励金、まちなか住宅建築奨励金の各制度において、中古住宅の購入による補助金制度を設け、空家等の利活用を推進し、定住促進を図っています。

小松市定住促進支援制度

◆ 「ようこそ小松」定住促進奨励金（平成 21 年度より）

小松市外から小松市内に転入する方で、住宅を購入する場合に 30 万円を助成

※小松市外での居住が 3 年以上であり、市外に居住の方または市内転入後 1 年未満の方が対象。

◆ 3 世代家族住宅奨励金（平成 26 年度より）

小松市内で住宅を購入し、3 世代で同居または近居する場合に 20 万円を助成

◆ まちなか住宅建築奨励金（平成 21 年度より）

小松市が指定するまちなか区域で住宅を購入する場合に最大 45 万円を助成

基本補助金額 30 万円

加算条件：45 歳までの若者世帯 5 万円

市内不動産業者を利用の場合 10 万円

3 特定空家等の除却の推進

特定空家等は地域の安全や生活環境、まちの景観等に悪影響を与えます。しかし、所有者や相続を受けた者は解体費用の負担が大きく、そのまま放置されているケースが多く見受けられます。市では以下の事業を通じ、特定空家等の除却を推進しています。

(1) 老朽危険空き家解体補助事業（開始年度：平成 27 年度）

老朽危険空き家（特定空家等を含む）の所有者に対し、解体工事費の一部を助成します。

補助額 3,000 円×面積（㎡） （限度額 30 万円）

(2) 緊急避難対策（開始年度：平成 29 年度）

老朽危険空き家（特定空家等を含む）が所在する町内会に対し、町内会において所有者の同意が得られ、近隣に対し緊急に被害が及び建物の緊急避難処置費の一部を助成します。

処置費の 2/3 を補助 （限度額 30 万円）

(3) 老朽危険空き家跡地活用事業（開始年度：平成 27 年度）

老朽危険空き家と判断された建物（特定空家等を含む）とその土地の寄付を受けて市が解体し、売却または町内で管理・活用する事業です。

【実例】市で危険空き家の解体を行い、バス停として活用（小松市桂町）



(4) 小松市危険ブロック塀除却に関する補助金制度

(開始年度:平成 30 年度)

道路に面するブロック塀の倒壊等による事故を未然に防止し、通行人の安全を確保するため、倒壊等の危険性のあるブロック塀を除却する費用に対する補助する制度です。

◆コンクリートブロック塀の場合

補助額 $4,000 \text{ 円} \times \text{ブロック塀の見付面積 (m}^2\text{)}$ (限度額 10 万円)

◆石塀等(組積造)の場合

補助額 $10,000 \text{ 円} \times \text{石塀等(組積造)の見付面積 (m}^2\text{)}$

(限度額 10 万円)

※除却した石の 50%以上を再使用した場合は補助上限額は 15 万円

4 適切な管理が行われていない空家等への対応

近隣住民又は町内会から適切な管理が行われていない空家等に対する相談があった場合には、所有者を特定し、建築基準法等の関係法令に基づき、状況が改善されるまで指導をしていきます。

また、道路法に基づき、車両や歩行者の通行に支障が生じるおそれがあると判断される場合には、コーンや看板を設置し、安全対策を講じていきます。