小松市空家等対策計画

令和６年３月改定

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　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
２．計画の目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
３．計画の期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
４．計画の位置づけ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２

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　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３
２．空家等の状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５
３．空家等実態調査について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
４．空家等対策を進めていく上での課題　・・・・・・・・・・・・・・・　１２

第３章　空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正

１．法改正の背景・必要性について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３
２．法改正の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３
３．改正法の具体的解説　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１４

第４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　・・・・・・・・・・・・・・・・・　２１
２．対象地区及び対象とする空家等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２１
３．所有者による空家等の適切な管理の促進　・・・・・・・・・・・　２２
４．特定空家等に対する措置　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２２
５．管理不全な空家等の応急措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２７
６．市民からの相談対応　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２７
７．空家等に関する対策の実施体制　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２８
８．関係法令等に基づく措置　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２８

第５章　具体的な空家施策

１．空家等に関する啓発活動及び情報提供　・・・・・・・・・・・・　３０
２．空家等の利活用に関する取組　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３１
３．特定空家等の除却の推進　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３３

第６章　計画の実現に向けて

１．実施体制の整備　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３４
２．計画の検証と見直し　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３４

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きたところです。令和 5 年 12 月には法改正され、活用拡大、管理の確保、特定空家の除却等の観点から、さらに空家等への対策を総合的に強化します。

令和 3 年に実施した空家等実態調査の結果や、これまでの市の取り組み状況等を整理するとともに、法改正を踏まえ、空家等の対策を一層推進するため、本計画を改定します。

２．計画の目的

本計画は、法第 7 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、令和 6 年度から令和 15 年度までの 10 年間とします。
なお、社会情勢の変化に応じ、見直しを行いながら長期にわたり取組を進めていきます。

4．計画の位置づけ

本計画は、法第７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。

図表　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、令和 2 年の調査では 106,216 人となっています。その反面、世帯数は年々増加しており、令和 2 年で 41,217 世帯、平均世帯人員は 2.58 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、令和 2 年の調査では市内人口の約 28.9％の 30,688 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、令和 2 年で市内世帯数の約 23.4％の 9,645 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。

図表　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）

図表　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）

図表　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 30 年の全国の総住宅数は 6,241 万戸であることがわかります。その一方で総世帯数は 5,362 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 30 年の調査での空家数は 849 万戸と、昭和 63 年の調査と比較すると 2.2 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 30 年の調査では 13.6％となっています。

また、直近の石川県の空家率をみると、14.5％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 11.9％と高い水準であり、住宅総数 43,980 戸のうち 5,250 戸は空家状態であることがわかります。

図表　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）

図表　平成 30 年　全国・石川県・小松市の空家数と空家率

	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	62,407,400	8,488,600	13.6	3,487,200	5.6
石川県	535,800	77,800	14.5	37,600	7.0
小松市	43,980	5,250	11.9	3,010	6.8

資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

図表　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 年度以降、3 年ごと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等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
第 3 回空家調査　　平成 30 年 7 月から平成 31 年 3 月まで
第 4 回空家調査　　令和 3 年 6 月から令和 4 年 2 月まで

④ 調査方法

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

C．空家所有者へのアンケート調査

調査方法：市内にある空き家所有者に計 112 通（市内 74 通、市外 17 通、県外 21 通）を郵送
うち、4 通は宛先不明
調査期間：令和 3 年 10 月 18 日から 10 月 29 日（最終返信は、11 月 4 日）
回答数（回答率）：37 通（34.3%）

（2） 空家等実態調査結果の概要

平成 30 年度と令和 3 年度の調査によると、市内全体で空家等の数は 2,218 件から 2,011 件に減少してい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 33.8%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 256 件、稚松校下が 194 件、粟津校下が 143 件、安宅校下が 106 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。

図表　小松市全体の空家数及び空家率

図表　校下別空家数及び空家率詳細（空家率の高い順）

	西尾	波佐谷	那谷	粟津	中海	金野	日末	犬丸	芦城	稚松	月津	荒屋	東陵	蓮代寺	国府	木場	矢田野	符津	能美	安宅	向本折	串	第一	今江	苗代
空き家数	103	89	37	143	65	36	47	66	256	194	68	50	59	38	97	21	84	81	60	106	58	63	99	44	47
空き家率	33.8	13.5	9.6%	8.6%	7.5%	7.4%	7.2%	5.7%	5.4%	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	4.4%	4.1%	3.6%	3.3%	3.2%	3.2%	3.1%	2.9%	2.2%	1.8%	1.4%

資料：「令和 3 年空き家実態調査報告」（小松市）

（3） 空き家所有者アンケート調査結果の概要

① 空き家の今後の利用予定について

空き家の今後の利用予定は、「利用方法が決まっていない」が 37.8％を占め、最も多くなっており、次いで、「売却したい」が 35.1％となっています。また、所有者の居住地別にみると、「利用方法が決まっていない」「売却したい」は県外の所有者の 50％を占め、市内や県内の所有者と比べて高い割合となっています。

図表　今後の利用予定

図表 今後の利用予定（所有者の居住地別）

資料：「令和 3 年空き家の活用に関するアンケート調査結果報告」（小松市）

② 今後の利用方法などについて困っていること

今後の利用方法などについて困っていることは、全体では「特になし」が 40.6%を占め、最も多くなっています。次いで「売却又は貸出ししたいが自分で相手を探せない」が 31.3%を占めています。当該項目については、市内所有者が 23.5%となっている一方、市外所有者で 33.3%、県外所有者で 44.4%を占めています。

図表 今後の利用方法などについて困っていること

資料：「令和 3 年空き家の活用に関するアンケート調査結果報告」（小松市）

③　空き家バンクを知っているか

空き家バンクの認知度は、全体では「知っている」が 31.4％を占めています。特に市内所有者では、38.9％を占め、最も多くなっています。

一方で、「知らない」は全体で 42.9％と最も多くを占めており、特に県外所有者では 60.0％を占めています。

図表 空き家バンクの認知度

資料：「令和 3 年空き家の活用に関するアンケート調査結果報告」（小松市）

④　空き家バンクを利用したいか

空き家バンクの利用意向は、全体では「関心がない」が 31.3％と最も多くを占めています。次いで「制度の詳細について知りたい」が 28.1％を占めています。「利用してみたい」は全体では 15.6％となっていますが、市外所有者では 42.9％を占めています。

図表 空き家バンクの利用意向

資料：「令和 3 年空き家の活用に関するアンケート調査結果報告」（小松市）

４．空家等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。

（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。

（３） 町内会と連携した空家等の早期発見・流通の活性化

空家等の発生を早く知ることができる町内会へ協力依頼を行い、地域住民に関心を持っていただきます。町内会の情報収集力を活かし、空家等の早期発見や、劣化が進行する前に空家等の流通の活性化につなげる必要があります。

第３章　空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正

１．法改正の背景・必要性について

住宅・土地統計調査（総務省）によると、居住目的のない空家の総数は、この 20 年で約 1.9 倍（576 万戸→849 万戸）に増加しており、今後はさらに増加する見込みです。現行法（平成 26 年制定）は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家（特定空家）への対応を中心に制度的措置を定めたものでしたが、特定空家となってからの対応は事務手続きが煩雑になるなど、自治体側の負担も大きくなり、限界があることから令和 5 年 12 月 13 日に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行されました。

２．法改正の概要

法改正の方向性として、空家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の 3 本柱で対応を強化することに加え、所有者の責務を強化する内容となりました。所有者の責務については、これまでの「所有者の適切な管理の努力」に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務が追加されることとなりました。

（１） 活用拡大

「活用拡大」として、空家等活用促進区域の指定や、市町村が空家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人や一般社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定できるようになり、所有者等への普及啓発や相談対応などにおいて、官民連携した取組の強化がなされています。

【主な改正内容】

① 空家等活用促進区域
② 財産管理人による所有者不在の空家の処分
③ 支援法人制度

（２） 管理の確保

「管理の確保」として、特定空家となることを未然に防止するため、放置すれば特定空家等になるおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」と定義し、市町村長は、それらの所有者に対して必要な措置をとるよう指導・勧告することができるようになりました。

【主な改正内容】

① 特定空家化を未然に防止する管理
② 所有者把握の円滑化

（３） 特定空家の除却等

「特定空家の除却等」として、代執行の円滑化について命令等の事前手続きを経るいとまがない

緊急時の代執行制度が創設されたほか、相続放棄、所有者不明・不在の管理不全空家等、特定空家等への対応として、市町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を実施できるようになりました。

【主な改正内容】

① 状態の把握

② 代執行の円滑化

③ 財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家・特定空家等）

※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

3．改正法の具体的解説

（1） 空家等活用促進区域

市区町村が重点的に空家の活用を図るエリアを定め、規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等を促進する必要があることから、「空家等活用促進区域の指定」「空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等」が図られています。

図表：空家等活用促進区域の指定

出典：国土交通省資料

図表：空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

出典：国土交通省資料

【本市の方針】

中心市街地等で、「空家等活用促進区域」の指定を検討します

（2） 空家等管理活用支援法人

所有者が空家の活用や管理の方法、除却に係る情報等を入手し、相談できる環境が少ないことや、多くの市町村ではマンパワーや専門的知識が不足しており所有者への働きかけ等が十分にできないことから、空家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備する必要があります。市区町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定します。

図表：空家等管理活用支援法人の指定

出典：国土交通省資料

【本市の方針】

空家の活用や管理に積極的に取り組む法人等に対して、
「空家等管理活用支援法人」の指定を検討します

（3） 特定空家化を未然に防止する管理

空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、特定空家になる前の段階から、管理の確保を図ることが必要です。法改正により、放置すれば特定空家になるおそれのある空家を「管理不全空家等」とし、管理指針に即した措置を市長から指導・勧告できることとなりました。

図表：特定空家化を未然に防止する管理について

出典：国土交通省資料

図表　管理不全空家等に対する措置の流れ

【本市の方針】

上記のフローに基づき、管理不全空家等に対して適切な措置を行います

（4） 特定空家の除却

空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」等も増加する可能性がある。このような状況において、市区町村が特定空家等への措置をより円滑にできることにすることが必要であり、状態の把握や代執行の円滑化において市区町村長の権限等が強化されています。

図表：特定空家の除却

出典：国土交通省資料

【本市の方針】

迅速に安全の確保が必要な特定空家等に対して、円滑な代執行を行います

（5） 財産管理人による空家等の管理・処分

所有者等が不明である場合などには、将来的な改善が見込まれないと考えられることから、財産管理制度を活用し、所有者に代わり財産を管理・処分できる財産管理人による空家等の管理・処分を実施し、管理不全な空家等の解消に努めます。

図表：財産管理人による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

出典：国土交通省資料

【本市の方針】

将来的に改善が見込まれない管理不全な空家等に対して、財産管理制度を活用し財産管理人による空家等の管理・処分を行います

第４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５条に「空家等の所有者等は、周辺の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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」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。なお、法の改正により、国や小松市の施策に協力する努力義務も所有者の責務となりました。

（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。

（3） 特定空家化を未然に防止する管理

法の改正により、周囲に著しい悪影響を及ぼし、そのまま放置すれば特定空家になるおそれのある空家を「管理不全空家」として管理指針に即した措置を市町村長が「指導」できることとなりました。

指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」が可能となり、勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例を解除できることとなりました。

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下図に示します。

図表　特定空家等に対する措置の流れ

※：緊急代執行の小松市空き家等審議会への諮問は、書面審査（決裁）をもって行う。
（小松市空き家等の適正管理に関する条例施行規則第11条）

（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。（図表「特定空家等」の判断基準表参照）

（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 22 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。

図表　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。

なお、法の改正により、緊急時において除却等が必要な特定空き家に対しては命令等の手続きを経ず代執行を可能とし、迅速に安全確保を行います。

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。

図表　「特定空家等」の判断基準表

評定区分		評定項目	評定内容
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．管理不全な空家等の応急措置

空家等が管理不全な状態により、人の生命、身体又は財産に重大な被害を与える等の危険が切迫していると認められるときは、当該危険を回避するため、必要な最小限度の措置を講じることができます。措置に要した費用は、所有者等から徴収することができます。（小松市空き家等の適正管理に関する条例第 18 条）

6．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

7．空家等に関する対策の実施体制

「小松市空き家等審議会」を設置します。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。

8．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。

図表　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」】

法律	範囲	概要
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５章　具体的な空家施策

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組

空家等の利活用については、移住・定住、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・空き地バンク（開始年度：平成22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・空き家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・空き地の利活用を推進し、定住促進及び地域の活性化を図っています。

図表　小松市空き家・空き室・空き地バンク

（2） 小松市さかさまバンク（開始年度：令和４年度）

空き家の物件データを公開する空き家バンクの制度とは逆で空き家をお探しの個人・法人の方の希望物件情報を希望者情報として公開し、空き家の所有者・管理者より提案いただいた物件をご案内することで希望者と空き家をマッチングさせる制度です。

図表　小松市さかさまバンク

（3） 小松市空き家有効活用奨励金（開始年度：平成25年度）

小松市内の空き家の有効活用と定住促進による地域の活性化を目的に、賃貸住宅として活用するために空き家を改修する場合、自己の居住用に購入し改修する場合または空き家を公立小松大学の学生を対象とした共同住宅、長屋等とする目的で改修する場合に改修費用の一部を助成しています。令和６年度より、さかさまバンクにて物件が成約した場合にも改修費用の一部を助成する予定です。

（4） 小松市空き家バンク成約報奨金（開始年度：令和４年度）

空き家バンクに登録されている戸建て住宅の物件について賃貸や売買の契約が成立した場合に１物件につき１回限り、所有者に対して成約報奨金を交付しています。令和６年度より、さかさまバンク登録者と賃貸・売買の契約が成立した場合にもその空き家所有者に対して成約報奨金を交付する予定です。

（５） 小松市定住促進支援制度（開始年度：平成21年度）

小松市定住促進支援制度において、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。

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26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。

（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ぶ建物の緊急避難処置費の一部を助成します。

（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。

第６章　計画の実現に向けて

１．実施体制の整備

空家等対策を総合的に推進するため、市民や行政、事業者等などの多様な主体が連携して、計画の実現に取り組みます。

図表：実施体制のイメージ

２．計画の検証と見直し

今後、施策の取り組み状況、実績などから検証・評価を実施し、施策の進捗状況の点検と成果把握を行い、必要に応じて計画や事業の見直しを行います。

また、社会情勢等の変化により、必要性がある場合にも内容の見直しを行います。

図表：PDCA サイクルによる進行管理のイメージ