

# 南砺市空家等対策計画

南 砺 市

平成 29 年 9 月



# 目 次

第1章 計画の目的	5
1-1 策定の目的	5
1-2 計画期間	5
1-3 対象地区	5
1-4 対象とする空家等	5
第2章 空家等の状況	6
2-1 空家等の状況	6
2-2 所有者アンケート調査の概要	18
2-3 空家等関連施策の状況	28
2-4 空家等に関する課題	40
第3章 取組方針	44
3-1 基本的な考え方	44
3-2 基本施策	45
第4章 具体的な施策	46
4-1 空家等の適切な管理の促進	46
4-2 空家等の利活用の促進	51
4-3 管理不全な空家等に対する措置の推進	58
4-4 空家対策に係る体制の構築	61
第5章 計画管理	63



## 第1章 計画の目的

### 1-1 策定の目的

全国的に、適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が求められている。

本市においても、空家が増加傾向にあり、定住促進や地域活性化等の観点から地域資源としての空家の活用推進が求められているほか、老朽化の著しい空家による生活環境への影響も顕在化している。

このような背景を受け、本計画は、本市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、空家特措法※第6条第1項の規定に基づき、策定するものである。

※ 空家特措法：空家等対策の推進に関する特別措置法

### 1-2 計画期間

本計画の計画期間を、平成29年度から平成38年度の10年間とする。なお、法や国の制度改正時や計画中間年度（平成33年度）末に施策内容や施策の進捗状況等を検証し、必要に応じて計画の見直しを行う。

### 1-3 対象地区

本市における空き家等の対策の対象とする地区は、南砺市全域とする。

### 1-4 対象とする空家等

本市において対策の対象とする空家等の種類は、空家特措法第2条で規定される空家等（建築物（空き住宅及び空き店舗等）又はこれに付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）とする。

## 第2章 空家等の状況

### 2-1 空家等の状況

#### (1) 空家数の状況

本市の空家総数は、直近5年間に著しく増加している（5年間で約1,070戸の増加）。

本市の空家率は平成25年現在10.2%で、平成20年に比べ上昇しているが、富山県平均と比較して、やや低水準である。

表 空家総数及び空家率の推移

	住宅総数 (a)	空家				
		総数 (b)	割合 (b/a)	二次的 住宅	賃貸・売 却用住宅	その他の 住宅
平成20年	17,630	820	4.7%	120	200	500
平成25年	18,450	1,890	10.2%	190	310	1,380
平成25年（富山県）	439,000	56,200	12.8%	1,400	23,900	30,800
平成25年（全国）	60,628,600	8,195,600	13.5%	412,000	4,600,000	3,183,600

資料）住宅・土地統計調査（総務省統計局）※ 抽出調査のため、合計は一致しない

各地区の行政推進員等からの情報提供により集計した空家数は、平成28年度に実施した空き家調査（平成28年度調査）で挙げた902棟と、平成28年度調査実施前に把握していた空家のうち平成28年度調査で挙げられなかった133棟を加え、平成29年7月末現在、1,035棟である。

表 行政推進等からの情報提供により集計した空家数

	空家数
平成28年度調査により 把握した空家	902棟
平成28年度調査実施前に把握して いた空家のうち平成28年度調査で 挙げられなかった空家数	133棟
計	1,035棟

資料）南砺で暮らしません課資料（平成29年7月末現在）

## 参考) 空き家調査(平成28年度調査)の概要

## ○調査概要

表 調査概要

	概 要
①調査時期	・平成28年11月～平成29年3月
②調査対象	・市内全地区の行政推進員(354名) (行政推進員による回答率:90.4%)
③調査手法	・行政推進員により地区内の数ヶ月以上継続して利用のない住宅(賃貸・売却用建物を除く)を抽出
④調査内容	・地区内の空家の有無 ・空家の所有者 ・空家の位置・所在地 ・空家となつてからのおよその経過年数 ・空家の利用・管理状況

## ○調査票配布・回収結果

表 調査票配布・回収結果

	配布数	回収数	回収率
城端地域	48	42	87.5%
平地域	21	21	100.0%
上平地域	15	14	93.3%
利賀地域	21	21	100.0%
井波地域	61	52	85.2%
井口地域	9	9	100.0%
福野地域	61	57	93.4%
福光地域	118	104	88.1%
計	354	320	90.4%

資料) 南砺で暮らしません課資料(平成29年7月末現在)

## (2) 空家等の実態

## ① 分布状況

空家数は、世帯数や高齢者数が多い福光地域や井波地域、城端地域等で多い傾向がみられる。また、平地域や利賀地域等の山間部で、世帯数に対する空家数の比率が高い。

表 地域別空家数

	空家数	100世帯当たり 空家数	世帯数	高齢者数
城端地域	166	5.49	3,021	3,413
平地域	85	24.64	345	425
上平地域	13	6.40	203	265
利賀地域	26	11.45	227	253
井波地域	177	5.83	3,037	3,275
井口地域	7	1.77	396	429
福野地域	161	3.54	4,548	4,471
福光地域	400	6.69	5,981	6,443
計	1,035	5.83	17,758	18,974

資料) 南砺で暮らしません課資料(空家数/平成29年7月末現在)、  
住民基本台帳(世帯数、高齢者数/平成29年3月31日現在)

## 【凡例】

上位1位	2位	3位	4位
------	----	----	----

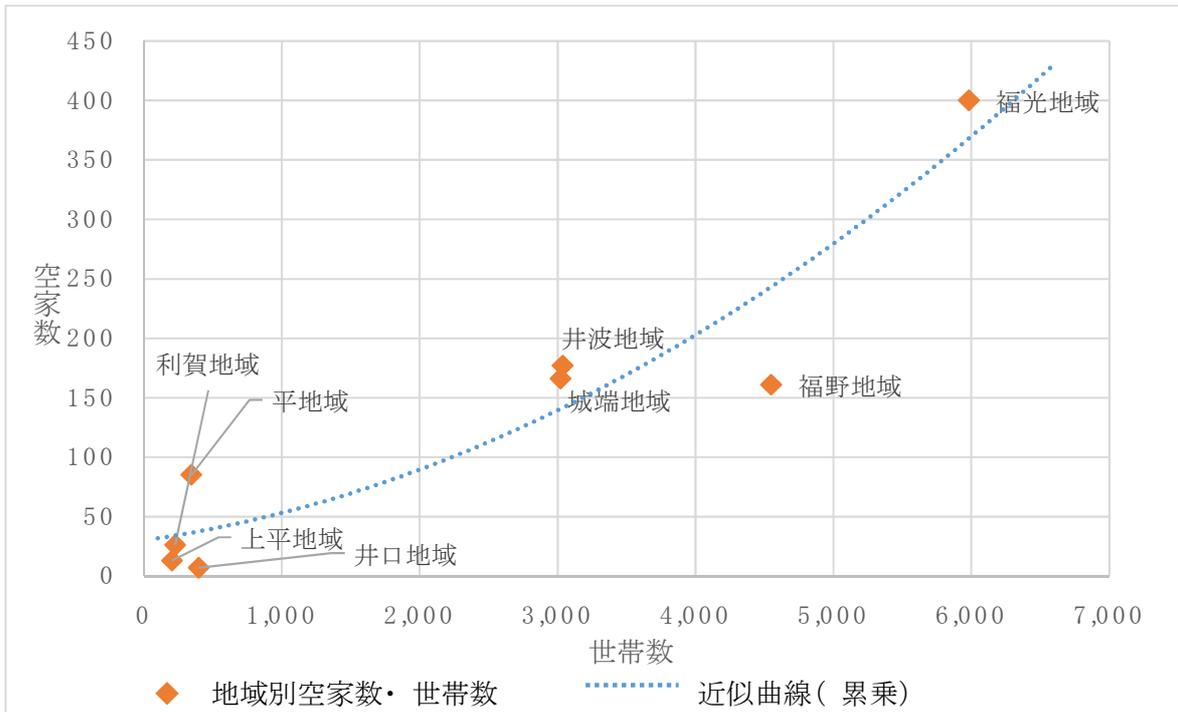


図 空家数と世帯数の関係

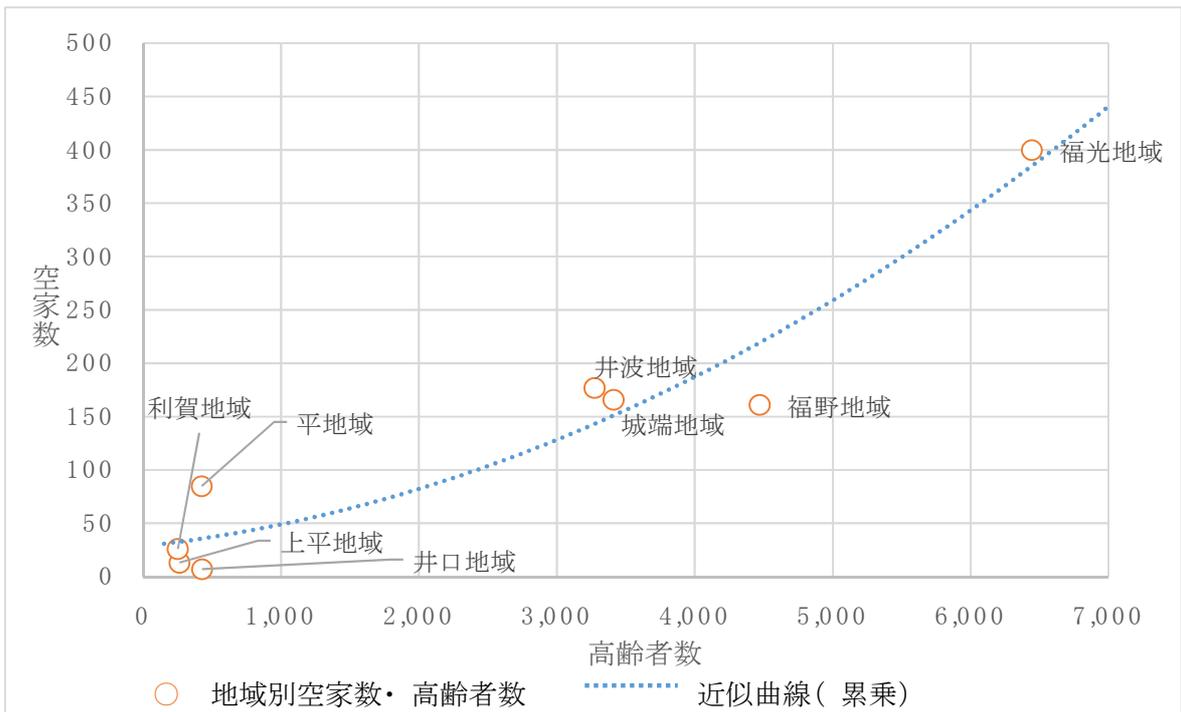


図 空家数と高齢者数の関係

用途地域内にある空家は、全体の概ね5割を占め、特に、井波地域や福光地域で、用途地域内にある空家数の割合が高い傾向がみられる。

工場に近接する空家は、全体の7割を占め、特に、井波地域や福光地域、福野地域で、工場に近接する空家数の割合が高い傾向がみられる。

公共交通沿線にある空家は、上平地域を除き、全体の8割以上を占める。

表 空家分布の特性

	用途地域内	工場近接 ※1	公共交通沿線 ※2	空家数
城端地域	87 (52.4%)	111 (66.9%)	149 (89.8%)	166 (100.0%)
平地域	0 (0.0%)	0 (0.0%)	76 (89.4%)	85 (100.0%)
上平地域	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (69.2%)	13 (100.0%)
利賀地域	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (92.3%)	26 (100.0%)
井波地域	121 (68.4%)	151 (85.3%)	144 (81.4%)	177 (100.0%)
井口地域	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (85.7%)	7 (100.0%)
福野地域	65 (40.4%)	126 (78.3%)	129 (80.1%)	161 (100.0%)
福光地域	237 (59.3%)	337 (84.3%)	340 (85.0%)	400 (100.0%)
計	510 (49.3%)	725 (70.0%)	877 (84.7%)	1,035 (100.0%)

資料) 南砺で暮らしません課資料 (空家数/平成 29 年 7 月末現在)

※1 工場近接: 土地利用細分メッシュ (工場) 重心より 1km 圏域内

※2 公共交通沿線: バス停 300m・駅 1km 圏域内

生活利便性の高い地域内にある  
空家が多い

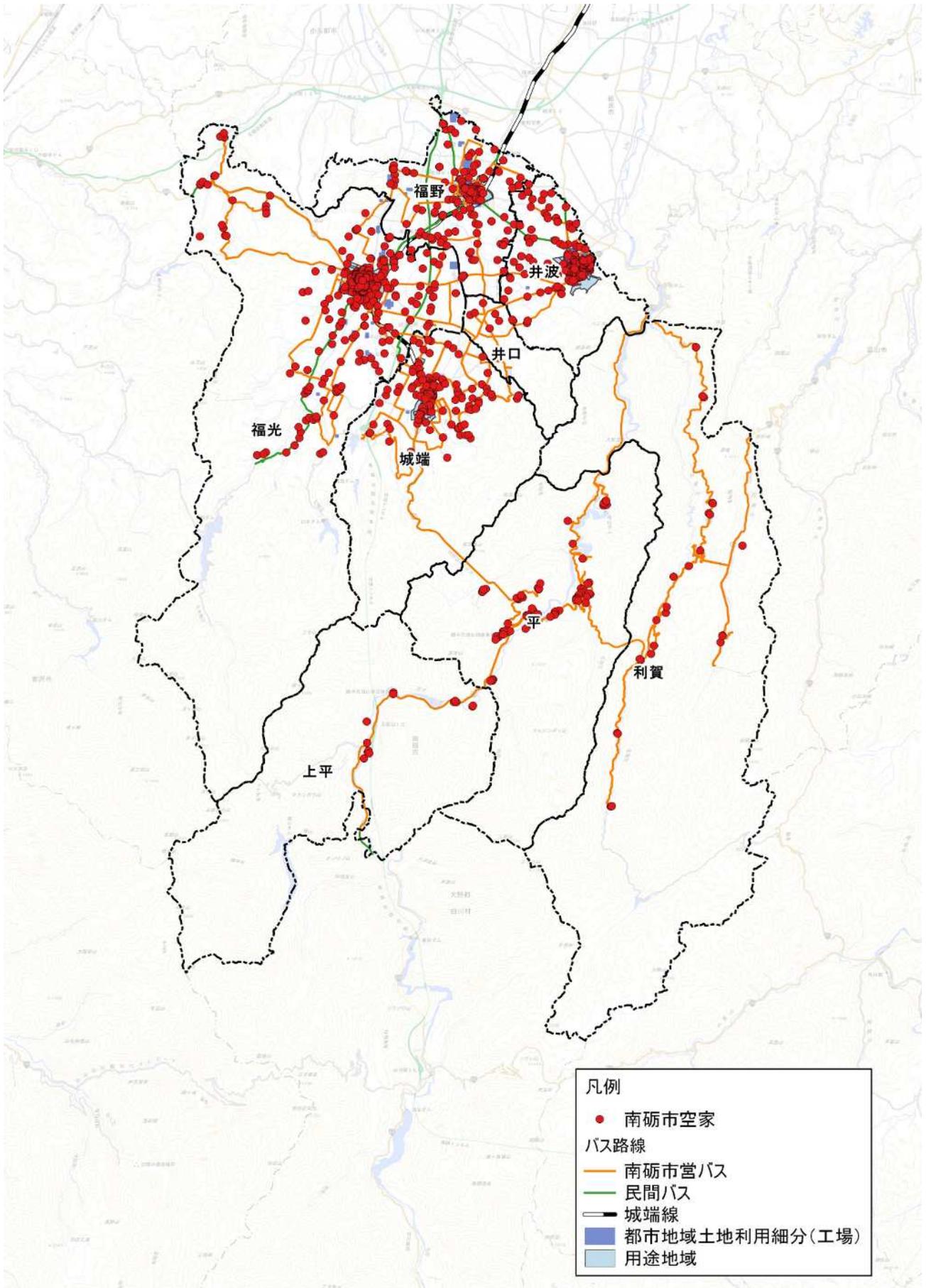


図 空家分布（用途地域・工場・公共交通との関係）

② 空家となつてからの経過年数

各地域ともに、空家となつてからの経過年数が5年以上の空家が概ね5割を占める一方、空家となつてからの経過年数が5年未満の空家が概ね3割強を占める。

表 空家となつてからの経過年数

	1年未満	1年以上	3年以上	5年以上	未回答	計
城端地域	7 (4.2%)	12 (7.2%)	19 (11.4%)	71 (42.8%)	57 (34.3%)	166 (100.0%)
平地域	7 (8.2%)	10 (11.8%)	12 (14.1%)	52 (61.2%)	4 (4.7%)	85 (100.0%)
上平地域	0 (0.0%)	1 (7.7%)	3 (23.1%)	6 (46.2%)	3 (23.1%)	13 (100.0%)
利賀地域	5 (19.2%)	9 (34.6%)	2 (7.7%)	8 (30.8%)	2 (7.7%)	26 (100.0%)
井波地域	11 (6.2%)	19 (10.7%)	25 (14.1%)	85 (48.0%)	37 (20.9%)	177 (100.0%)
井口地域	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (14.3%)	4 (57.1%)	2 (28.6%)	7 (100.0%)
福野地域	14 (8.7%)	28 (17.4%)	23 (14.3%)	71 (44.1%)	25 (15.5%)	161 (100.0%)
福光地域	30 (7.5%)	48 (12.0%)	56 (14.0%)	205 (51.3%)	61 (15.3%)	400 (100.0%)
計	74 (7.1%)	127 (12.3%)	141 (13.6%)	502 (48.5%)	191 (18.5%)	1,035 (100.0%)

資料) 南砺で暮らしません課資料 (空家数/平成29年7月末現在)



## ③ 空家の利用・管理状況

各地域ともに、利用はないが管理されている空家が概ね5割を占める一方、利用がなく管理されていない空家が概ね2割弱を占める。

表 空家の利用・管理状況

	利用されているかわからない	年回数回利用している	利用はないが管理されている	利用がなく管理されていない	未回答	計
城端地域	3 (1.8%)	21 (12.7%)	62 (37.3%)	31 (18.7%)	49 (29.5%)	166 (100.0%)
平地域	1 (1.2%)	40 (47.1%)	22 (25.9%)	11 (12.9%)	11 (12.9%)	85 (100.0%)
上平地域	1 (7.7%)	4 (30.8%)	5 (38.5%)	1 (7.7%)	2 (15.4%)	13 (100.0%)
利賀地域	1 (3.8%)	6 (23.1%)	9 (34.6%)	8 (30.8%)	2 (7.7%)	26 (100.0%)
井波地域	11 (6.2%)	22 (12.4%)	86 (48.6%)	22 (12.4%)	36 (20.3%)	177 (100.0%)
井口地域	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (57.1%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	7 (100.0%)
福野地域	11 (6.8%)	28 (17.4%)	86 (53.4%)	29 (18.0%)	7 (4.3%)	161 (100.0%)
福光地域	28 (7.0%)	39 (9.8%)	222 (55.5%)	74 (18.5%)	37 (9.3%)	400 (100.0%)
計	56 (5.4%)	160 (15.5%)	496 (47.9%)	178 (17.2%)	145 (14.0%)	1,035 (100.0%)

資料) 南砺で暮らしません課資料 (空家数/平成29年7月末現在)

利用はないが  
管理されている  
空家が約5割

利用がなく  
管理されていない  
空家が約2割弱

参考) 空家の状態

平成24年度に実施した空き家実態調査(平成24年度調査)によると、家屋の不要構造部等に何らかの不良箇所がある空家は、全体の約4分の3を占め、空家数の多い福光地域や城端地域、井波地域等で多い傾向がみられる。特に、不良住宅は、福光地域や井波地域、福野地域等に計9件存在する。

一方、不良箇所のない空家は、約2割を占めている。

表 地区別不良度別空家数

	不良箇所なし	不良箇所あり	不良住宅	計
城端地域	18	45	1	64
平地域	0	5	0	5
上平地域	0	2	0	2
利賀地域	0	5	0	5
井波地域	9	44	2	55
井口地域	1	3	0	4
福野地域	10	25	2	37
福光地域	17	85	4	106
計	55 (19.8%)	214 (77.0%)	9 (3.2%)	278 (100.0%)

資料) 南砺で暮らしません課資料(平成28年6月末現在)

不良箇所のない  
空家が約2割

何らかの不良箇所がある  
空家が約4分の3

【凡例】

上位1位	2位	3位	4位
------	----	----	----

表 不良度の定義

	定義
不良箇所なし	・「住宅の不良度の測定基準」における評点が0点のもの
不要箇所あり	・「住宅の不良度の測定基準」における評点が1点以上100点未満のもの
不良住宅	・「住宅の不良度の測定基準」における評点が100点以上のもの ・主として居住のように供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの(住宅地区改良法第2条第4号)

資料)「空き家再生推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(国土交通省住宅局)」における「住宅の不良度の測定基準」を基に評定

平成24年度調査では、用途地域内にある空家は計135棟あり、空家全体の約5割弱を占める。また、何らかの不良箇所がある空家のうち5割以上が用途地域内にある一方、不良箇所のない空家のうち約3割が用途地域内にある。

表 地区別不良度別空家数（用途地域内）

	不良箇所なし	不良箇所あり	不良住宅	計
城端地域	5 (27.8%)	31 (68.9%)		36 (56.3%)
平地域				0
上平地域				0
利賀地域				0
井波地域	4 (44.4%)	33 (75.0%)	2 (100.0%)	39 (70.9%)
井口地域				0
福野地域		5 (20.0%)		5 (13.5%)
福光地域	7 (41.2%)	46 (54.1%)	2 (50.0%)	55 (51.9%)
計	16 (29.1%)	115 (53.7%)	4 (44.4%)	135 (48.6%)

資料) 南砺で暮らしません課資料（平成28年6月末現在）

※（パーセンテージ）は、全体数に占める割合

何らかの不良箇所がある  
空家が用途地域内に約5割

不良箇所がない  
空家が用途地域内に約3割



㊦「不良住宅」例  
（屋根・柱・梁・壁の著しい損壊）

㊦「不良箇所あり」例（屋根の一部損壊）



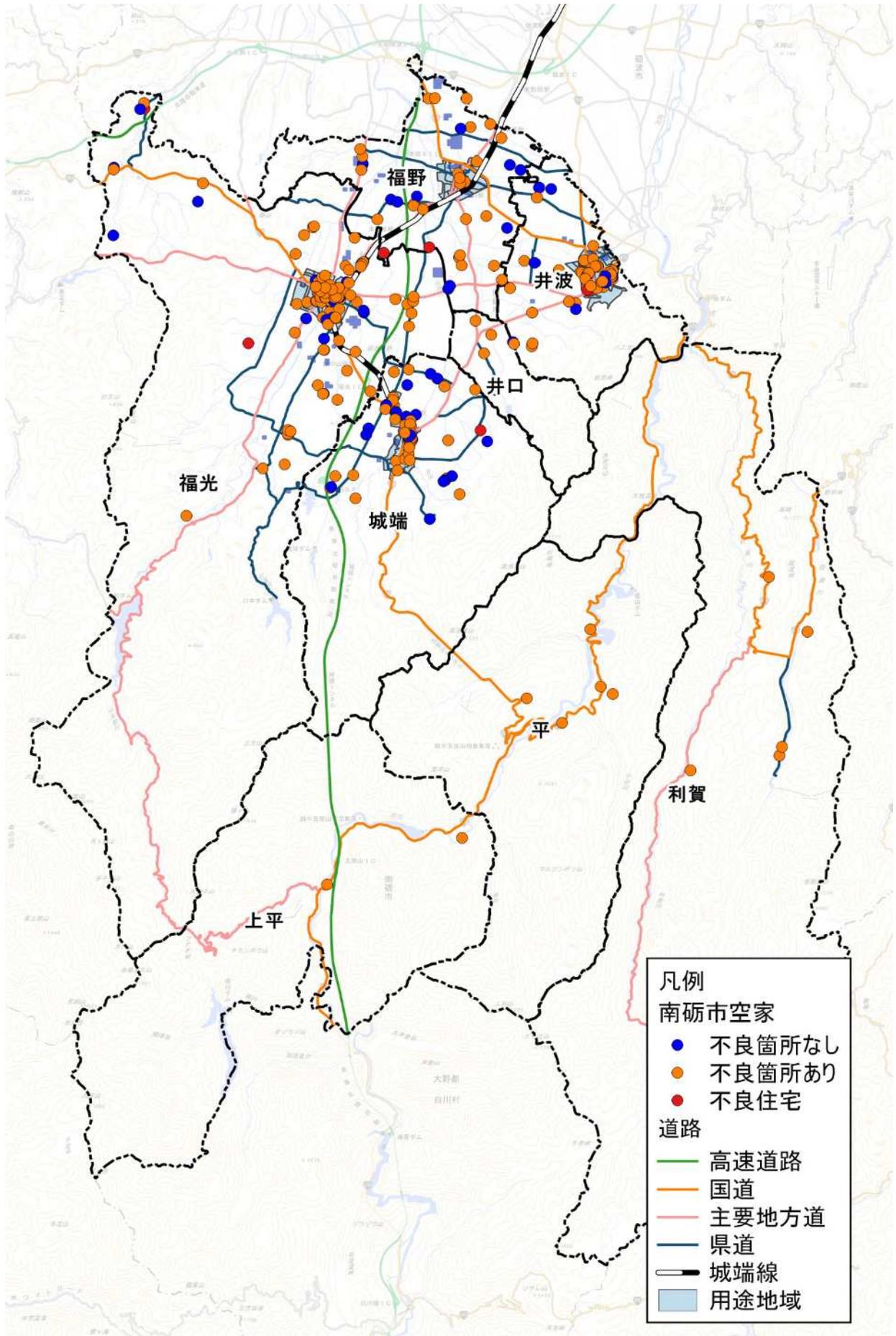


図 不良度別空家分布（用途地域との関係：平成24年度調査）

## 参考) 空き家実態調査(平成24年度調査)の概要

表 調査概要

	概 要
①調査時期	・平成25年1～3月
②調査対象	・事前に各地区の行政推進員の目視によって所在を確認した空家計284棟のうち、平地域、上平地域、利賀地域の空家を除く計269棟
③調査手法	○外観調査 ・現地による外観目視調査 ○所有者調査 ・行政推進員からの情報、近隣住民への聞き取り、登記簿情報、市の土地所有者情報
④調査内容 (外観調査)	・使用実態 ・家屋の不良度の評定※ ・写真撮影

※ 「空き家再生推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(国土交通省住宅局)」における「住宅の不良度の測定基準」を参考に評定

## 2-2 所有者アンケート調査の概要

### (1) 調査概要

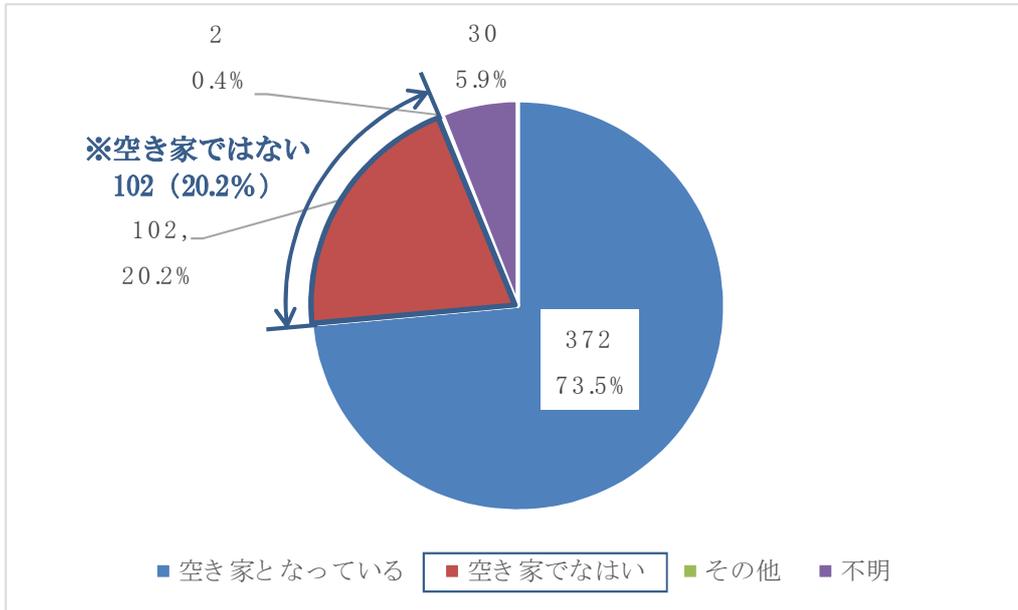
表 調査概要

	概 要
①調査時期	・平成29年5月
②調査対象	・平成28年度調査で確認した家屋のうち所有者等が確認できた902件の所有者を対象
③調査方法	・郵送による調査票の配布・回収
④調査内容	・空家等となった時期 ・空家等の維持管理状況 ・空家となっている要因 ・購入者や入居者の募集状況 ・空家の利用意向 等
⑤回収数・回収率	・配布数：902票（うち、宛先等不明数：26票） ・回答数：506票 ・回収率：56.1%（宛先等不明数を除く配布数に占める割合：57.8%）

(2) 調査結果の概要

① 家屋の利用状況

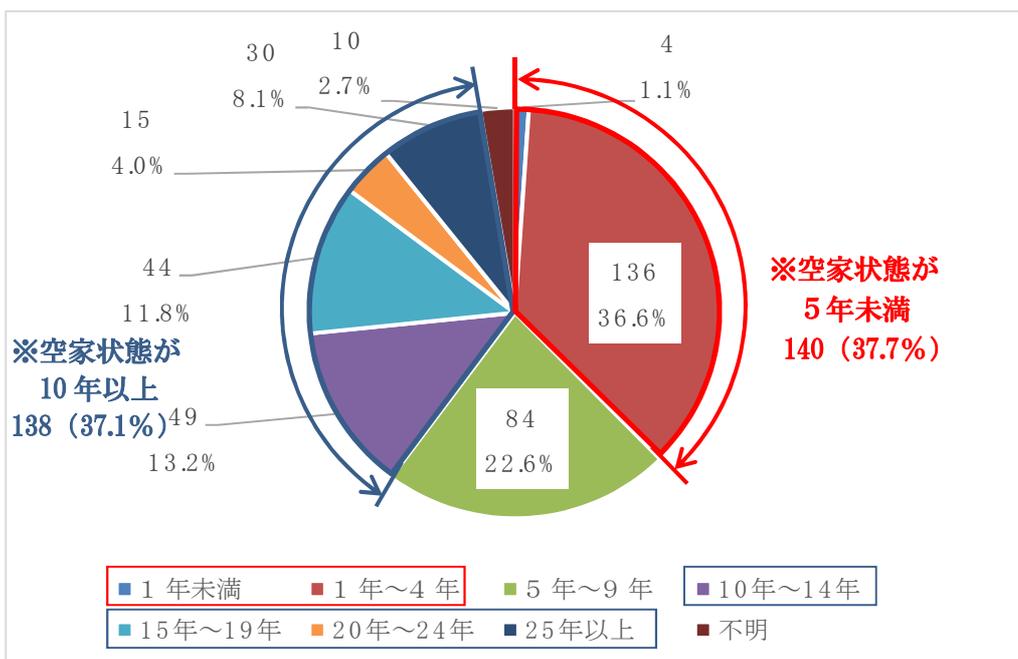
全体の約2割が、空家ではない結果となった。



資料) 所有者アンケート調査 (平成 29 年 6 月 13 日現在)  
 図 家屋の利用状況 (n=506)

② 空家等となっている期間

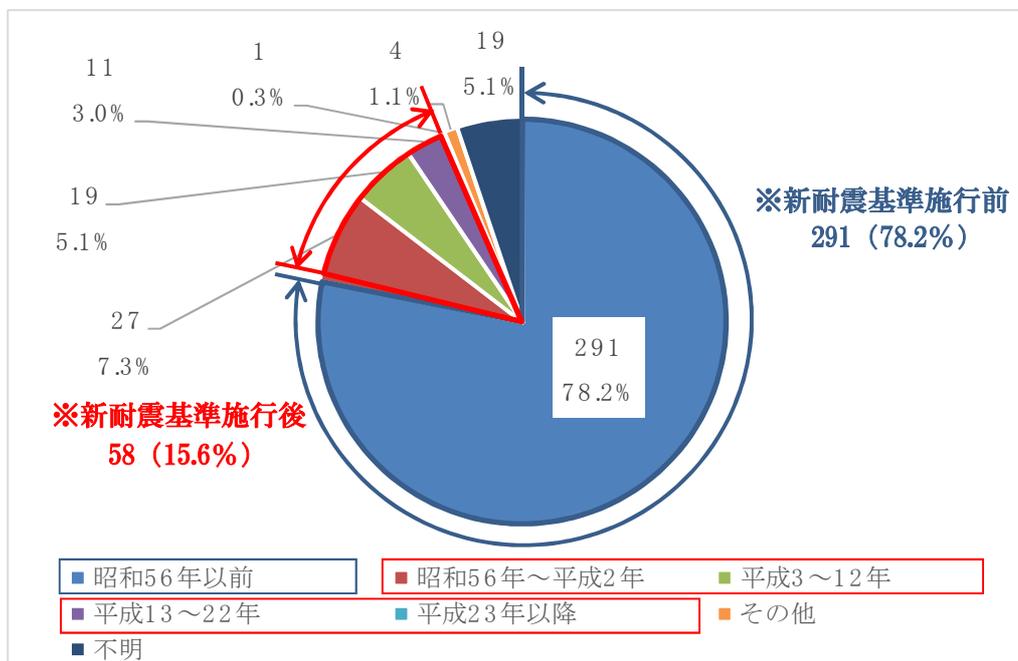
空家の状態となっている期間が5年未満の空家及び10年以上の空家が、それぞれ全体の約4割を占める。



資料) 所有者アンケート調査 (平成 29 年 6 月 13 日現在)  
 図 空家等となった時期 (n=372)

### ③ 家屋の建築時期

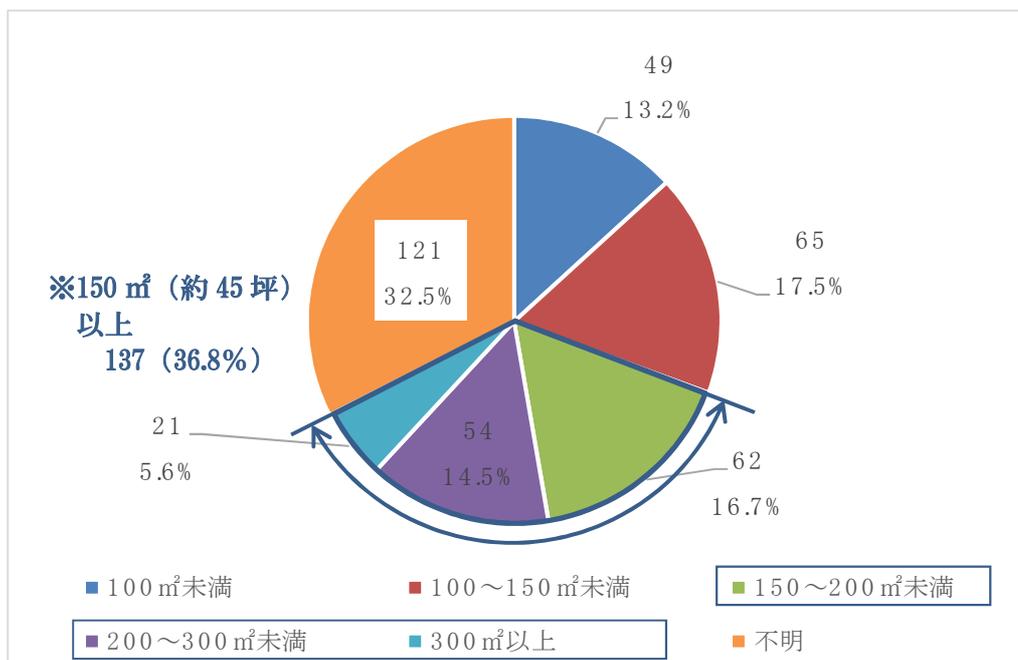
空家等の約8割が、新耐震基準が施行された昭和56年以前に建築された空家が全体の約8割を占める一方、新耐震基準の施行後に建築された空家が全体の約15%を占める。



資料) 所有者アンケート調査 (平成29年6月13日現在)  
 図 家屋の建築時期 (n=372)

### ④ 空家等の規模

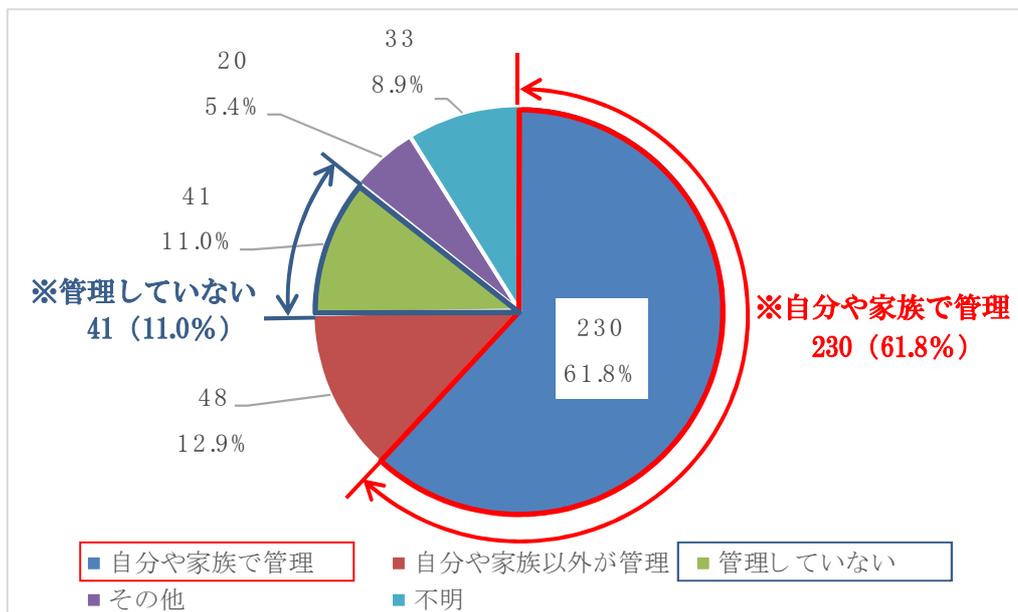
空家等の約3分の1が、延べ床面積150㎡(約45坪)以上の大規模な家屋である。



資料) 所有者アンケート調査 (平成29年6月13日現在)  
 図 空家等の規模 (n=372)

### ⑤ 空家等の管理状況

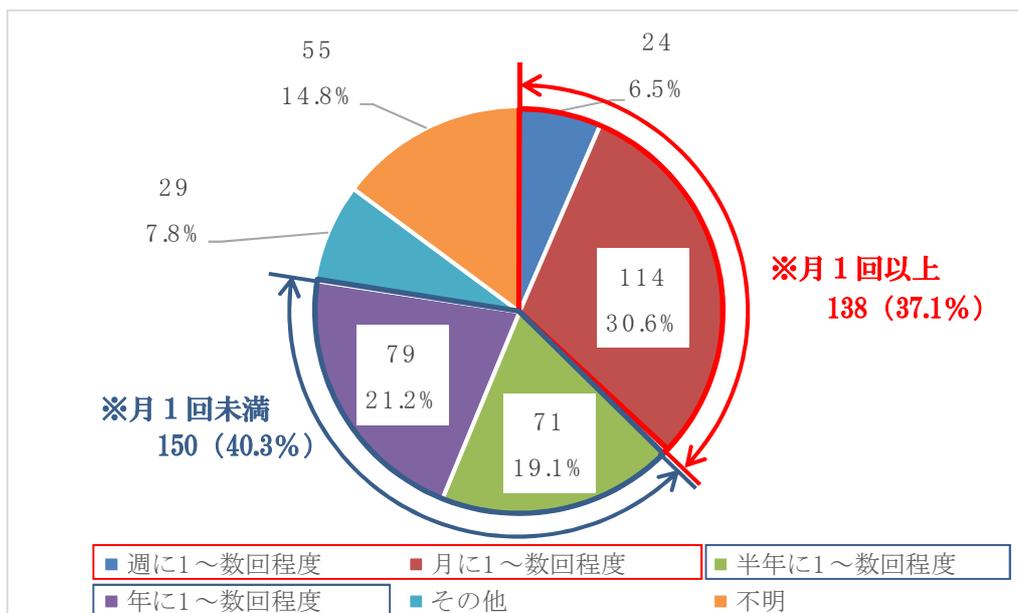
全体の約6割が、自分や家族で管理している空家等である。また、空家等の約1割で、空家が管理されていない実態がある。



資料) 所有者アンケート調査 (平成 29 年 6 月 13 日現在)  
 図 空家等の管理状況 (n=372)

### ⑥ 空家等の管理頻度

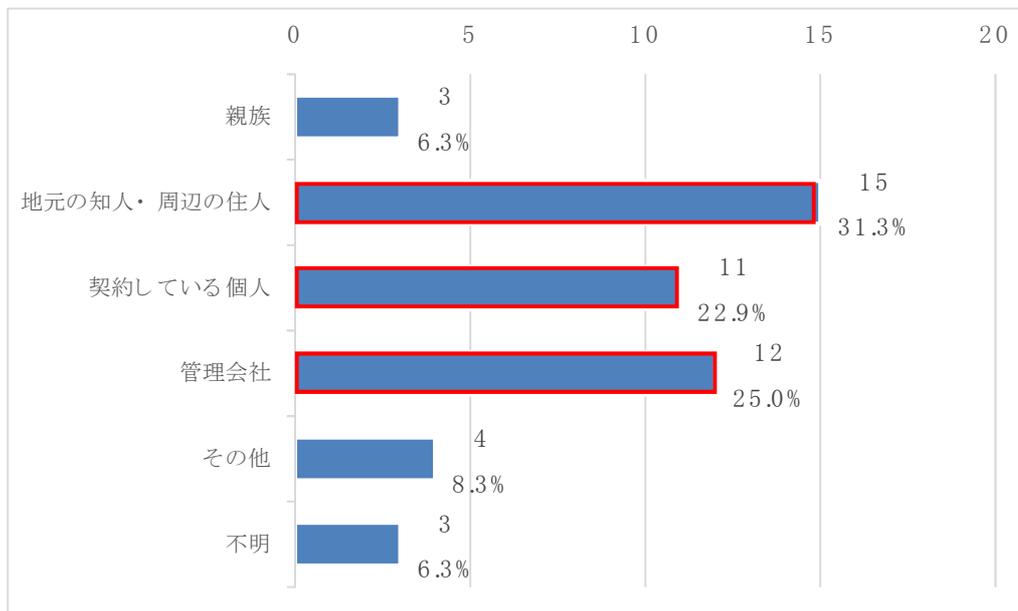
維持・管理の頻度が、月1回以上の空家、月1回未満の空家ともに、全体の約4割を占める。



資料) 所有者アンケート調査 (平成 29 年 6 月 13 日現在)  
 図 空家等の管理頻度 (n=372)

⑦ 空家等の管理委託先（限定質問）

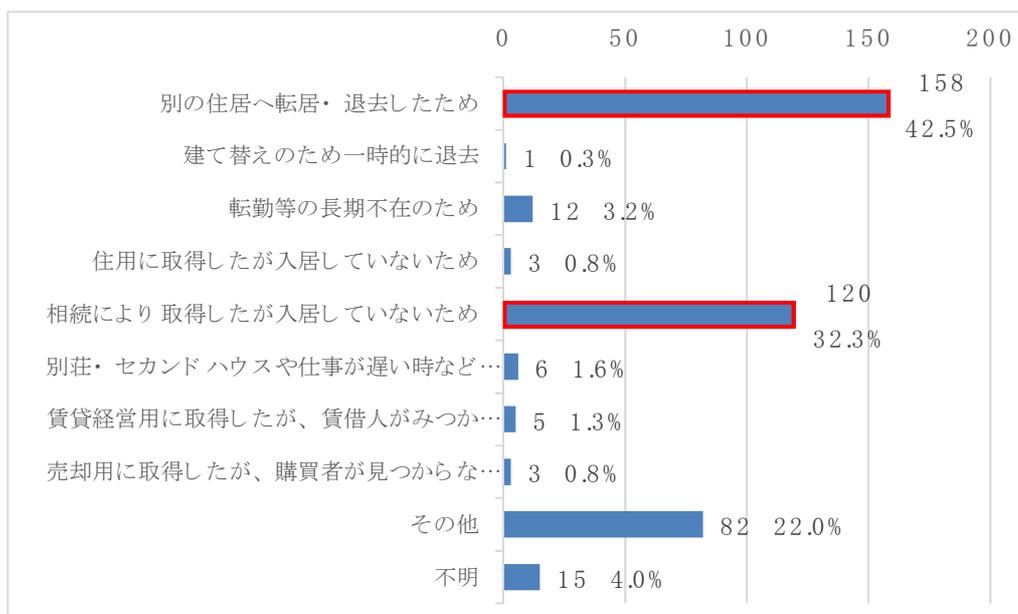
自分や家族以外で管理を実施する場合、地元の知人や周辺住民、管理会社、契約している個人に委託するケースがみられる。



資料) 所有者アンケート調査（平成 29 年 6 月 13 日現在）  
 図 空家等の管理委託先（n=48）

⑧ 空家等となったきっかけ（複数回答）

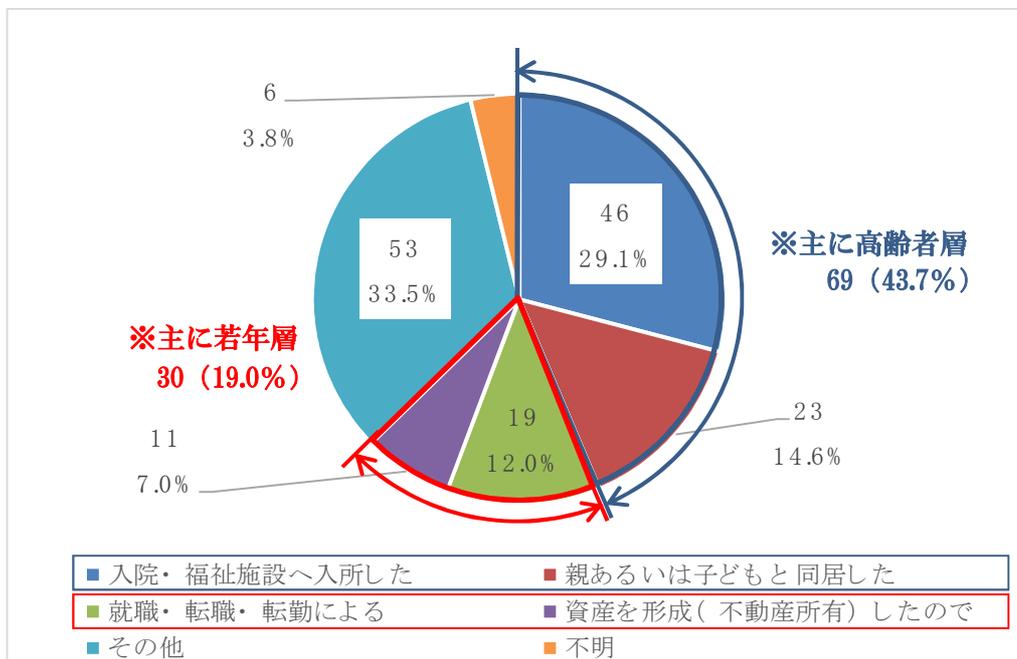
空家等となったきっかけの多くは、「別の住居へ転居・退去」や「相続により取得したが入居していない」である。



資料) 所有者アンケート調査（平成 29 年 6 月 13 日現在）  
 図 空家等となったきっかけ（n=372）

⑨ 転居した最大の理由（限定質問）

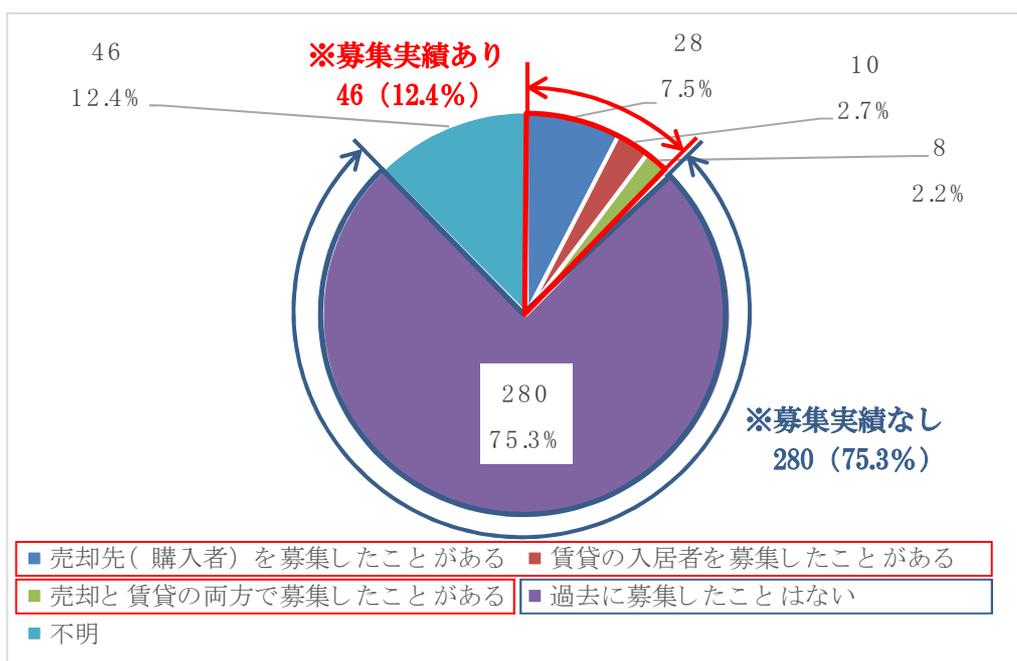
転居した最大の理由は、入院・福祉施設への入所、親あるいは子どもとの同居等が多い傾向がみられる。一方、主に若年層とみられる就職・転職・転勤、資産形成は、合わせて約2割を占める。



資料) 所有者アンケート調査 (平成 29 年 6 月 13 日現在)  
 図 転居した最大の理由 (n=158)

⑩ 売却先や入居者の募集実績

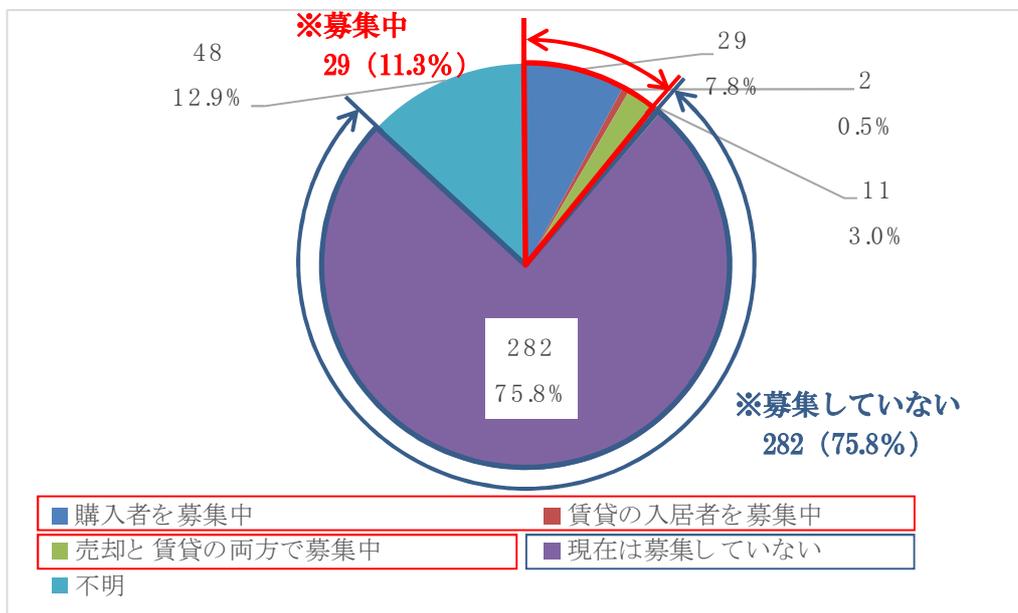
空家等のうち、売却先や入居者を募集した実績がないケースが全体の約3分の2を占める。一方、売却先や入居者を募集した実績があるケースは全体の約1割強に留まる。



資料) 所有者アンケート調査 (平成 29 年 6 月 13 日現在)  
 図 売却先や入居者の募集実績 (n=372)

⑪ 売却先や入居者の募集状況

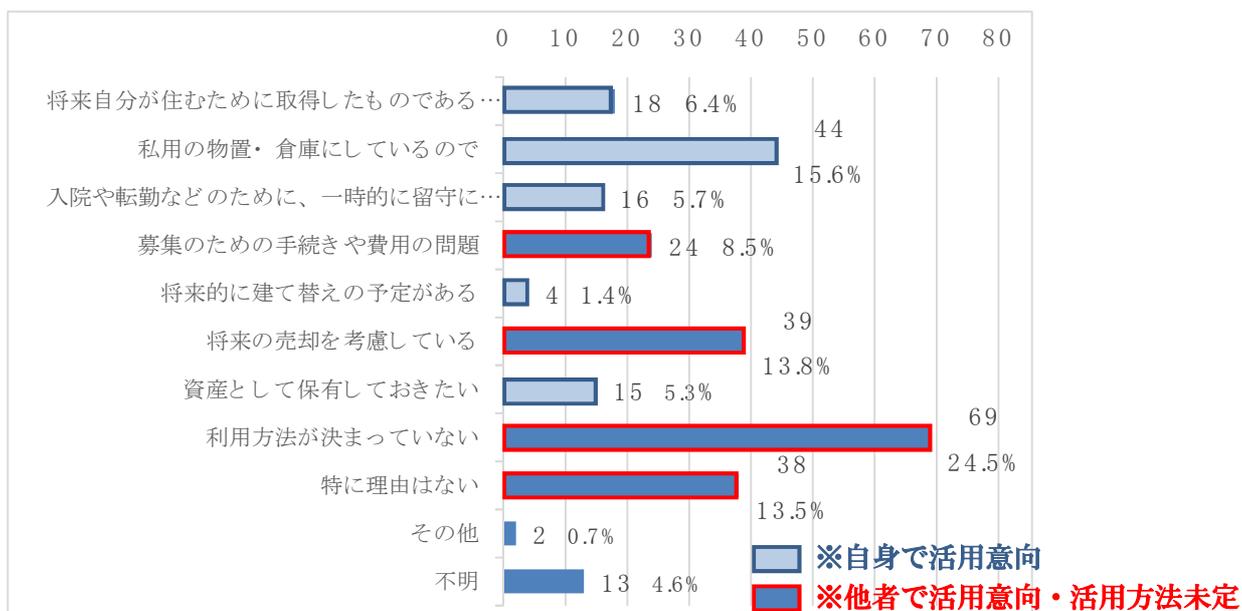
募集実績同様、空家等のうち、売却先や入居者を募集していないケースが全体の約3分の2を占めるほか、売却先や入居者を募集中のケースが全体の約1割に留まる。



資料) 所有者アンケート調査 (平成 29 年 6 月 13 日現在)  
 図 売却先や入居者の募集状況 (n=372)

⑫ 売却先や入居者を募集していない理由 (限定質問) (複数回答)

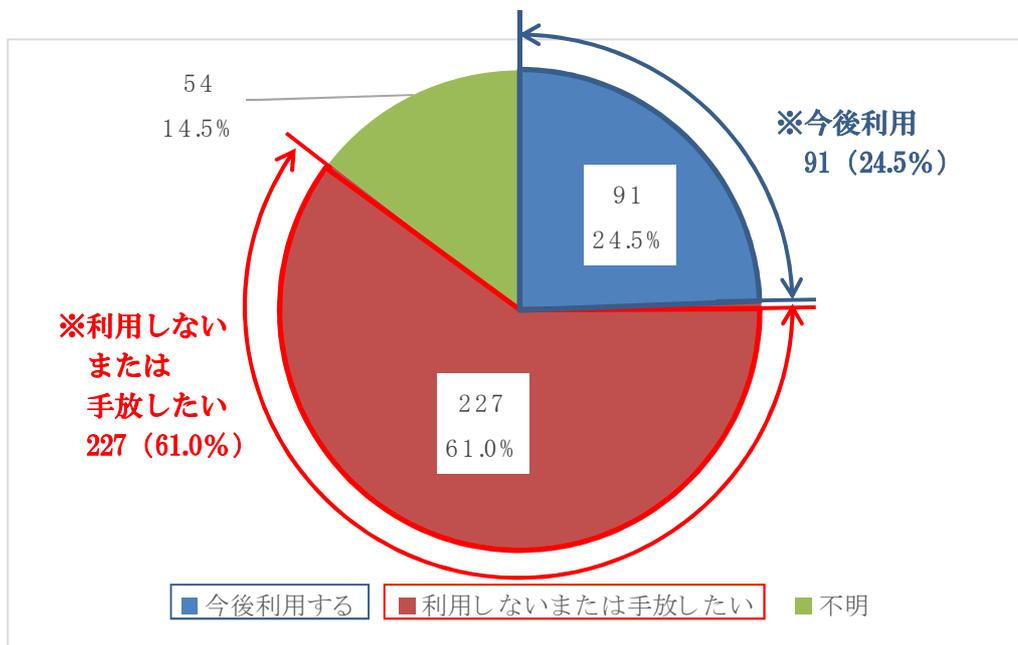
売却先や入居者を募集していない理由の多くは、「利用方法が未決定」や「物置・倉庫としての利用」、「将来の売却を考慮」等である。



資料) 所有者アンケート調査 (平成 29 年 6 月 13 日現在)  
 図 売却先や入居者を募集していない理由 (n=282)

⑬ 今後の家屋の利用意向

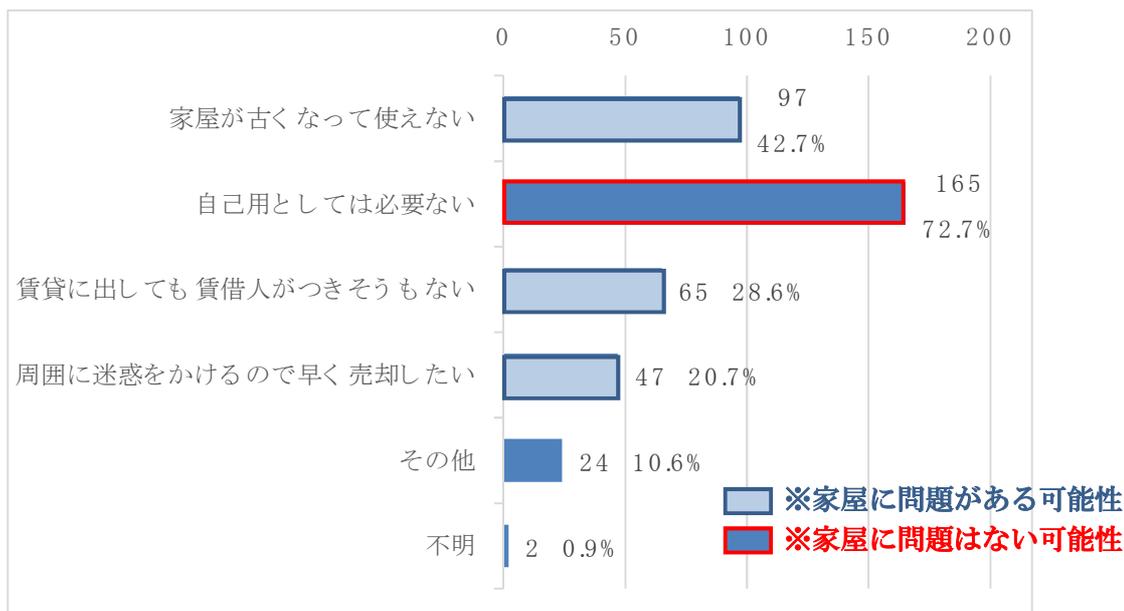
全体の約6割が、今後、家屋を「利用しない または 手放したい」と回答している。一方、約4分の1の所有者等が、「今後利用する」と回答している。



資料) 所有者アンケート調査 (平成 29 年 6 月 13 日現在)  
 図 今後の家屋の利用意向 (n=372)

⑭ 利用しない理由 (限定質問) (複数回答)

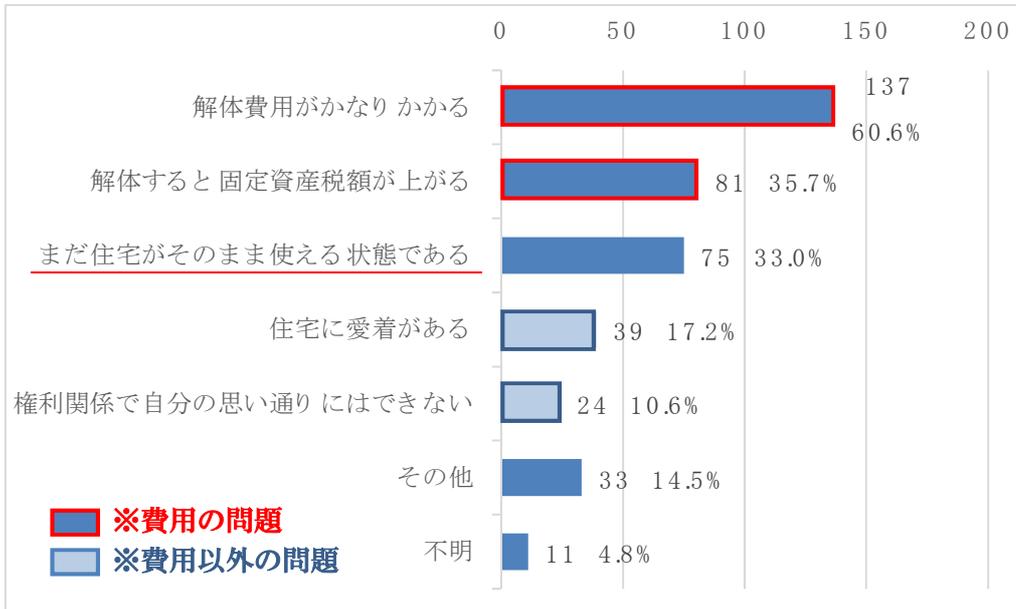
利用しない理由の多くは、「自己用としては必要ない」や「家屋が古くなって使えない」である。



資料) 所有者アンケート調査 (平成 29 年 6 月 13 日現在)  
 図 利用しない理由 (n=227)

⑮ 解体しない理由（限定質問）（複数回答）

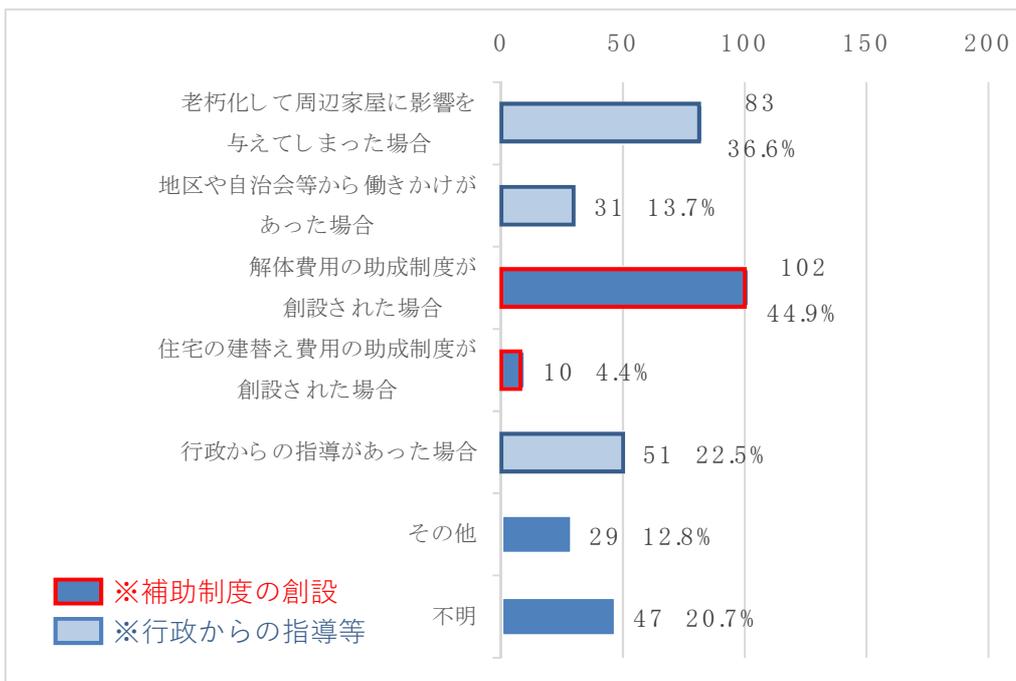
家屋を解体しない理由では、「解体費用がかなりかかる」が約6割を占める。



資料) 所有者アンケート調査（平成29年6月13日現在）  
 図 解体しない理由（n=227）

⑯ 解体するきっかけ（限定質問）（複数回答）

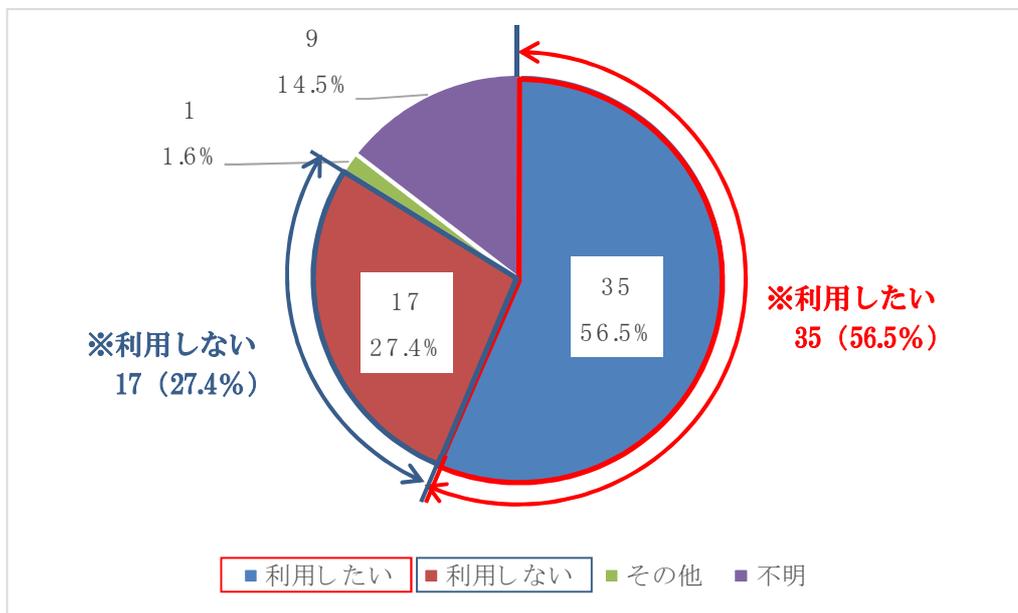
家屋を解体するきっかけは、「解体費用の助成制度が創設された場合」や「老朽化して周辺家屋に影響を与えてしまった場合」が多い傾向がみられる。



資料) 所有者アンケート調査（平成29年6月13日現在）  
 図 解体するきっかけ（n=227）

⑰ 空き家バンクの利用意向（限定質問）

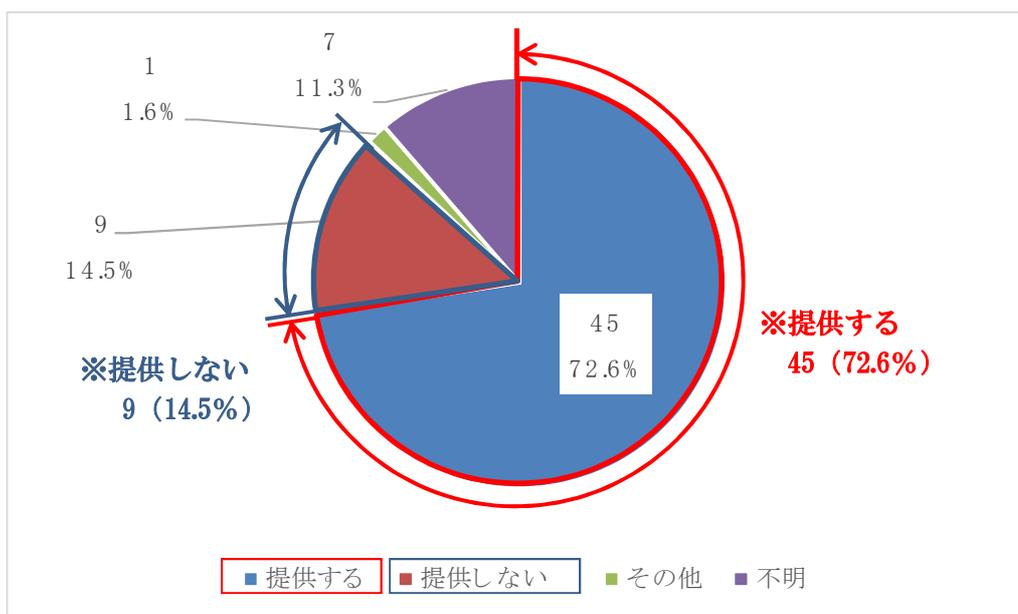
過去または現在に売却先や入居者を募集した実績がある所有者等のうち、空き家バンクの利用意向がある所有者等は全体の約5割強に留まる。



資料) 所有者アンケート調査（平成 29 年 6 月 13 日現在）  
 図 空き家バンクの利用意向（n=62）

⑱ 空き家地域サポーターへの情報提供意向

過去または現在に売却先や入居者を募集した実績がある所有者等のうち、空き家地域サポーターへの情報提供意向がある所有者等は全体の約7割を占める。



資料) 所有者アンケート調査（平成 29 年 6 月 13 日現在）  
 図 空き家地域サポーターへの情報提供意向（n=62）

## 2-3 空家等関連施策の状況

### (1) 国による施策動向

全国的に、適切な管理が行われていない空家等による、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況がある。

このような状況を受け、生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、空家特措法が平成27年5月27日に全面施行された。

なお、空家特措法では、主に以下の事項が位置づけられている。

- ・所有者等による空家等の適切な管理（努力義務）
- ・国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等
- ・空家等についての情報収集  
（空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能に）
- ・空家等及びその跡地の活用
- ・特定空家等に対する措置
- ・財政上の措置及び税制上の措置等。

#### 市町村の責務

- ・市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。（法4条）

#### 特定空家等の定義

- 「特定空家等」とは、
- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
  - 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にある空家等をいう。（法2条2項）

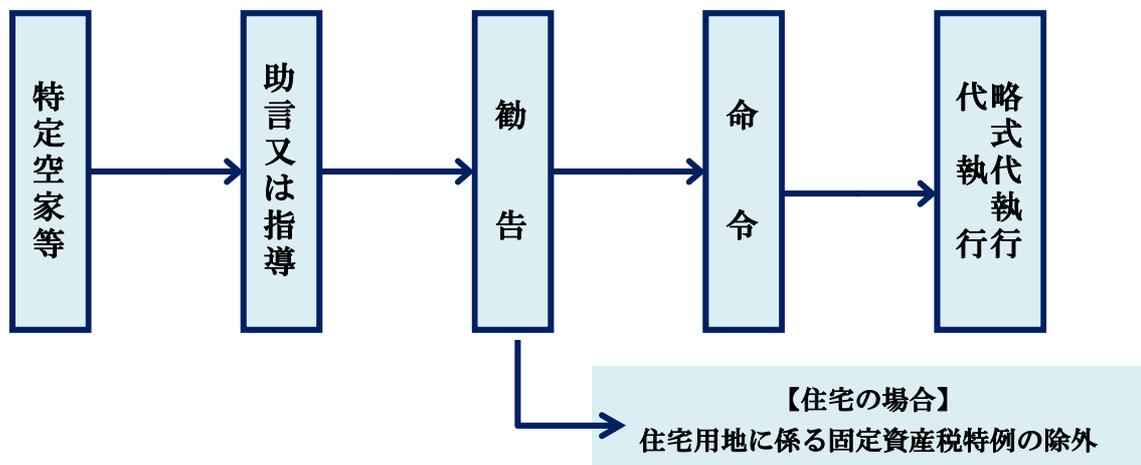


図 特定空家等に対する措置

## 特定空家等の判断の参考となる基準（国ガイドライン）

## 〔1〕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

## 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

## (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

- イ 建築物の著しい傾斜
  - ・基礎に不同沈下がある
  - ・柱が傾斜している 等
- ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
  - ・基礎が破損又は変形している
  - ・土台が腐朽又は破損している 等

## (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等

## 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

## 〔2〕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

## (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

## (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

## 〔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

## (1) 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状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等

## (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・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されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

## 〔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

## (1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等

## (2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等

## (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・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されている。 等

## (2) 市による施策動向

### ① 空家条例※・空家特措法による対応

#### ○ 空家条例※の概要

本市では、空家特措法の施行に先立ち、空家条例※を平成26年7月1日に施行した。本条例では、所有者等及び市の責務を明文化するほか、管理不全な状態にある空家等に対する措置等に関する規定を定めている。

なお、本条例における空家等に対する措置については、空家特措法上の措置と類似しているが、それぞれの措置に関する諮問機関である「南砺市空き家等対策審議会」の設置や、空家等による危険が切迫した場合の「緊急安全措置」などの独自の規定を定めている。

※空家条例：南砺市空き家等の適正管理に関する条例

#### 空家条例の目的（第1条）

- ・空き家等の適正な管理に関し、所有者等及び市の責務を明らかにするとともに、空き家が管理不全な状態となったとき、又はそのおそれがあるときの措置について必要な事項を定めることにより、市民の安全で安心できる暮らしの確保及び良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

#### 所有者等の責務（第4条）

- ・所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、自らの責任において適正に管理しなければならない。

#### 市の責務（第5条）

- ・市は、空き家等の対策に関し必要な施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。
- ・市は、所有者等が行う空き家等の適正な管理について、必要な支援を行うものとする。

#### 情報提供（第6条）

- ・市民は、適正な管理が行われていないおそれがある空き家等を発見したときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

#### 南砺市空き家等対策審議会（第14条）

- ・市長が、南砺市空き家等対策協議会に、命令、公表、代執行等に関する事項を諮問する。
- ・委員は5人以内をもって組織し、市長が、弁護士、建築士等の専門家に委嘱する。

#### 緊急安全措置（第15条）

- ・市で一部撤去等の応急工事を行い、安全を確保すること。

#### 参考）管理不全な状態

- ・次のいずれかに該当する状態をいう。
  - ア 空き家の倒壊、敷地内の立木の倒木、建築材等の飛散などのおそれがあり、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態
  - イ 不特定の者に建築物に侵入されるおそれがある等、防火及び防犯上不適切な状態
  - ウ 草木の著しい繁茂又は動物、害虫等が相当程度に繁殖することによって、人の生命、身体、財産や周辺的生活環境の保全上支障を及ぼすおそれがある状態

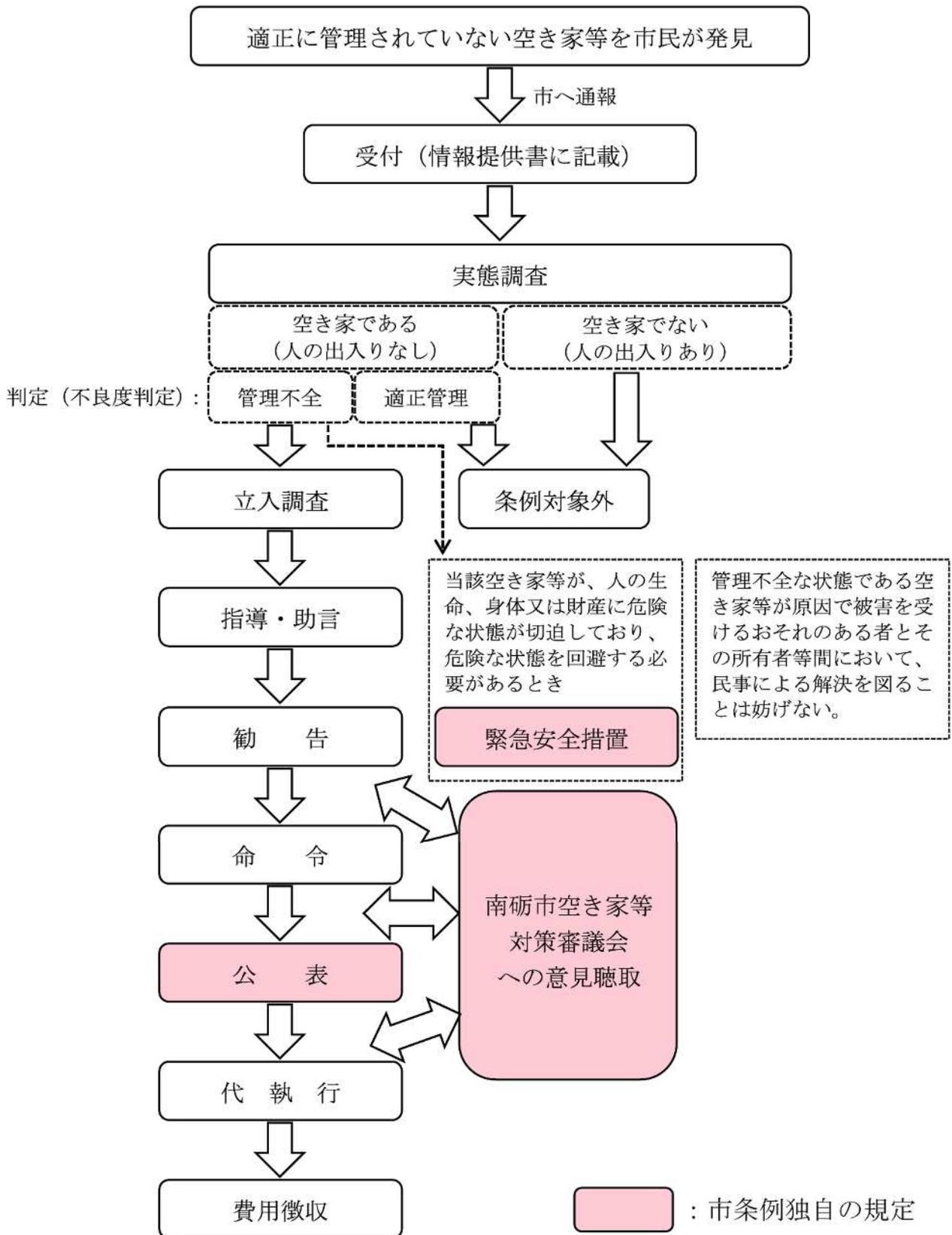


図 空き家等の手続フロー（南砺市）

## ○ 空家条例施行後の指導・措置

本市では、空家条例施行後に計 26 件に指導書を送付し、このうちの 5 件が解体されている。  
また、本市では、空家特措法に基づく特定空家等の認定は行っていないため、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行・略式代執行）は実施していない。

表 条例施行後の指導・措置の実績

	管理依頼	指導書送付
城端地域	1(-)	6(1)
平地域		2(2)
上平地域		
利賀地域		3(-)
井波地域	2(-)	6(1)
井口地域		
福野地域		2(1)
福光地域	2(-)	7(-)
計	5(-)	26(5)

資料) 南砺で暮らしません課資料（平成26年7月1日～平成29年3月31日）

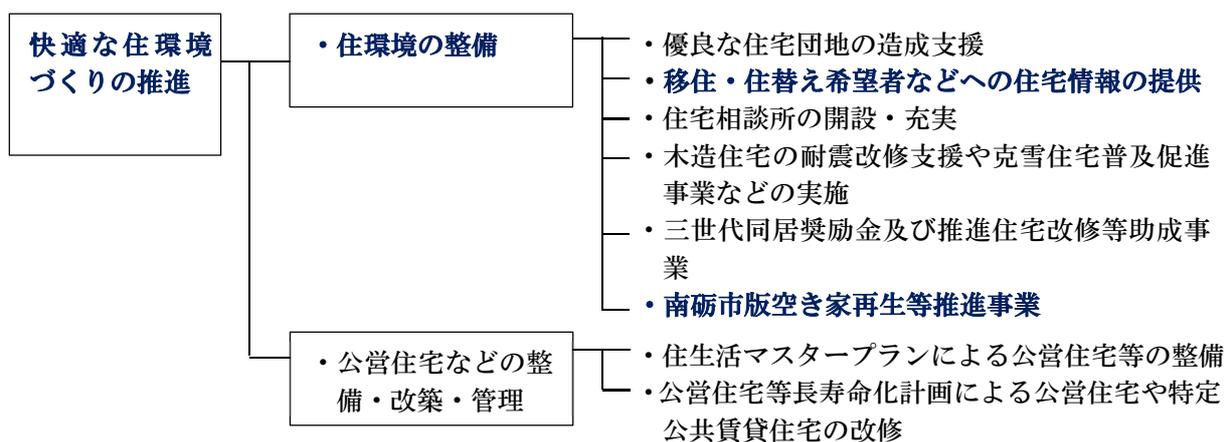
※（括弧）内は、解体数

## ② 上位・関連計画における空家関連施策の位置付け

## ○ 南砺市総合計画 後期基本計画（平成29年度～平成31年度）

南砺市総合計画 後期基本計画（平成29年度～平成31年度）では、「快適な住環境づくりの推進」の視点から、空家対策に関する施策が位置づけられている。

## ■ 施策の展開（快適な住環境づくりの推進）



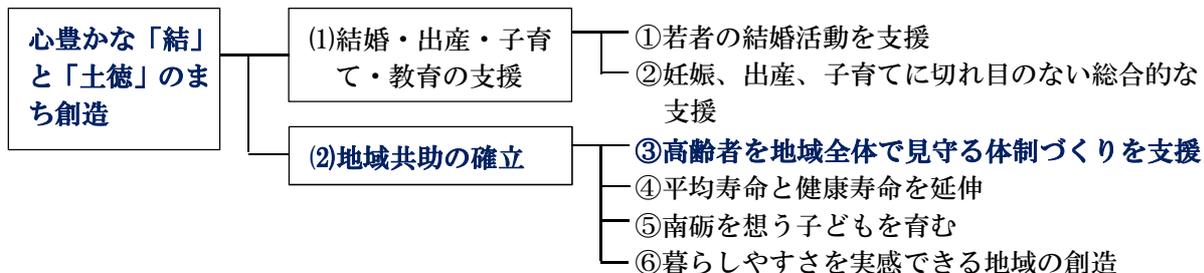
## ■ 主な指標

指標	単位	H22	現状 (H27)	目標値 (H31)	備考
・現在の住宅が住みやすいと感じる割合	%	71.8	72.8	75.0	
・木造住宅の耐震改修支援住宅数	件	6	17	25	累計
・空き家バンクの契約件数	件	10 (H25)	11	15	

○ 南砺幸せなまちづくり創生総合戦略（平成27年度～平成31年度）

南砺幸せなまちづくり創生総合戦略（平成27年度～平成31年度）では、「子育て環境」や「地域力・地域連携」、「地方への人口流動」の視点から、空家の利活用に関する施策が位置づけられている。

■ 施策の体系（子育て環境関連の柱）



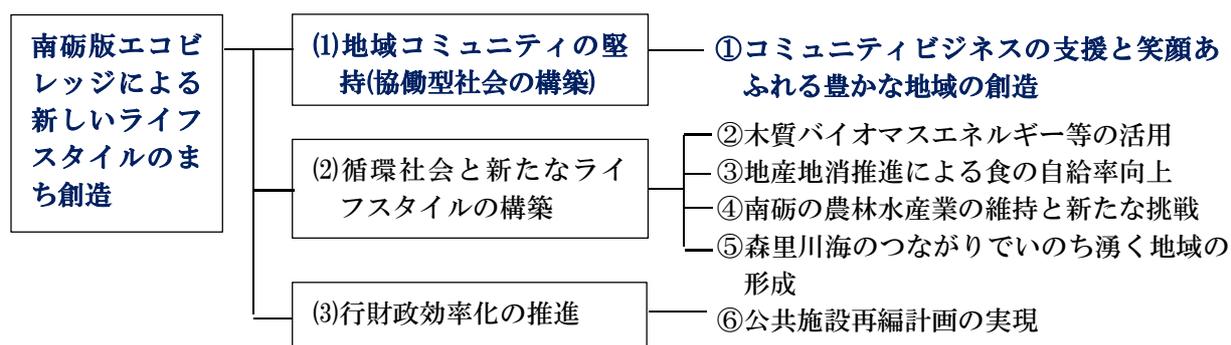
■ 具体的な施策と重要業績評価指標

具体的な施策	重要業績評価指標(KPI)
③高齢者を地域全体で見守る体制づくりを支援（南砺型地域包括医療ケア）	地縁組織による介護事業所数 10 事業所 (H26 なし)
④平均寿命と健康寿命を延伸	健康寿命の延伸 1 歳 (H22 男性 77.97 歳、女性 82.97 歳)
⑤南砺を想う子どもを育む	子どもたちからのふるさと振興への提案数 年間 20 件 (H26 年 なし)
⑥暮らしやすさを実感できる地域の創造	住み続けたいと思う市民の割合 80.0% (H26 年 72.3%)

■ 主な事業（空家関連事業を抜粋）

事業名	事業概要	成果指標（H31）	概算事業費（5年間）
三世代同居奨励金及び推進住宅改修等助成事業	三世代同居は、老老介護の解消、在宅看取りの支援、空き家の減少に効果があり、また、子育てや経済面において子育て世代をサポートできることから、若者が安心して子を産み育てるために、三世代同居は、重要な取り組みであることから、多世代同居に必要な費用を助成する。	三世代同居奨励事業補助金申請数 年間 100 件	13,000 万円

## ■施策の体系（地域力・地域連携関連の柱）



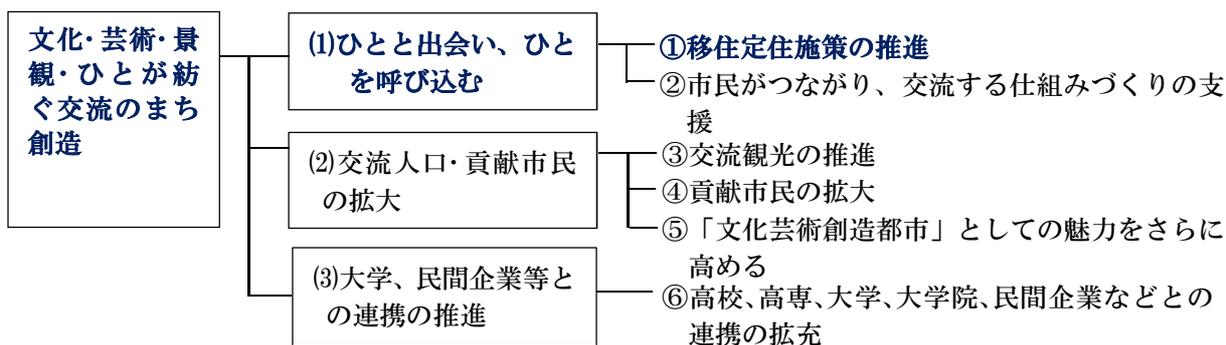
## ■具体的な施策と重要業績評価指標

具体的な施策	重要業績評価指標(KPI)
①コミュニティビジネスの支援と笑顔あふれる豊かな地域の創造	新規起業数 年間 8 社

## ■主な事業（空家関連事業を抜粋）

事業名	事業概要	成果指標（H31）	概算事業費（5年間）
総合型自治振興会強化プラン	総合型自治振興会制度に取り組む自治振興会に対して事務局員を市費で配属し、会計や行事のマネジメント、防犯、自主防災、環境美化、交通安全、空き家対策等に関する活動や、地区社協等の維持、人口減少による集落機能低下の深刻な地域への支援など、地域コーディネーターとしての育成を図る。また、取り組む事業が営利活動である場合は、地域内の空き家や空き施設を活用できるように支援する。	事業実施自治振興会数 5年間で8振興会	2,260万円
南砺市版 空き家再生等推進事業	自治会・町内会等の5人以上の住民が主体となって構成する法人又は地縁団体が、居住環境または地域活性化の整備改善に資する目的で、当該区域内の空き家を、交流施設、文化施設、体験施設等の用途に10年以上、有効活用する事業に対し、補助金を交付する。	申請件数 5年間で4件	1,800万円
空き家を活用した短期滞在型施設「南砺空き家ステイ・田舎のリアル体験」	南砺市が提供する空き家を活用して、民間の事業実施者が短期滞在型の宿泊施設を運営する。市は、簡易宿泊施設に係る特区の申請及び、事業実施者へ施設改修費の支援、企業家育成にかかる支援を行う。	宿泊者数 5年間で150人	350万円

■施策の体系（地方への人口流動関連の柱）



■具体的な施策と重要業績評価指標

具体的な施策	重要業績評価指標(KPI)
①移住定住施策の推進	転入奨励金の年間交付件数 30 件 (H26 年 20 件)
②市民がつながり、交流する仕組みづくりの支援	民間実施のまちづくり塾 年間参加者数 100 人

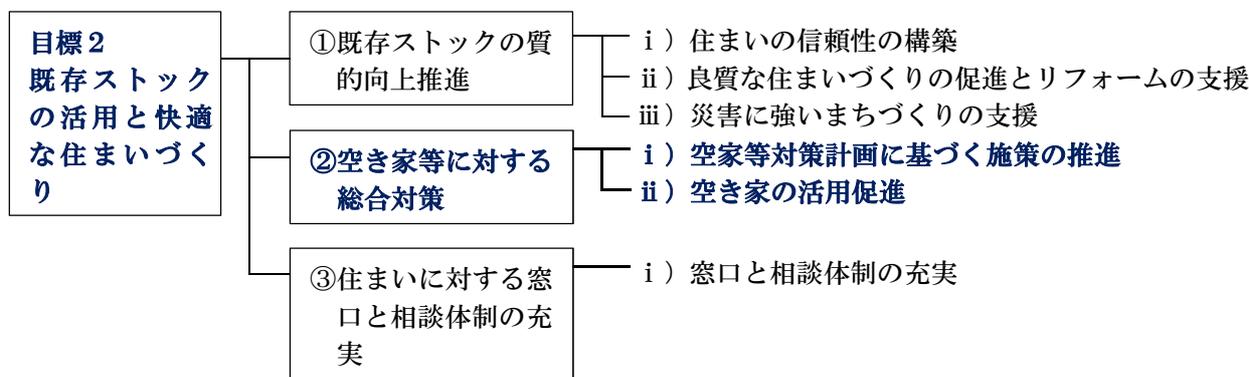
■主な事業（空家関連事業を抜粋）

事業名	事業概要	成果指標（H31）	概算事業費（5年間）
定住促進雇用対策事業	子育て世代である若者の就業の場を確保し、ワークライフバランスを実現することで人口の増加へつなげるため、新規に転入者を雇用した企業に対し必要経費を助成する。	定住促進雇用対策事業奨励金 新規雇用者 5年間で 100 人	9,000 万円
五箇山地域に住まんまい家プロジェクト	五箇山地域（平・上平・利賀地域）の空き家を活用した移住世帯募集に対し、リフォームやリノベーション費用を補助し、移住を促進する。	申請件数 5年間で 4 件	1,700 万円
ふるさと回帰転入助成事業	就職を機に市内に転入される方の引越し費用の助成制度を行う。	ふるさと回帰転入助成金申請数 年間 60 人	3,000 万円
移住コンシェルジュ事業	地域おこし協力隊員に南砺移住コンシェルジュ（総合世話係）を委嘱して、関東圏、中京圏、関西圏の都市に暮らす方へ地方への移住を促すセミナーを開催する。	セミナー開催回数 年間 5 回	340 万円
定住支援事業	市内在住で、市内に住宅を建築又は購入し、転居される世帯や、結婚を機に市内アパートに転居される新婚世帯に対し、補助金を交付することにより、転出の抑制を図る。	市内在住転居世帯の補助件数 年間 100 件	12,150 万円

## ○ 南砺市住まい・まちづくり計画（平成29年度～平成38年度）

南砺市住まい・まちづくり計画（平成29年度～平成38年度）では、「住宅ストック」の視点から、空家に関する施策が位置づけられている。

## ■ 施策の体系（住宅ストックからの視点）



## ■ 住宅施策の展開（②空き家等に対する総合対策）

施策展開の方向	施策内容（概要）
i) 空家等対策計画に基づく施策の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等対策計画に基づく定期的な実態調査の実施・空家増加を抑制するための取組・空家等の活用意識の啓発・適正管理を促す施策の推進</li> <li>○特定空家等の計画的な解体・除却の促進</li> <li>○空家に関する情報の一元化・関係団体と連携した相談システムの検討</li> <li>○南砺で暮らしません課と関係部局との連携による対策の実施・重要な事項の空家等対策協議会による協議</li> </ul>
ii) 空き家の活用促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○関連施策と連携した利活用の促進・南砺らしい住まい方・空家活用事例の発信・リフォーム支援の拡充</li> <li>○空家所有者に対する市場情報の提供等の強化による空家等の住宅市場への流通促進</li> </ul>

## ③ 空家等の利活用に関する施策

本市では、空家等の利活用に関する施策として、情報提供制度や住宅改修支援制度、定住促進支援制度等が展開されている。また、民間が主体となって空家等を利活用する取組が各地域でみられはじめている。

表 空家の利活用に関する施策の概要

施策名称	所管	概要	実績	備考
・南砺市空き家情報発信事業（南砺市空き家バンク）	南砺で暮らしません課	・南砺市における空き家の有効活用を通して市の交流人口の拡大及び定住促進による地域の活性化を図るための制度	12件 5件	上段：登録件数 下段：成約件数 （平成28年度）
・南砺市空き家バンク活用促進事業補助金	南砺で暮らしません課	・空き家バンクの活用を促進するため、空き家バンク登録物件が成約した場合に登録者と利用者に対し補助金を交付する施策	2件 1件	上段：登録者 下段：利用者 （平成28年度）
・定住奨励金	南砺で暮らしません課	・定住促進を目的に、住宅用地及び住宅の取得を支援する施策	12件	中古住宅分計 （平成28年度）
・民間賃貸住宅居住補助金	南砺で暮らしません課	・定住促進を目的に、民間賃貸住宅への入居を支援する施策	174件	（平成28年度）
・空き家活用事業補助金	南砺で暮らしません課	・居住環境の改善のための空き家活用を支援する施策	－	（平成28年度）
・商店街空き店舗対策支援事業補助金制度	商工課	・中心市街地の空き店舗への出店を支援する施策	30件	（平成28年度）
・南砺で住んでみられ事業「体験ハウス」	南砺で暮らしません課	・移住・定住希望者が本市での暮らしを体験（最大30泊）できる施策	30件	利用件数 （平成28年度）
・世界遺産に住まんまい家プロジェクト	文化・世界遺産課	・相倉合掌造り集落への移住促進策として空家を活用する取組	－	（平地域）
・金沢大学五箇山セミナーハウス	南砺で暮らしません課	・相倉合掌造り集落の空家を教育・研究・社会貢献活動に活用する取組	－	（平地域）
・彌右衛門屋プロジェクト	文化・世界遺産課	・市で所有・改修した空家を交流観光拠点として民間組織が管理・運営する取組	－	（井波地域）
・城端生き生きプロジェクト	（民間）	・地元組織が主体となって地域内の空家を活用・管理する取組	－	（城端地域）
・BED AND CRAFTプロジェクト	（民間）	・民間組織が空家を観光施設として活用する取組	－	（井波地域）
・長屋改修プロジェクト	（民間）	・民間企業が空家を厚生施設（寮）として改修した取組	－	（井波地域）
・Nishichiマルシェ	（民間）	・民間組織が空家をワークショップや飲食の場として活用する取組	－	（福野地域）

## ④ 空家の除却に関する施策

本市では、空家の除却に関する施策として、老朽危険空き家除却支援事業が展開されている。

表 空家の除却に関する施策の概要

施策名称	所管	概要	実績	備考
・老朽危険空き家除却支援事業	南砺で暮らしません課	・所有者等による老朽危険空き家の除却を支援する施策	3件	(平成26～28年度累計)

## ⑤ 空家対策の実施体制

空家対策は、市内の計5課で実施されており、市民等からの相談受付は、南砺で暮らしません課に一元化されている。

表 空家対策の実施体制

	担当業務
南砺で暮らしません課	・空家の利活用に関する施策 ・特定空家等への措置 ・空家等の相談受付
商工課	・空き店舗等対策
税務課	・固定資産税 等
都市計画課	・住宅・住環境 等
市民生活課	・住民情報

## 2-4 空家等に関する課題

### (1) 本市の空家等の特性・問題点

		特 性	問題点
現況	空家	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計1,035棟の空家</li> <li>・旧町部の市街地に多い傾向</li> <li>・ほとんどが事業所や公共交通の利便性の高い地域にある空家</li> <li>・約3割が比較的的空家状態が短い家屋</li> <li>・管理されている空家は約500棟</li> <li>・大規模な家屋が多い</li> <li>・地元の知人や管理会社等に管理委託するケースも存在</li> <li>・空家の主な発生要因は、転居や相続</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近年空家数が著しく増加</li> <li>・約5割が空家状態が長期間続いている家屋</li> <li>・約180棟が管理されていない空家</li> <li>・ほとんどが新耐震基準施行前に建築された空家</li> <li>・頻繁に維持管理されている空家が少ない</li> <li>・継続利用意向が少なく、売却先や入居者を募集している空家も少ない</li> <li>・所有者等による家屋の解体を阻害する最大の要因は、解体費用</li> </ul>
	不良箇所がある空家（平成24年度）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・約2割が不良箇所のない空家</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・約4分の3が何らかの不良箇所のある空家</li> <li>・周辺住民の生活環境への悪影響を及ぼしている（指導物件等）</li> </ul>
	不良箇所がない空家（平成24年度）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・約2割が不良箇所のない空家</li> <li>・市街地内には比較的不良箇所のない空家が多い</li> </ul>	
空き家に関する調査	空き家調査（平成28年度調査）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市と地域が連携して調査を実施（約9割の行政区で協力あり）</li> <li>・市民から市へ情報提供する仕組みを構築（空家条例）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家調査に協力が得られない行政区も存在</li> <li>・未登記物件や相続手続未完了物件等により所有者等が特定できない物件が一定数存在</li> <li>・所有者等の特定には多大な労力</li> </ul>
	所有者アンケート調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則、空家調査で抽出した空き家所有者を対象</li> <li>・空家期間、維持管理状況、利用者募集状況、利用意向等を調査</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・回答を得られない所有者等が相当数存在</li> <li>・使用実態のある空家等が約2割存在（外観調査では、家屋の使用実態の判断が難しい）</li> </ul>
	空き家実態調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使用実態や家屋の不良度の評定等を実施</li> <li>・外部の建築技術者により家屋の不良度を評定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現時点での利活用可能な空家数や問題のある空家数は把握しきれしていない（平成28年度調査に基づく空き家実態調査は未実施）</li> </ul>
管理不全な状態にある空家等に関する施策		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家条例に基づく指導書送付実績は計26件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家特措法に基づく特定空家等の認定実績はない</li> <li>・指導物件の多くで解体等の措置が実施されていない</li> </ul>

		特 性	問題点
利活用に関する施策	南砺市空き家バンク	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産関連団体と連携した運営体制を整備</li> <li>計13件の空家が登録</li> <li>売却物件の登録数が多い</li> <li>賃貸物件の成約率が高い</li> <li>所有者等の約5割強が利用意向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>成約件数が減少傾向</li> <li>売却物件の成約率が低い</li> <li>賃貸物件のストックが継続的に不足</li> </ul>
	南砺市空き家バンク活用促進事業補助金	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家バンクの活用促進のための施策を整備</li> <li>増改築費用にも補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>成約件数の減少に伴い、補助金活用件数も減少傾向</li> </ul>
	定住奨励金	<ul style="list-style-type: none"> <li>中古住宅購入等に対する補助</li> <li>中古住宅に関する交付実績は堅調に推移</li> </ul>	
	民間賃貸住宅居住補助金	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間賃貸住宅の家賃に対する補助</li> <li>交付実績は堅調に推移</li> </ul>	
	空き家活用事業補助金	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住環境の改善のための空き家活用に対する補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>活用実績がない</li> </ul>
	商店街空き店舗対策支援事業補助金	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地の空き店舗への出店者への補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助金活用件数が減少傾向</li> </ul>
	南砺で住んでみられ事業「体験ハウス」	<ul style="list-style-type: none"> <li>短中期の居住体験施設としての空家の活用施策</li> </ul>	
	世界遺産に住まんまい家プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>移住施策の一環としての空家の活用施策</li> </ul>	
	金沢大学五箇山セミナーハウス	<ul style="list-style-type: none"> <li>大学による教育・研究・社会貢献活動の場として空家を活用する取組</li> </ul>	
	彌右衛門屋プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が所有する空家を交流観光拠点として民間組織が管理・運営する取組</li> </ul>	
	城端生き生きプロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間による空家の管理・活用を行う取組</li> </ul>	
	B E D AND C R A F Tプロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間による空家の観光資源としての活用施策</li> </ul>	
	長屋改修プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間企業が空家を厚生施設（寮）として改修した取組</li> </ul>	
	N i s h i c h i マルシェ	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間による空家の賑わいの場としての活用施策</li> </ul>	
除却に関する施策	老朽危険空き家除却支援事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等による老朽危険空き家の除却に対する補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>活用実績が少ない</li> <li>所有者等の認知度が低い</li> </ul>

## (2) 空家等に関する課題

### ① 空家等の調査に関する課題

本市では、行政推進員からの空家の存在に関する情報を基に、所有者アンケート調査や空き家実態調査（外観調査）等を実施し、使用実態の把握や損傷状況の判断等を行っている。それぞれの調査の基となる空家の発生状況を把握するには、地域の事情に精通した行政推進員等の協力が不可欠となる。また、全市的な空き家調査時には、所有者等の特定作業等について短期間に多大な労力が主管課に集中している現状もある。一方、空き家実態調査では家屋の不良度を評定することとしているが、これには建築に関する一定の専門知識が必要となり、現在の人的資源のみでは充分に対応することが難しいものと考えられる。

このため、空家等の調査に関しては、以下のような課題がある。

- ・行政推進員をはじめとする地域との協力体制の構築
- ・空き家実態調査における建築技術者との協力体制の構築
- ・空き家調査における関係部局との協力体制の構築

### ② 空家等の適切な管理に関する課題

本市には、利用方法が定まらないまま適切に管理が行われていない空家が多くみられることから、躯体の劣化の進行により、利活用する上での障害の増大や周辺地域への悪影響の発生等が懸念される。また、適切に相続手続等が行われていない空家等では所有者等の特定が難しいケースも生じており、必要な措置を講じるに当たっての大きな阻害要因ともなっている。

このため、空家等の適切な管理について、以下のような課題がある。

- ・空家等所有者等の管理意識の醸成
- ・将来的に空家等所有者になりうる市民等に対する管理意識の醸成

### ③ 空家等の利活用に関する課題

本市では、移住・定住施策の一環として空家所有者及び利用者に対する助成制度等を幅広く展開するほか、南砺市空き家バンクを活用した空家の流通促進策にも取り組んでいる。

南砺市空き家バンクは、全国的に成果が上がっている自治体に比較し、登録実績や成約実績に差がみられるほか、特に賃貸物件の登録数が不足する状況が続いている。

一方、本市では、地域等が主体となった空家等を活用する取組が広がりを見せつつある。

このため、空家等の利活用を促進するには、以下のような課題がある。

- ・南砺市空き家バンク登録物件（賃貸用物件）の確保
- ・既往の利活用施策の活用促進
- ・民間による空家等の利活用の取組の促進

#### ④ 管理不全な空家等に対する措置に関する課題

本市では、空家条例に基づき、これまでに26棟の空家所有者に対し指導書を送付しているが、除却されたのは計5棟のみである。また、緊急安全措置の実績もない。また、空家特措法に基づく特定空家等の措置についても、特定空家等の認定及び措置ともに実績がないなど、管理不全な空家等に対する措置が進んでいない。

これは、条例における緊急安全措置の適用基準や空家特措法における特定空家等の判断基準及び運用基準が抽象的な表現に留まっていることが要因であると考えられる。

このため、管理不全な空家等による問題を改善するためには、以下のような課題がある。

- ・ 特定空家等の判断基準の具体化
- ・ 特定空家等に対する措置及び緊急安全措置に係る運用基準の明確化

## 第3章 取組方針

### 3-1 基本的な考え方

#### (1) 所有者等による適切な管理

空家等は、所有者等自らが適切に管理することが原則（空家特措法）であることから、空家等による問題の未然防止や空家等の利活用の円滑化等の観点から、所有者等による適切な管理を促進する。

#### (2) 市による主体的な取組

前述のとおり、空家等は所有者等自らが適切に管理することが原則であるが、所有者等の事情等により適切な管理が行われず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすケースが生じることが想定される。一方、本市では、空家等を活用したまちづくりに取り組む地域が発生してきているものの、全市的な広がりはこのからの状況である。

このため、市民の生活環境の保全や地域活性化促進等を図るため、市が主体的に空家等の対策に取り組む。

#### (3) 地域による取組の強化

地域内の空家は、そのまま放置すれば、将来的な生活環境の悪化につながることになる。一方、地域の空家等を「資産」と捉え直し地域で空家等の利活用に取り組めば、地域活力を創出することが可能となる。

それぞれの地域活力の強化は、市全体の活力の底上げにつながることから、地域による空家対策の取組を強化する。

#### (4) 専門家や関係機関等との連携

空家等の対策を推進するには、幅広い分野の知見が必要となることから、実施する対策に応じ、専門家や関係機関等と連携しながら空家等の対策に取り組む。

## 3-2 基本施策

前述の「基本的な考え方」を踏まえ、以下の4つの基本施策を展開する。

### (1) 空家等の適切な管理の促進 ～空家等から生じる問題を未然に防止する～

---

空家等は、適切に管理されなければ建築物の老朽化が加速化し、防災や環境衛生、景観等の観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことになる。

このため、空家等に関する情報・実態を把握するための仕組みを規定するとともに、空家等の適正な管理に向けた所有者等に対する意識啓発、地域等による管理の促進を図ることで、空家等から生じる問題の未然防止につなげる。

### (2) 空家等の利活用の促進 ～空家等の利活用を促進する～

---

本市では、ある程度管理されている空家等が約5割を占めるなど、利活用可能な空家等が多く存在するものと考えられる。一方で、多くの所有者等は、自身では利用しない意向であるにも関わらず売却や賃貸のための具体的な行動は行っていないため、全市的に空家等の利活用が滞る状況が生じている。

このため、南砺市空き家バンクや定住・移住施策の利用を促進するとともに、地域等による利活用への支援や利活用事例の広報等を実施することにより、空家等の利活用促進につなげる。

### (3) 管理不全な空家等に対する措置の推進 ～空家等による問題を解消する～

---

管理不全な空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものであるため、早急な対応が求められる一方、具体的な措置に関しては、所有者等の財産権に留意し、空家等の物的状態や周辺への影響の程度、危険等の切迫性等を勘案しながら進める必要がある。

このため、特定空家等の判断基準や運用基準を明確化した上で、南砺市空家等対策協議会等への協議を実施しながら、空家等や所有者等の状況に応じた指導、勧告、命令等の必要な措置を講じていく。併せて、所有者等や地域による管理不全な空家等の解消に向けた取組を促進し、空家問題の深刻化の抑制につなげる。

### (4) 空家等対策に係る体制の構築 ～関係部局や専門家、地域等が連携し空家等対策に取り組む～

---

空家等に関する相談は、所有者による空家等の利活用に関するものから周辺住民からの苦情等まで幅広い内容が考えられる。また、空家等がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたる性質があり、地域住民の生活環境にも密接に関係することから、具体的な対策を円滑に実施するには、庁内の様々な部局や専門家、地域等の緊密な連携が求められる。

このため、庁内に設置している空家相談に関する総合窓口とともに、地域住民と行政をつなぐ空き家地域サポーターや関係団体等による相談体制を構築するほか、空家等対策の実効性の向上に向け、南砺市空家等対策協議会や南砺市空き家等対策審議会・庁内関係部局が密接に連携した実施体制を構築する。

## 第4章 具体的な施策

### 4-1 空家等の適切な管理の促進

#### (1) 空家等の実態把握

##### ① 発生情報の収集

空家等の対策の実施に当たっては、まず市内の空家等の発生状況を把握することが必要となる。本市では、平成24年度及び平成28年度に行政推進員を通じた空き家調査により全市的な空家等の発生状況を把握しているほか、市民からの情報提供により個別の空家等の発生状況を把握している（空き家調査）。

空家等の発生状況は時間の経過とともに変化することから、定期的な空き家調査の実施を継続するとともに、空き家バンク申込情報や空家相談窓口での市民等からの情報、空き家地域サポーターの情報、関係部局が日々の業務を通じて把握した情報等を集約し、最新の空家発生情報を把握する。

##### ② 所有者等に関する情報の把握

空家等の対策を推進するには、空家等の対策の主体となる所有者等を特定することが重要となる。

このため、発生情報を把握した空家等については、空家特措法第10条の規定に基づき、固定資産税情報や不動産登記簿情報、住民票情報等を活用し、所有者等を特定する。この所有者等特定作業については、特に空き家調査時には、短期間に多大な労力が必要となることから、関係部局との連携体制の構築を検討する。

##### ③ 所有者等の利用実態・意向の把握

本市では、平成24年度及び平成28年度に空き家調査や空家実態調査の実施に合わせて、所有者等に対する意向調査（所有者アンケート調査）を実施している。

この所有者アンケート調査では、外観目視では難しい家屋の利用実態や維持管理状況、空家化の要因、所有者の利用意向等を把握しており、空家等の対策を検討する上で重要な手段である。

このため、今後も全市的な空家調査等に合わせ、所有者アンケート調査を継続的に実施する。

##### ④ 使用状況・損傷状況の把握

空家等の対策には個々の空家等の状態を把握することが必要であることから、発生情報を把握した空家等については、外観目視により空家等の利用状況や損傷状況等を併せて把握する（空き家実態調査）。

特に、損傷状況の把握に際しては、建築技術者による判断が必要となることから、庁内外の建築技術者による協力体制を構築する。

また、平成24年度の空き家実態調査で用いた調査票では、空家特措法上の特定空家等を特定することが難しいことから、実態調査の実施に先立ち、特定空家等候補及び利活用可能な空家等候補等に分類を行うことができるよう、南砺市空家等対策協議会からの意見を踏まえながら、特定空家等の判断基準を作成した上で調査票の見直しを行う。

⑤ 情報のデータベース化

上記の各種調査で得られた空家等に関する情報は、現在、主管課である南砺で暮らしません課においてデータベース化を行っている。空家等の対策は他部局との連携が必要となる場合も生じることから、必要に応じて他部局と情報共有できる仕組みを構築する。

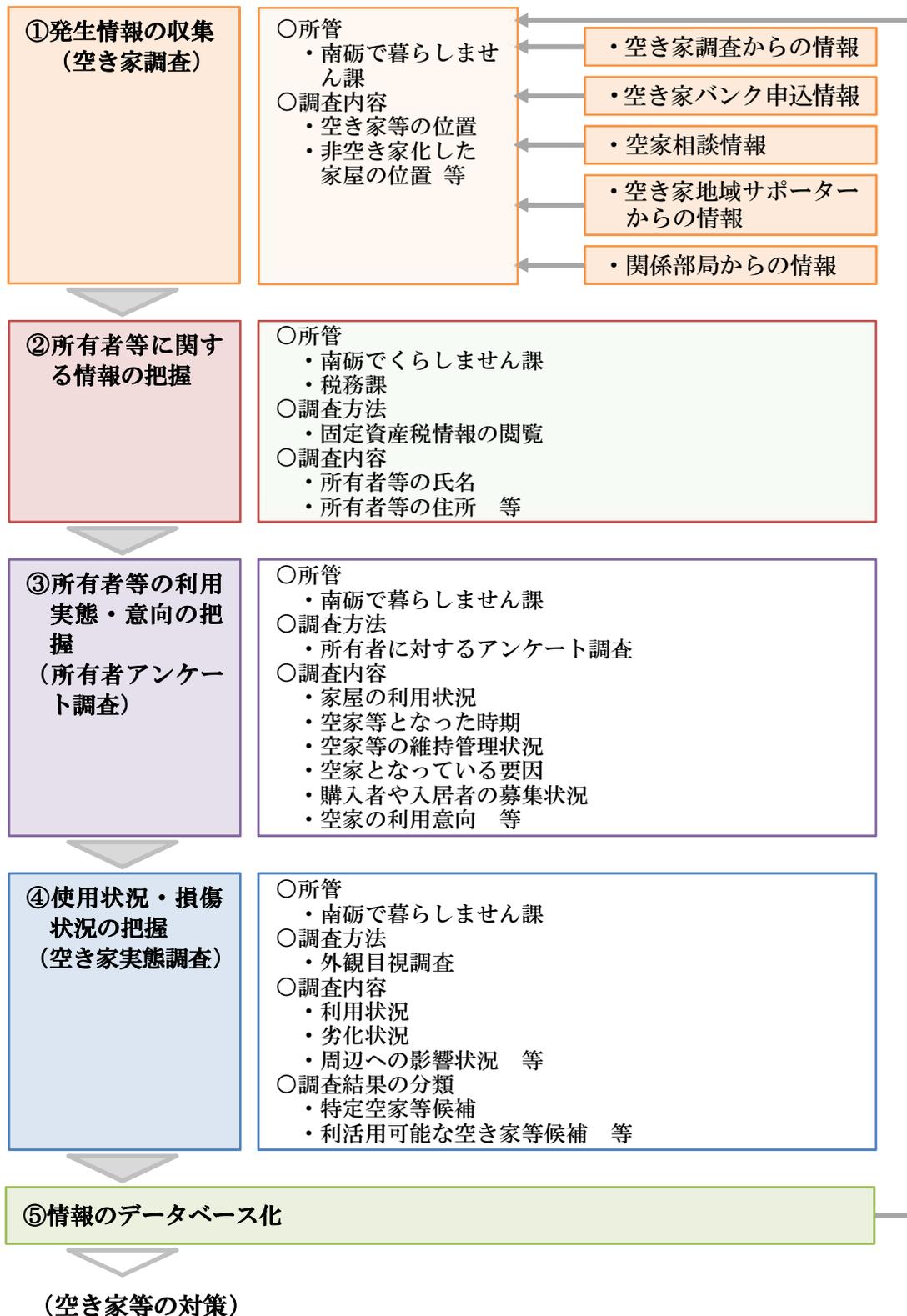


図 空家等の実態把握フロー

## (2) 空家化のおそれがある家屋の情報収集

本市には、将来的に空家化のおそれがある家屋が相当数存在し、今後も増加するものと考えられる。これらの家屋の空家化を防止するには、まずはこれらの家屋を特定した上で、所有者等が地域や専門家等からの協力を得ながら、家屋の将来的な利活用方法の検討を促進することが重要となる。

このため、空き家地域サポーター等の地域事情に精通する住民等を通じ、空家予備軍に関する情報収集を進める。

## (3) 空家等所有者等への啓発

### ① 所有者等への空家等管理に関する情報発信

本市には、何らかの改修が必要な空家等や、維持管理頻度も低く空家状態が長期化する空家等が多くあることから、将来的に周辺地域への悪影響が顕在化することが懸念される。また、未登記物件や相続手続未完了物件等も相当数みられるなど、所有者等による手続き上の不備が空家等の利活用を促進する上での障害ともなっている。

このように、空家等による問題の発生防止や空家等の利活用促進を図る上で、所有者等により空家等を適切に管理することは極めて重要であることから、固定資産税通知書へのリーフレットの添付など、様々な媒体を活用した所有者等に対する啓発活動の実施を検討する。

### ② 所有者等からの空家情報提供促進策の検討

本市には空家等を所有することを知られたくない風潮があるため、空家状態が長期化しやすい特性がある。空家状態が長期化すれば、空家等の利活用が困難となるとともに、空家等による問題の発生も多くなるおそれがある。

このため、所有者等からの空家情報の提供を促進するため、固定資産税の減税等や空家管理等に関する支援策など、所有者等が空家等を所有することを表明しやすい仕組みの構築を検討する。

### ③ 市民や地域への空家等関連施策の周知

空家等の対策を推進するには、空家等の所有者のみならず幅広い市民等の空家等対策に関する理解が必要である。

このため、市ホームページや広報なんとな等の市の広報媒体や市政出前講座「なんとセツメール隊」等を活用し、市民や地域への空家等関連施策の周知を図る。

所有者等に対する啓発内容（案）

#### (所有者等に対する啓発内容) (案)

- ・ 空家等の適正管理の重要性
- ・ 不動産登記や相続手続
- ・ 空家等の管理・改修等に対する支援制度（補助制度、空き家バンク等）
- ・ 空家等管理サービス
- ・ 空家相談窓口
- ・ 特定空家等の措置 等

所有者等に対する啓発手段（案）

（所有者等に対する啓発手段）（案）

- ・リーフレット・小冊子等  
（住民票窓口や福祉施設等での配布、固定資産税通知書への添付等）

市民や地域に対する啓発手段（案）

（市民や地域に対する啓発手段）（案）

- ・広報なんと（特集記事の掲載）
- ・市ホームページ（空家等関連ページ）
- ・市政出前講座「なんとセツメール隊」での講座
- ・地域づくり勉強会でのテーマ
- ・啓発セミナー・シンポジウム 等

（4）地域等による管理の促進

① 空家等管理サービスの普及促進

全国的な放置空家による問題の広がりを受け、市内や県内でも空家等の見回りや管理を行う事業者がでてきている。

所有者等のみならず第三者が空き家等を適切に維持管理することは、空家等による問題発生防止や空家等の利活用促進につながることから、所有者等に対し、空家等の管理サービスを提供するシルバー人材センターや民間事業者、NPO法人等の周知・普及を促進する。

**空き家管理サービス**  
空き家・空き地の管理をおまかせください。

**基本サービス**  
7項目 月1回

- 施設チェック**  
門扉、玄関、勝手口、窓の施設状況の点検
- 外周チェック**  
外壁、外壁、屋根、雨樋、軒先等の外回り状況の目視
- 通水確認**  
台所、浴室、洗面所及び取水栓等の蛇口を配管水漏れや閉付防止のため開栓
- 庭と庭木チェック**  
枝折れや落ち葉等の庭状況や樹木状況の目視
- 宅地のチェック**  
隣家との境界状況や排水状況と雑草状況の目視
- 郵便物チェック**  
郵便受け内の郵便物を整理し、チラシ等の処分
- 有事後の巡回**  
台風、豪雪、豪雨、地震等による被害の恐れがある場合に外周目視や確認

空き家の見回り点検  
庭木の剪定や防除  
雑草の刈り取りや除草剤散布

「空き家」や「空き地」の管理で、お困りのことはございませんか？  
まずは、シルバー人材センターにお気軽にご相談ください。

私たちシルバーにできることがあります！

公益社団法人 南砺市シルバー人材センター  
富山県南砺市院林 88 番地 3 TEL 0763-22-8050 FAX 0763-22-7644

※基本サービス以外ご希望の作業がございましたらお気軽にお問い合わせください。

■ 詳細は、ホームページをご覧ください。ホームページからでも受付しています ■  
<http://webc.sjc.ne.jp/nanto/>

図 南砺市シルバー人材センターによる空き家・空家管理サービス（パンフレット）

## ② 地域による空家等管理支援策の検討

本市では、所有者より地元の知人や周辺住民等に空家等の管理を依頼するケースがみられる。空家等を所有者自身で管理できない場合に他者に管理を委託することは、空家等による問題発生を抑制することにつながる一方で、空家等の管理を依頼された地域住民にとっては、空家等の維持管理にかかる労力や費用等の負担が生じることになる。

このため、地域住民が管理を委託された場合の軽減策の導入を検討するとともに、地域による空家管理の取組事例を広報するなど、地域による空家等管理の取組の普及を図る。

## 4-2 空家等の利活用の促進

### (1) 空家等の流通の促進

#### ① 南砺市空き家バンクの利用促進

南砺市空き家バンクは、本市の移住・定住施策の一つであり、空家等の流通促進策の一端を担うものでもある。本市の空き家バンクの登録実績や成約実績は一定の水準にあるものの、特に賃貸物件の登録物件の不足傾向が続いている。また、成約実績は、全国的に成果が上がっている自治体との差もみられる。

このため、空き家バンクの登録を促すリーフレット等の送付や空き家地域サポーターの取組等により所有者等に対する空き家バンク登録の働きかけを強化するとともに、空き家バンク活用促進事業における制度や補助金額等の見直しの検討を行う。併せて、雑誌広告等への掲載やホームページ掲載情報の統一化、とやま呉西圏域連携中枢都市圏での空き家バンクの共同運営化、売買・賃貸希望者へのおすすめ物件情報の送付等により、売買・賃貸希望者への働きかけを強化する。

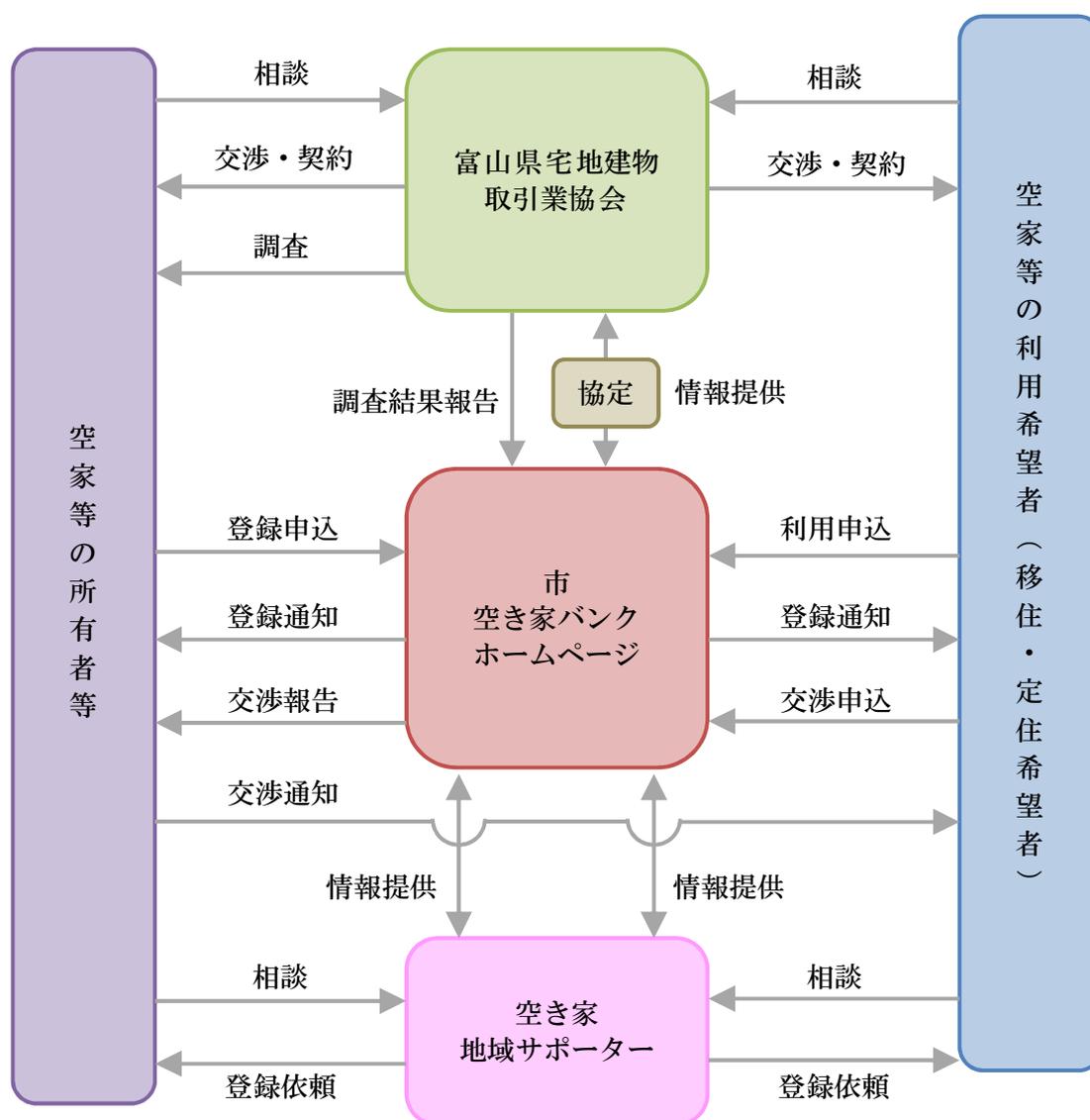


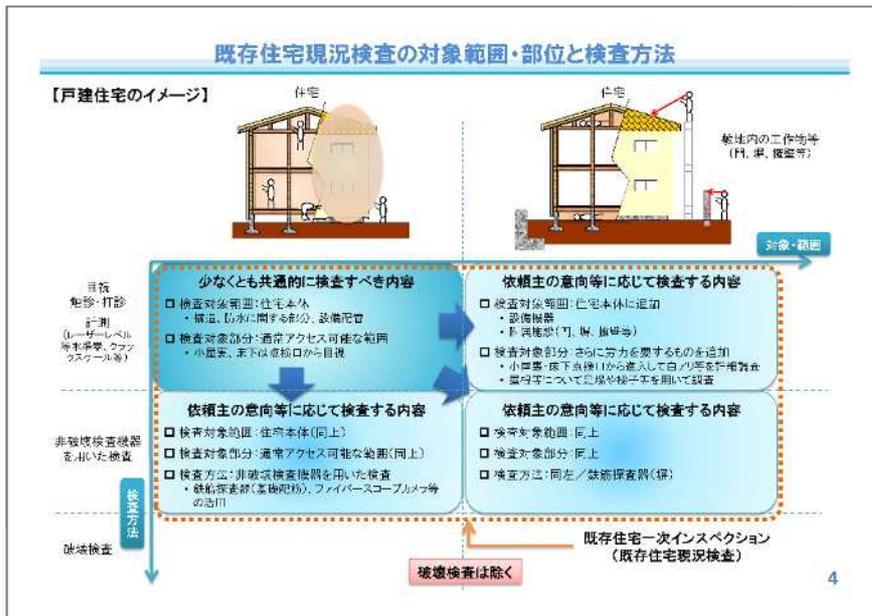
図 空き家バンクのスキーム

② 流通環境の整備

本市では、積極的な移住・定住施策を展開し一定の成果を挙げているものの、近年著しく空家数が増加するなど、空家等の流通は十分に進んでいない状況にあると考えられる。

空家等の流通を阻害する要因としては、一般的に、空家等を含む中古住宅では新築住宅に比べその品質や性能が売買・賃貸希望者が判断しにくいこと、売買を望む所有者等と賃貸を望む利用希望者との需給ミスマッチが生じていること、空家等に家財道具が放置されていること等が考えられる。

このため、空家等所有者のみならず空家等でない家屋所有者等に対する住宅診断書やインスペクション（建物検査）、住宅性能表示、瑕疵保険等の中古住宅の品質を可視化するための制度や市の住宅改修補助制度をPRするとともに、国の制度である高齢者等の住み替え支援事業や市の空き家片付け補助金等の活用促進を図る。



**高齢者等の住み替え支援事業**

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】
制度の概要	【対象者】	○ 60歳以上の方及び両者の共同生活者	
	【対象住宅】	○ 利用者が単独所有または第三者と共同所有する日本国内にある住宅で、所定の条件を満たすもの。一戸建て、共同建て、マンション等の集合住宅のいずれも対象（現在居住しなくても可）。	
制度の概要	<p><b>高齢者等の住み替え支援事業のスキーム</b></p>		
備考	○ 制度根拠：住宅市況整備推進等事業費補助金交付要綱		
所管	国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室		

出典) 存住宅インスペクション・ガイドラインについて（ポンチ絵）（平成25年6月／国交省）④  
 空家等対策に係る関連施策等（平成29年4月／国交省）日）⑤

図 国による空家等の流通促進に関する施策例

(2) 空家等の利活用の促進

① 定住・移住施策等による利活用の促進

本市で実施している様々な定住施策や移住施策等は、空家等の利活用を促進する上で重要な施策である。

このため、市ホームページや移住セミナー、移住コンシェルジュ等を通し、市民や移住希望者等に対し、定住奨励金や民間賃貸住宅居住補助金等の定住・定住施策を周知し、一層の活用促進を図る。

また、本市で移住希望者がより多様な暮らし方を体験できるよう、各地域内の空家を活用した「体験ハウス」の拡充を図る。併せて、移住希望者の定住促進を図るため、空き家地域サポーター等による定住先に関する情報提供や地域との調整など、移住希望者に対する定住をサポートする仕組みの構築を検討する。

○南砺で住んでみられ事業  
「体験ハウス」の概要

**【施設】**

- ・城端体験ハウス（右上図）
- ・西赤尾体験ハウス（左下図）
- ・太美山体験ハウス（右下図）

**【利用概要】**

- ・1泊以上30泊以内
- ・一般1,000円/泊、小学生以下無料





図 南砺で住んでみられ事業「体験ハウス」の概要

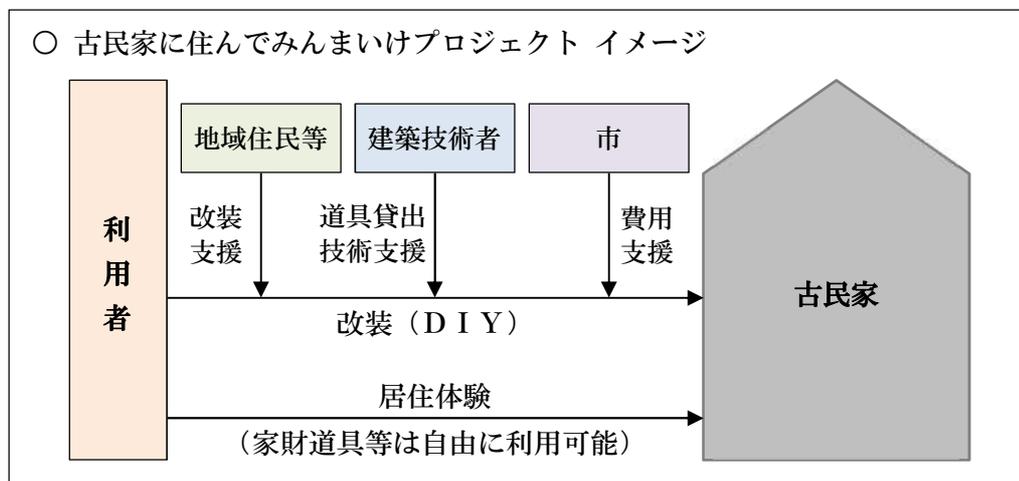


図 新たな長期滞在型「体験ハウス」の展開イメージ

## ② 地域等による利活用の促進

地域内に生じる空家等は、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある一方、家屋の状態や立地性が良好な空家等の中には、地域交流の場や地域活性化の場など地域の資源として活用することができるものもある。本市では、地域等が主体となった空家等を活用する取組が広がりを見せつつあり、空家等による問題の解消や地域活力の創出にもつながっている。

このため、自治組織等に対し市や県、国による空家取得・改修に関する補助制度を周知し、活用促進を図る。

また、地域が空家等の利活用に取り組むには、特に初動期において専門家等の知見が必要となるケースが多いことから、県の空き家活用等定住・半定住受入支援事業や空家等総合相談窓口の活用を促進し、地域による空家等の利活用の取組を支援する。



図 彌右衛門屋プロジェクト（井波地域）  
 ・市に寄贈された国登録有形文化財を市が改修し、住民有志が維持管理・運営する事例  
 ・ショップや学習会等で活用



図 城端生き活きプロジェクト（城端地域）  
 ・城端地域の住民等が主体となり空家となった町家を取得・再生に取り組む事業  
 ・城端曳山祭時の庵唄の所望宿やまちづくり勉強会、庵唄の練習会場等として活用



図 BED AND CRAFT プロジェクト（井波地域）

- ・ 建築家や彫刻家などで作る任意団体が、古民家等を改修し、ゲストハウスとして活用する取組
- ・ 地元の職人の指導を受け、箸の漆塗りや木彫りスプーン、蓮の皿制作体験が可能



図 長屋改修プロジェクト（井波地域）

- ・ 民間企業が空き家を厚生施設（寮）として改修した取組
- ・ 前面道路幅員の関係から一般的な改修方法では減築となるケースであったが、用途を長屋とすることで減築を回避

### ③ 新たな空家活用スキームの検討

空家の利活用に当たっては、これまで所有者等や地域、専門家、市等がそれぞれの立場から取組を行ってきたが、利活用のペースがあがらない現状にある。

このため、今後のさらなる空家の利活用の促進に向け、新たな空家活用スキームの構築を検討していく。

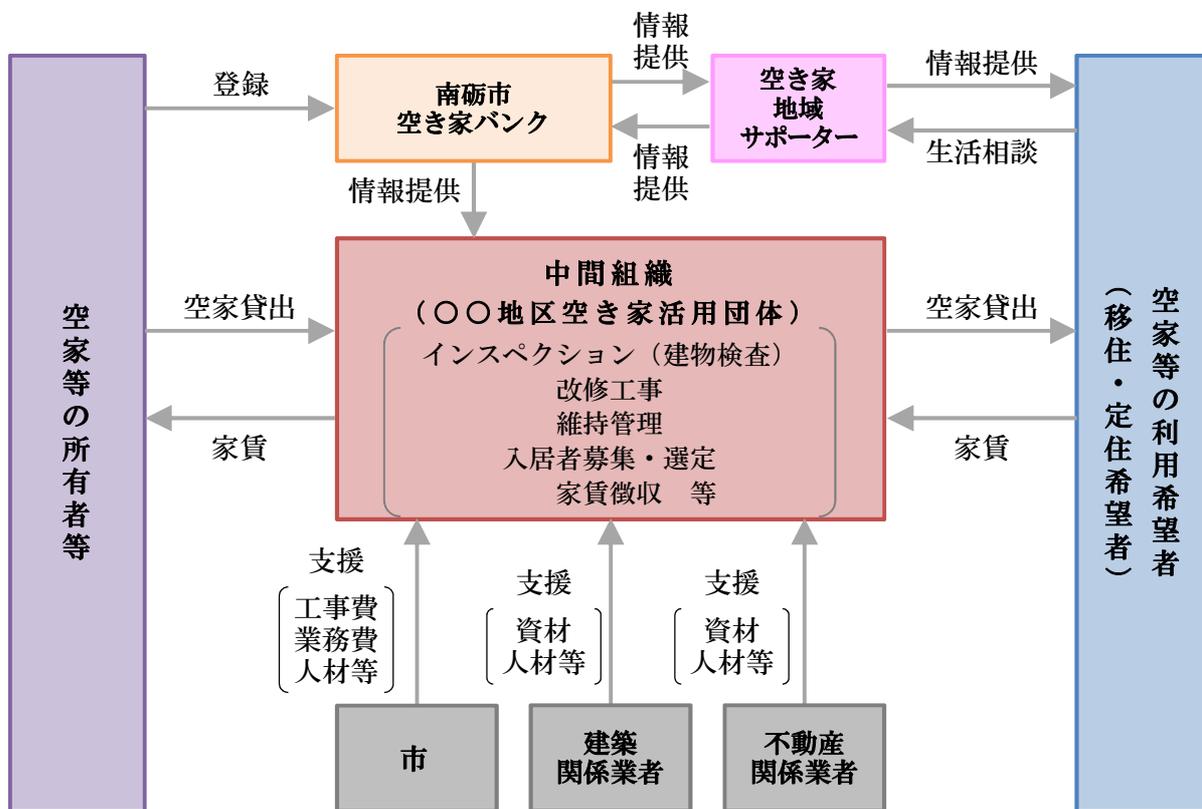


図 新たな空家活用スキームのイメージ

### ④ 利活用事例の広報

本市には、利活用可能な空家等が一定数存在しているものの、その利活用は十分に進んでない状況にある。この要因の一つとしては、市民や移住希望者等に空家等の具体的な再生イメージが十分に伝わっていないことが考えられる。

このため、市や国の補助制度等を利用して改修された空家等や民間による空家利活用の取組事例を市のホームページや移住関連メディア等で広報することなどにより、利活用需要の喚起を図る。

表 空家の利活用に関する主な補助制度

名 称	要 件	補助内容
空き家再生等推進事業 【国土交通省】	<p>【補助対象市区町村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している</li> <li>空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、計画的な活用・除却を推進すべき区域として地域住宅計画等に定められた区域 など</li> </ul> <p>【事業主体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市区町村 等</li> </ul> <p>【補助対象事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等対策計画に基づく事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の活用 (例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)</li> </ul> </li> </ul>	<p>【補助率】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 / 2 等</li> </ul>
空き家対策総合支援事業 【国土交通省】	<p>【補助対象市区町村】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している</li> <li>空家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など</li> </ul> <p>【事業主体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市区町村 等</li> </ul> <p>【補助対象事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等対策計画に基づく事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の活用 (例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)</li> </ul> </li> </ul>	<p>【補助率】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 / 2 等</li> </ul>
空き家活用等定住・半定住受入支援事業 【富山県】	<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>移住者の受入促進計画の作成・実施を支援</li> </ul> <p>※モデル地域：定住者を受入れようとする意欲ある地域</p> <p>【実施主体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>モデル地域の実行委員会</li> </ul> <p>【事業期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5年間</li> </ul>	<p>【事業費】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>促進計画の作成：500千円</li> <li>促進計画の実施：1,000千円 (事業期間内の総額)</li> </ul> <p>【補助率】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>県 1 / 2、市町村 1 / 2</li> </ul>
空き家活用等定住・半定住受入施設整備事業 【富山県】	<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>モデル地域において国の「空き家再生等推進事業」を活用し、空き家を移住希望者のための宿泊・交流体験施設へ改修場合に、県が当該費用の一部を支援</li> </ul> <p>【実施主体】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市町村</li> <li>モデル地域の実行委員会等</li> </ul>	<p>【補助限度額】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○市町村実施 <ul style="list-style-type: none"> <li>3,000千円 (市町村負担分の 1 / 3)</li> </ul> </li> <li>○委員会等実施 <ul style="list-style-type: none"> <li>3,000千円 (委員会負担分の 1 / 2)</li> </ul> </li> </ul>

## 4-3 管理不全な空家等に対する措置の推進

### (1) 空家特措法に基づく特定空家等に対する措置

#### ① 立入調査による状況把握

空き家実態調査は外観目視での調査であるため、空家等の内部の状況を十分に把握することができない可能性がある。このため、空き家実態調査において特定空家等候補とした空家等については、必要に応じて立入調査を実施し、特定空家等の判断基準の該当状況を精査する。なお、立入調査は、調査結果の信頼性を確保するため、建築技術者が実施するものとする。

#### ② 特定空家等の認定

空き家実態調査や立入調査の結果を踏まえ、特定空家等に該当するものと判断された空家等については、南砺市空家等対策協議会からの意見を踏まえ、市が特定空家等に認定する。

#### ③ 特定空家等に対する措置の実施

特定空家等については、空家特措法の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採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取るよう助言又は指導、勧告及び命令等の措置を実施することができることとなっている。

一方、空家特措法に基づく特定空家等に対する措置は、特定空家等の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものであるため、南砺市空き家等対策審議会からの意見を踏まえ実施するものとする。

#### ○ 助言又は指導

市が特定空家等を認定した場合、その所有者等に対し、空家特措法第14条第1項に基づき、除却、修繕、立木竹の伐採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又は指導するものとする。

#### ○ 勧告

特定空家等が助言又は指導を行ってもなおその状態が改善されない場合、その所有者等に対し、空家特措法第14条第2項に基づき、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採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ことを勧告するものとする。

なお、空家特措法に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地については、当該特定空家等の用途が住宅の場合、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用対象から除外されることとなる。

#### ○ 命令

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、特に必要があると認めるときは、その所有者等に対し、空家特措法第14条第3項に基づき、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を命令するものとする。

## ○ 公表

命令を行った場合、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、空家特措法第14条第11項及び第12項に基づき、標識の設置や広報などや市ホームページへの掲載等の方法により、命令が出ている旨を公表するものとする。

## ○ 代執行

命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、空家特措法第14条第9項に基づき、代執行を行うものとする。

## ○ 略式代執行

空家特措法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべきものを確知することができない場合、空家特措法第14条第10項に基づく略式代執行を行うものとする。

### (2) 空家条例に基づく緊急安全措置の実施

---

空き家実態調査等により当該空家等が管理不全な状態にあり、人の生命、身体又は財産に危険が切迫していると認める時は、これを回避するために必要な最低限度の措置（緊急安全措置）を講じる。なお、当該措置を実施しようとするときは、実施内容や概算費用、所有者等の費用負担を所有者等に通知する。また、空家条例では、当該措置に要した費用については、所有者等に請求することができることとなっている。

### (3) 所有者等や地域による管理不全な空家等の解消に向けた取組への支援

---

管理不全な空家等の解消に当たっては、市が主体となって行う措置のみならず、所有者等や地域が主体となった自律的な取組を実施することも重要である。

このため、市の制度である老朽危険空き家等除却補助金や、国の制度である空き家再生等推進事業、空き家対策総合支援事業等の活用を促進するとともに、新たな空家除却後の支援制度の創設を検討するなど、所有者等や地域による管理不全な空家等の解消に向けた取組を支援する。

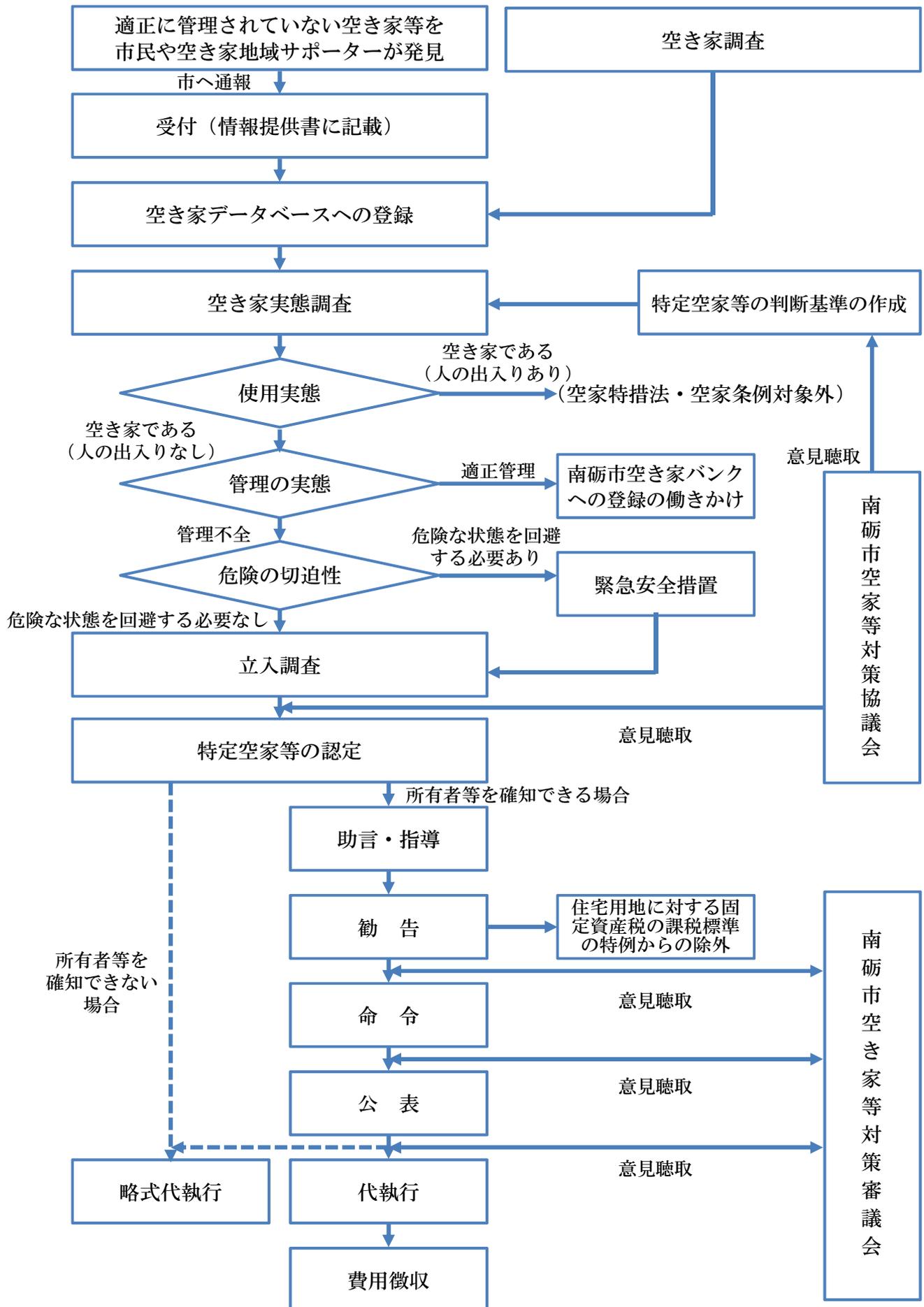


図 管理不全な空家等に対する対応フロー

## 4-4 空家対策に係る体制の構築

### (1) 相談体制の構築

市民等からの空家等に関する相談は、幅広い分野にわたることから、これに対応するには幅広い専門的な知見が必要となる。

本市では、南砺で暮らしません課において市民等からの空家等に関する相談に対応しているが、内容に応じて関係部局や移住コンシェルジュと連携しながら対応することで、市民等の相談に対する的確な回答に努める。また、市民等からの空家等に関する相談の中には、空家等の権利関係や契約などの行政のみでは対応できない相談も想定されるため、関係団体との連携方策を検討する。

併せて、各地域に空き家地域サポーターを配することより、地域における空家等の問題の解決に向けきめ細かく対応していく。

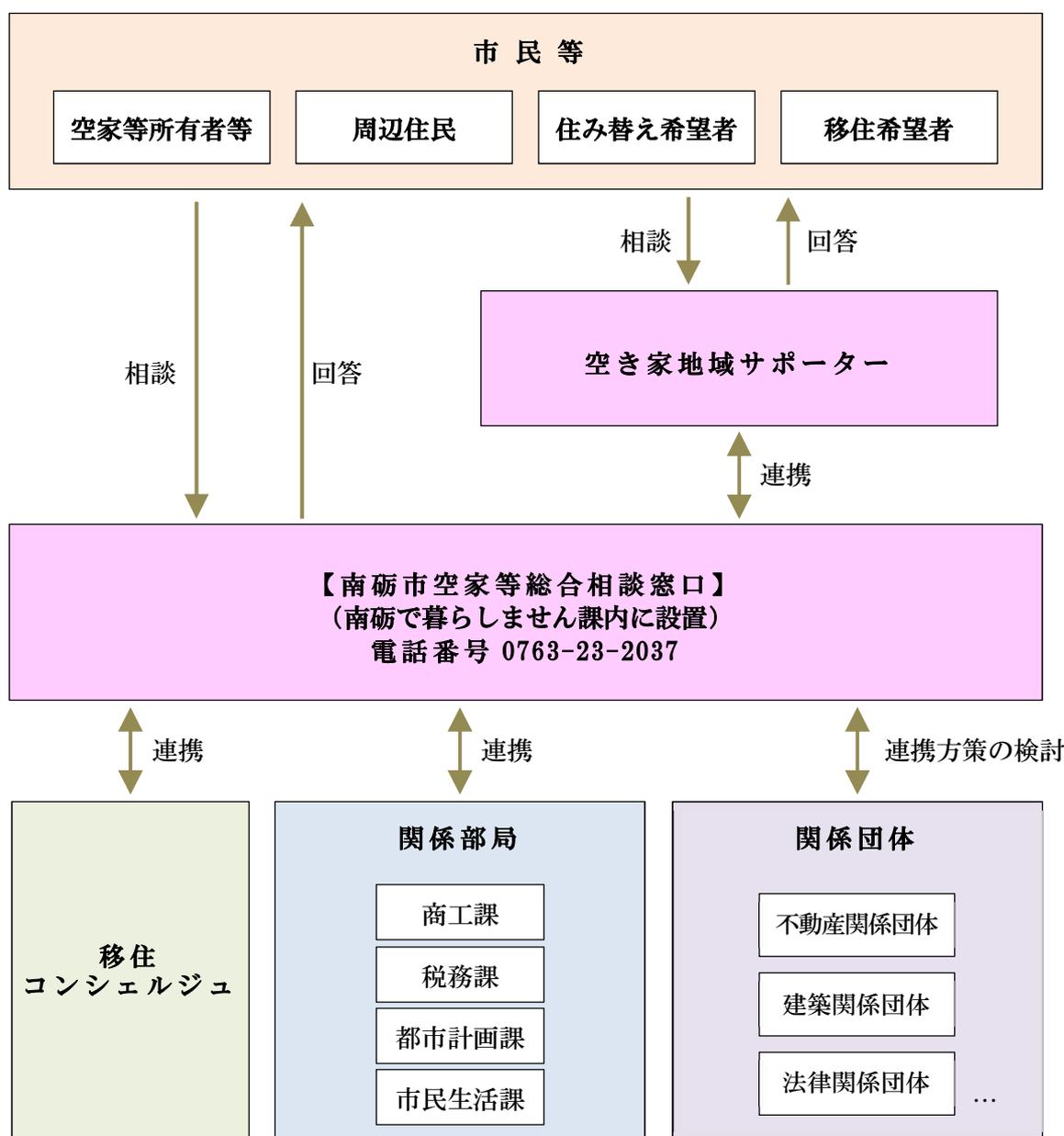


図 空家等の相談体制スキーム

## (2) 実施体制の構築

### ① 南砺市空家等対策協議会

本市では、空家特措法第7条の規定に基づき、地域・専門家・行政等からなる南砺市空家等対策協議会を設置している。本協議会では、以下の事項を所掌することとしている。

- ・空家等対策計画の策定及び変更並びに計画の実施に関する事項
- ・空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- ・空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する事項
- ・特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- ・その他協議会において必要と認められる事項

### ② 南砺市空き家等対策審議会

本市では、空家条例第14条の規定に基づき、専門家からなる南砺市空き家等対策審議会を設置している。

市長は、本協議会より、管理不全な状態となった空家等に対する命令、公表、代執行等について意見聴取を行うこととしている。

### ③ 庁内体制

空家等の対策を推進するため、南砺で暮らしません課が主管課となり、個々の対策の特性に応じて関連部局と連携しながら対策を実施する。

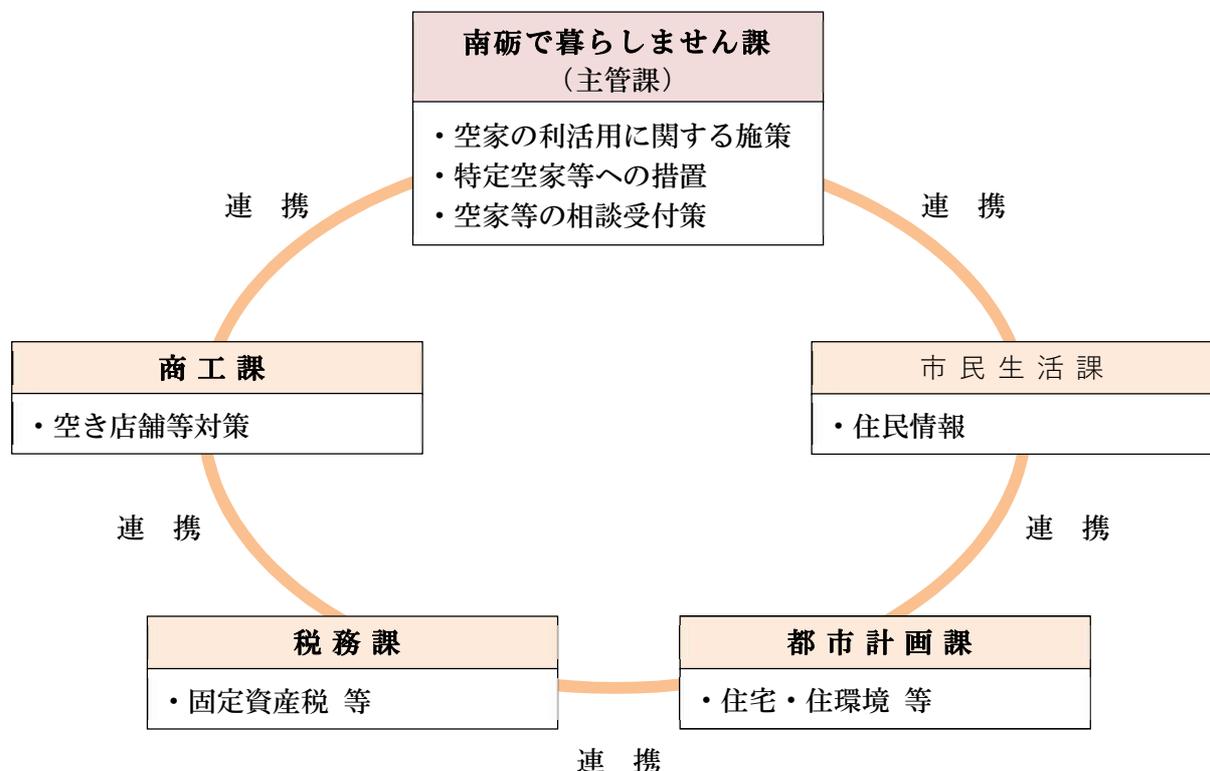


図 空家等に対する実施体制

## 第5章 計画管理

空家等対策を確実に成果につなげるには、各施策の進行管理が重要となる。

このため、本計画では、PDCAサイクルによる計画管理として、計画中間年度（平成33年度）末及び計画最終年度（平成38年度）末に、施策の実施状況等を検証し、南砺市空家等対策協議会の協議を経て、必要に応じて計画の見直しを行う。

また、計画期間中において法や国の制度改正などが生じた場合は、必要に応じて、南砺市空家等対策協議会の協議を経て、計画の見直しを行う。

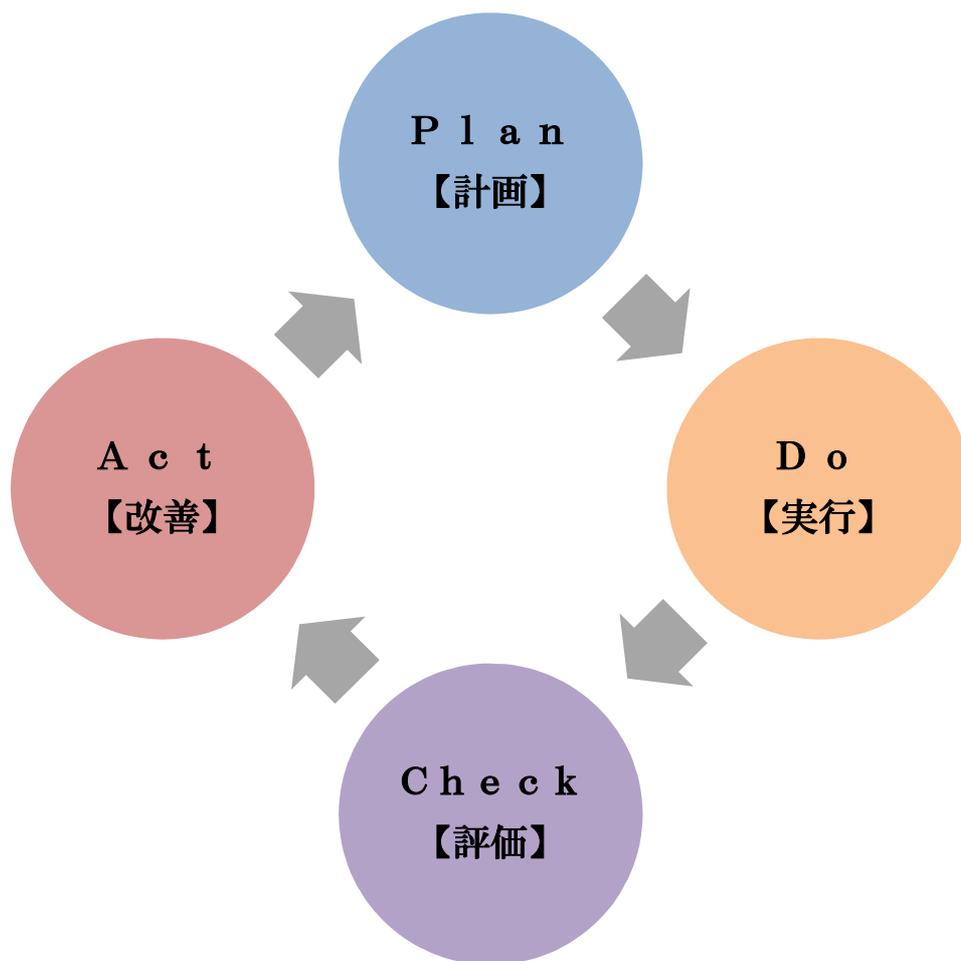


図 PDCAサイクルによる計画管理

□ 施策の体系

【空家等対策の基本的な考え方】

(1) 所有者等による適切な管理

- ・空家等は、所有者等自らが適切に管理することが原則（空家特措法）であることから、空家等による問題の未然防止や空家等の利活用の円滑化等の観点から、所有者等による適切な管理を促進する。

(2) 市による主体的な取組

- ・本市では、所有者等の事情等により適切な管理が行われず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすものもみられる。また、一部の地域で空家等の活用によるまちづくりが進められているものの、全市的な広がりはこの現状である。
- ・このため、市民の生活環境の保全や地域活性化促進等の観点から、市は、空家等の対策に主体的に取り組む。

(3) 地域による取組の強化

- ・地域内に発生する空家は、そのまま放置すれば、将来的な生活環境の悪化につながるようになる。一方、地域の空家等を「資産」と捉え直し地域で空家等の利活用に取り組み、地域活力を創出することが可能となる。
- ・それぞれの地域活力の強化は、市全体の活力の底上げにつながることから、地域による空家対策の取組を強化する。

(4) 専門家や関係機関等との連携

- ・空家等の対策を推進するには、幅広い分野の知見が必要となることから、実施する対策に応じ、専門家や関係機関等と連携しながら空家等の対策に取り組む。

【基本施策】

〔1〕 空家等の適切な管理の促進

～ 空家等から生じる問題を未然に防止する ～

〔2〕 空家等の利活用の促進

～ 空家等の利活用を促進する ～

〔3〕 管理不全な空家等に対する措置の推進

～ 空家等による問題を解消する ～

〔4〕 空家等対策に係る体制の構築

～ 関係部局や専門家、地域等が連携し取り組む ～

【具体的な施策】

(1) 空家等の実態把握	①発生情報の収集 ・空き家調査の定期的な実施 ・空き家バンク情報・空き家地域サポーター等からの情報の集約
	②所有者等に関する情報の把握 ・固定資産税情報や不動産登記簿情報等の活用 ・関係部局との連携体制構築の検討
	③使用状況・損傷状況の把握 ・空き家実態調査の定期的な実施 ・庁内外の建築技術者による協力体制の構築 ・空き家実態調査票の見直し
	④所有者等の利用実態・意向の把握 ・アンケート調査の定期的な実施
	⑤情報のデータベース化 ・関係部局との情報共有体制の構築

(2) 空家化のおそれがある家屋の情報収集	・住民等を通じた空家化のおそれがある家屋に関する情報収集
-----------------------	------------------------------

(3) 空家等所有者等への啓発	①所有者等への空家等管理に関する情報発信
	②所有者等からの空家情報提供促進策の検討
	③市民や地域への空家等関連施策の周知

(4) 地域等による管理の促進	①空家等管理サービスの普及促進
	②地域による空家等管理支援策の検討

(1) 空家等の流通の促進	①南砺市空き家バンクの利用促進 ・所有者等に対する空き家バンク登録の働きかけの強化 ・空き家バンク活用促進事業における制度等の見直しの検討 ・売買・賃貸希望者に対する働きかけの強化
	②流通環境の整備 ・中古住宅品質の可視化のための制度・住宅改修補助制度のPR ・高齢者等の住み替え支援事業(国)や空き家片付け補助金(市)の活用促進

(2) 空家等の利活用の促進	①移住・定住施策等による利活用の促進 ・市による移住施策・定住施策等の活用促進 ・南砺で住んでみられ事業「体験ハウス」の拡充 ・移住希望者に対する定住をサポートする仕組みの検討
	②地域等による利活用の促進 ・市・県・国による利活用制度の活用促進 ・県による補助制度や空家等総合相談窓口を活用した利活用の取組への支援
	③新たな空家活用スキームの検討
	④利活用事例の広報 ・市民や移住希望者等への利活用事例の広報

(1) 空家特措法に基づく特定空家等に対する措置	①立入調査による状況把握 ・建築技術者による立入調査の実施
	②特定空家等の認定 ・協議会からの意見を踏まえ市が認定
	③特定空家等に対する措置の実施 ・審議会からの意見を踏まえ市が実施

(2) 空家条例に基づく緊急安全措置の実施	・管理不全な状態にある空家等による危険を回避するための最低限度の措置を実施
-----------------------	---------------------------------------

(3) 所有者等や地域による管理不全な空家等の解消に向けた取組への支援	・既往の除却支援制度の活用促進 ・新たな空家除却支援制度の創設の検討
-------------------------------------	---------------------------------------

(1) 相談体制の構築	・南砺で暮らしませ課と関係部局・移住コンシェルジュとの連携
	・関連団体との連携方策の検討
	・空き家地域サポーターによるきめ細やかな対応

(2) 実施体制の構築	①南砺市空家等対策協議会 ・計画変更・特定空家等の判断・措置の方針等に関する意見聴取
	②南砺市空き家等対策審議会 ・管理不全な状態となった空家等に対する措置に関する意見聴取
	③庁内体制 ・庁内連携による対策の実施