

輪島市空家等対策計画

平成30年3月

目 次

1 計画の基本的な考え	
（1）計画策定の趣旨	1
（2）基本理念	2
（3）計画の位置付け	2
（4）計画の対象区域	2
2 空家等の現状と課題	
（1）住宅・土地統計調査から見た空家等の現状	4
（2）本市の管理不全な空家等の現状と課題	5
3 空家等の調査及び適切な管理	
（1）空家等の調査及び取組の体系	9
（2）空家等の適切な管理	10
4 空家等及び跡地の活用の促進	
（1）建築年次による空家対策の基本的な考え方	11
（2）空家等の流通促進	11
（3）空家及び跡地の活用等に対する支援	12
（4）他の計画との連携による活用	13
5 特定空家等に対する措置等	
（1）管理不全な空家等に対する措置	14
（2）特定空家等に対する措置等	16
（3）空家等に関する相談対応	18
（4）空家等に関する対策の実施体制	19
（5）その他	19

1 計画の基本的な考え

1 計画策定の趣旨

近年、既存の住宅や建築物の老朽化に伴い、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等が増加している傾向にあります。こうした背景には、産業構造の変化や核家族化進展などにより、住宅に対するニーズの変化があると考えられますが、管理不全の空家等が生じる要因としては、所有者の経済的な理由だけではなく、相続問題や空家等になっている家に対する想い入れがあるなど、複数の要因が絡んでいる場合があります。

そうした所有者側の事情により放置された空家等は、周辺の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせており、今後、人口減少の進展に伴い、ますます増加が懸念される状況にあります。

空家等がもたらす問題が各地で顕在化する中、平成27年2月から空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、住民に最も身近な行政主体である市町村が「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など必要な措置を講ずるよう努めるものとされました。

本市では、法の制定に先んじて、平成26年10月に空家等の適切な管理に関する条例を施行し、空家等の適切な管理を促す啓発とともに、管理不全な空家等に対して助言や指導を実施し、改善を促してきたところですが、現在、本市の相談窓口には、管理不全な空家等に対する地域住民からの相談が引き続き寄せられている状況にあります。

また、特に郊外住宅地域において空家等の増加が懸念される中、その抑制に向けて、空家等を含む売買・賃貸等の利活用につながる様々な情報提供を行ってきましたが、空家等の所有者の利活用に対する意識は高いとは言えず、既存住宅市場の環境が十分に整備されていないため、空家等の利活用が進んでいない状況です。

こうした現状に鑑み、これまで空家等対策を進めていく中で明らかになった課題などを改めて整理するとともに、これに対する基本姿勢や本市の空家対策等の方向性を定め、より一層効果的な空家等対策を推進していくため、「輪島市空家等対策計画」を策定します。

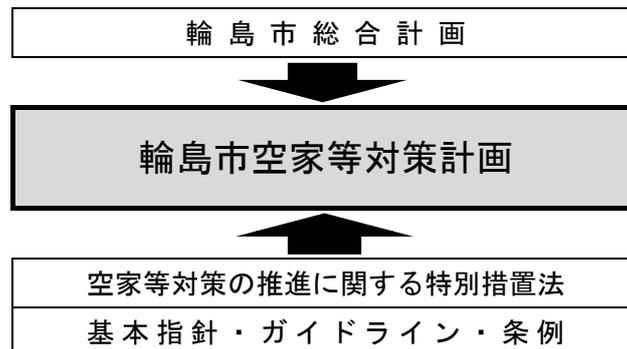
2 基本理念

空家等の適切な管理・活用は、次の理念に基づき行うこととします。

- ① 景観の維持保全、安全で快適な生活環境の形成に配慮する。
- ② 空家等及びその跡地が、定住の促進、地域コミュニティの活性化のための有益な資源であることを認識する。
- ③ 市、市民、所有者等、事業者、町内会その他地域団体の相互の理解と連携のもとに協働して実施する。

3 計画の位置付け

本計画は、法6条に規定される「空家等対策計画」として定めるものです。「輪島市総合計画」の内容を踏まえるとともに、法や条例等との整合性を図るものとします。



4 計画の対象区域

現在、本市の相談窓口寄せられる管理不全な空家等に対する相談は、市内の全域にわたっていることから、本計画に基づく空家等の対象とする地区は、輪島市内全域とします。

また、対象とする空家等は、住宅以外の建築についても相談が寄せられていることから、別に定める用語の定義のものを対象とします。

用語の定義

- ・ 空家等

建築物又はこれに附属する工作物であつて、居住その他の使用が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。

- ・ 所有者等

空家等の所有者又は管理者をいう。

- ・ 事業者

不動産業、建設業、その他の空家等の管理及び活用に関連する事業を行う者をいう。

- ・ 特定空家等

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又は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にあると認められる空家等をいう。

- ・ 不良住宅

法第2条第2項に規定する特定空家等で、住宅地区改良法第2条第4項に規定するものをいう。

2 空家等の現状と課題

1 住宅・土地統計調査から見た空家等の現状

(1) 全国の状況

住宅・土地統計調査（総務省）の結果によれば、空家の総数はこの 20 年間で 1.8 倍（448 万戸から 820 万戸）に増加しており、平成 25 年の空家率（住宅総数に占める空家の割合）は 13.5 パーセントと過去最高を記録しました。

また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空家は、具体的な用途が決まっていないことから、管理が適切に行われずそれが比較的高いと考えられますが、この 20 年間で 2.1 倍（149 万戸から 318 万戸）に増加しています。

こうした背景の一つには、新築の住宅が増加している一方で、使わなくなった建物の除却が進んでいないことが挙げられます。そのような傾向が今後も続く場合、人口減少の進展と相まって、ますます空家問題が深刻化するおそれがあります。

(2) 本市の状況

本市においては、平成 25 年度に実施された住宅・土地統計調査確報によると、総住宅 13,540 棟のうち空家数が 2,580 棟にのぼり、空家率は 19.1 パーセントと全国平均と比べ高い割合となっています。

※ 平成 25 年度住宅・土地統計調査は 5 年ごとに調査が行われるものです。

2 本市の管理不全な空家等の現状と課題

(1) 空家等対策の実績

本市では、移住・定住の促進を目的として平成16年よりホームページに空き家データベースを設けています。これまでに80件が売買や賃貸契約がされました。

(2) 助言や指導の実績

平成29年度は、法以外での助言・指導を45件行っています。

(3) 課題の整理

平成29年度に実施された空家実態調査によると、総住宅13,540棟のうち空家数が1,960棟にのぼり、空家率は11.2パーセントであり、平成25年度に実施された住宅・土地統計調査確報全国平均と比べると低い割合となっています。市内では建物の密集度が高く、建築年次が古い建築物も多いことが想定され、今後の空家等の増加が、防災面においても大きな課題になると考えられます。また、現行の耐震基準を満たしていない空家等の管理及び活用も課題になると考えられます。

※ 税務課によると、平成29年度末の本市における総住宅数は17,373棟、事務所・店舗等は760棟、倉庫等は16,119棟です。

空家実態調査数	
旧輪島市地域	1,255 件
旧門前町地域	705 件
合計	1,960 件

(4) 管理不全な空家等への本市の対応の流れ

原則として、地域住民からの相談を受け、現状調査を行った後、管理が適切でないと判断した場合は所有者等の調査を行います。判明した所有者等に助言、指導を実施し、それでも改善されないときは、空家等の状態に応じて勧告、命令、代執行の手続きに進みます。

勧告を受けた場合は、固定資産税等の住宅用地特例が除外されます。さらに、命令を行っても改善されないときは、条例に基づき氏名等を公表する場合があります。現状調査において重大な危険が切迫していることが判明した場合には、条例に基づき応急措置を行う場合があります。

また、特定空家等に至らない空家等についても、管理不全な状態であれば、法に基づく助言を行い、改善を促します。

(5) 空家等の管理・活用に関する取組方針

この計画による空家等の管理・活用の基本的な取組方針は、次のとおりとします。

① 発生抑制及び適切な管理に関する取組方針

・空家等の発生の未然防止

所有者等を対象とし、住宅の活用、住み替えを促すとともに、住宅取得希望者に充実した中古住宅情報を提供することにより、空家等の発生を未然に防止することに努めます。

・所有者等による空家等の管理の徹底

空家等の適切な管理は、所有者等の責務であることを周知するとともに、高齢の所有者等や遠方に住む所有者等が適切な管理ができるよう、空家管理事業者等の専門的な知識を有する団体等と協力し、十分な情報提供を行うことができる体制づくりに努めます。

② 活用の促進に関する取組方針

・移住・定住促進の受け皿としての空家等の流通促進

輪島市総合計画を踏まえ、本市の生活空間の豊かさを広く発信することにより、空家等が移住、定住の受け皿の一つとして活用されるように取り組みます。

・空家等を除却した跡地における建替促進

建物を除却した跡地では駐車場として利用することが想定されていますが、人口の減少や、まちなみの分断等の問題を引き起こしています。このため、集約型の都市構造の実現及び定住促進の観点から、空家等を除却した跡地においては積極的な再建築を促すこととします。

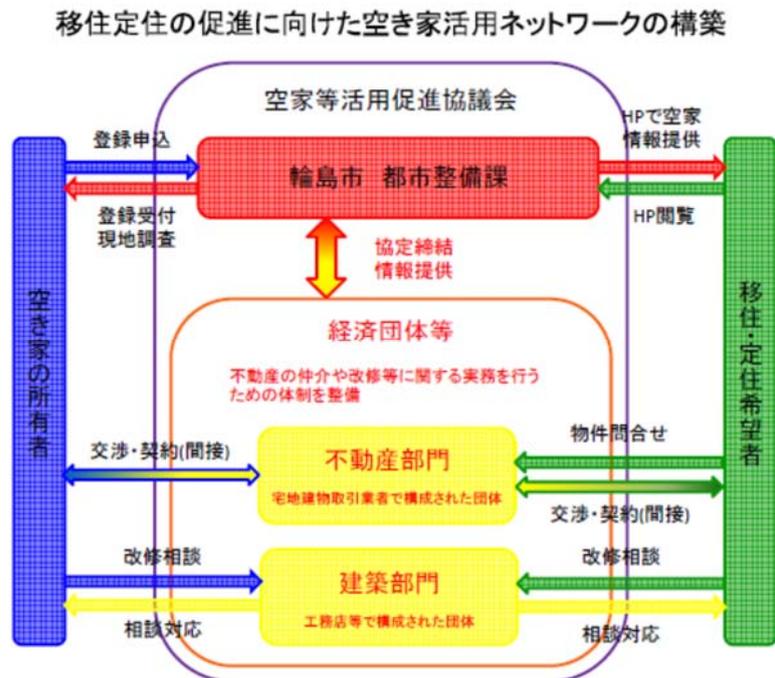
- ・町内会その他の地域団体や専門的な知識を有する団体との連携・協力
空家等の増加が地域のコミュニティ活動や生活環境に深刻な影響を与えていることに加え、問題の解決には法律、不動産、建築など多くの専門家の知識が必要となることから、所有者等を中心に、市、地域団体、事業者が連携・協力することができる体制づくりに取り組みます。

- ・空家等及び空家等を除却した跡地における地域活性化のための取組推進
空家等及び空家等を除却した跡地が、コミュニティ活動や地域防災等の拠点として活用されることにより、町内会その他の地域団体、事業者が連携・協力することができる体制づくりに取り組みます。

③ 管理不全な空家等に対する取組方針

- ・管理不全な空家等の是正及び除却の促進
管理不全な空家等に対しては、適切な管理及び自主的な是正に向けた指導を行います。さらに、周辺的生活環境に深刻な影響を与えており、国が定めるガイドラインに基づき特定空家等に該当すると判断された場合は、適切な指導、助言等を実施するとともに、必要に応じて除却等の措置を講じ、その改善を促進します。

空家等の管理・活用における取組体制



(6) 計画期間

法では、附則において施行後 5 年を経過した時点で内容を検討することが規定されていることから、本計画の計画期間も 5 年間と設定します。ただし、計画期間内においても、必要に応じて見直しを行うものとします。

計画期間：平成 30 年 4 月から 5 年間

3 空家等の調査及び適切な管理

1 空家等の調査及び取組の体系

(1) 空家等の調査

空家等の現状を把握し、その管理・活用を推進するため、次の調査を実施します。
また、継続的に調査を行い、空家等の把握に努めます。

空家等の現況調査	
調査実施主体	輪島市
対象地区	市内全域
調査期間	平成29～30年度、以降は随時
調査対象	全ての空家等や空地
調査内容	市内に存在する建築物の悉皆調査により、空家や空地の状況を把握する。チェックシートに基づき、目視により空家等の状態と悪影響の程度を把握する。
その他	苦情や相談が寄せられた空家等については、随時、現地調査・所有者等の確認を行う。

水道休止状況調査	
調査実施主体	輪島市
対象地区	市内全域
調査期間	随時
調査対象	全ての空家等
調査内容	水道利用者情報などのデータを把握、整理する。

(2) 空家等の管理

空家への対応は、管理不全の空家等の対応フロー（※P17 参照）に基づき、その状況に応じて取り組めます。

2 空家等の適切な管理

(1) 空家等の発生を防止するための啓発活動

住宅を所有する高齢者等を対象に、事業者からなる関係団体と協働して空家未然防止セミナーを開催し、住宅の保全・活用、住み替えの促進、相続に関する事項等の空家等の発生を予防する知識の普及を図ることにより、空家等の発生を未然に防止することに努めます。

(2) 空家等の所有者等に対する理解促進

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を適切に管理しなければならないことから、所有者等に対して空家等の管理に関する理解増進を図る必要があります。

このため、空家等の所有者を対象に、事業者からなる関係団体と協働して空家活用セミナーを開催し、空家等を放置した場合の危険性や適切な管理の重要性について周知するとともに、空家等の適切な管理に関する理解増進に努めます。

また、市外在住の空家等の所有者等に対して、空家等の適切な管理に関する啓発を実施します。

(3) 相談体制の構築

空家等の所有者等から空家等の管理・活用に係る相談に対応するため、法律、不動産、建築の事業者と連携した相談体制を構築します。

(4) 空家管理事業者の普及・啓発

空家等の所有者等が、入院、施設への入所、遠方に居住している等の理由により自ら当該空家等の適切な管理を行うことができない場合に対応するため、所有者等に代わって空家等の適切な管理を行う専門的な知識を有する事業者や、家財の整理を行う事業者等、地域に根ざしたコミュニティビジネスの育成を図るとともに、空家管理事業についての広報を行うなど、本市では関係団体との協定を締結していますが、さらにその普及・啓発に努めます。

3 空家等及び跡地の活用の促進

1 建築年次による空家等対策の基本的な考え方

空家等の中には、歴史文化遺産として継承すべきものや、比較的良好な状況で活用が容易なもの以外に、現行の耐震基準に適合せず耐震改修が必要なものなど、そのままでは活用が難しいものもあります。

建築年次や建物の老朽化の度合に応じた空家対策の基本的な考え方を次の表に示します。

建築年次による空家等対策の基本的な考え方								
年月日	建築基準法	構造・強度	管理状況	基本的な考え方（取組方針）				
				流通	活用	耐震補強	是正	除却
S 5 6 . 5 以前に建築された住宅	耐震規定 改 定	新耐震 基 準	適正管理	○	○	○		
			管理不全	○	○		○	
			損 壊				○	○

(○)：建物の状況により判断

2 空家等の流通促進

① 現行の取組

- ・ 移住、定住相談窓口による支援

移住、定住相談窓口において、移住・定住希望者から住宅に関する相談があった場合は、空家データベースに登録されたものを紹介して、その住宅確保を支援しています。

また、移住、定住希望者の幅広いニーズに応えるため、空家等の所有者に対してデータベースへの物件登録を呼び掛けています。

② 現行の取組における課題

- ・ 庁内における連携

移住、定住希望者の定住促進や、中山間地の活性化など、各課が担当する事業により空家等に関する情報提供（補助金等）が分かれており、総合的な紹介となっていないことから、利用者にとってわかりにくい場合があると考えられます。

- ・ 地域による情報収集の遅れ

本市は中山間地域などに集落が点在しており、郊外部での情報収集が遅れている状況にあります。

- ・ 「空家データベース」登録数の停滞

空家実態調査で確認された空家数に比べ、データベースに登録された空家数が非常に限られた数であることから、データベースが空家等への対策として十分に活用されておらず、魅力的な情報源になっていないと考えられます。

③ 今後の取組

- ・ 空家データベースの拡充

本市の空家データベースは、地域毎に区分されていないことから、これらをより細分化し、幅広いニーズに応えられるよう、データベースの拡充を図ります。

- ・ 空家等の流通促進

空家等の所有者等を対象に、関係団体と協働して空家活用セミナーを開催し、売却や賃貸など空家等の活用に関する知識を普及し、空家データベースへの物件登録を促すなど空家の流通促進を図ります。

- ・ 民間団体等の取組への支援等

空家等の活用を図る民間団体と不動産事業者等とが連携した取組を支援するとともに、その利用を促すことにより、高齢者世帯の住み替えを促進し、空家発生の未然防止や空家等の流通促進を図り、子育て世帯に必要な居住環境を提供します。

3 空家等及び跡地の活用等に対する支援

① 現行の取組

- ・ 住宅確保支援による定住促進

移住・定住希望者等が、新たに住宅を購入する場合や、既存の建物の改修工事を支援すること、また、民間住宅等の賃貸に居住する場合にも支援しており、空家等の活用と定住を促進しています。

- ・ 空家を除却した跡地の活用

空家、空地を活用して、小売業等を新たにはじめる場合にも支援しています。

② 現行の取組における課題

・ 跡地活用への取り組み

空家等を除却した跡地を誘導するとともに、その活動を支援する制度がないことから、空地の多くが駐車場化するおそれがあり、積極的な取り組みを支援する必要があります。

③ 今後の取組

・ 空家を活用した定住促進

空家データベース掲載物件を新たに購入することや、改修工事の支援をより充実することにより、空家等の活用と本市への定住を促進します。

・ 空家等の活用に係る調査等

子世帯が親世帯と、孫世帯が祖父母世帯と近距離に居住するために空家等を活用する方策や、学生が地域に根ざした生活を送るためのハウスシェアリングのあり方などについて、調査を行い、空家等の増加の抑制につなげていきます。

4 他の計画との連携による活用

本市が定めた他の計画と関連することにより、空家等や空地の活用を促進するものとします。

5 特定空家等に対する措置等

1 管理不全な空家等への対応

(1) 管理不全な空家等への対応

管理不全な空家等に対する対応は、既存法（建築基準法、道路法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、消防法）に基づくほか、法により、総合的に判断します。

(2) 管理不全な空家等の是正及び除去

管理不全の空家等の所有者等に対しては、自主的に対策を講じるよう助言・指導を行うとともに、周辺への悪影響や危険性のある空家等の所有者等に対しては、除却に対する支援制度を設け、是正及び除却を促進することにより周辺への生活環境の保全を図ります。

(3) 緊急時の措置

緊急時の措置については、災害が発生し、又は正に発生しようとしている場合は、災害対策基本法に基づき対処するものとしますが、それ以外で空家等が危険な状況にあり、所有者等に指導等を行う時間的余裕がない場合は、法令や条例に基づき、必要な措置を講ずるものとします。

既存法の権限の範囲と概要		
法 律	範 囲	概 要
建築基準法	勸告 命令 代執行	<p>損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勸告、命令、行政代執行をすることができる。</p> <p>【建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】</p>
道路法	命令	<p>道路管理者は、道路（第71条）及び条例で指定する沿道区間（第44条）において道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。</p> <p>【道路法第43条「道路に関する禁止行為」】</p>
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	命令 代執行	<p>一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市長村長は支障の除去・防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。</p> <p>【廃棄物の処理及び清掃に関する法律第19条の4「一般廃棄物に対する措置命令」】</p>
消防法	命令 代執行	<p>消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空家の周辺に放置された燃焼のおそれにある物件などの除却などを命ずることができる。</p> <p>消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。</p> <p>【消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】</p>
災害対策基本法	一時使用 収用 除却	<p>市長村長は、応急措置を実施するための緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除却その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除却したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p> <p>【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】</p>

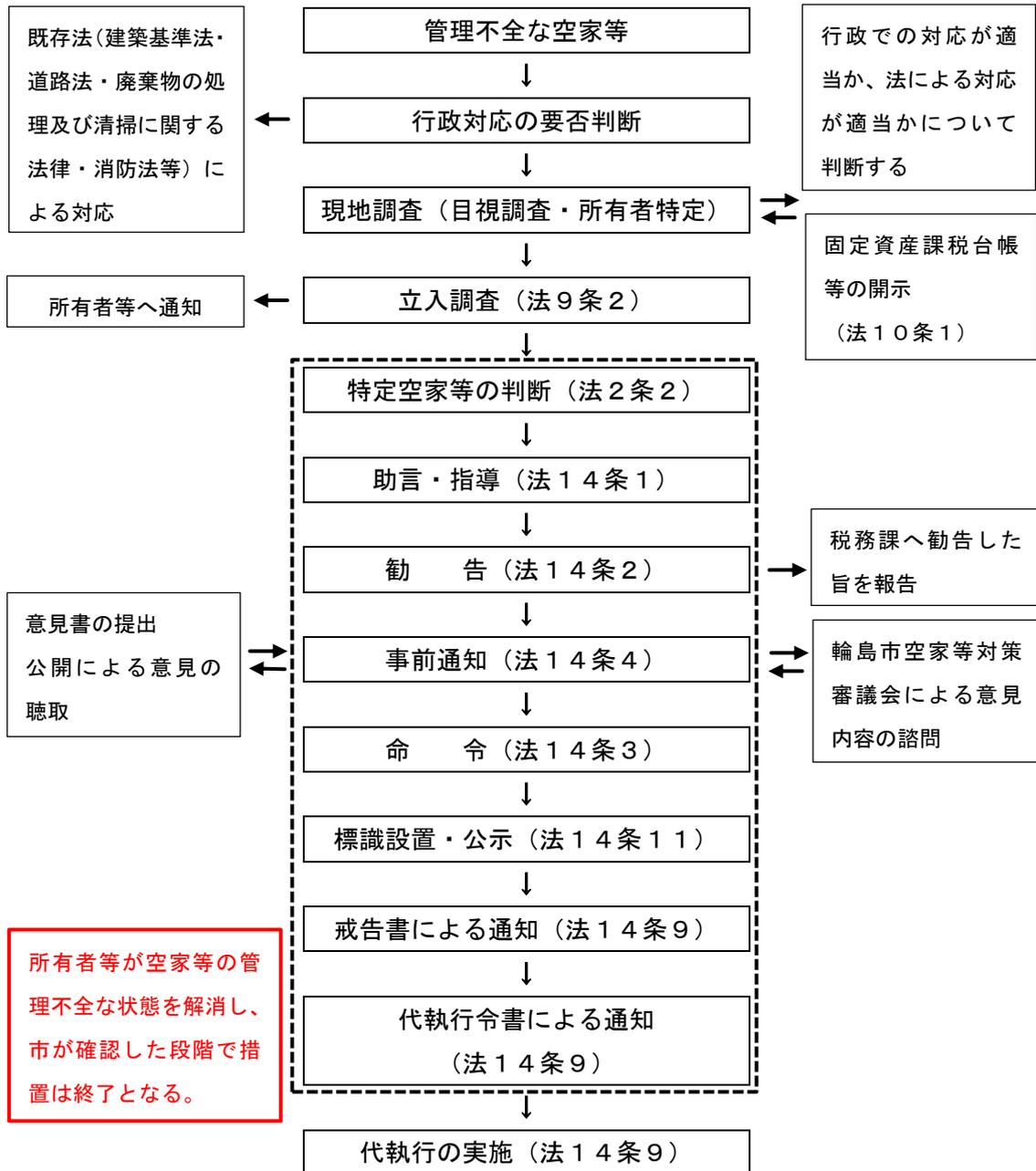
2 特定空家等に対する措置

特定空家等に関する判断は、国の「『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）」に基づいて行うものとし、輪島市空家等対策審議会に諮り、本市の空家の特性を踏まえて総合的に判断します。

また、平成 27 年度の税制改定により、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に必要な措置を勧告した場合、その敷地については固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなりました。

固定資産税等の住宅用地特例について			
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	住宅用地で住戸 1 戸につき 200㎡までの部分	1 / 6	1 / 3
一般用住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地（200㎡を越える部分で家屋床面積の 10 倍まで	1 / 3	2 / 3

管理不全な空家等の対応フロー



3 空家等に関する相談対応

空家等の所有者等及び周辺住民等からの相談に迅速かつ適切に対応するため、空家等に関する総合相談窓口を都市整備課内に設置します。また、相談内容に応じて各担当課においても相談を受け付けることとします。

相談担当課と主な相談内容		
主な相談担当課	主な相談内容	連絡先
都市整備課 (空家等総合相談窓口)	空家データベースに関すること。 建造物の損傷、倒壊等に関すること。	0768-23-1156
環境対策課	ごみ（不法投棄等）に関すること。 衛生虫害（衛生虫害・ねずみ等）に関すること。	0768-23-1853
土木課 地域整備課	空家等による道路通行上の支障等に関すること。	0768-23-1151
防災対策課	災害時の対応に関すること。	0768-23-1157

4 空家等に関する対策の実施体制

(1) 庁内組織体制

空家等の管理・活用に関する相談などの対応は、専門的に当該業務を担う課において実施するとともに、空家等相談窓口（都市整備課）との連携を図るものとします。

このため、庁内に空家等の管理・活用に関する連携組織を設置し、空家等に関する各種調査の結果及び関係部局に市民から寄せられる空家等に関する情報などを一元化できるデータベース・台帳などを構築します。

庁内組織体制			
関係課		内 容	関係法令等
空家等の適切な管理に対応する課	都市整備課	空家データベースに関すること。 建造物の損傷、倒壊等に関すること。	建築基準法 (法第10条第3項)
	環境対策課	ごみ（不法投棄等）に関すること。 衛生虫害（衛生虫害・ねずみ等）に関すること。	廃棄物処理法 (法第19条の4)
	土木課 地域整備課	空家等による道路通行上の支障等に関すること。	道路法 (法第43、44、71条)
	防災対策課	災害時の対応に関すること。	災害対策基本法 (法第64条第2項)
空家等の所有者確認に対応する課	市民課 地域生活課	戸籍等調査に関すること。	
	税務課	固定資産税等調査に関すること。	
	上下水道課	水道水利用状況の確認に関すること。	
空家等・跡地の活用に対応する課	企画課	定住促進等に関すること。	
	漆器商工課	起業・出店等に関すること。	
	文化課	歴史的建造物、埋蔵文化財等に関すること。	

※都市整備課が総合窓口となり、担当課へ引継ぎ、又は担当課が個別対応する

(2) 関係機関との連携について

空家等の管理・活用に関して、必要があると認められる場合は、警察、消防その他の関係機関と連携を図るものとします。

5 その他

計画期間中に、空家相談件数の増減や支援制度の実績数等から対策効果の検討を行い、ホームページ等で公表します。また、効果が得られなかった対策項目については、その課題を抽出し、対策を検討したのち、改善するよう努めます。