

# 羽咋市空家等対策計画

平成29年6月

令和元年 12 月改定

令和 5 年 3 月改定

羽咋市

# 目 次

## 第1章 計画の策定

1 策定の趣旨.....	1
2 計画の位置付け.....	2

## 第2章 空家等の現状と課題

1 住宅・土地統計調査について.....	3
2 空家等の状況.....	4

## 第3章 空家等の対策の基本的事項

1 空家等に関する対策に関する基本的な方針.....	12
2 計画期間.....	12
3 計画の対象地区.....	13
4 対象とする空家等の種類.....	13
5 空家等の調査に関する事項.....	14
6 所有者等による空家等の適切な管理の促進.....	15
7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進.....	16
8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処.....	17
9 市民等からの空家等に関する相談への対応.....	19
10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	19
11 その他空家等に関する対策の実施.....	20

# 第1章 計画の策定

## 1 策定の趣旨

近年における超高齢社会や核家族化の進行、建築物の老朽化等に伴い、空家等が全国的に年々増加しており、中には適切に維持管理されずに様々な問題を引き起こしている空家等がある。こうした空家等は地域住民へ与える影響も大きいことから、空家等の対策は重要な政策課題となっている。

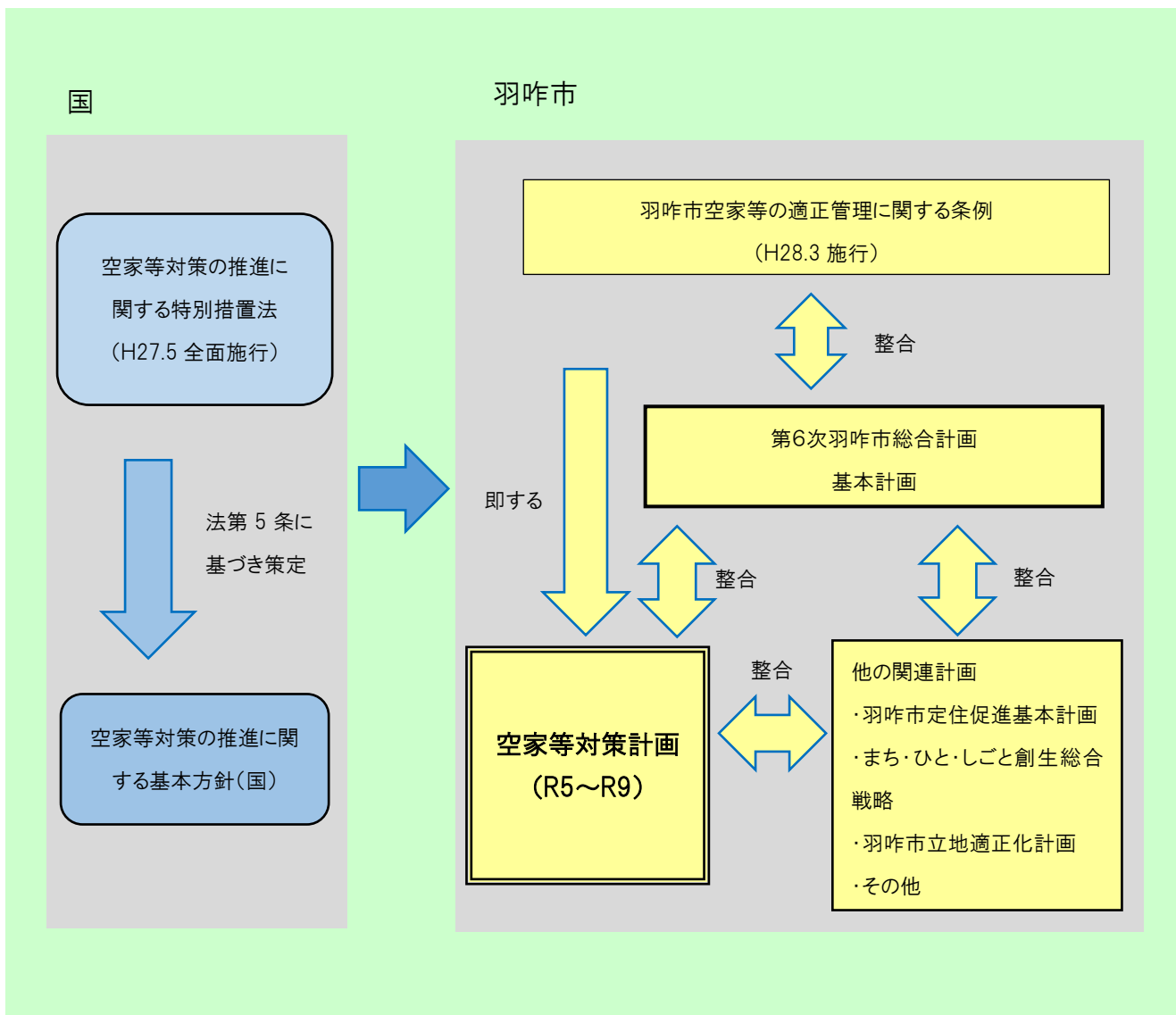
こういった状況を背景として、平成27年5月26日に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家法」という。)が全面施行され、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなり、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠も整備された。

羽咋市においては平成28年3月22日に羽咋市空家等の適正管理に関する条例(以下、「空家条例」という。)を施行し、空家等の問題に取り組んでいるところであるが、羽咋市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家法第4条による空家等対策計画を策定する。

羽咋市空家等対策計画では、空家法の遵守と空家条例の趣旨に基づき、空家等に関する課題を踏まえた具体的な対策を講じ、市民の生活環境の保全を図り、安全で安心なまちづくりを推進することを目的とする。

## 2 計画の位置付け

この計画は、空家法第6条の規定に基づく、本市の空家等に関する対策の総合的かつ計画的な実施を目的とする計画であり、第6次羽咋市総合計画 基本計画を上位計画とし、他の関連する計画と整合性を図る。



## 第2章 空家等の現状と課題

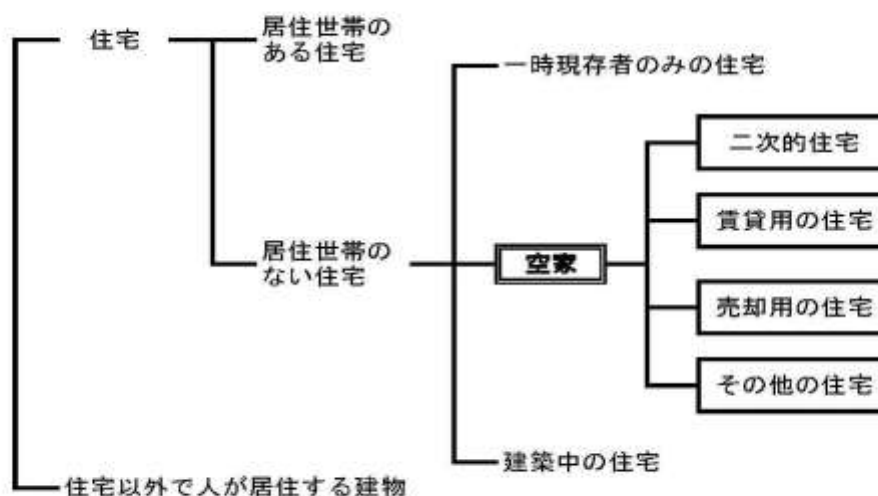
### 1 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに総務省が実施する調査である。世帯に配布する調査票及び調査員が記入する建物調査により実施する。

住宅・土地統計調査は、国勢調査のような全数調査ではなく抽出調査であることや集合住宅の空家等を1戸単位で集計していることから、自治体等が行う空家等現地調査の集計値とは異なる場合がある。

住宅・土地統計調査の結果に基づいて、全国、石川県及び羽咋市の空家等の現状を確認し、羽咋市の空家率等の水準や特徴を把握する。

【住宅・土地統計調査による住宅の種類】



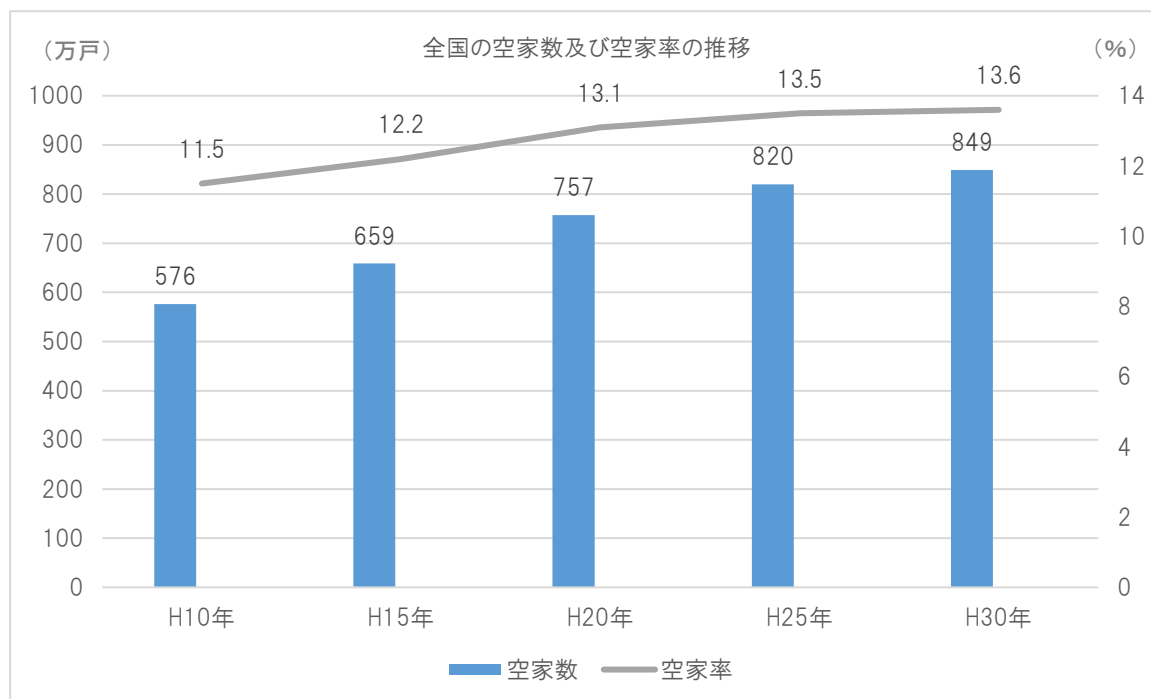
- ・「二次的住宅」…別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・「その他の住宅」…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注:空家の区分が困難な住宅を含む。)

## 2 空家等の状況

### (1) 全国の状況

#### ① 空家数及び空家率の推移

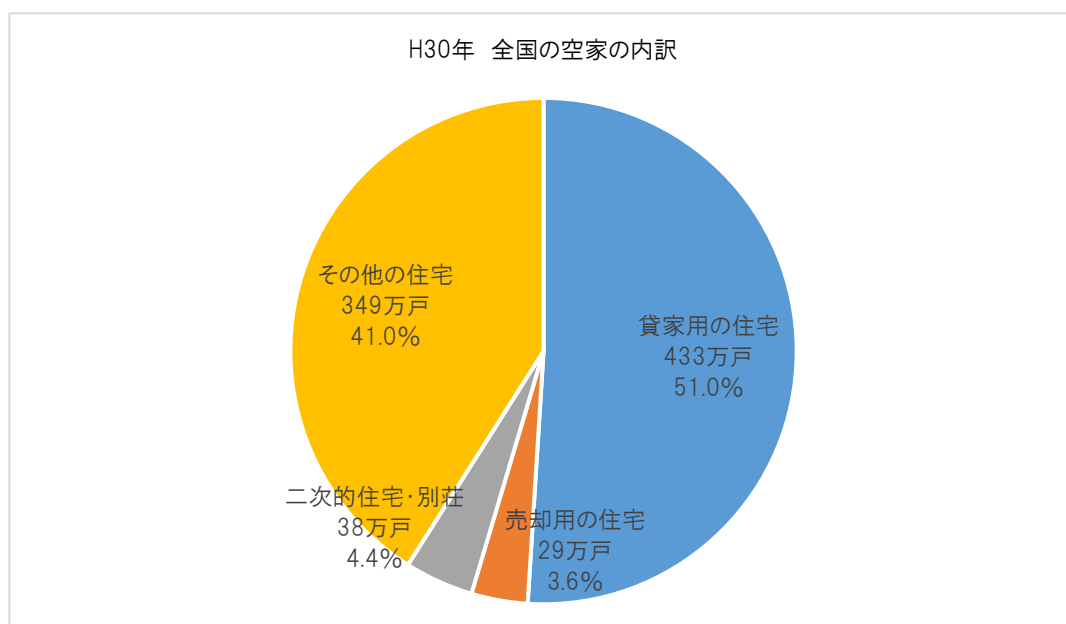
平成30年の全国の空家数は849万戸、空家率は13.6%となっており、いずれも増加を続けている。



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

#### ② 空家等の内訳

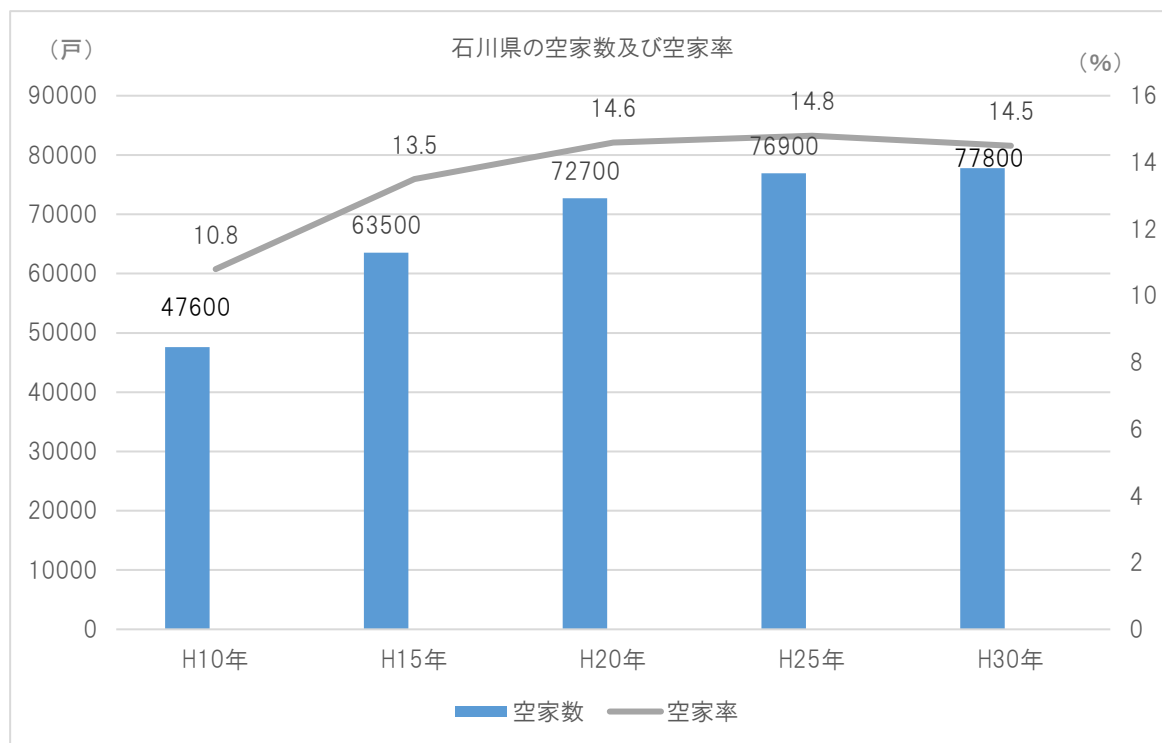
平成30年の空家等849万戸の内訳は、貸家用の住宅が全体の51%を占め、居住世帯が長期にわたって不在であるなどのその他の住宅が41%となっている。



## (2) 石川県の状況

### ① 空家数及び空家率の推移

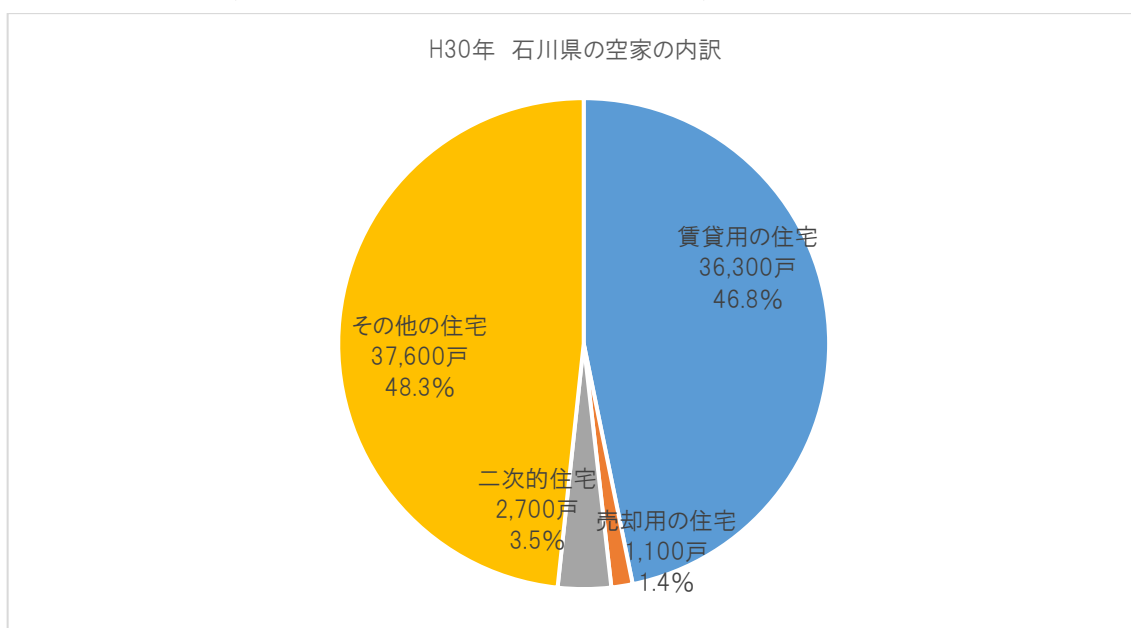
平成 30 年の石川県の空家数は 77,800 戸で空家率は 14.5%となっており、全国平均の 13.6%を上回り、空家数が増加を続けている。



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

### ② 空家等の内訳

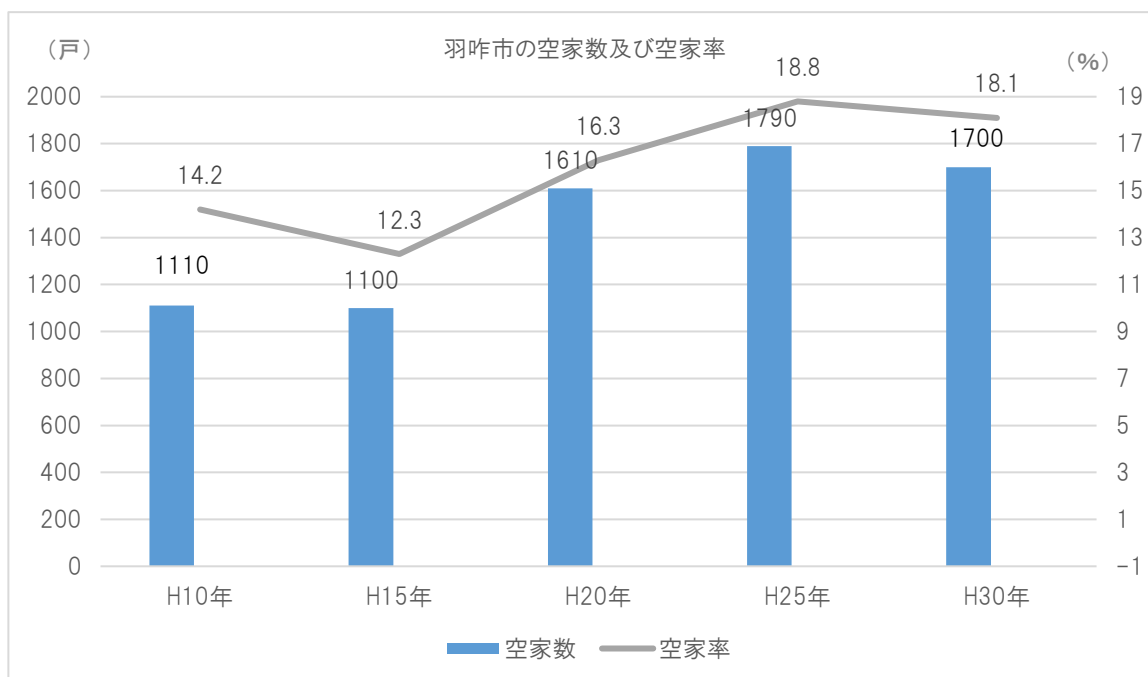
平成 30 年の空家等 77,800 戸の内訳は、賃貸用の住宅とその他の住宅の割合が約半数を占め、全国の空家等の内訳と比較すると、その他の住宅の割合が高い。



### (3) 羽咋市の状況

#### ① 空家数及び空家率の推移

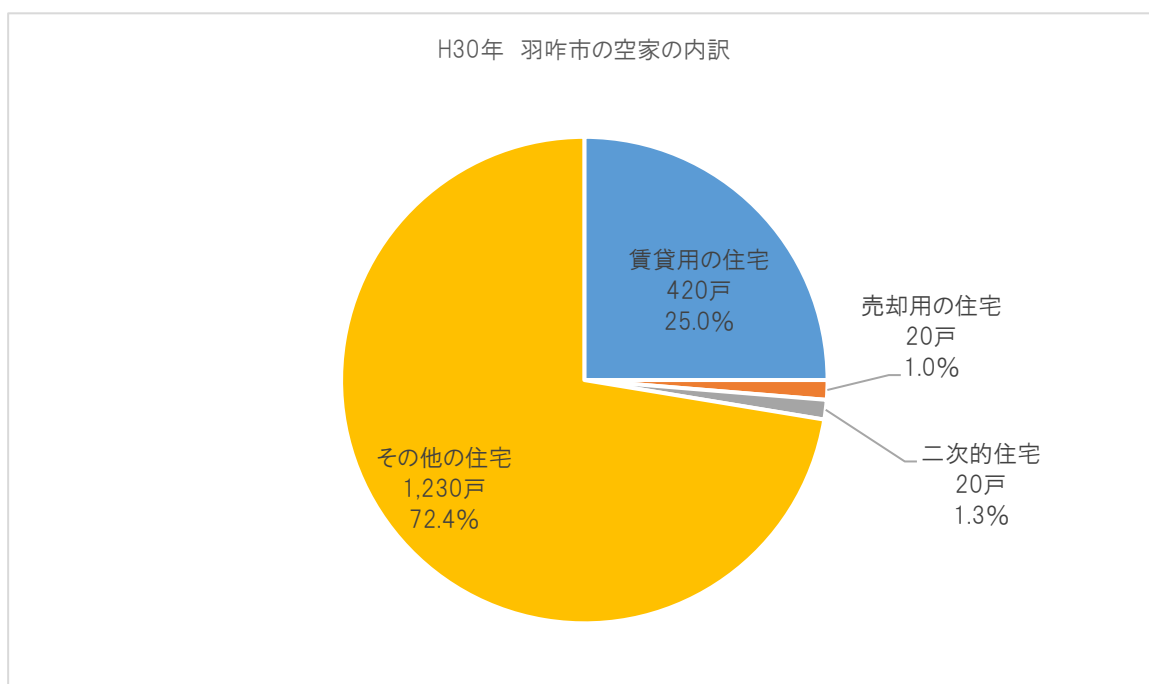
平成 30 年の本市の空家等は 1,700 戸で空家率は 18.1%となっており、県内平均の 14.5%を上回っている。



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

#### ② 空家等の内訳

平成 30 年の空家等は 1700 戸の内訳をみると、その他の住宅が 1,230 戸で 72.4%と約 7 割を占め、県内平均の 48.3%と比べて非常に高い。





### ③ 空家等実態調査の状況

#### ③-1 平成 27 年度

平成 27 年度に羽咋市内の空家等の実態把握のために空家実態調査を実施し、平成 28 年 3 月までに空家実態調査報告書を整備した。

調査の結果、確認できた空家等は 817 戸あり、今後も人口減少等に伴い、空家等が増加することが予想される。

#### ア 調査概要

平成 27 年度実施の町会による簡易空家調査結果、水道閉栓情報及び市所有の空家情報等をもとに、市内の空家等と思われる建築物 1,264 戸を対象に外観目視による実態調査を実施した。

#### イ 調査期間

平成 27 年 9 月 8 日～平成 28 年 3 月 25 日

#### ウ 調査項目

- a 空家等の基本情報(所在地、用途、構造、階数、規模、駐車場の有無等)
- b 空家等の所有者情報等
- c 空家等の老朽化度合
- d 空家等の利活用意向
- e 地区別の空家等の件数

地区	空家等の戸数	地区別割合
羽咋	237	29%
千里浜	68	8.3%
栗ノ保	52	6.4%
富永	53	6.5%
邑知	136	16.6%
余喜	71	8.7%
鹿島路	42	5.1%
越路野	71	8.7%
一ノ宮	49	6.0%
上甘田	38	4.7%
計	817	100%

f 用途別の空家等の件数

用途	戸数	用途	戸数
住宅	705	倉庫	3
併用住宅	46	店舗	27
アパート	3	納屋	8
工場	17	病院	2
事務所	4	旅館	2

③-2 令和元年度

令和元年度に羽咋市内の空家等の実態把握のために空家実態調査を実施し、データベースを更新した。

調査の結果、確認できた空家等は 887 戸あり、今後も人口減少等に伴い、空家等が増加することが予想される。

ア 調査概要

町会による簡易な空家調査を実施した。

イ 調査期間

令和元年8月1日～令和元年9月30日

ウ 調査項目

a 空家等の基本情報(所在地、用途、構造、階数、規模、駐車場の有無等)

b 地区別の空家等の件数

地区	空家等の戸数	地区別割合
羽咋	217	24.5%
千里浜	77	8.6%
栗ノ保	60	6.8%
富永	51	5.7%
邑知	147	16.6%
余喜	85	9.6%
鹿島路	62	7.0%
越路野	101	11.4%
一ノ宮	39	4.4%
上甘田	48	5.4%
計	887	100%

③-3 令和2年度

羽咋市内の空家等の実態把握のために空家実態調査を実施した。利活用判定と不良度判定を行い、本市の空き家情報バンクの登録物件の増加と老朽空家の把握につなげた。

ア 調査概要

町会による空家情報および本市が保有する空家関連情報を整理し、調査対象物件として 792 件を選定した。外観調査を実施し、その結果を基に、利活用判定と不良度判定を行った。

イ 調査期間

令和 2 年 5 月 1 日～令和 3 年 1 月 31 日

ウ 調査結果

調査対象物件について外観調査を実施した。その結果、生活実態がないと認められた物件は 575 件あり、それらについて利活用判定と不良度判定を行った。

a 外観調査項目(売り貸し看板の有無、表札の有無、郵便受けの状況 外)

b 地区別の利活用判定結果

地区	利活用判定(件)				合計(件)	地区別割合
	A(売却・賃貸が容易)	B(売却・賃貸の期待性あり)	C(売却・賃貸の期待性が低い)	D(売却・賃貸が困難)		
羽咋	64	80	19	13	176	30.6%
千里浜	24	23	11	4	62	10.8%
粟ノ保	26	18	6	0	50	8.7%
富永	12	17	2	3	34	5.9%
邑知	6	32	27	11	76	13.2%
余喜	5	24	15	2	46	8.0%
鹿島路	9	15	4	2	30	5.2%
越路野	3	29	9	9	50	8.7%
一ノ宮	0	9	6	6	21	3.7%
上甘田	3	11	12	4	30	5.2%
合計	152	258	111	54	575	100.0%

良質空家(利活用判定 A および B の物件)は、全体の 50%にあたる。

c 地区別の不良度判定結果

地区	不良度判定(件)				合計(件)	地区別割合
	A(管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能)	B(管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能)	C(倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難)	D(倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能)		
羽咋	105	60	10	1	176	30.6%
千里浜	54	6	1	1	62	10.8%
粟ノ保	23	23	4	0	50	8.7%
富永	17	14	3	0	34	5.9%
邑知	29	27	11	9	76	13.2%
余喜	24	13	8	1	46	8.0%
鹿島路	21	7	2	0	30	5.2%
越路野	22	17	7	4	50	8.7%
一ノ宮	7	5	6	3	21	3.7%
上甘田	11	11	6	2	30	5.2%
合計	313	183	58	21	575	100.0%

管理が行き届いていない空家(利活用判定 B,C および D の物件)は、全体の 46%にあたる。

#### ④ 特定空家等の指定状況

##### ④-1 平成 29 年度の指定状況

羽咋市ではこれまでに、特定空家等の判断基準により、12 戸の老朽空家を特定空家等に認定した。

〈内訳〉

- ・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 9 戸
- ・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 2 戸
- ・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 戸

##### ④-2 令和元年度の指定状況

現在は、特定空家等 7 戸が解体され特定空家等の戸数は 5 戸となっている。

〈内訳〉

- ・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 4 戸
- ・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 戸

##### ④-3 令和4年度の指定状況

現在は、特定空家等 2 戸が解体され特定空家等の戸数は 3 戸となっている。

〈内訳〉

- ・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 3 戸

## 第3章 空家等対策の基本的事項

### 1 空家等に関する対策に関する基本的な方針

羽咋市における空家等の状況や全国的な取り組みを踏まえながら、憲法での財産権や民法での所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則であることを念頭に置き、その上で適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消する取り組みとして、「市民の安全安心の確保」、「空家等の利活用促進」、「空家等の予防の推進」の3つの方針を基本とした各種対策に取り組むこととする。

#### (1) 市民の安全安心の確保

空家等対策の取り組みに関する情報を市民に広く周知し、空家等の適切な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、空家法を活用した実効性のある改善指導を行うことにより、市民の安全で安心な暮らしを確保する。

#### (2) 空家等の利活用促進

空家等の利活用のための改修費等の支援による流通の促進に努めるとともに、空家等に関する情報提供及び相談体制の充実を図る。

また、空家等を活用した移住定住を支援することにより、定住促進及び地域の活性化を図る。

#### (3) 空家等の予防の推進

空家等は、所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則であることの意識を高めるための啓発や周知に努める。

また、高齢世帯や単身世帯の住宅においては、次の世代へ円滑に継承されるよう意識の啓発や周知を行い空家等の発生抑制に努める。

### 2 計画期間

計画期間は、令和5年度から令和9年度の5年間とし、各種施策の実施による効果や社会情勢等の変化等により、必要に応じて見直していくものとする。

### 3 計画の対象地区

---

空家等対策計画の対象地区は市内全域とする。

### 4 対象とする空家等の種類

---

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」とする。また、本市が所有又は管理するものも含むものとする。

なお、地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から、特定空家等の対策を重要課題として取組むものとする。

#### ●空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※常態とは、年間を通して建築物等の使用実績がないこと

#### ●特定空家等（空家法第2条第2項）

- 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
- 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
- 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
- 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

## 5 空家等の調査に関する事項

---

令和2年度に実施した空家等実態調査を基に、空家等の管理のため、今後、定期的に次の調査を実施する。

### (1) 町会による空家等実態調査

町内の空家等の状況について、町会の協力を得て定期的な調査を実施し、データベースを更新する。

### (2) 市民等による情報提供

管理不全な状態にある空家等の情報提供があった場合は、寄せられた情報を基に所有者等の把握を行い、データベースを更新する。

### (3) 立入調査

特定空家等に該当するかどうかを判断するため、敷地内に入って状況を観察する必要がある場合に実施する。



## 6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

---

### (1) 適正管理の啓発・情報発信

空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものであることから、空家等の所有者等にその適切な管理を促すための広報活動を行うなど意識の啓発を図る。

また、高齢世帯や単身世帯の住宅においては次の世代へ円滑に継承されるよう意識の啓発や周知を図る。

### (2) 管理不全な状態にある空家等の所有者等への助言・指導

適切に管理されていない空家等の所有者等に対して、文書・口頭・訪問等適切な方法により助言・指導を行う。

### (3) 窓口体制の確立

空家等対策窓口では、様々な空家等に関する情報提供及び相談を行い、市民サービスの向上に努める。

### (4) 各種団体等のサービスの情報提供

空家等の管理代行、清掃、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記などに関する所有者等からの相談に適切に対応するため、各種団体等が行うサービスの情報提供を行う。

### (5) 財産管理制度の周知

令和3年改正民法で、土地・建物に特化した財産管理制度が創設され、令和5年4月1日に施行される。所有者不明または管理不全建物について隣地在住者等の利害関係人から相談があった場合は、これらの制度を周知する。

#### ①所有者不明建物管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになる。

#### ②管理不全建物管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになる。

## **7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進**

ホームページ、チラシ等を活用して、所有者等に空家等の活用に関する情報提供に努める。  
また、空家等の活用に関して、ニーズ等の情報収集を行い、有効な手法について調査・検討を行う。

### (1) 空き家情報バンクの充実

制度を広く周知していくために、チラシの配布やホームページなどを活用し、制度の周知を図る。

また、協定を締結している石川県宅地建物取引業協会との連携を深める。

### (2) 空家等に関する補助制度

羽咋市では、空家等に関する各種補助制度を導入しており、これは、空家等が放置され、地域住民への悪影響を及ぼすことを事前に回避する方策として導入し、空家等の有効活用と併せ、羽咋市への移住・定住促進や地域の活性化を図る制度としたものです。

#### ① 空家リフォーム再生事業による支援

ア 空家のリフォーム助成

イ 空家の購入助成

ウ 空家の家財道具処分助成

エ 空家の解体助成

#### ② 定住促進家賃補助金事業

空き家入居世帯への家賃補助

#### ③ 空き家情報バンク利用促進事業

不動産業者への仲介報奨金助成

#### ④ 空き家登録促進事業

町会からの働きかけにより、新たに空き家情報バンクの登録が行われた際の町会への交付金助成

#### ⑤ 空き家活用促進事業

空き家情報バンクの登録物件に入居を開始した際の町会への交付金助成

## 8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

---

### (1) 基本的な考え方

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言・指導を行う。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、空家等の所有者に対し、除却、修繕、立木等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・指導を行い、早期に解決が図られるように努める。

### (2) 特定空家等の判断基準

空家等が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する。

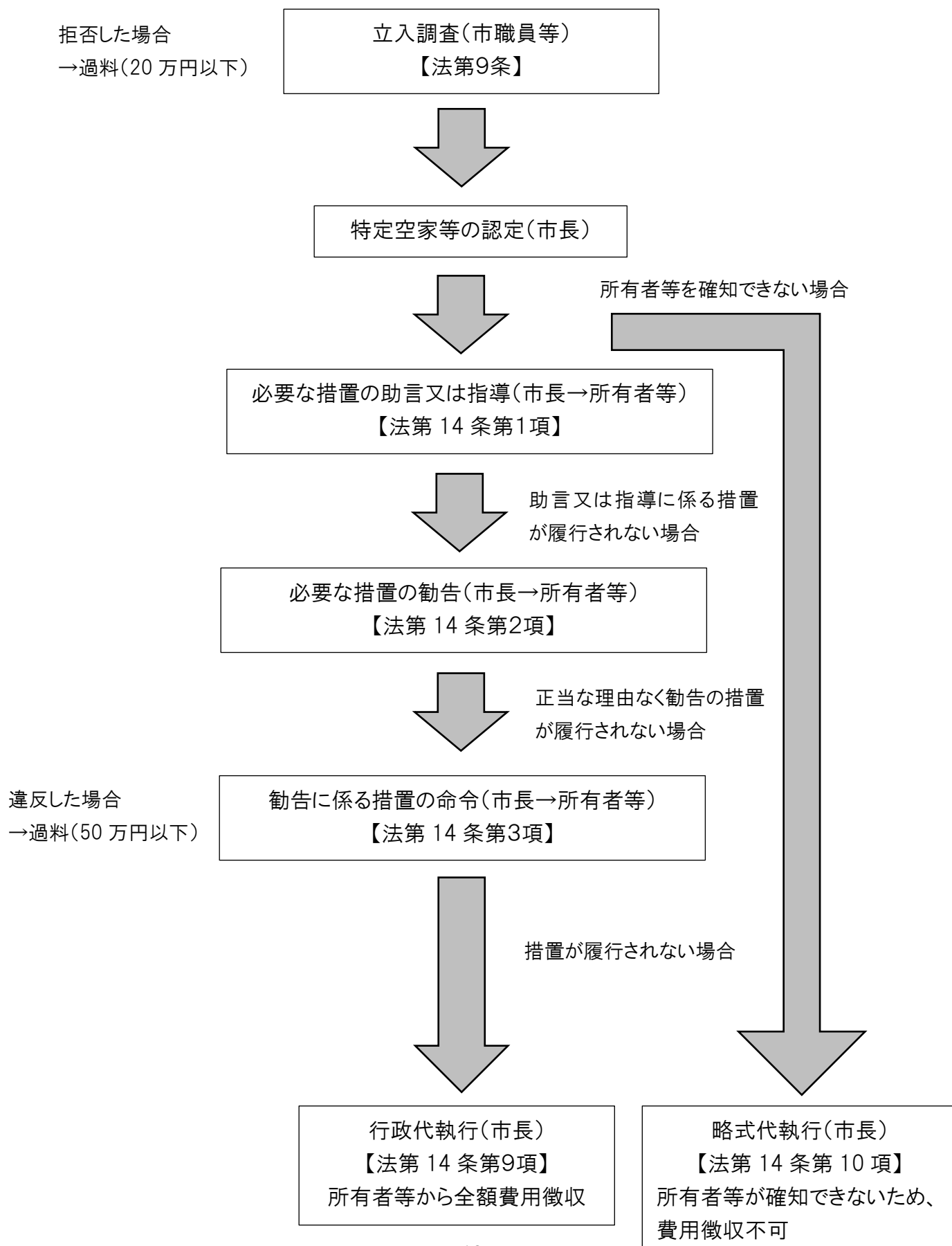
### (3) 緊急安全措置

空家等の老朽化等による倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、条例に基づき、必要最低限の措置を講ずるものとする。

### (4) 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等と認めた場合、空家法等の規定により次頁の手順で具体的な措置を講ずる。

## 特定空家等に対する措置の手順



## 9 市民等からの空家等に関する相談への対応

---

空家等の全般に関する相談窓口を産業建設部地域整備課とし、同課職員が対応する。また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び関係団体と連携し対応する。

### (1) 空家等の全般に関する総合相談

担当課：産業建設部地域整備課

場 所：羽咋市役所 2 階

### (2) 空き家情報バンク相談窓口

担当課：総務部地域振興室

場 所：羽咋市役所 2 階

## 10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

---

### (1) 庁内連携体制

空家等問題は、庁内の複数の部署が関係する案件があるため、関係部署がお互いの情報を共有し、連携して取り組むことで、早期の解決を目指す。

### (2) 庁内の対策組織

命令、代執行等の実施に関しては、庁内協議において審議を行う。

### (3) 関係団体との連携・協力

#### ① 町会等との連携

地域をよく知る町会から、空家等に関する情報提供の協力を得ることにより、正確で効率的な空家等の実態把握に努める。

#### ② 消防・警察との連携

必要な限度において、空家等に関する情報提供を共有するなど、相互に協力し空家等対策の体制を築きます。

#### ③ その他関係団体との連携

空家等対策の推進のため、石川県宅地建物取引業協会や石川県司法書士会と相互に連携を図りながら、空家等の対策に取り組む。

## 1.1 その他空家等に関する対策の実施

---

### (1) 計画の見直し

本計画の取組方針に基づき空家等対策を講じ、これらを踏まえ空家等の相談内容について集計・分析し課題を洗い出し結果を検証し、必要に応じ計画の見直しを行う。

また、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化に合わせて、随時必要な見直しを行う。

### (2) 他法令との連携

空家等対策は、空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法等、それぞれの法律の目的の範囲で適正に管理されていない空家等についても、必要な措置を講じることが可能なこともあることから、空家等の情報について、関係部署が情報共有し、密に連携を図る。

### (3) 助成制度の見直し

羽咋市における空家等の関する助成制度の改正にあたっては、空家等の特徴等を十分に把握し、制度の継続による効果を見極めた上で、適時、制度改定を行う。

### (4) 空家等対策に関する事務処理基準

平成27年11月に作成した「空家等対策の推進に関する特別措置法」に係る事務処理マニュアルによるものとする。