

志賀町空家等対策計画

平成29年3月

志 賀 町

目次

1. はじめに	1
1-1.計画の目的	1
1-2.計画の位置付け	1
1-3.空家等に関する対策の対象地区	3
1-4.対象とする空家等	3
1-5.計画の期間	3
2. 空家等の現状と課題	4
2-1.空家等の現状	4
2-2.空家等発生の要因・背景	9
2-3.これまでの対策	13
2-4.課題	14
3. 空家等対策の取組方針	15
3-1.空家等対策における基本的な考え方	15
3-2.基本目標	15
3-3.空家等対策計画の方向性	16
4. 空家等対策の方向性	17
4-1.空家等の調査	17
4-2.発生抑制（予防）の促進	19
4-3.空家等の活用促進	19
4-4.適切な管理の促進	19
4-5.特定空家等への対応	20
5. 空家等対策の推進方策	25
5-1.住民等からの空家等に関する相談への対応	25
5-2.空家等に関する対策の実施体制	25
5-3.その家空家等に関する対策の実施に必要な事項	26

1. はじめに

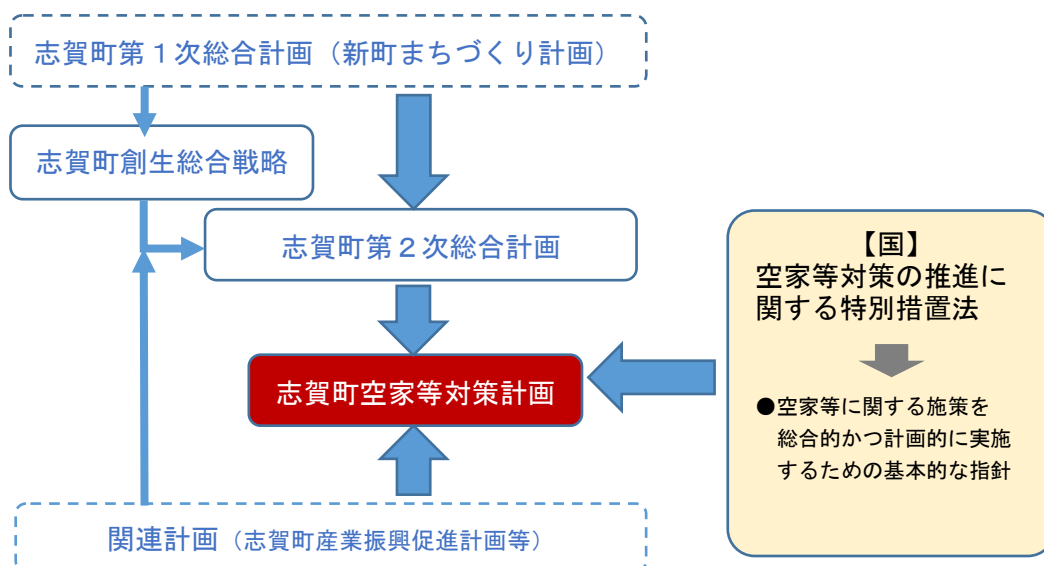
1-1.計画の目的

近年、人口減少や高齢化に伴う本町の空き家問題は年々深刻化しており、とりわけ景観、防犯、防災といった観点から、廃屋、危険家屋の対応が地域における大きな課題となっている。こうした中、平成26年11月27日、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。）が公布され、平成27年5月26日に同法は全面施行となった。そこで本町では、平成27年度に空家実態調査を実施、危険家屋の空家分布の現状等より、町民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちの活性化を図ることを目的として、法に基づき本計画を策定する。

1-2.計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定する。

また、志賀町第2次総合計画や志賀町創生総合戦略等の上位計画を踏まえ、その目的に沿うよう定めるほか、志賀町産業振興促進計画等の関連計画との連携・整合を図る。



【上位・関連計画】

上位・関連計画	内容・位置づけ
志賀町第2次総合計画	<p>【現状と課題】</p> <p>空き家の増加に伴い、緊急に対応すべき危険度の高い物件については、防犯・防災上や景観上の観点から、適正に管理していくことが求められる。</p> <p>【施策の方向性】</p> <p>老朽化が進み、放置されている空家等について適正管理を促しながら、空き家を有効活用するため、空き家情報の登録と周知を行い、都市部からの移住定住を目的とした施策にも取り組む。</p> <p>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、志賀町空家等対策協議会において、空家等対策計画を定め具体的な対策を推進する。</p>
志賀町創生総合戦略 (H27.10)	<p>人口減少の克服のため、結婚・出産・子育てへの支援や、都市部への一極集中を是正し、本町への人の流れをつくるなど、自然増減・社会増減の両面から、本町の地域創生の具体的かつ「もてなしの心」を基本とした行動計画を示す。</p> <p>【基本目標】</p> <p style="padding-left: 20px;">I 地方における安定した雇用を創出する</p> <p style="padding-left: 20px;">II 地方への新しいひとの流れをつくる</p> <p style="padding-left: 20px;">III 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる</p> <p style="padding-left: 20px;">IV 時代にあった地域をつくり、安心な暮らしを守る</p> <p>空家等対策においては、「II 地方への新しいひとの流れをつくる」の「基本方針 II - ①移住定住の促進」において重要業績評価指数 (K P I) に「空き家バンクへの新規物件登録」として挙げられている。 (目標値：平成 31 年度 5 件)</p>
志賀町産業振興促進計画 (H27.4)	<p>志賀町の特性を十分発揮し、事実的発展を可能にしていくように、以下の産業の振興に関する基本的方針や取組等について示している。</p> <p>(1) 能登地域の活力源となる産業の振興</p> <p>(2) 大地の恵みを活かす農林水産業の振興</p> <p>(3) 賑わいある商業・観光の振興</p> <p>(4) 事業の振興のために推進しようとする関係団体等との役割分担</p> <p>空家等対策においては、企業誘致に伴う従業員定住の支援や農林水産業の担い手の育成と確保に向けた就労環境の支援、魅力ある商店街の形成、交流滞在型観光の確立に向けた事業展開等の受け皿として活用面での関連性が挙げられる。</p>

1-3.空家等に関する対策の対象地区

志賀町における空家等に関する対策の対象地区は、志賀町全域とする。

1-4.対象とする空家等

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」とする。

また、対策に取り組む際の優先順位については、地域の要望等について「志賀町空家等対策協議会」で協議・検討し随時対応する。

法第2条第1項に規定する「空家等」

「空家等」とは、建築物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(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。

1-5.計画の期間

計画期間は、町の上位計画との整合を図り、平成29年度から平成38年度までの10年間とする。ただし、状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととする。

2. 空家等の現状と課題

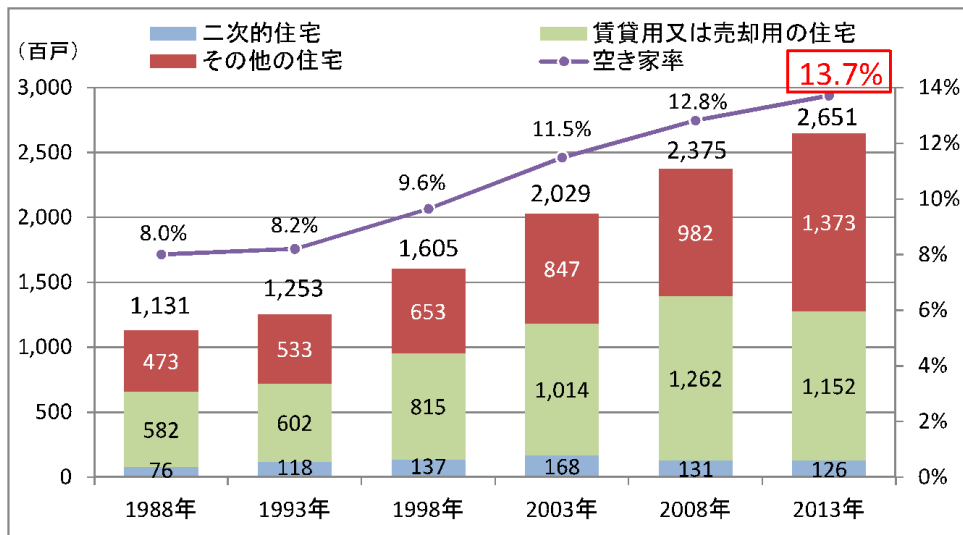
2-1.空家等の現状

(1) 国や県の空家等の状況

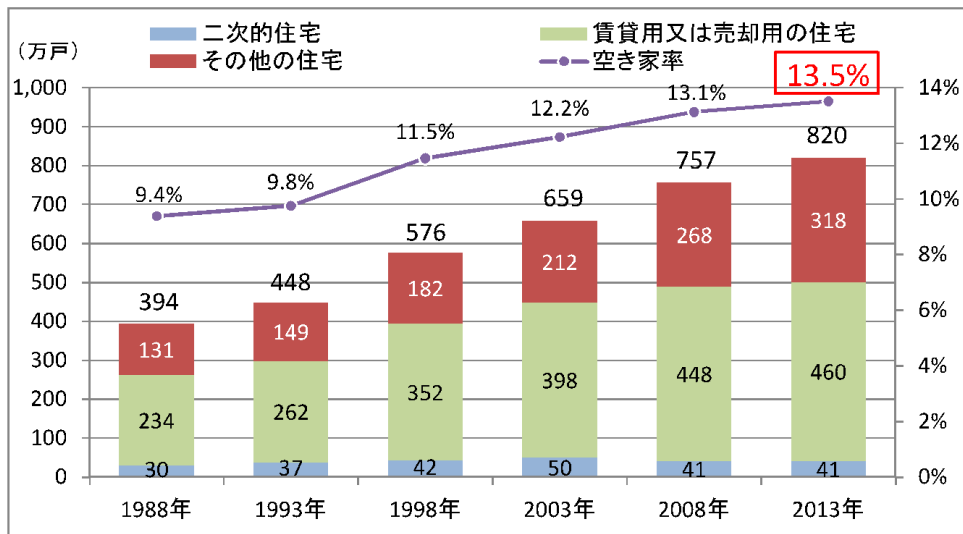
北陸地方整備局でとりまとめた北陸地方における空家等の現状によると、空家数及び空家率は、全国及び北陸地方ともに年々増加しており、2013年（平成25年）以前は全国に比べ北陸地方の方が低かったが、2013年（平成25年）は全国が13.5%、北陸地方が13.7%と同程度となり、7～8戸に1戸が空家となっている。

【北陸地方における空家数の推移と状況】

①北陸地方



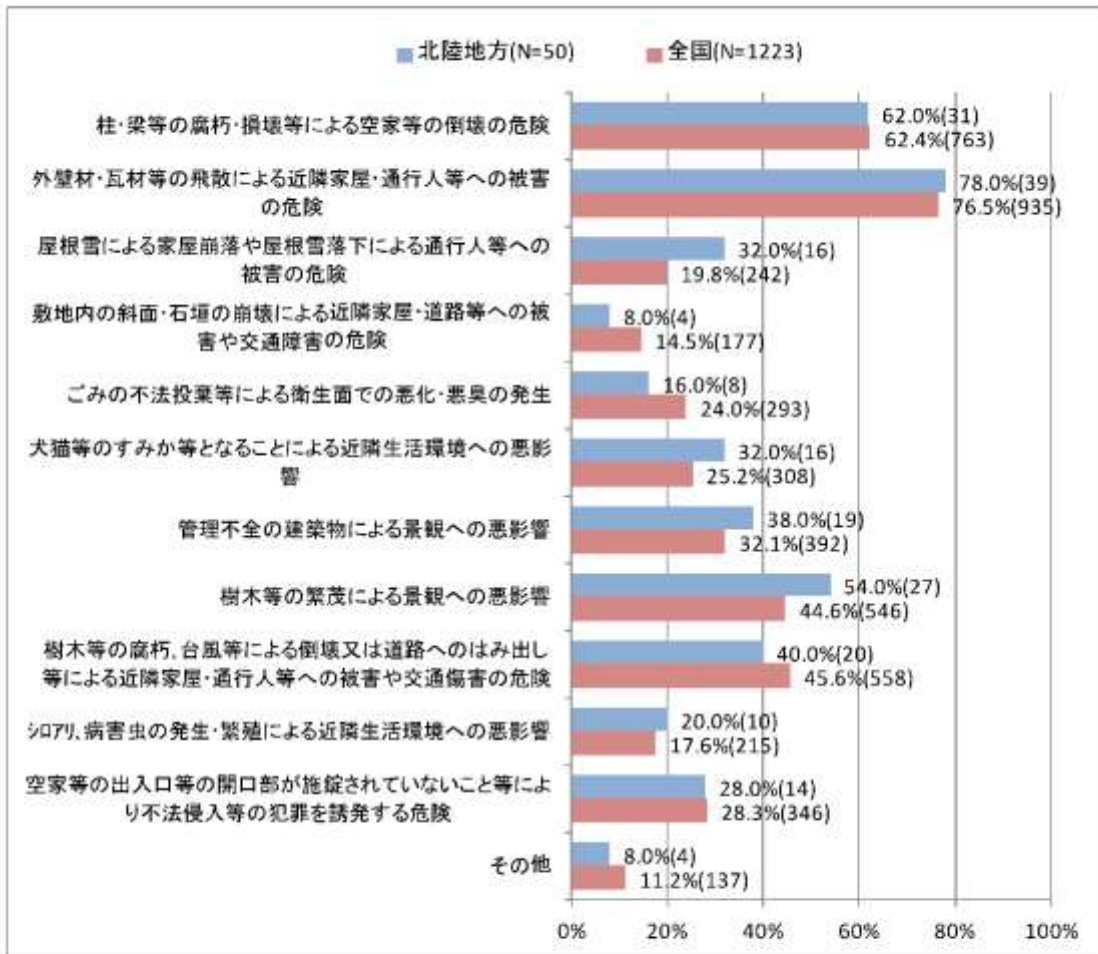
②全国



資料：住宅・土地統計調査より（2013年は速報値）

資料：北陸地方整備局

【北陸地方における空家等に関する相談・苦情の内容】



(相談・苦情が寄せられていると回答の 53 自治体のうち無回答 3 自治体を除く 50 自治体からの回答)

(最も多いものから5つ選択して回答)

資料：空き家等対策に関する取組状況調査アンケート（H26）より（無回答除く）

【想定される問題の例】

- 防災性の低下
倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ
- 防犯性の低下
犯罪の誘発
- ごみの不法投棄
- 衛生の悪化、悪臭の発生
蚊、ハエ、ねずみ、野良猫の発生・集中
- 風景、景観の悪化
- その他
樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散等



資料：北陸地方整備局

(2) 町の空家等の状況

【平成 27 年度空家実態調査結果】

□調査対象

志賀町全域

□調査方法

調査実施日：平成 27 年 10 月～28 年 3 月

調査方法：17 地区の対象エリアに分けて調査を実施。

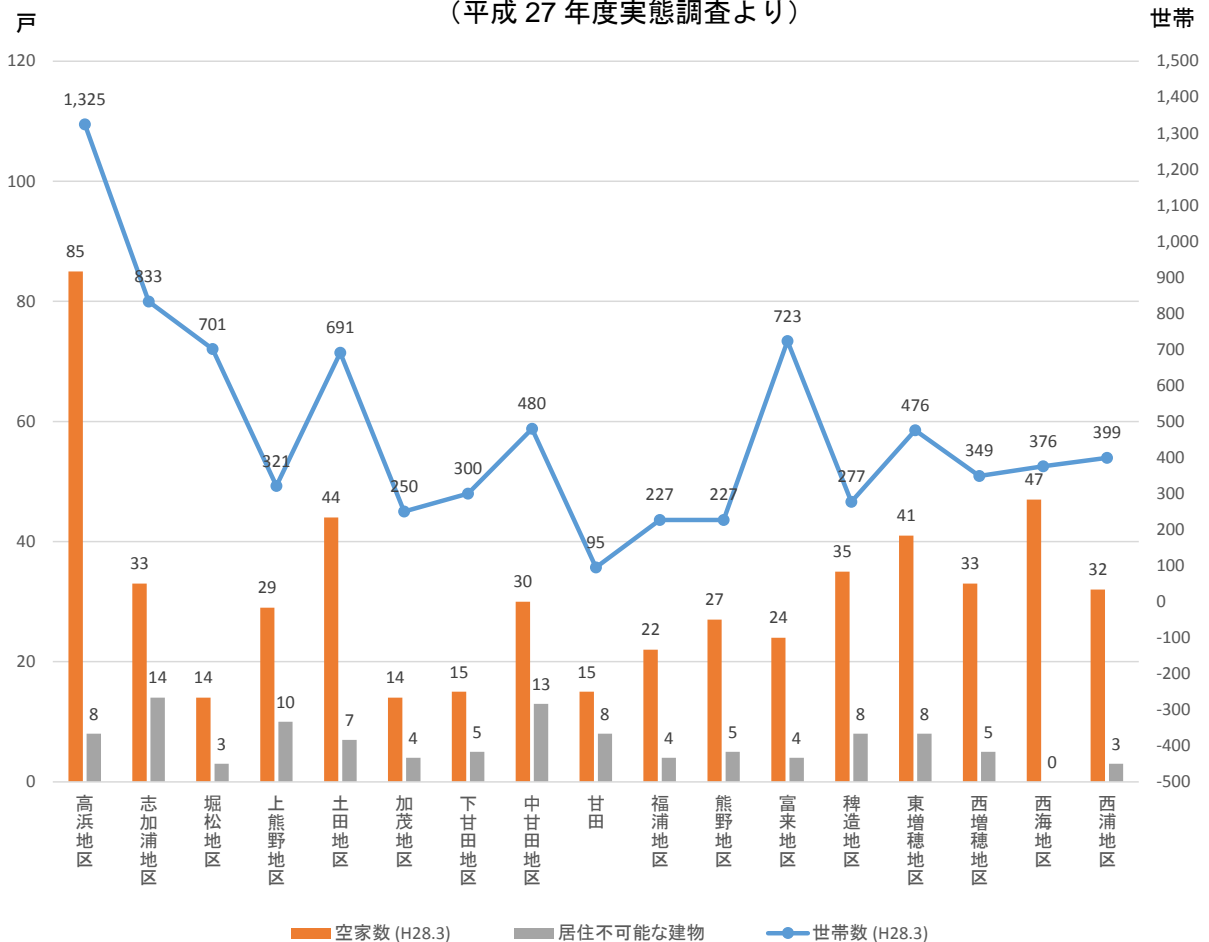
目視による外観調査。

□調査結果概要

- ・ 志賀町の空家の数（調査数）…約 540 戸（平成 28 年 3 月末）
 ※志賀町の世帯数合計 8,050 世帯（平成 28 年 3 月末）
- ・ 最も空家戸数が多い地区…高浜地区 85 戸
- ・ 世帯数に対して空家の割合が高い地区…甘田が最も高く、次いで稗造地区、西浦地区
- ・ 空家の内、居住不可能とみられる建物…109 戸/540 戸
- ・ 居住不可能とみられる建物の占める割合が高い地区…甘田が 8 戸/15 戸で最も高く、次いで中甘田、志加浦地区

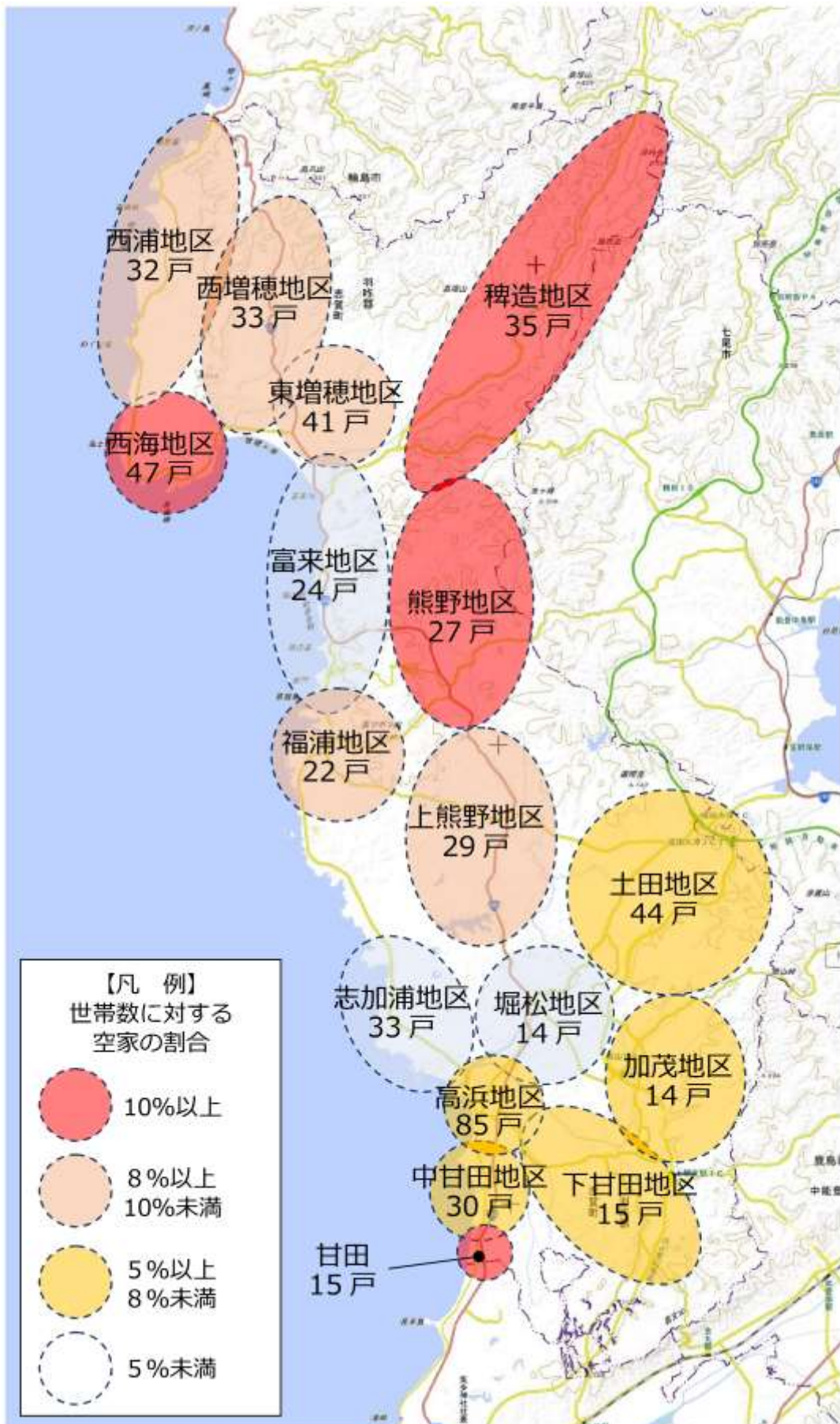
【地域別の空家等の状況】

（平成 27 年度実態調査より）



【地域別の空家等の分布状況】

(平成27年度実態調査より)



【地域別の空家等の状況】

(平成 27 年度実態調査より)

	世帯数 (H28.3)	空家数 (H28.3)	居住不可能な 建物	空家率	居住不可能な 空家の割合
高浜地区	1,325	85	8	6.4%	9.4%
志加浦地区	833	33	14	4.0%	42.4%
堀松地区	701	14	3	2.0%	21.4%
上熊野地区	321	29	10	9.0%	34.5%
土田地区	691	44	7	6.4%	15.9%
加茂地区	250	14	4	5.6%	28.6%
下甘田地区	300	15	5	5.0%	33.3%
中甘田地区	480	30	13	6.3%	43.3%
甘田	95	15	8	15.8%	53.3%
福浦地区	227	22	4	9.7%	18.2%
熊野地区	227	27	5	11.9%	18.5%
富来地区	723	24	4	3.3%	16.7%
稗造地区	277	35	8	12.6%	22.9%
東増穂地区	476	41	8	8.6%	19.5%
西増穂地区	349	33	5	9.5%	15.2%
西海地区	376	47	0	12.5%	0.0%
西浦地区	399	32	3	8.0%	9.4%
合計	8,050	540	109	6.7%	20.2%

- ・ 上表における空家数とは、平成 27 年度に実施した実態調査の調査数である。
- ・ 上表における空家率とは、世帯数に対する空家数の割合としている。
- ・ 上表における居住不可能な空家の割合とは、空家数のうち居住不可能な建物の占める割合を示し、簡易な外観調査によるもので判定は確定ではない。



2-2.空家等発生の要因・背景

(1) 本町の概況

①位置と地勢

- ・本町は旧志賀町と旧富来町から構成され、町の面積は 246.55 k m²である。
- ・石川県の北部南西寄り、能登半島中央部の外浦海岸に位置し、南北に伸びている。北は輪島市、穴水町、南は羽咋市に隣接している。また、西は日本海、東は眉丈山に連なる丘陵地帯である。
- ・土地は林野が 65.9%を占め、経営耕地 10.3%、宅地 3.1%、その他 20.7%となっている。
- ・豊かな自然に恵まれ、海岸線には奇岩、怪石や白砂青松の能登金剛といった美しい景勝地が見られるとともに、志賀の郷リゾート地など多様な観光資源を抱えている。
- ・平成 23 年 6 月、優れた自然環境や農林水産物、伝統文化や風習等が総合的に評価され、本町を含む能登の里山里海が世界農業遺産に認定された。

【志賀町の観光資源】

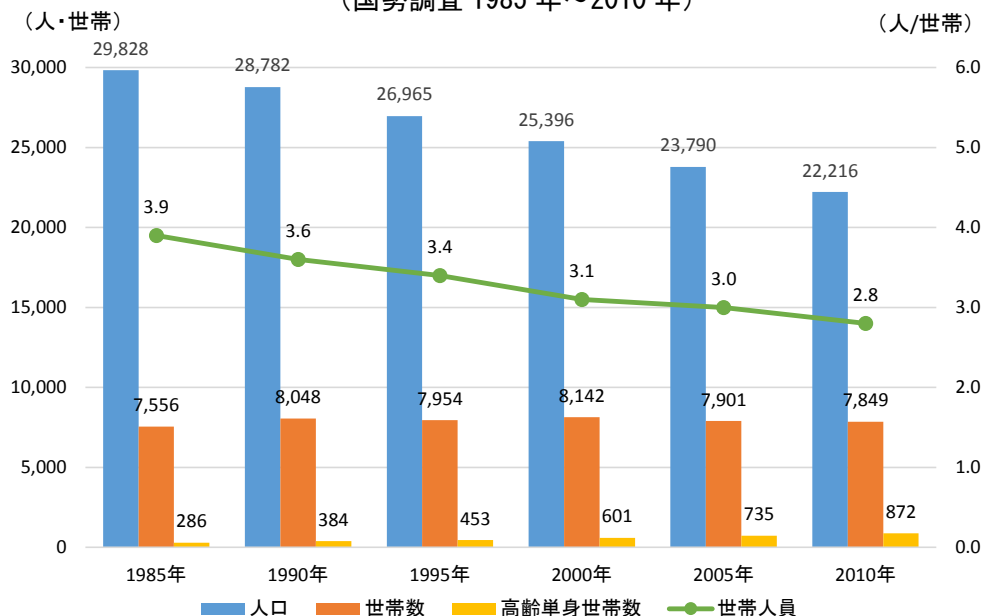


資料：志賀町観光協会 HP より

②人口、世帯数、高齢単身世帯数、世帯人員の推移

- ・1985年以降、人口、世帯人員は減少傾向にあり、世帯数も2000年以降、減少傾向にある。
- ・高齢単身世帯数（65歳以上の単身者）は年々増加傾向にある。

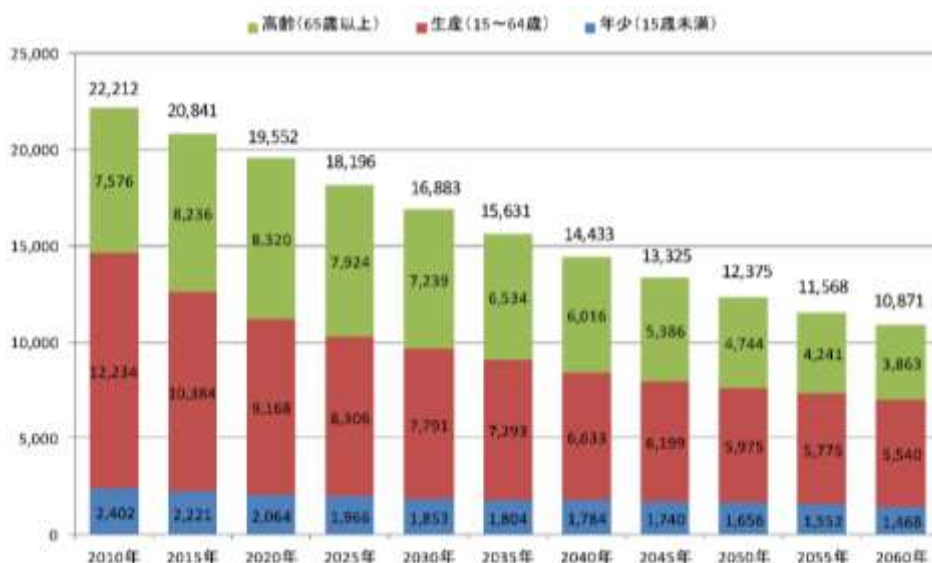
【人口・世帯数・高齢単身世帯数・世帯人員の推移】
（国勢調査1985年～2010年）



③将来人口

- ・今後も減少が続くと想定されるが、出生率の向上や、町内への転入促進により、2060年の目標人口を約11,000人と設定している。（志賀町人口ビジョン）
- ・年齢別の人口構成では、高齢（65歳以上）は2020年以降に減少に転じ、年少（15歳未満）は2030年以降、若干の下げ止まりが想定される。生産（15～64歳）は2045年以降に減少が緩やかとなることが想定される。（志賀町人口ビジョン）

【将来人口・年齢別の人口構成】

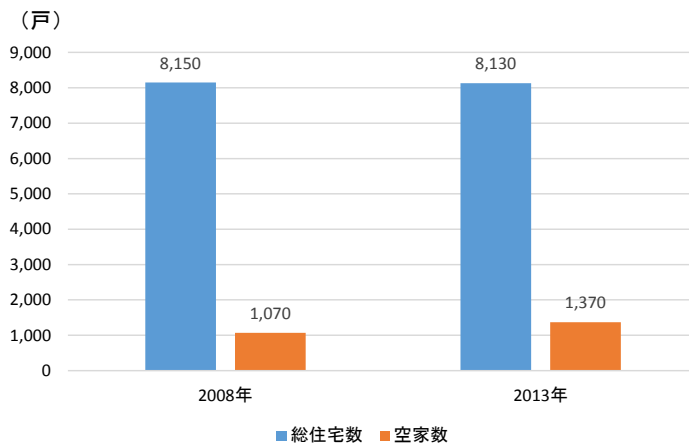


資料：志賀町人口ビジョン

(2) 住宅数と空家数の推移

- ・住宅数は減少しているが、空家数は増加している。

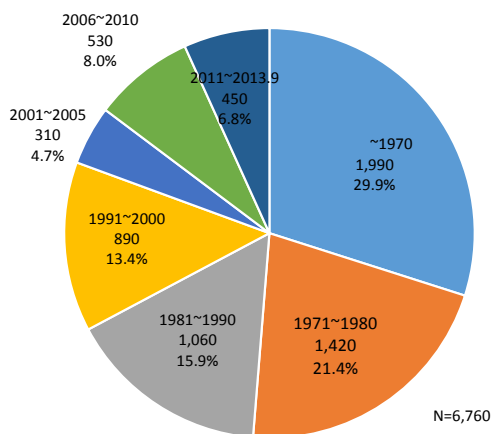
【住宅数と空家数の推移】
(住宅・土地統計調査 2008、2013年)



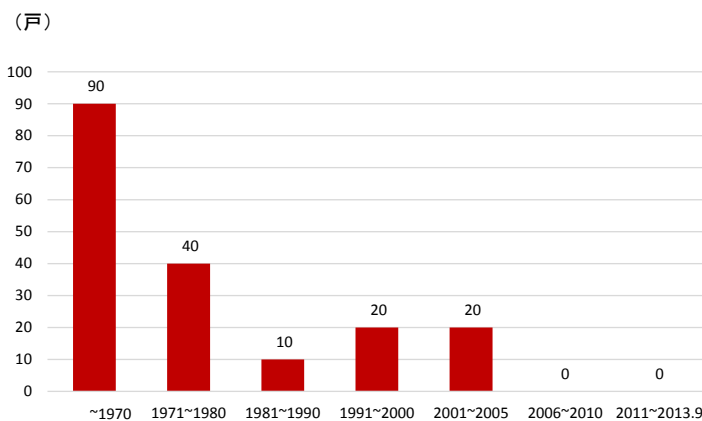
(3) 建築の時期別住宅数と腐朽・破損を有する住宅数

- ・2013年（平成25年）では、居住世帯がある住宅6,760戸のうち、1970年（昭和45年）以前に建てられた住宅が1,990戸と最も多く、全体の約30%を占めている。
- ・腐朽・破損がある住宅は全体で180戸あり、1970年（昭和45年）以前が90戸と最も多い。

【建築の時期別住宅数】
(住宅・土地統計調査 2013年)



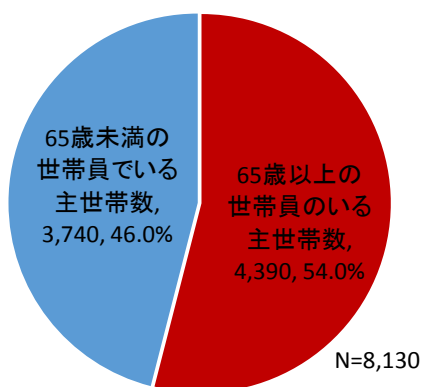
【建築の時期別、腐朽・破損を有する住宅数】
(住宅・土地統計調査 2013年)



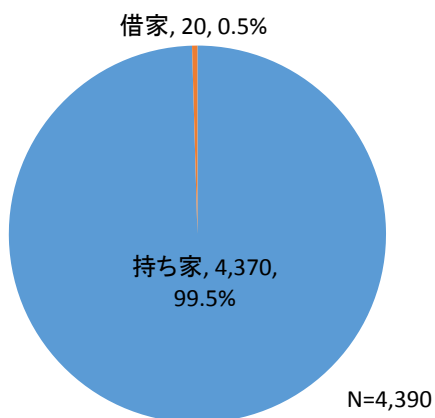
(4) 65歳以上の世帯員のいる主世帯

- 65歳以上の世帯員のいる主世帯数は、全体の半分以上を占め 54.0%を占めている。
- 65歳以上の世帯員のいる主世帯の住宅形態は持ち家が 99.5%である。
- 65歳以上の世帯員のいる主世帯のうち、単独世帯は 16.6%である。
(親族世帯 3,660 世帯のうち、1,090 世帯 (約 3割) は夫婦のみ世帯)

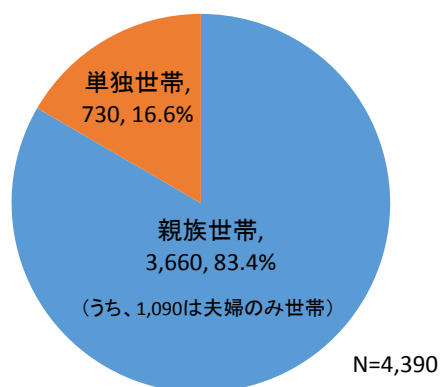
【65歳以上の世帯員のいる主世帯数】
(住宅・土地統計調査 2013年)



【65歳以上の世帯員のいる主世帯の住宅形態】
(住宅・土地統計調査 2013年)



【65歳以上の世帯員のいる世帯構成】
(住宅・土地統計調査 2013年)



2-3.これまでの対策

現在、町が行っている空家等対策に関連する取組を下表に整理する。

【現在行っている町の取組】

支援制度	内容
志賀町空き家情報	現在使用していない住宅(空家)を有効活用するため、空き家情報を公開。災害等での被災者の受け入れや都市部からの移住、I・Uターンによる定住を目的とした施策に取り組んでいる。
移住定住促進賃貸住宅家賃助成金	志賀町に転入してから1年以内の移住者(他の市町村に1年以上継続して住所を定めた人に限る。)で、世帯主の子どもが中学生以下である子育て世帯、又は夫婦共に40歳未満で、婚姻後1年以内の世帯に民間賃貸住宅の家賃助成を行っている。(結婚・子育て世帯のための家賃補助制度:5千円/月、最大3年間 志賀町内企業に雇用されている場合:5千円/月の加算)
移住定住促進空家リフォーム再生等助成金	志賀町に転入してから1年以内の移住者(他の市町村に1年以上継続して住所を定めた人に限る。)が志賀町内建設業者により空家のリフォーム又は購入する場合に助成している。(リフォーム助成:工事費×1/2、上限額50万円 購入助成:住宅取得費×1/2、上限額50万円)
既存建築物耐震改修工事費等補助金	地震による建築物の倒壊等の被害を未然に防止し、町民の安全を確保するため、耐震診断・耐震設計・耐震改修工事の費用に対して補助を行っている。
新規就農者定着促進事業費補助金	青年の就農意欲の喚起と就農後の定着を図るため、就農前の研修期間(2年以内)及び経営が不安定な就農直後(5年以内)の所得を確保する給付金を給付している。(年間最大150万円)

2-4.課題

本町における空家等の状況や将来人口等を踏まえ、空家等対策の課題について以下に整理する。

【課題1】空家等の増加防止

- ・高齢化と高齢者の持ち家率の高さ等により、将来的にも空家等の増加が懸念される。
- ・空家等の増加による地域活力の低下が懸念される。
- ・空き家情報への登録件数が少なく、積極的な活用がされていない。

⇒空家等の発生を抑制する取組が必要

⇒空家等の利活用を促す取組が必要

【課題2】生活環境の改善・保全

- ・古い家屋の老朽化が進み、火災等の防災上の問題や生活環境の悪化が懸念される。
- ・樹木・雑草等の繁茂による景観悪化により犯罪の温床となる恐れ等、防犯上の問題も懸念される。

⇒所有者に適正な管理を促す取組が必要

⇒管理不十分な空家等を改善する取組が必要

3. 空家等対策の取組方針

3-1.空家等対策における基本的な考え方

(1) 所有者等による管理の原則

法では「空家等の所有者又は管理者は、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ものとする(法第3条)」と規定されており、空家等の管理は、その所有者が自らの責任において適切に行うことを原則とする。

(2) 公益的観点による対応

空家等の所有者等が、経済的な事情等から所有する空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、不特定多数の町民を危険から守るために、町から所有者等に適正な管理を促す等、空家等に対して適切な措置を講ずることとする。また、措置を講じる場合は、措置の内容や費用負担等について、所有者等の同意のもとに実施するものとする。

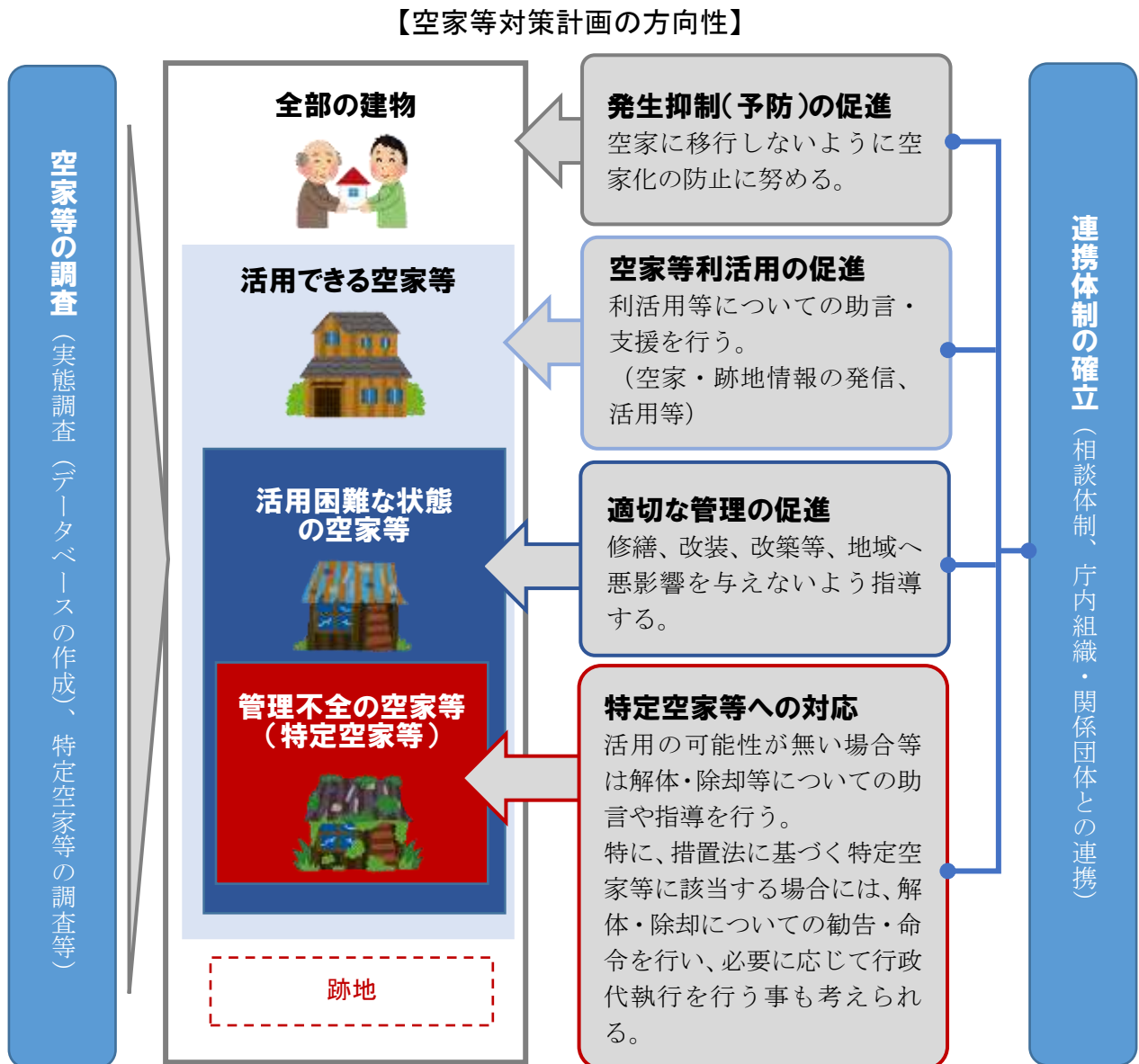
3-2.基本目標

本町における空家等対策は、これまでの課題及び志賀町創生総合戦略や第2次志賀町総合計画を踏まえ、基本目標及び基本方針を以下のとおり定め、空家等の適切な管理により地域の安全確保と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、総合的な空家等対策を推進する。

【基本目標】 総合的な空家等対策による良好で活力ある地域環境の実現
【基本方針】
空家等の発生抑制
新たな空家等の発生をできるだけ抑制するため、適正管理等の周知、相談体制の確立等を図り、空家化の早期対応、防止に努める。
空家等の活用促進
使用可能な空家等及び跡地の有効活用を図るため、利活用等の助言・支援を行い、移住者や定住者にとって住みよく活気あるまちづくりを目指す。
特定空家等への対応
周辺環境への悪影響を解消するため、管理不全の空家等（法第2条第2項で規定する「特定空家等」）に対し、問題の解決に向けた取組を推進する。

3-3.空家等対策計画の方向性

空家等の状態にはいくつかの段階があり、適切な活用によって定住化の促進等の地域活力につながる有効な資源となり得る。空家等は解体するだけでなく、それぞれの段階に応じた対策や指導誘導をしていくことが望ましいと考えられる。



4. 空家等対策の方向性

4-1.空家等の調査

(1) データベースの作成（実態調査）

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされている。

町では、平成27年度に実施した実態調査を基にデータベースを作成し、自治会に依頼した空家等実態調査を参考に空家等の所在やその状態等の概要を整理・把握する。

また、新規に増えた空家等については速やかに実態調査を実施するが、原則、外観目視とし、敷地内に立ち入らない。

(2) 空家の判定基準

【空家の判定基準】

評価判定	空家の状態	備考
A	流通に乗っている（売家、入居者募集等の看板がある）	関与不要
B	老朽化は進んでおらず、特に大きな損傷は見当たらない 適正な管理がされている	利用可能
C	老朽化は進んでいないが、損傷が見られる やや管理不足	再生可能
D	老朽化はしているが、特に大きな損傷は見当たらない 適正な管理がされている	
E	老朽化が進んでおり損傷がある	特定空家等候補※
—	その他	判定不可能

※「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）の『別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準』で示された項目を参考に判定

(3) 立入調査（法第9条第2項）

特定空家等候補に該当し、立入調査が必要とされる空家等の調査については、職員又は委任されたものが現地調査を行うほか、所有者等に今後の意向を確認する。また、協議会で特定空家等と認定された場合、指導等の措置を行うための不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報等を活用して所有者等の調査を行う。

(4) 所有者等の確認調査

所有者等の確認は、空家等の近隣住民や関係者等からの情報収集を行うほか、登記情報・建築確認申請情報で事実確認を行う。

また、所有者死亡で相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行い（相関図）、所有者等の確認後は該当者へ通知し、所有者等を確定する。

(所有者が確認できない場合)

① 未登記の空家等（所有者不明の確認）

- ・所有者等確認のため、特措法の規定（法第10条第1項）に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行う。
- ・固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断する。

② 所有者不存在の確認

- ・法定相続人が相続放棄した旨、あるいは主張するなど、相続放棄が想定される場合は、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。
- ・固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。
- ・法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在とする。
- ・確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不存在の空家等と判断する。

③ 所有者行方不明の確認

- ・確認調査に基づき、所有者確認のため該当者に送付した配達証明郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者行方不明の空家等と判断する。

4-2.発生抑制（予防）の促進

（１）問題意識の啓発

町の空家等の現状、空家等の増加は地域にとって防災、防犯面等で不安を生じる場合がある等、空家等に関する問題意識を高め、空家等の発生抑制につなげる。

【取組】町の広報、ホームページ、パンフレット等を通じた啓発等

（２）体制づくり

空家等発生の兆候をできるだけ早く察知し、問題が深刻化する前に早期対応ができる体制づくりを確立し、空家等の発生抑制につなげる。

【取組】空家等に関するワンストップサービスの提供（建物や土地の相続、空家の管理、利活用等）、庁内組織及び関連団体との連携等

4-3.空家等の活用促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進は、法第２条第２項に規定される特定空家等とならないための予防対策の一環として、活用可能な空家等について所有者等や入居希望者等に対し利活用を促すとともに、志賀町がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、その方策について検討する。

【取組】空家等の利活用PR、空家等所有者への情報提供、空き家バンクの利用促進、利活用に対する支援等

4-4.適切な管理の促進

空家等の所有者に対し、管理責任が所有者自身にあることを明確に認識してもらうとともに、空家等に関する理解を深め、適正な管理を促すための周知を行う。

また、空家等の所有者に対して適正管理等に関する情報を提供するとともに、管理に必要な支援制度について検討する。

【取組】適正管理の周知、適正管理に関する情報提供（管理のノウハウ、支援制度等）等

4-5.特定空家等への対応

(1) 基本的方針

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、早期に助言又は指導を行うことが必要である。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、町は、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とるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努める。

「特定空家等」は法第2条第2項に定められた、以下のとおり周辺への影響が大きい空家等とする。

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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

(2) 特定空家等に関する判定の手續

空家等が特定空家等に該当する場合、法に基づく措置を行うこととなり、慎重な手続きを要する。特定空家等に該当するか否かの判断は、「志賀町空家等対策協議会」の内部委員会として、町の関係各課の長、専門家等で組織する「特定空家等判定委員会」を設置して判定を行い、措置に向けた手続きを行うこととする。

(3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当する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。

(4) 志賀町空家等対策協議会の関与

特定空家等に対する措置の状況については、「志賀町空家等対策協議会」に報告するものとする。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、協議会の意見を聴くものとする。

(5) 緊急応急措置

空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が直ちに判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、町は必要最低限の措置を講ずるものとする。

① 実施目的

町長は、空家等の倒壊・落雪等により、不特定多数の町民への被害や住民生活への支障が発生し、又はそのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応が必要と判断した場合は、被害・支障の拡大防止・未然防止の措置を緊急に講じ、町民の生命・財産を守る。

② 実施根拠

町長は、公益性の観点から、諸法を根拠として緊急措置を実施する。

【空家等の管理に関連する法令】

法律	概要
建築基準法	<p>【法第 10 条「保安上危険な建築物等に対する措置」】</p> <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、模様替え、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勧告、命令、行政代執行することができる。</p>
道路法	<p>【法第 43 条「道路に関する禁止行為」】</p> <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又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>
消防法	<p>【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> <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のある物件などの除却等を命ずることができる。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>
豪雪地帯対策特別措置法	<p>【法第 13 条の 4「空家に係る除排雪等の管理の確保」】</p> <p>国及び地方公共団体は、豪雪地帯において、積雪による空家の倒壊による危害の発生を防止するため、空家について、除排雪その他の管理が適切に行われるようにするために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。</p>
廃棄物処理法	<p>【廃棄物処理法第 19 条の 4「一般廃棄物に対する措置命令」】</p> <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、市町村長は支障の除去・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>
災害対策基本法	<p>【災害対策基本法第 64 条「応急公用負担等」】</p> <p>市町村長は、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、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去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、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p>

③ 実施基準

空家等の倒壊・部材の飛散・落雪等により、不特定多数の町民に被害が発生、又はそのおそれがあり、緊急措置が必要と判断した場合

④ 措置内容

危険な状態を回避するための必要最小限の措置
(瓦礫除去、周囲立入制限、倒壊防止対策、飛散防止対策、除排雪等)

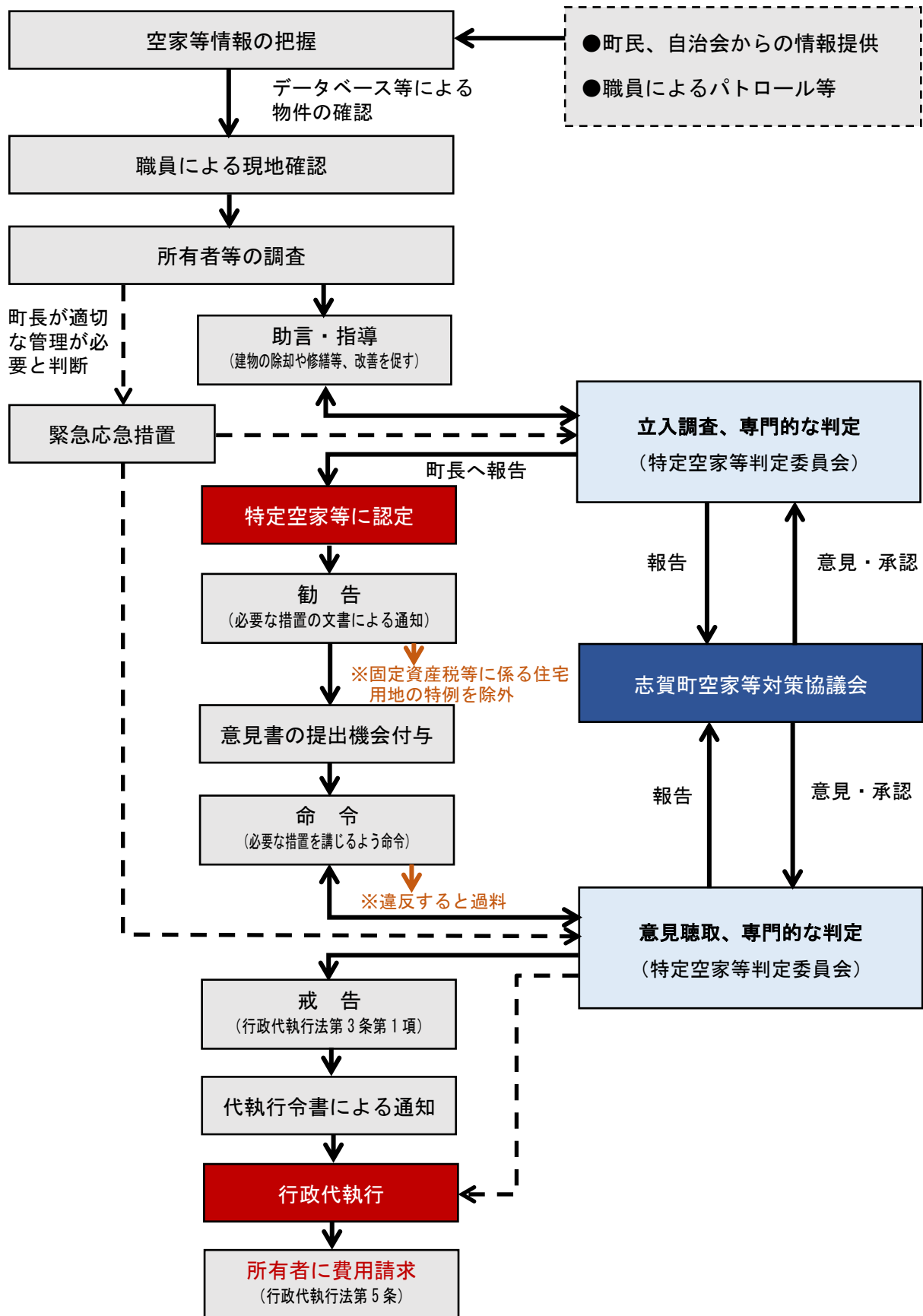
⑤ 事後処置

所有者等に措置内容を通知し、以後の適正管理を指導（費用請求）

(6) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、下図のとおりとする。

【特定空家等に対する措置の流れ】



参考) 空家と住宅用地の特例措置

法に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。(地方税法の一部改正 平成 27 年 4 月 1 日)

また、命令に違反すると 50 万円以下の過料に処せられ、強制撤去も可能となった。

【固定資産税の住宅用地の特例】

区分	固定資産税
空き地・更地（何も建物が無い状態）	固定資産税評価額×1.4%
小規模住宅用地（200 m ² まで／戸）	固定資産税評価額×1/6×1.4%
一般住宅用地（200 m ² 超／戸）	固定資産税評価額×1/3×1.4%

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となる。

併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

5. 空家等対策の推進方策

5-1.住民等からの空家等に関する相談への対応

(1) 相談窓口のワンストップ化

住民等からの空家等に関する相談の内容は、空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情・相談まで幅広く考えられる。空家等の所有者等自らによる相談は、適切な管理や利活用方針を検討する際意思決定に関わるものであり、また周辺住民からの苦情・相談は、生活環境の保全や危険の未然防止等に関わるため、各々の相談に迅速かつ適切に対応することが求められている。

町では、空家等に関する総合的な情報提供を行うことができる相談窓口をつくり、ワンストップで相談に対応できる体制を確立する。

また、庁内組織における連携や関係団体との連携を一層強め、相談体制を充実させるとともに、町の広報やホームページ等で対応内容の周知に努めるものとする。

(2) 地域との連携による情報収集

空家等は今後も増加することが予測されており、特に老朽化した危険な空家等の速やかな把握と早急な安全対策が重要である。

空家等の新たな発生や老朽化の進行状況等に詳しい自治会や地域住民からの情報提供をデータベースとして整理するなど、地域と協働した情報収集に取り組むものとする。

5-2.空家等に関する対策の実施体制

(1) 関係機関・事業者・専門家等との連携

空家等の所有者が抱える問題は多岐にわたるため、それぞれに対応する関係機関等との連携が重要である。所有者等からの相談や対策に迅速に取り組むことができるよう、空家等に関連する団体や事業者等、専門家との連携・相談体制の構築を図る。

【主な関係団体】

不動産関係団体、消防、自治会、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、
建築士会及び金融・経済団体等

(2) 実施体制

空家等に関する対策の実施体制にあたっては、下記の庁内組織及び「志賀町空家等対策協議会」により推進する。

【庁内組織】

総合窓口：志賀町まち整備課

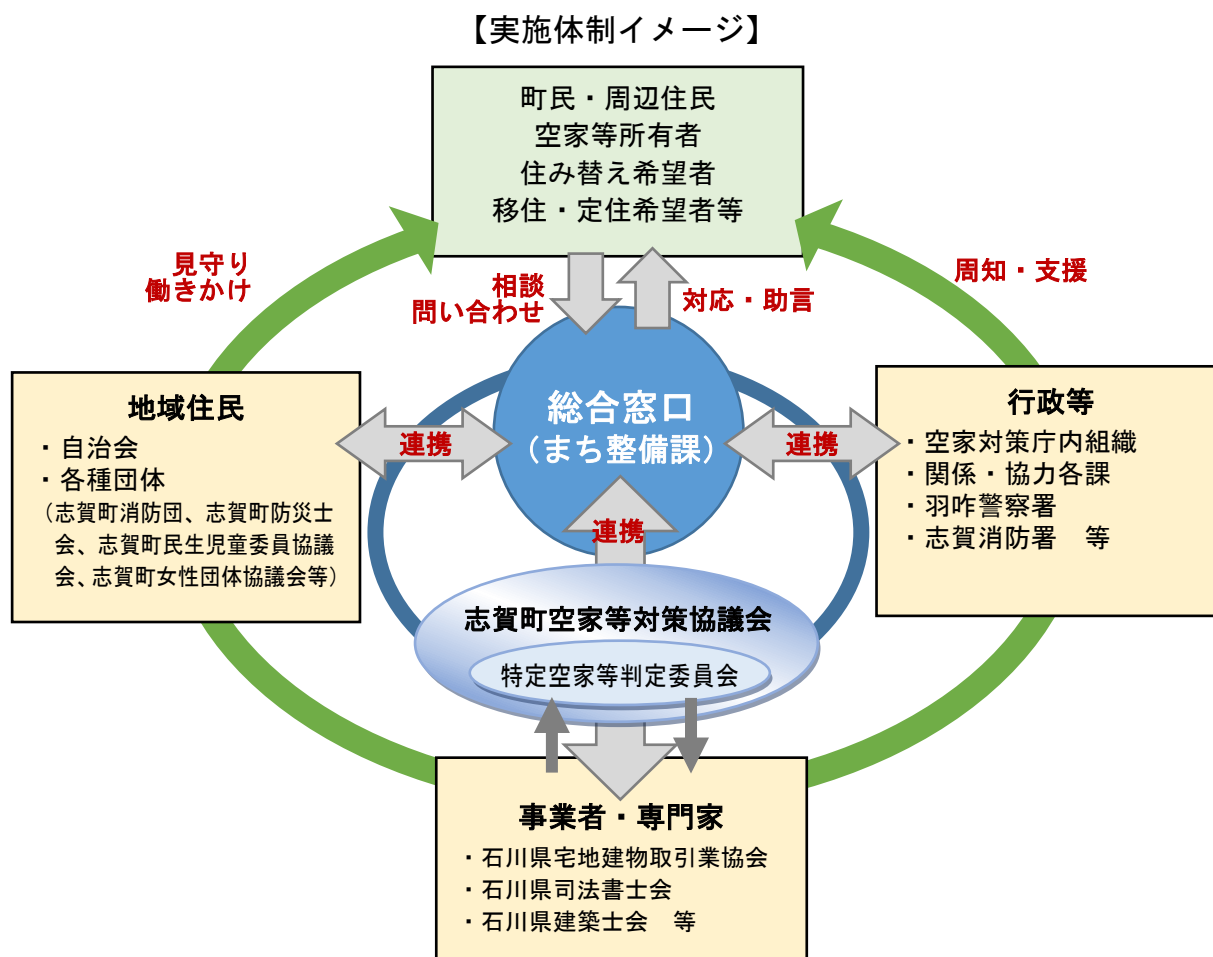
庁内組織：志賀町まち整備課、環境安全課、税務課等

【志賀町空家等対策協議会】

志賀町空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、「志賀町空家等対策協議会」を設置する。「志賀町空家等対策協議会」は、委員15名以内で組織し、会長は委員の互選によって定める。

主な所属：志賀町区長会、羽咋警察署、志賀消防署、志賀町消防団、志賀町防災士会、志賀町民生児童委員協議会、志賀町女性団体協議会、石川県司法書士会、(公社)石川県宅地建物取引業協会、(一社)石川県建築士会、志賀町

また、特定空家等の調査、判定に関する協議を行うため、空家等対策の庁内組織代表者、専門家等で組織する「特定空家等判定委員会」を内部委員会として設置し、委員会の意見を聴いた上で、措置に向けた手続を行う。



5-3. その他空家等に関する対策の実施に必要な事項

空家等対策計画に係る内容については、社会情勢等の変化や取組状況等をその都度検証し、その結果を踏まえて計画を見直す。

計画等の変更・見直しについては、「志賀町空家等対策協議会」で協議・検討し随時対応する。