

# 第2次白山市空家等対策計画

令和8年3月

白 山 市



# 目次

## 序章・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

1. 計画の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
2. 空家の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
3. 計画の対象地区及び種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
  - (1) 対象とする地区
  - (2) 対象とする空家等の種類
4. 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

## 第1章 空家等を取りまく現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4

1. 全国における空家等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
  - (1) 空家等の状況
  - (2) 管理不全空家等や特定空家等の問題
2. 白山市における空家等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
  - (1) 白山市における空家等の状況
  - (2) 市民からの相談の状況
  - (3) 所有者への意向調査結果
  - (4) 空き家バンクの利用状況
  - (5) 特定空家等の状況
3. 白山市の将来人口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
  - (1) 人口の推移
  - (2) 年少者数及び高齢者数の推移
4. 白山市における空家等対策の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
  - (1) 空家等の発生を抑制する取り組み
  - (2) 適正な管理を促す取り組み
  - (3) 空家等を利活用する取り組み
  - (4) 管理不全空家等及び特定空家等に対する取り組み
  - (5) 連携体制を強化する取り組み

## 第2章 基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・16

1. 空家等対策における基本的な考え方・・・・・・・・・・16
  - (1) 所有者による管理責任
  - (2) 公共公益の観点からの市の取り組み
2. 空家等対策の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
3. 空家等対策の基本方針に対応する施策体系・・・・・・・・18

## 第3章 空家等対策を進めるための施策・・・・・・・・・・19

1. 空家等の予防・適正管理の推進・・・・・・・・・・19
  - (1) 空家等の発生予防
  - (2) 適正管理の周知
  - (3) 適正管理等に関するノウハウの提供
  - (4) 市民への啓発
2. 空家等の利活用に向けた支援・・・・・・・・・・24
  - (1) 空家等の利活用に対する支援
  - (2) 空き家バンク制度の充実
  - (3) 空家等の転用に対する支援
  - (4) 空家等の跡地の利活用に対する支援
3. 管理不全空家等及び特定空家等の問題解決に向けた取り組み・・31
  - (1) 空家対策法に基づく措置
  - (2) 関係法令等に基づく措置
  - (3) 管理不全空家等・特定空家等の解消に向けた取り組み
4. 連携した取り組みの推進・・・・・・・・・・37
  - (1) 相談体制の充実
  - (2) 市組織における連携
  - (3) 関係団体との連携
  - (4) 空家等の調査
  - (5) その他の取り組み

## 資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・43

## 序章

### 1. 計画の趣旨

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化の進行により、居住実態のない空家等が全国的に増加しており、白山市においても例外ではありません。適切に管理されていない空家等は、倒壊の危険や防災・防犯・衛生・景観などのさまざまな面で問題を引き起こします。また、それらの空家等の増加は、地域の活力低下や不動産価値の下落を招くほか、災害時には倒壊による被害拡大や復旧作業の妨げとなることも懸念されており、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

こうした状況を踏まえ、国は地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全、また空家等の活用を促進することを目的とし、平成 27 年「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家対策法）」を施行しました。さらに令和 5 年には同法が改正され、「空家等活用促進区域」の設定や「管理不全空家等」への対応強化、空家所有者情報の外部提供に関するガイドラインの整備など、空家等の利活用・管理・除却を総合的に推進する新たな制度が導入されました。これにより、空家等対策は、周辺環境への悪影響が顕在化する前の段階から、予防的かつ計画的に取り組むことが求められています。

白山市では、これまで平成 28 年度に空家等対策計画を策定し相談体制や補助制度の充実、空き家バンク制度の推進などの空家等対策に取り組んできました。令和 7 年度は計画の最終年次（10 年目）であることから、法改正の内容を踏まえ、より実効性のある対策を進めるため計画を改定します。

本計画では、「予防・適正管理の推進」、「利活用の推進」、「管理不全空家等及び特定空家等の問題解決」、そして「関係機関との連携体制の強化」を柱とし、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本方針を示します。市民・地域・行政が一体となって空家等対策に取り組み、安全・安心で活力ある地域づくりの実現を目指します。

## 2. 空家の定義

本計画では、下記のように空家を定義します。

### ○空家等（空家対策法第2条第1項）

おおむね1年以上、居住その他の使用実績がない以下のものをいいます。

- ・建築物又はこれに附属する門、塀、看板等の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)

### ○特定空家等（空家対策法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態のものをいいます。

- ・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もの

### ○管理不全空家等（空家対策法第13条第1項）

空家等のうち、以下の状態のものをいいます。

- ・適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば、「特定空家等」に該当することとなるおそれがあるもの

### ○管理状態に注意が必要な空家等

空家等のうち、以下の状態のものをいいます。

- ・適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば、将来的に「管理不全空家等」に該当するおそれがあるものの、現時点では「管理不全空家等」よりも比較的軽度な管理不全の状態にあるもの

### 3. 計画の対象地区及び種類

#### (1) 対象とする地区

本市において、空家等は全地区に分布していることから、本計画が対象とする地区は白山市全域とします。

#### (2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空き住宅に加え、空き店舗などの使用実績がない全ての建物を対象とします。

また、利活用の観点から、空家等が除却された『跡地』についても、対策の対象に含めます。

なお、本計画の対象としない、空家対策法施行前に空家等が除却された『跡地』については、本計画の趣旨を踏まえ、「白山市環境基本条例」に基づき対応していきます。

### 4. 計画の期間

本計画における計画期間は、令和8年度を初年度とする10年間とし、中長期的な施策の展開を図ります。

なお、施策の成果や空家等の状況、社会情勢の変化を踏まえて、適宜計画の見直しを行います。

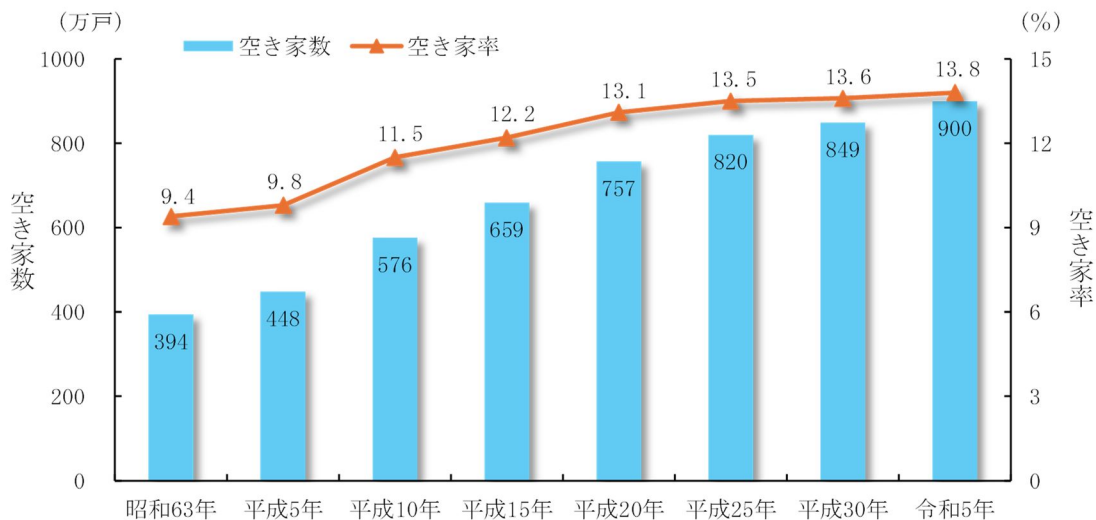
**計画期間: 令和8年度から令和17年度まで**

# 第1章 空家等をとりまく現状

## 1. 全国における空家等の状況

### (1) 空家等の状況

国が実施している住宅・土地統計調査によると、令和5年の空き家数は全国で900万戸と35年間で2.3倍に増え、空き家率も13.8%となっており、今後ますます増加すると見込まれています。



(単位) 空き家数: 万戸、空き家率: %

全国	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
空き家数	394	448	576	659	757	820	849	900
空き家率	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8

出典：R5住宅・土地統計調査（総務省統計局）

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pd>

図1-1 全国の空き家数の推移

全国的に、最も空き家率が高いのは徳島県であり、最も低いのは埼玉県です。

石川県の空き家率は、47都道府県中25番目の高さで15.6%となっています。

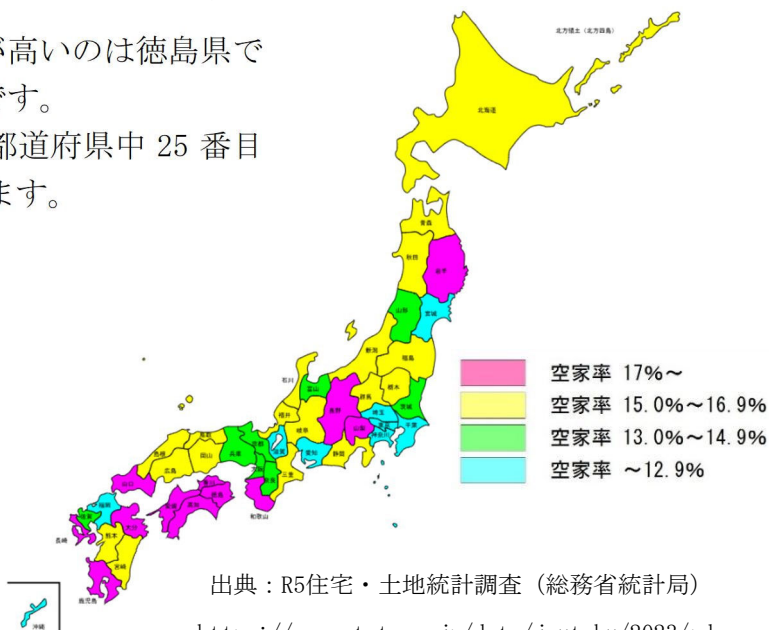


図1-2 全国の空き家率

出典：R5住宅・土地統計調査（総務省統計局）

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pd>



## (2) 管理不全空家等や特定空家等の問題

空家等の中には、適切な管理が行われないことにより、建物の倒壊、公衆衛生の悪化、景観の阻害、防犯上の不安や地域コミュニティの衰退など多岐にわたる問題を生じさせ、中には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ます。

また、行政負担の増加なども懸念されており、今後空家等の数が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが予想されます。

### ■参考 管理がなされていない状況（事例）

- 1 老朽化等による危険性：建物の倒壊や屋根、外壁等の飛散 など



- 2 衛生面での問題：樹木雑草等の繁茂、不法投棄の発生 など



- 3 防犯上の懸念：不審者の侵入、不審火による出火 など



資料：国土交通省、国土技術政策総合研究所  
公益社団法人日本住宅総合センター

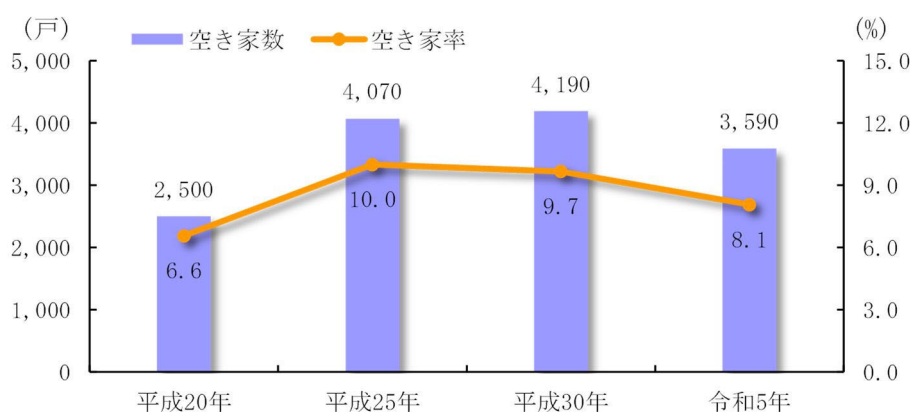
## 2. 白山市における空家等の状況

### (1) 白山市における空家等の状況

#### 1) 白山市内の空家等

国が実施している住宅・土地統計調査によると、白山市における空き家数は、平成30年まで増加傾向を示していましたが、令和5年の調査では減少に転じました。

また、空き家率は平成25年以降低下傾向を示しており、令和5年には8.1%まで低下していますが、依然として平成20年よりも高い水準となっています。



上段: 戸

年	住宅数	空き家				
		合計	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家	売却用の空き家	二次的住宅
平成20年	38,090	2,500 (6.6%)	1,460 (3.8%)	750 (2.0%)	80 (0.2%)	200 (0.5%)
平成25年	40,700	4,070 (10.0%)	2,630 (6.5%)	1,140 (2.8%)	90 (0.2%)	200 (0.5%)
平成30年	43,350	4,190 (9.7%)	2,870 (6.6%)	1,020 (2.4%)	80 (0.2%)	230 (0.5%)
令和5年	44,530	3,590 (8.1%)	2,380 (5.3%)	1,040 (2.3%)	130 (0.3%)	30 (0.1%)

出典：R5住宅・土地統計調査（総務省統計局）

<https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0004021631>

※項目ごとに四捨五入が行われているため、合計が合わないことがある。

図1-3 白山市内の空き家数

## 2) 空家等の管理状況

令和6年度に白山市町会連合会の協力のもとで実施した空家等実態調査では、約6割の町会から回答があり、874戸の空家等が確認されました。そのうち、適切に管理されている空家等が723戸(82.7%)、老朽化などにより危険である空家等または環境面や防犯面などで何らかの問題がある空家が151戸(17.3%)確認されました。

地域別の状況を見ると、美川地域、鶴来地域、白山ろく地域で空家等の数が平成27年度から増加しています。何らかの問題がある空家等の数はほぼ横ばいで推移しており、十分な改善が進んでいない状況です。

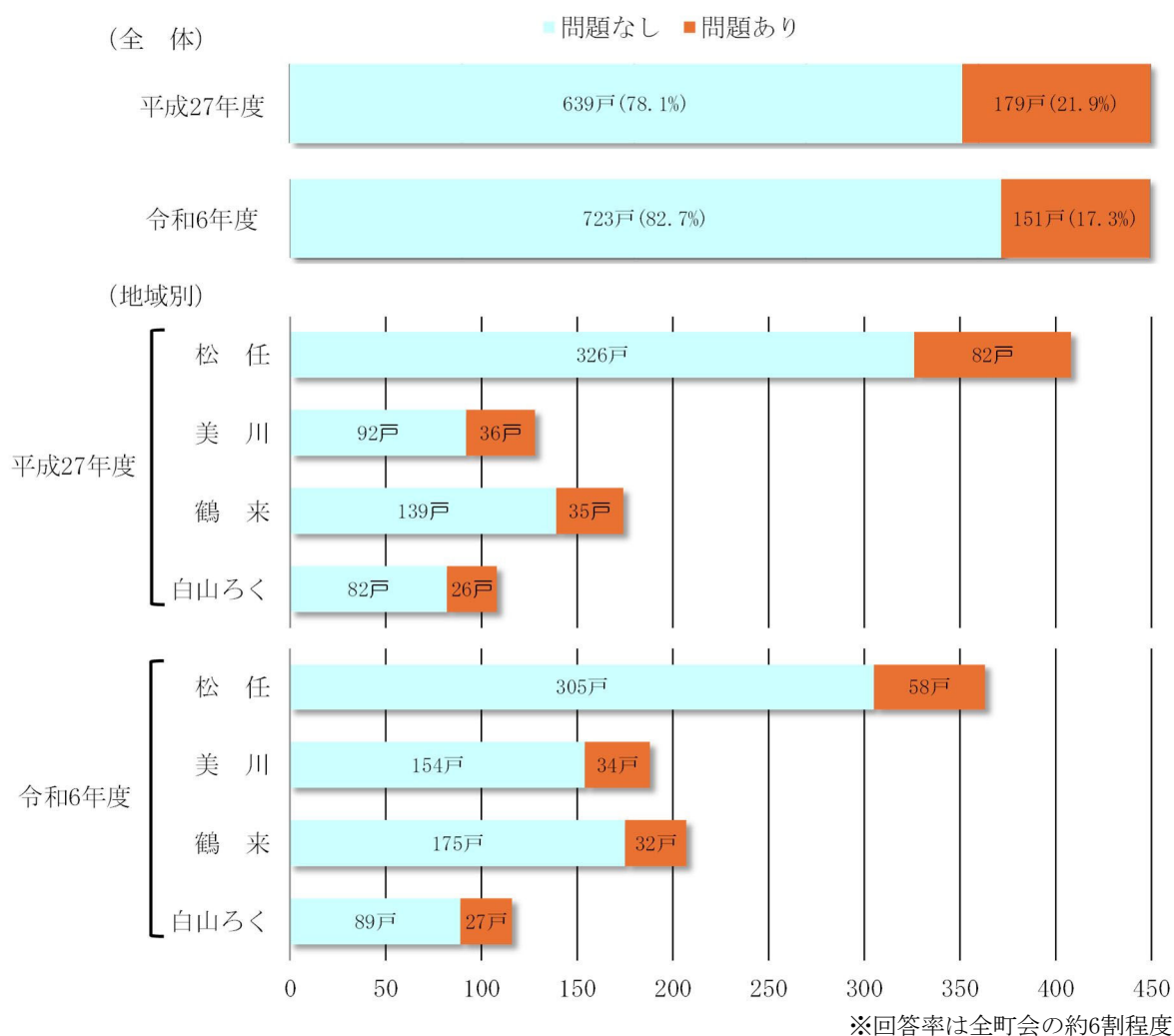


図1-4 空家等の管理状況

### 3)問題がある空家等の状況

問題があると報告された151戸の空家等のうち、建物の倒壊など保安上危険となるおそれのあるものが87戸、雑草の繁茂など環境面で問題があるものが86戸となっており、全体の半数を超えています。また、不審者侵入など防犯上の問題があると指摘されたものは68戸で、全体の約4割程度となっています。

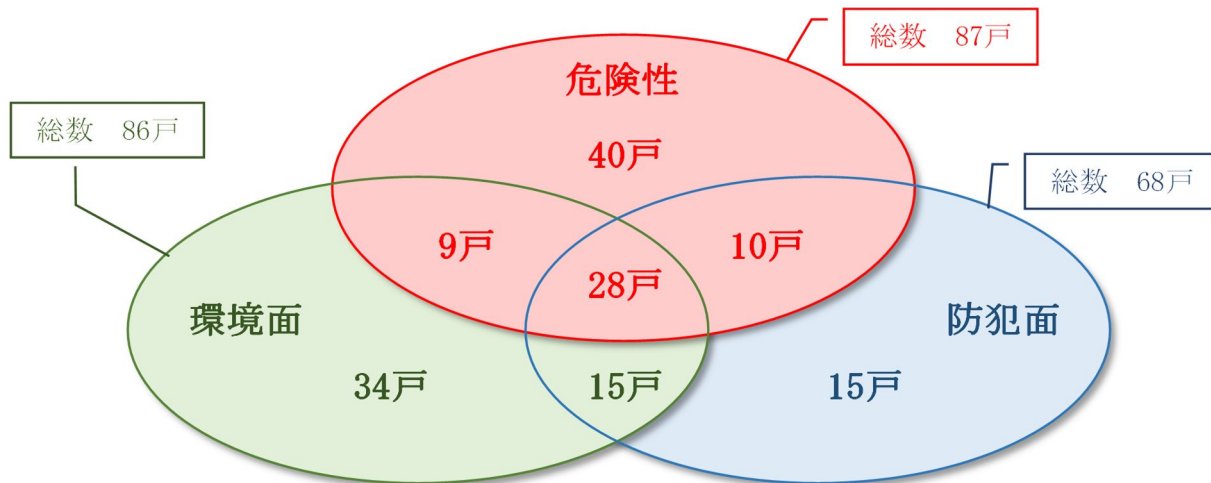


図1-5 問題がある空家等(151戸)の状況(令和6年度)

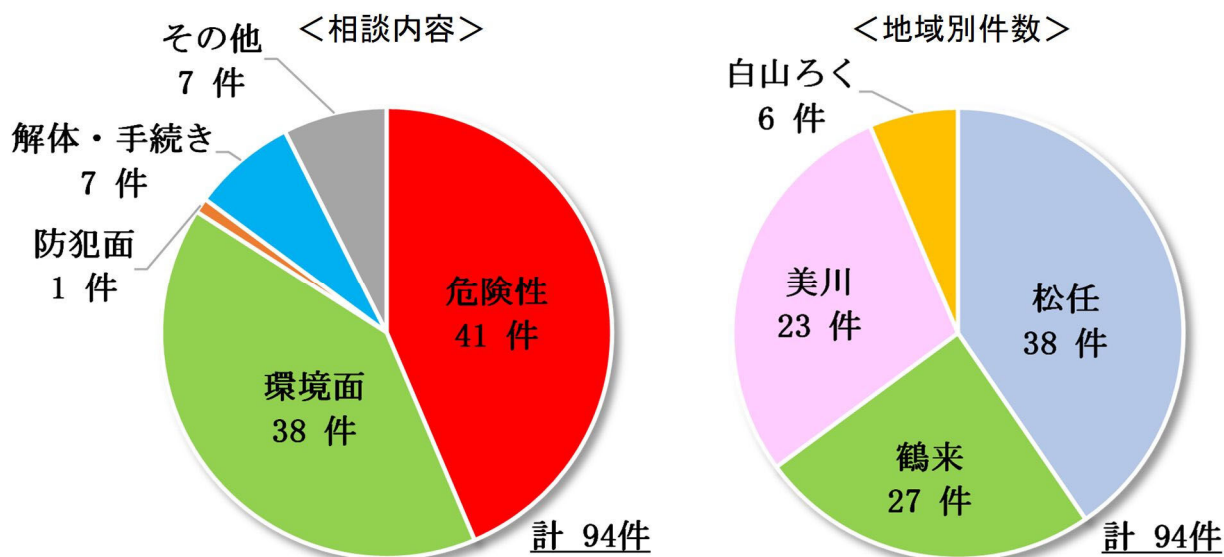
## (2) 市民からの相談の状況

令和6年度に市民から寄せられた空家等に関する相談件数は、市全域で延べ94件でした。相談内容としては、倒壊のおそれがあるなどの危険性に関するものや、雑草・庭木の繁茂などの環境面に関するものが多く寄せられました。

地域別にみると、松任地域における相談が38件と最も多く、次いで鶴来地域が27件となっています。

### ■相談の概要

《危険性に関するもの》 倒壊、火災発生、落下物のおそれ など	《防犯面に関するもの》 溜まった郵便物、ドアの破損 など
《環境面に関するもの》 雑草・庭木の繁茂、害虫の繁殖 など	《解体・手続きに関するもの》 解体の費用・補助や手続きについて



地 域	相談の内容(件)				その他 (件)	合計 (件)
	問題の種類			解体・ 手続き		
	危険性	環境面	防犯面			
松 任	15	16	0	4	3	38
鶴 来	10	12	0	2	3	27
美 川	11	9	1	1	1	23
白山ろく	5	1	0	0	0	6
合 計	41	38	1	7	7	94

図 1-6 空家等に関する相談件数



### (3)所有者への意向調査結果

令和6年度、市内の空家等所有者を対象に、空家等に対する意向調査を行いました。

「空家等は誰が管理しているか」については、「自身（家族）」による管理が全体の約75%(167件)を占める一方で、そもそも「管理できていない」との回答が28件ありました。管理できていない理由としては、「相続等の理由で管理者が決まっていない」、「金銭面で難しい」、「どうしたらよいかわからない」などの回答が多く見られました。

「今後の管理の意向」として、半数以上が空家等を「保有」していくと回答した一方、「売買」や「解体」を希望する所有者が合わせて4割程度存在しました。

#### <主な回答状況>

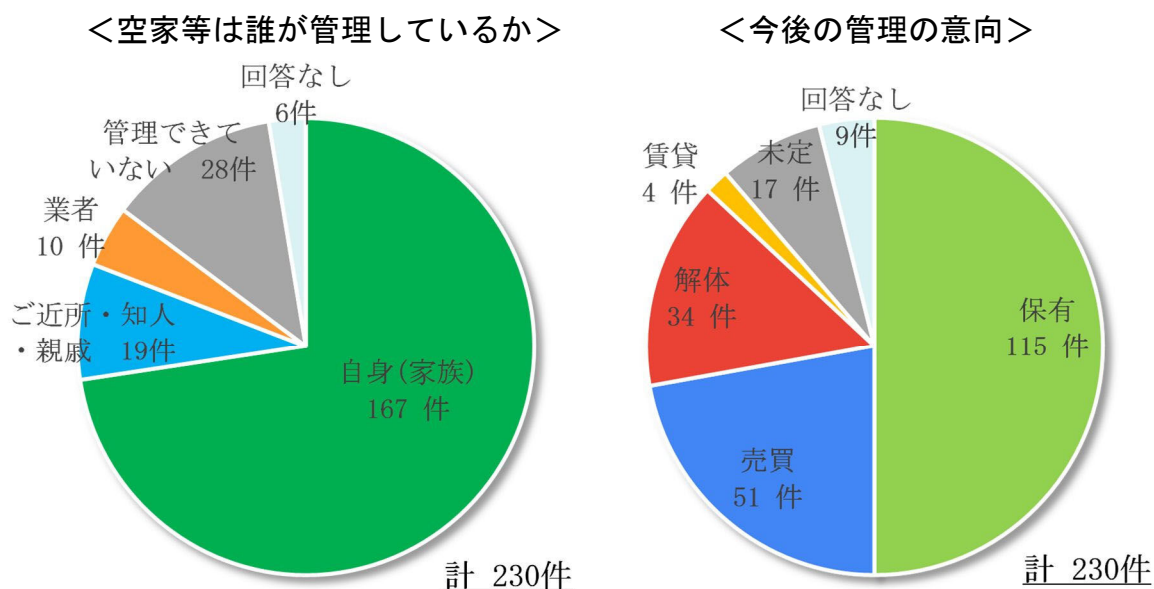


図1-7 所有者への意向調査結果(令和6年度)

#### <空家等を管理できていない理由>

空家等を管理できていない理由 (自由回答)
遠方にいるため管理できない。
相続等による理由で管理者が決まっていない。
金銭面で都合がつかない。
年齢的に難しい。家の管理について姉妹で相談してみる。
手放したいが、名義人と連絡とれない。
母が高齢になってきているため。
小さい子どもがいる為、中々時間が取れない。
近所で車の駐車場のない人に売りたいけどわからない。
どうすればよいかわからない。

#### (4) 空き家バンクの利用状況

白山市では平成 24 年度から空き家バンク制度を導入し、空家等の利活用促進に取り組んでいます。令和 6 年度までに累計 209 件の物件が新規登録されている一方で、空き家バンク制度を利用した成約件数は累計 81 件（4 割）にとどまっています。

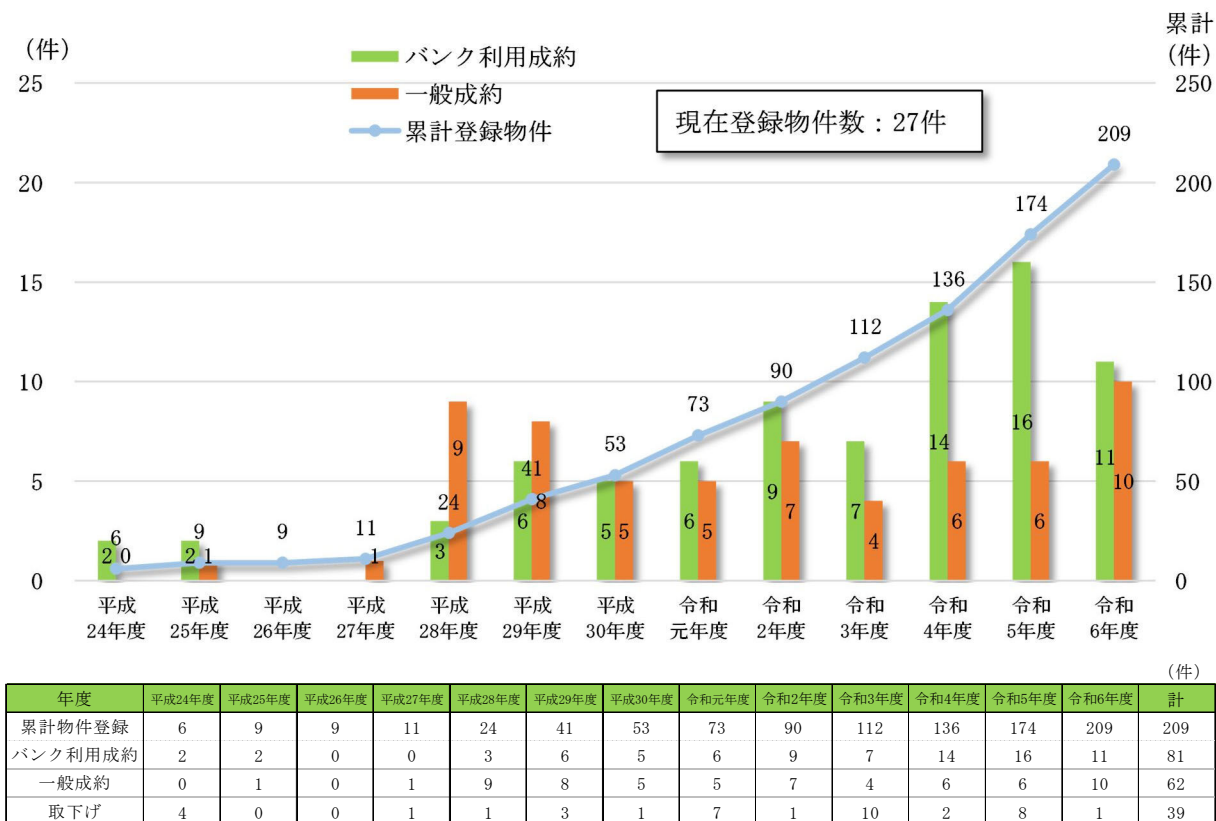


図1-8 空き家バンクの利用状況

(5) 特定空家等の状況

現存する特定空家等の数は、白山市で特定空家等の指定が始まった平成 28 年度以降、平成 29 年を境に減少傾向にあり、令和 6 年度時点で 6 戸となっています。現存する特定空家等のほとんどは、危険性、環境面、防犯面で問題を抱えています。

特定空家等の除却件数は、除却補助制度を導入した平成 29 年以降、累計で 31 件除却され、そのうち 25 件(約 80%)の除却で補助制度が利用されました。

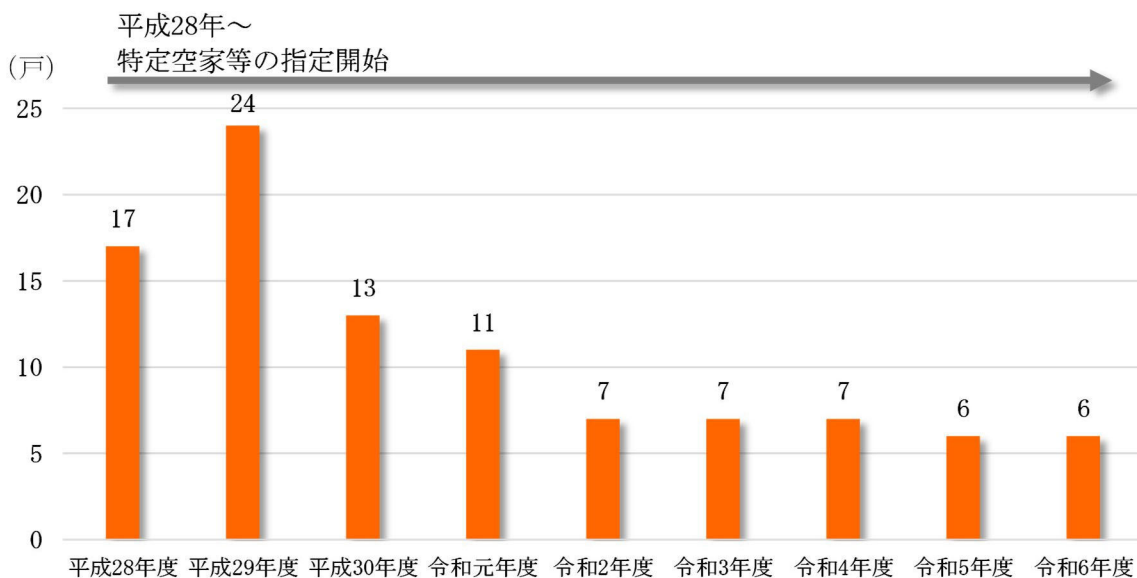


図1-9 現存する特定空家等の数の推移

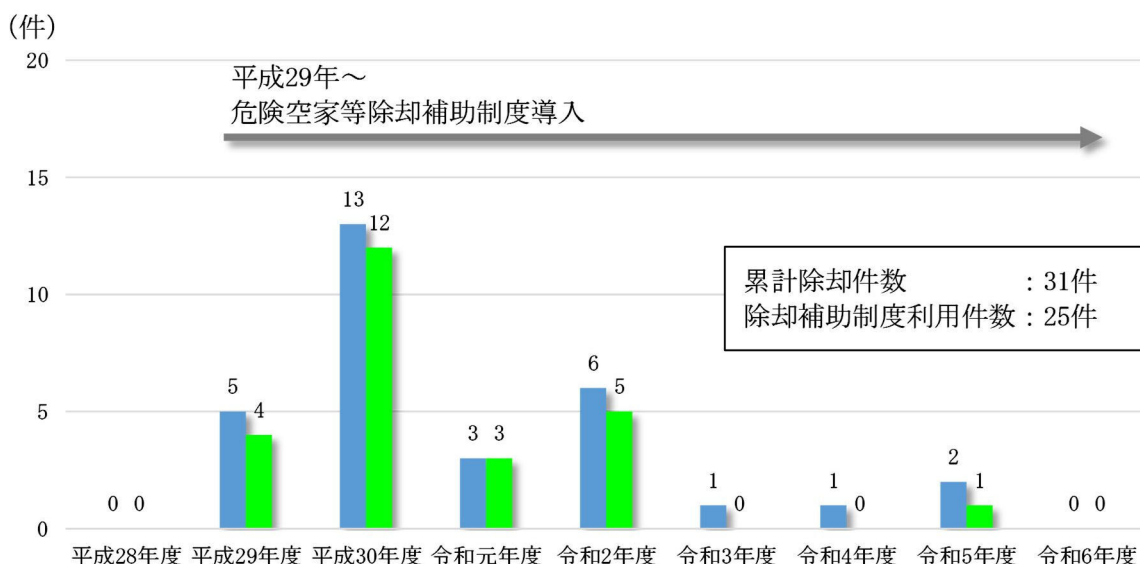


図1-10 特定空家等の除却件数及び除却補助制度利用件数

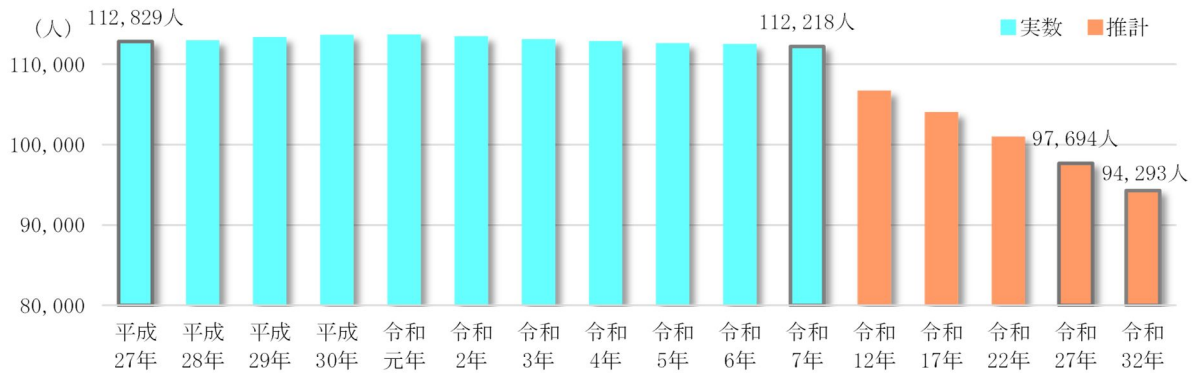


### 3. 白山市の将来人口

#### (1) 人口の推移

本市における人口は、令和7年は112,218人(12月31日現在)であり、平成27年(112,829人)からほぼ横ばいで推移しています。

しかし、国立社会保障・人口問題研究所が公表している本市の将来人口推計によると、令和27年には10万人を下回り、令和32年には94,293人になると推計されています。



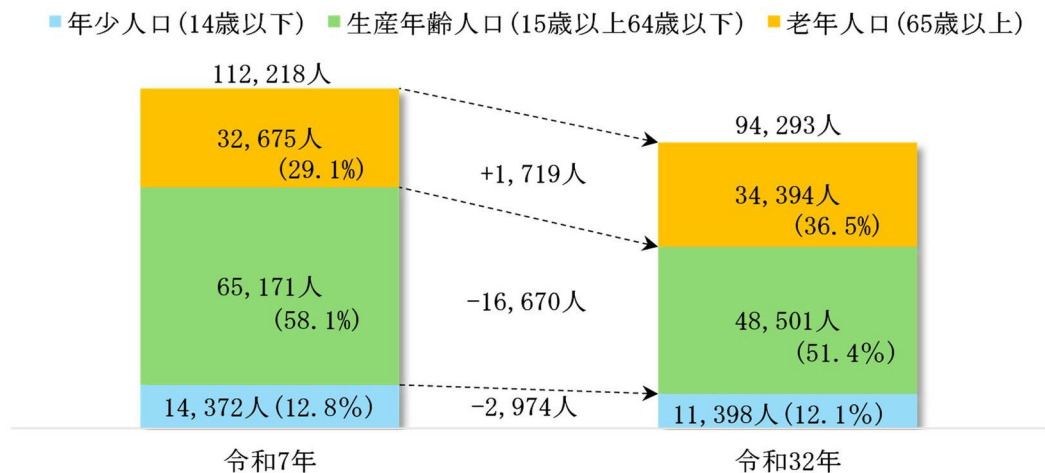
資料：白山市統計書(平成27年～令和7年)  
 国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計値(令和32年)

図1-11 人口の推移

#### (2) 年少者数及び高齢者数の推移

本市の将来人口推計によると、14歳以下の年少者数は、30年後の令和32年に11,398人となり、総人口の12.1%まで減少すると見込まれています。

一方、65歳以上の高齢者数は令和32年に34,394人、人口の36.5%に増加すると推計されており、今後、少子高齢化がさらに進行するとみられています。



資料：住民基本台帳(令和7年)  
 国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計値(令和32年)

図1-12 年齢別人口の推移

## 4. 白山市における空家等対策の課題

本市における空家等の状況や将来人口の見通しを踏まえ、空家等対策の課題を次のとおり整理します。

### (1) 空家等の発生を抑制する取り組み

空家等が発生する要因である人口減少や少子高齢化が、今後本市においても急速に進行する可能性があります。

空家等の増加は、地域の魅力低下や居住者の減少などのさまざまな問題を招くため、空家等の発生をできる限り抑制する取り組みが必要です。

### (2) 適正な管理を促す取り組み

空家等となった場合でも、適切な維持管理が行われていれば周辺への影響を抑えられるとともに、将来的な利活用にもつながるため、所有者による適正管理を促す取り組みが必要です。

### (3) 空家等を利活用する取り組み

空家等実態調査からもわかるように、市内には適正に管理され、利用可能な空家等が数多くあると考えられます。定住促進や地域の活性化に向けて、空家等の利活用を促すための取り組みが必要です。

### (4) 管理不全空家等及び特定空家等に対する取り組み

周辺環境にさまざまな悪影響を及ぼしている管理不全空家等・特定空家等については、空家対策法及び関係法令等に基づき適切な措置を講じ、所有者に対して強く是正を促す取り組みが必要です。

### (5) 連携体制を強化する取り組み

空家等対策を効果的に推進するためには、不動産業者や建築士といった法律の専門家など、地域の関係機関との連携体制の強化する取り組みが必要です。

## 空家等の発生の抑制 適正な管理の促進

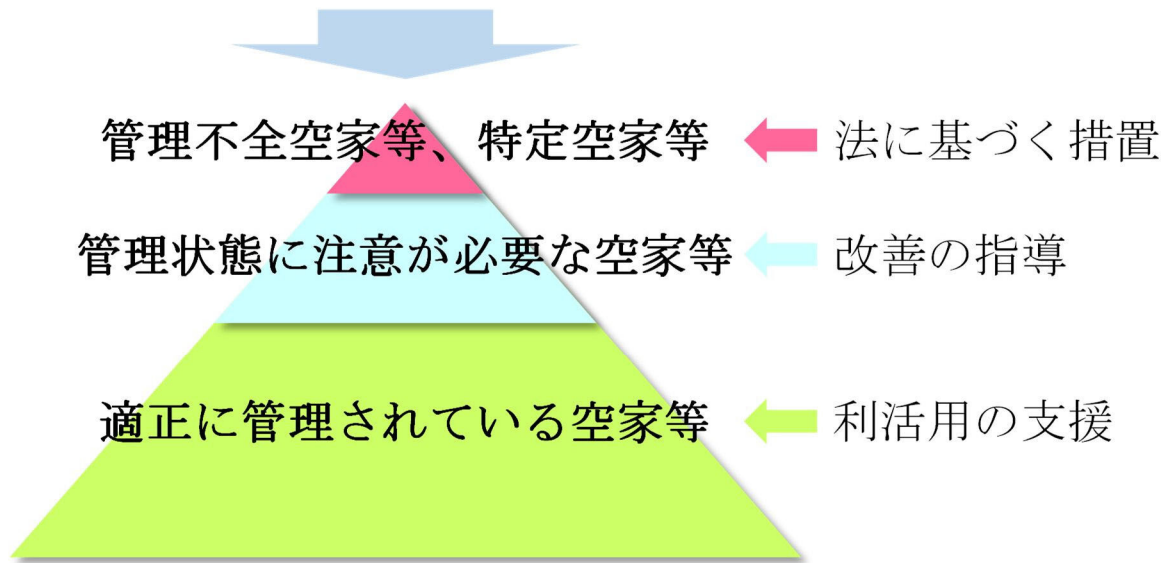


図1-13 空家等の状況と必要な取り組み

## 第2章 基本的な方針

### 1. 空家等対策における基本的な考え方

#### (1) 所有者による管理責任

空家対策法では「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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。（第5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が原則です。

また、その他の法令でも空家等の所有者による管理責任が定められています。

これらを踏まえ、本市では所有者による管理責任を前提とした上で、空家等の課題への取り組みを進めていくこととします。

表2-1 その他の法令による所有者の管理責任

項目	法令	概要
建物の管理	民法 第717条	建物が倒れたり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者等は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 第8条	建築物の所有者は、敷地や建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。
	建築基準法 第10条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められる場合、除却等の必要な措置を命じられる場合がある。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法 第233条	敷地内の樹木の枝などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

※資料編70、71頁

#### (2) 公共公益の観点からの市の取り組み

空家等は個人の財産であり、本来はその所有者によって適正に管理されるべきものです。しかし、さまざまな事情により長期間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など、地域社会にまで影響を与えている事例もあります。一方で、利用可能な空家等を有効活用することは、地域の活性化にも寄与するものと考えられます。

このため、公共性及び公益性の観点から、市が積極的に空家等の問題に取り組むことが重要であり、次に示す基本方針のもと空家等対策を推進することとします。

## 2. 空家等対策の基本方針

本市における空家等対策は、これまでに述べた空家等の状況や課題を踏まえ、市全域における空家等を対象に、4つの基本方針のもと各施策を進めることとし、最終的には所有者による自発的な取り組みを促していきます。

### 《4つの基本方針》

#### I 予防・適正管理の推進

新たな空家等の発生をできる限り抑制するため、空家等対策の基本として、適正管理等の周知を推進します。

#### II 利活用の推進

使用可能な空家等の有効活用を図るため、利活用の支援を推進します。

#### III 管理不全空家等及び特定空家等の問題解決

周辺環境への悪影響を解消するため、管理不全空家等及び特定空家等に対し、適切な措置を講じます。

#### IV 関係機関との連携体制の強化

空家等対策を円滑に進めるため、関係機関との連携体制を強化する取り組みを推進します。

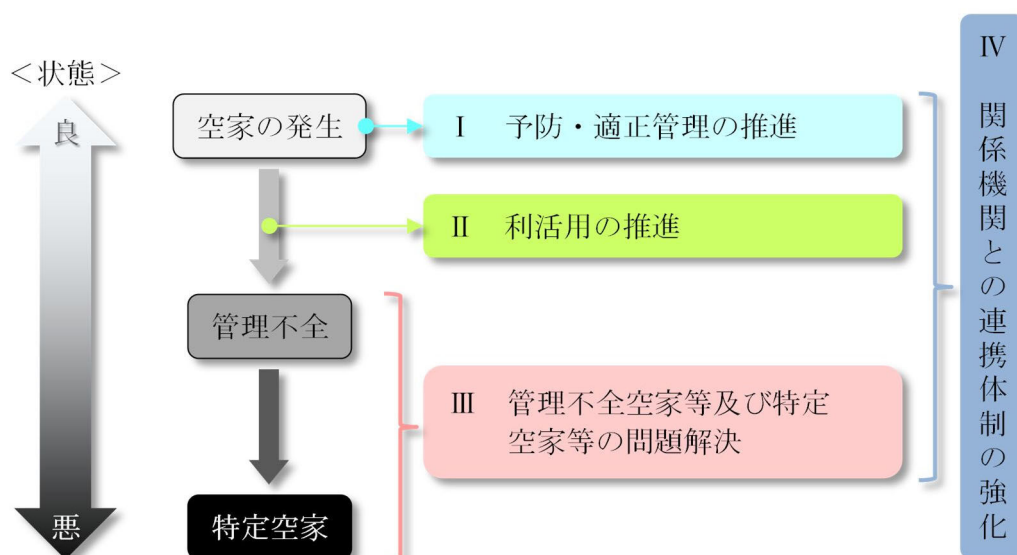


図2-1 空家等対策の推進イメージ

### 3. 空家等対策の基本方針に対応する施策体系

「予防・適正管理の推進」、「利活用の推進」、「管理不全空家等及び特定空家等の問題解決」、「関係機関との連携体制の強化」の4つの基本方針に基づく本市の空家等対策を推進するため、それぞれの基本方針に対応する施策体系は以下のとおりとします。



図 2-2 空家等対策の基本方針と施策体系図

## 第3章 空家等対策を進めるための施策

### 1. 空家等の予防・適正管理の推進

#### (1) 空家等の発生予防

建物は、使用されない状態が続くと急速に傷みが進み荒廃するため、その建物を継続的に使用することが最も有効な予防策です。

管理していない空家等の発生をできるだけ抑制するため、建物が使用されている段階から以下の施策を推進します。

##### ①問題意識の啓発

空家等に関する問題意識を高めることが、管理されていない空家等の発生抑制につながるため、空家等の増加は地域にとって防災や防犯の面などで不安を生じる場合があることなど、市広報、ホームページ、パンフレットなどを通じて啓発を行います。

##### ②土地・建物に関するノウハウの提供

空家等の中には、一人暮らし高齢者が介護施設へ入所するなどによって長期間使用されないものや、認知症の発症等により、利活用の意思確認ができないものもあります。

また、空家等を所有する要因として、相続により取得するケースが多く、相続した土地・建物をどのように利活用するかが決まっておらず、未利用のままとなっていることもあります。

このため、継続的な利活用につなげるために、土地や建物に関するさまざまなノウハウを提供していきます。

##### ③新たな制度の創設

空家等になる要因として、法的な規制や新築志向による中古住宅等の敬遠があります。発生を予防する観点から、国に各種制度の見直しや新たな制度の創設を強く要望します。

##### ④町会と連携した見守りによる状況確認

町会等の地域団体と連携し、空家等の外観や周辺環境の変化、倒壊や火災等の危険兆候の有無などを確認する体制づくりを推進します。

##### ⑤おくやみ手続きコーナーでの相続に関する情報提供

ご遺族に対し、空家等の相続や管理に関する情報を提供します。



### ⑥歴史的・文化的に価値のある建物の保全

歴史的・文化的に価値のある建物は、現代の居住ニーズに応じた増改築が難しく、使い手がなくなると、適切に管理・利活用されないまま荒廃するおそれがあります。

そのため、建物が使用されている段階から地域の大切な財産ととらえ、建物の価値や形態を保全しながら使い続けることの支援に取り組んでいきます。

## (2)適正管理の周知

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い、適正な管理を促すために、以下の施策を推進します。

### ①市広報、ホームページによる情報提供

市広報やホームページで空家等の適正管理に関する情報提供を継続し、掲載内容の充実を図ります。

### ②パンフレットの作成

所有者の管理責任や適正管理などについて、わかりやすくまとめたパンフレットを作成し、所有者への啓発を行います。

### ③適正管理を促す文書の送付

空家等実態調査で把握した所有者に対して、適正管理を促す文書を送付します。

### ④周知を行う効果的な方法の検討

所有者への周知をより効果的に行う方法を検討します。

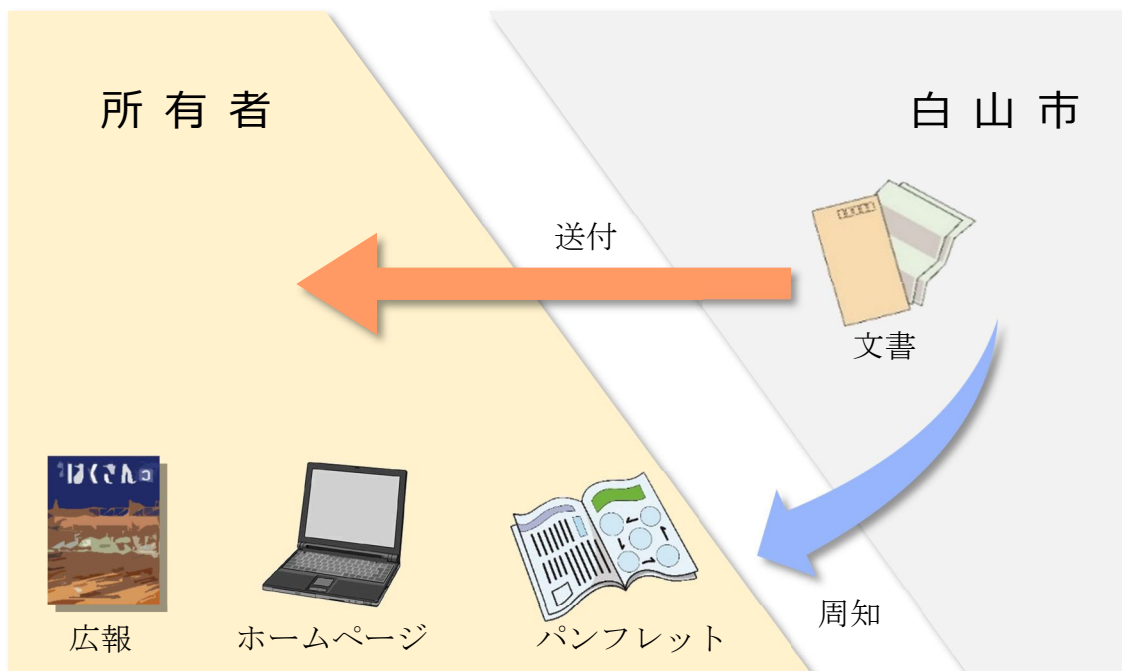


図3-1 適正管理の周知



**■市広報やホームページ等に掲載する情報の例**

- 空家対策法の概要
  - ▶ 所有者の管理責任
  - ▶ 管理不全空家等・特定空家等に対する措置
  
- 空家等によって生じる問題
  - ▶ 管理不全空家等・特定空家等によって生じる問題事例
  - ▶ 所有者が不明な空家等の問題事例
  
- 市民に求める協力
  - ▶ 市と地域の協働による空家等対策の重要性
  - ▶ 空家等に関する情報提供への協力
  - ▶ 相続により引き継いだ土地・建物の利活用
  
- 市が行う支援の内容
  - ▶ 適正管理、利活用等に関する情報提供
  - ▶ 空き家バンク制度
  - ▶ 空家等に関する相談窓口
  - ▶ 相談会の開催に関する情報提供
  
- 住宅に関する各種制度
  
- よくある質問
  - ▶ よくある質問の例と回答

### (3) 適正管理等に関するノウハウの提供

空家等の所有者に対して適正管理等に関するノウハウを提供するため、以下の施策を検討します。

#### ①適切に管理するためのガイドの作成

空家等の所有者は、空家等を具体的にどのように管理してよいのかわからない場合があるため、空家等を適切に管理する方法や要点について、わかりやすくまとめたガイドを作成します。

### (4) 市民への啓発

空家等の問題は、所有者や周辺住民だけでなく、相続などにより将来的に空家等を引き継ぐ可能性がある市民にも関係する重要な課題です。そのため、市民に対して空家等の発生予防や適正管理の意義、空家等の問題に関する情報などを積極的に提供し、空家等に対する意識の向上と理解促進に向けて啓発を行っていきます。

#### ①適正管理等に関する相談会の開催

空家等に関する専門家を招いた相談会を開催し、個別の状況に応じた管理手法などの相談に応じる空き家対策セミナーの開催を検討します。

#### ②シルバー人材センター等の空家等管理事業者との連携

空家等の所有者が高齢であったり、遠方に住んでいるなど、個々の事情により空家等の管理が難しい場合があるため、シルバー人材センター等の空家等の管理を代行する事業者と連携し、所有者へ空家等管理サービスの利用を提案する仕組みを検討します。

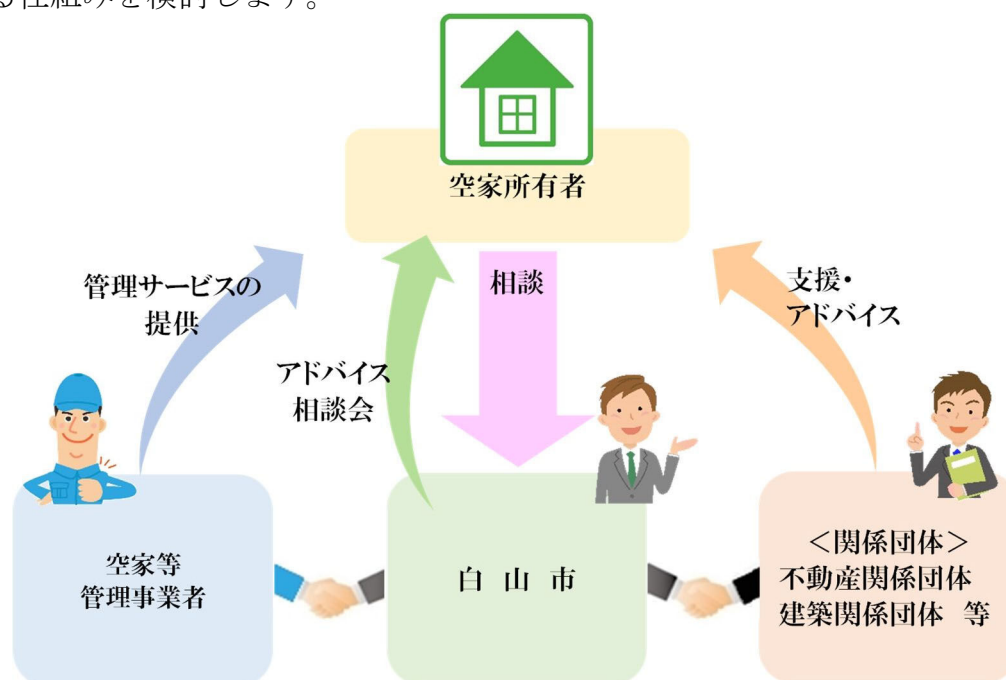


図 3-2 適正管理等に関するノウハウの提供イメージ

### ③空家等に関する各種制度の周知

近年、空家等対策に関する制度が創設されており、空家等の適正管理を推進する観点から、このような制度の周知に努めます。

#### ■適切に管理するためのガイドに掲載する情報の例

- 1 空家問題に関すること
  - (1) 所有者による管理責任
  - (2) 管理不十分な空家等の危険性
  
- 2 具体的な管理方法
  - (1) 空家等の管理と手入れの方法
  - (2) 自ら管理できないときの対策
  - (3) 空家等の解体
  
- 3 有効に利活用する方法
  - (1) 空き家バンク制度
  - (2) 空家等の改修
  - (3) 空家等にある家財道具の整理
  - (4) さまざまな手続き（固定資産税、譲渡所得税等）
  - (5) 税金に関すること
  
- 4 相談窓口

## 2. 空家等の利活用に向けた支援

### (1) 空家等の利活用に対する支援

空き住宅や空き店舗を再利用することは定住促進や地域活性化につながるため、所有者等に対して利活用の啓発や支援を行います。

所有者等に対して利活用の啓発や支援を行うため、以下の施策を推進します。

#### ①利活用を啓発するパンフレットの作成

利活用の方法や事例について、わかりやすくまとめたパンフレットを作成し、所有者への啓発を行います。

#### ②関係団体等と連携した利活用の促進

個人による利活用の支援だけでなく、不動産や建築の関係団体等と連携し、幅の広い空家等の利活用の促進を検討します。

#### ③空家等活用促進区域設定の検討

空家等の利活用を計画的に推進するため、空家等活用促進区域の設定を検討します。

#### ④利活用に係る補助制度の充実

空き住宅や空き店舗を利活用する際に利用できる、本市の補助制度の周知を行うとともに、内容の見直しや新たな補助制度の検討を行います。

表 3-1 本市における現行の補助制度

制度名	担当課	制度の概要
白山市 空き家改修補助金	建築住宅課	物件の所有者・購入者・賃借人が、その空家等を改修するにあたって補助金を交付。
白山市空き家利活用 奨励金制度	建築住宅課	空き家バンクに登録された物件が成約した場合に、所有者に対し、奨励金を交付。
白山市住宅・建築物 耐震改修工事費補助金	建築住宅課	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅の耐震工事に対し、補助金を交付（入居後の耐震工事が対象）。
白山市商店街賑わい 創出事業補助金	商工課	商店街通りの空き店舗を利活用する際、賃借料や改装費に補助金を交付。

※資料編 50 頁

### ⑤利活用を支援する国の事業の活用

空家等の利活用について、国の補助事業を有効に活用します(表 3-2 参照)。

表 3-2 現行の国の補助事業

事業名	所轄官庁	事業の実施主体	事業の概要
空き家再生等推進事業	国土交通省	市町村	居住環境の整備改善を図るため、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用等に取り組む市町村に対し支援する。
空き家対策総合支援事業	国土交通省	市町村	空家対策法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却や活用など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援する。

### (2) 空き家バンク制度の充実

空き家バンク制度は、空家等を登録し、買いたい・借りたい利用者とのマッチングを行うものであり、本市では、(公社)石川県宅地建物取引業協会と協定を締結し、「白山市空き家バンク制度」を実施しています。制度のさらなる活用に向けて、以下の施策を推進します。

#### ①市広報、ホームページによる制度の周知

「白山市空き家バンク制度」の利用促進を図るため、引き続き、市広報やホームページにおいて制度の周知を図ります。

また、制度の周知に効果的な媒体の活用を検討し、更なる周知を図ります。

#### ②制度の普及を促進するパンフレットの作成

「白山市空き家バンク制度」の内容や登録方法などについて、わかりやすくまとめたパンフレットを作成し、制度の普及に努めます。

#### ③空き家バンク活用物件への補助制度の見直し

空き家バンクの利用状況等を踏まえたうえで、空き家バンク活用物件への補助制度の見直しを検討します。

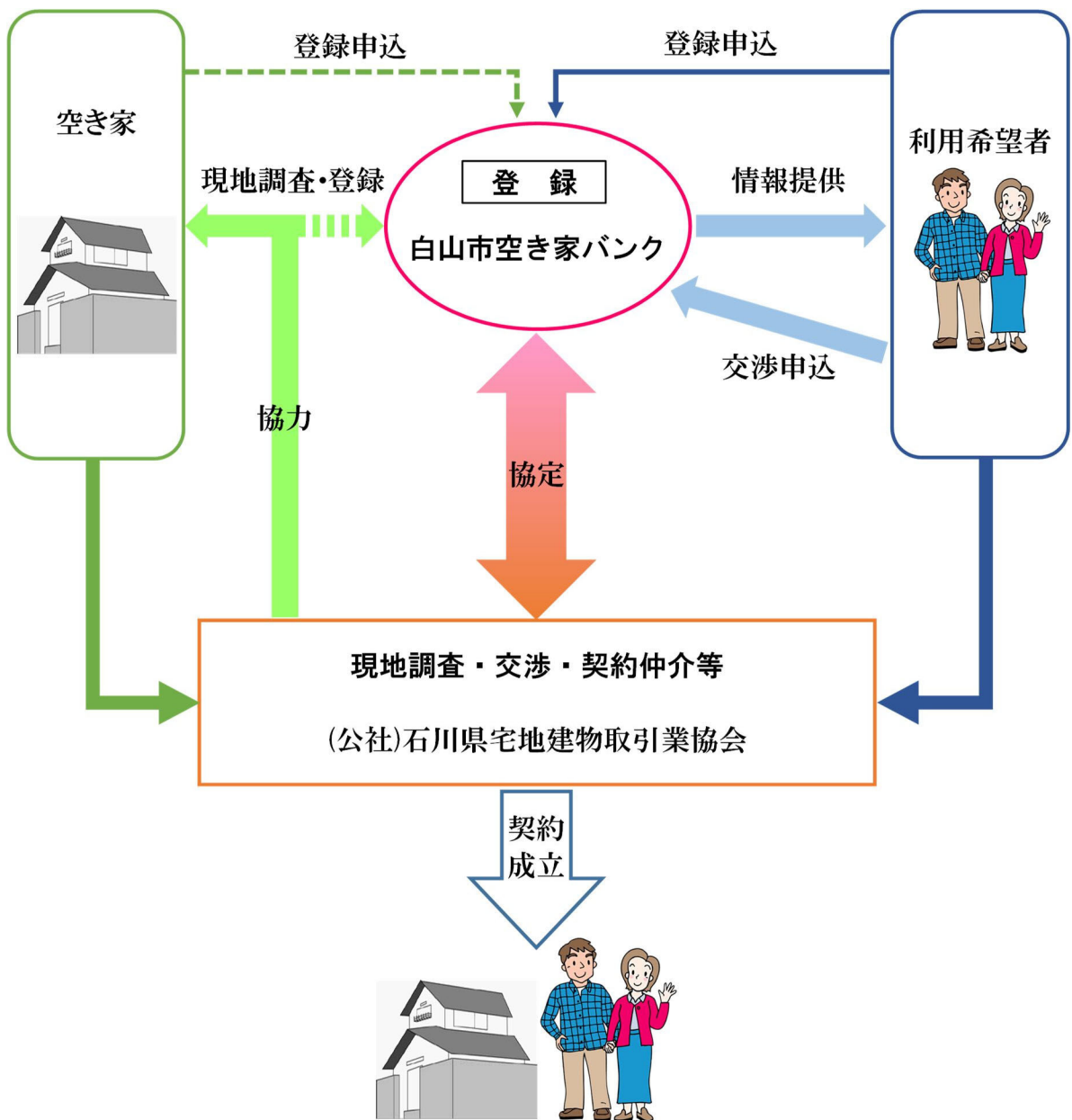


図3-3 白山市空き家バンク制度のしくみ

### (3) 空家等の転用に対する支援

空家等の中には、地域交流施設や福祉施設など、第三者が多目的に活用することで、地域活性化につながる場合があります。

従来の用途にとどまらず、多様な用途への転用を促進するため、以下の施策を検討します。

#### ①地域住民等の意向を踏まえた転用

地域住民等の意向を踏まえ、空家等を地域の集会施設や交流サロンなどに転用する際の支援制度を検討します。

#### ②商業施設への転用

空家等を地域の賑わいにつながる店舗などの商業施設へ転用するにあたり、現行制度の活用に加え、転用に対する新たな補助制度を検討します。

#### ③滞在体験施設への転用

空家等を、短期間の宿泊体験や数ヶ月～1年程度の移住体験など、本市での暮らしが体験できる滞在体験施設に整備し、地域の定住促進を図る施策を検討します。

#### ④転用を支援する国の事業の活用

空家等の転用について、国の補助事業を有効に活用します(表 3-2 参照)。

#### ⑤空家等利活用モデル事業の募集

空家等の転用は、観光施設や文化財としての利活用など多様な可能性が考えられることから、幅広くモデル事業を募集する制度について検討します。

#### (4) 空家等の跡地の利活用に対する支援

空家等を除却した跡地は、建物用途としての再利用に加え、駐車場や小公園など地域の実情に合わせた利活用が想定されることから、以下の施策を検討します。

##### ①跡地の転用に対する支援

地域住民等の意向を踏まえ、地域住民が空家等の跡地を有効に利活用するための転用に対する支援制度を検討します。

##### ②空き家バンク制度による情報提供

空家等を対象として行っている「白山市空き家バンク制度」において、空家等を除却した跡地についても登録を行い、利用者への情報提供を検討します。

##### ③跡地の利活用を支援する国の事業の活用

跡地の利活用について、国の補助事業を有効に活用して行います。

表 3-3 現行の国の補助事業

事業名	所轄官庁	事業の実施主体	事業の概要
街なみ環境整備事業	国土交通省	市町村	街づくり協定が締結されている地区において、良好な景観形成を図るために行う、空き住宅等の除却や、その跡地における小公園などの整備について、補助を行う。



■参考 空家等の利活用用途の例

空家等の利活用は、利用者や目的に応じて多様に展開されます。

建物の規模や状態などを踏まえ、都市計画法に定める用途の範囲内で適切に利活用することで、空家等やその跡地を地域の資源として生かすことが可能です。

<利用者別にみた利活用用途> ※■は跡地の利活用

空家等の利用者	利活用用途の例			
	住宅系	コミュニティ系	福祉・文化系	観光・商業
個人	定住用住宅 二地域居住宅 別荘 DIY 賃貸住宅			■駐車場
企業 (事業者)	企業社宅 シェアハウス		福祉施設 ギャラリー カルチャー施設 工房	保養所 店舗(飲食・物販・土産) 旅館・民宿  ■駐車場
町会 各種団体	滞在体験施設	集会施設 交流サロン ■小規模公園 ■多目的広場 ■避難場所 ■市民農園	カルチャー施設	観光案内所  ■駐車場
行政	滞在体験施設		福祉施設 工房	観光案内所

※DIY 賃貸住宅：貸主は現状のままで住宅を貸し、借主が自ら住宅の補修や改装を行うもの

■参考 空家等やその跡地の転用事例

○石川県小松市の事例

◇空家等（町家）を改修し、多目的施設として利活用



○石川県輪島市の事例

◇空家等を改修し、交流施設として利活用



○長野県小谷村の事例

◇空家等（古民家）を改修し、滞在体験施設として利活用



○福井県越前町の事例

◇空家等を除却し、ポケットパークとして利活用



資料：国土交通省

### 3. 管理不全空家等及び特定空家等の問題解決に向けた取り組み

#### (1) 空家対策法に基づく措置

管理不全空家等・特定空家等は地域住民の生活に深刻な影響を及ぼします。空家等の管理責任が所有者にあることを踏まえつつ、空家対策法に基づく措置を適切に講じるため、以下の施策を推進します。

##### ①積極的な立入調査の実施

管理不全空家等・特定空家等の判断にあたり、外観目視による調査では不十分な場合は、積極的な立入調査を実施し、建物の状態や衛生面、景観面、生活環境面等について詳しい状況の把握に努めます。

##### ②ガイドラインに基づく管理不全空家等・特定空家等の判定

管理不全空家等・特定空家等の判定は、国のガイドラインに基づき、空家等の状態や周辺に及ぼしている悪影響の程度などを総合的に判断して行います。

なお、管理不全空家等・特定空家等の判断に際して参考となる基準については、国のガイドラインにおいて、表 3-4 のように示されています。

##### ③独自判断基準の検討

本市の気候条件等や地域の実情に応じ、悪影響の程度や危険性等を考慮し、管理不全空家等・特定空家等を適正に判断する本市独自の判断基準について検討します。

##### ④措置内容やその履歴のデータベース化

管理不全空家等・特定空家等への措置内容やその履歴は、空家等管理台帳内に記載し、継続的に把握していくとともに、関係課と連携した取り組みを行うため、管理不全空家等・特定空家等に関する情報の共有化を図ります。

##### ⑤税制上の措置

空家対策法に基づき国が講じる税制上の措置を適切に実施し、管理不全空家等・特定空家等の所有者に強く働きかけていきます。

表 3-4 「管理不全空家等・特定空家等」の判断の参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
<b>1. 保安上危険に関して参考となる基準</b>			
(1)建築物等の倒壊	①建築物	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜等
	②門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等
	③立木	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等
(2)擁壁の崩壊		擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等
(3)部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等
	②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	軒、バルコニーその他の突出物の脱落等
	③立木の枝	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	立木の枝の脱落 等
(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等
	②立木の枝	立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	立木の枝の飛散 等
<b>2. 衛生上有害に関して参考となる基準</b>			
(1)石綿の飛散		吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備の破損等	排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出 等
	②害虫等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等
	③動物の糞尿等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等
<b>3. 景観悪化に関して参考となる基準</b>			
(景観悪化)		補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等
<b>4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準</b>			
(1)汚水等による悪臭の発生		排水設備の破損等又は封水切れ 等	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等
(2)不法侵入の発生		開口部等の破損等	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等
(3)落雪による通行障害等の発生		通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	頻繁な落雪の形跡 等
(4)立木等による破損・通行障害等の発生		立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
(5)動物等による騒音の発生		駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
(6)動物等の侵入等の発生		駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

国交省空家対策法説明資料より



■参考 特定空家等による問題

建物が倒れる	瓦が飛ぶ	外壁が剥がれ落ちる
		
通行人や周辺の家への被害		
ゴミの放置	樹木等の繁茂	屋根雪による被害
		
悪臭の発生・景観の阻害	害虫の発生・景観の阻害	通行人への被害
不審者の侵入	不審火による火災	鳥獣が住みつく
		
犯罪の発生	周辺への延焼	鳴き声、臭気の発生

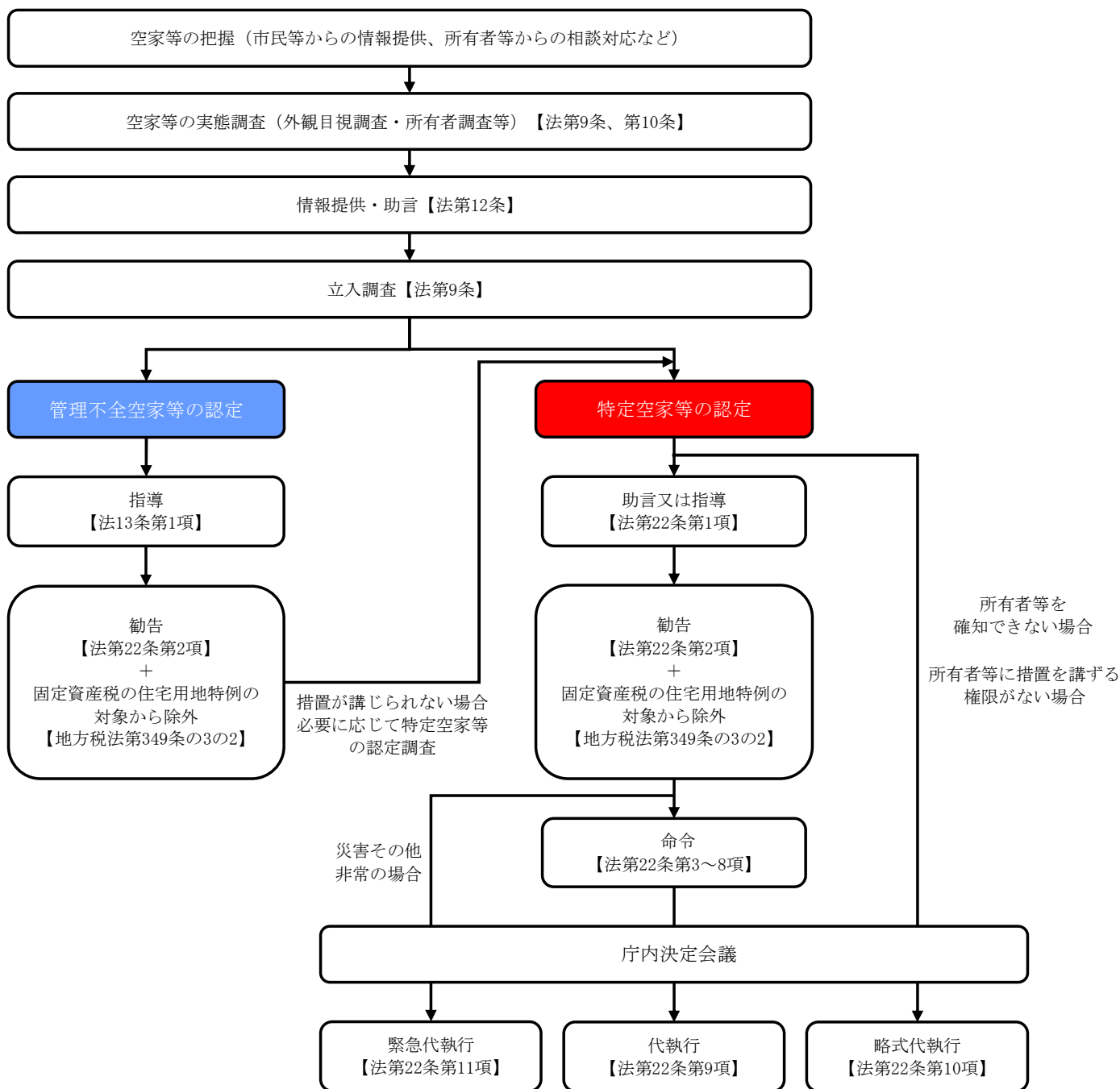


図3-4 管理不全空家等・特定空家等に対する措置の流れ

## (2) 関係法令等に基づく措置

管理不全空家等・特定空家等については、空家対策法だけでなく、関連法令や本市の環境基本条例の適用も含め、必要な措置を総合的に検討して実施します。

またその実施にあたり、市内部で空家等の情報を共有し、連携して取り組みを進めます。

表3-5 空家等の規制に関連する法令等の例

法令等	規制の概要
建築基準法	保安上危険又は衛生上有害な建築物等の所有者に対し、必要な措置の勧告、命令等を行うことができる。(第10条)
消防法	火災の予防に危険であると認められる物件等の所有者に対し、物件の除去等を命ずることができる。(第3条)
道路法	道路の構造や交通に損害を及ぼすおそれがあると認められる土地や工作物等の管理者に対し、危険を防止するために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。(第44条)
災害対策基本法	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置(空家等の雪下ろし等)を実施するためのため敷地へ立入ることができる。(第64条)
豪雪地帯対策特別措置法	積雪による空家等の倒壊による危害を防ぐため、除排雪その他の管理が適切に行われるよう必要な措置を講ずることができる。(第13条の4)
地方税法	空家対策法に基づき勧告された管理不全空家等及び特定空家等の敷地については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する。(第349条の3の2)
白山市環境基本条例	市長は空地等の所有者に対して、空地等を適正に管理するよう指導・勧告・命令することができる。(第47条)

※資料編54頁、70～74頁

### (3) 管理不全空家等・特定空家等の解消に向けた取り組み

管理不全空家等・特定空家等については、空家対策法に基づく措置を基本としつつ、周辺地域へ及ぼしている悪影響を速やかに解消する必要があるため、個別の空家等の状況に応じた取り組みを行います。

なお、管理不全空家等・特定空家等の状態が悪化し、利活用が困難な場合は、所有者に対して空家等の除却を促す対応も必要です。緊急性や公益性、跡地の利活用等を総合的に判断し、以下の施策を検討します。

#### ① 緊急の対応を要する場合の措置

管理不全空家等・特定空家等の状況が著しく悪化し、周辺住民等への危険が生じているなど、緊急に対応を要する場合に、市が応急的な措置を講ずることを検討します。

#### ② 除却に関する情報提供

除却を検討する所有者に対して、除却に関する各種情報の提供を行います。

#### ③ 老朽化した空家等の除却に関する補助制度の導入

現在実施している特定空家等の除却に対する補助制度に加え、管理不全空家等の除却に対する補助制度の導入を検討します。

#### ④ 一定の条件を満たした管理不全空家等・特定空家等の除却

例えば、跡地を町会等で管理するなど、一定の条件を満たした管理不全空家等・特定空家等の除却に対する支援を検討します。

#### ⑤ 除却を促す制度改正の要望

国に対し、管理不全空家等・特定空家等の所有者による除却が進むような法制度の充実などを要望していきます。

#### ⑥ 財産管理人制度の活用

所有者が不明または相続放棄等により管理が困難となっている空家等に対して、裁判所に財産管理人の選任を申し立てることで、適切な管理や除却等を促進します。

#### ⑦ 成年後見人制度の活用の周知

認知症や障がい等により判断能力が不十分な空家等の所有者に対して、成年後見人制度の活用を周知し、空家等の適切な管理や除却等を促進します。



## 4. 連携した取り組みの推進

### (1) 相談体制の充実

本市では、空家等に関する問合せ窓口を既に一本化しており、空家等の所有者からの相談や、周辺住民からの苦情などについて、空家等の担当課で一括して受け付けています。〔資料編56頁〕

今後、市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、市広報やホームページなどで対応内容を引き続き周知していきます。

### (2) 市組織における連携

本市では、空家等対策を推進するため、空家等担当課を中心に「空き家対策連絡調整会議」を設置し、関係課との連携を図っています。

今後も、空家等がもたらす多様な課題に対応するため、市内部での情報共有と部署間の連携を強化し、全庁的に取り組みを進めます。

#### 《空家等担当課での主な対応》

- 空家等に関する相談・苦情等の受付
- 空家等の適正管理に関する意識啓発
- 空家等に関する情報収集・管理
- 空き家バンクに関すること
- 総合的な空家等対策推進のための関係機関との連絡調整 など

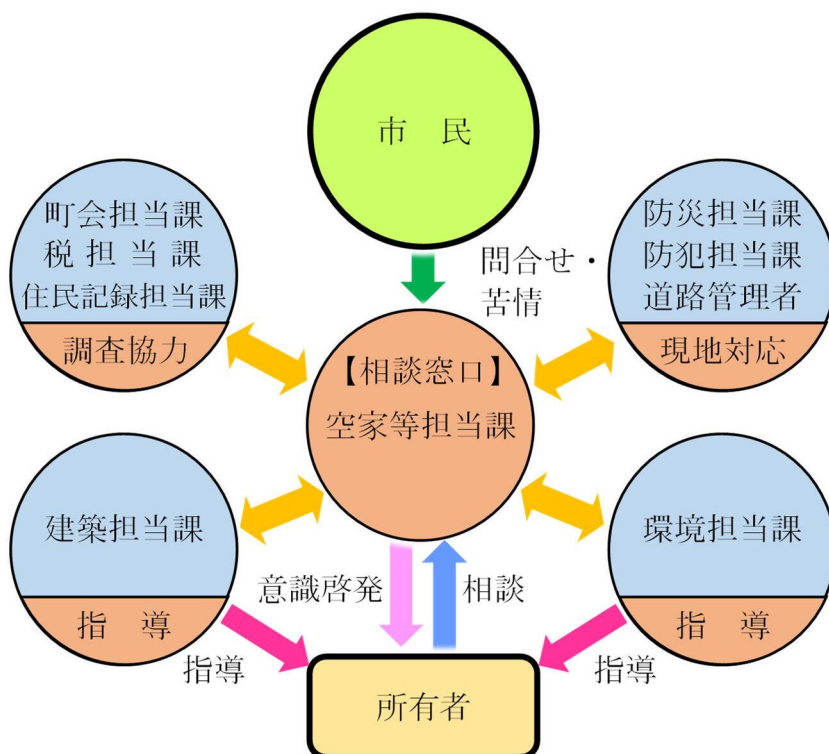


図3-5 市組織における連携イメージ

### (3) 関係団体との連携

空家等の問題は、地域社会全体に関わる問題です。空家等対策を総合的に進めるため、市内部組織のみならず、地域や公的機関、さらに民間事業者や大学とも連携した取り組みを推進していきます。

#### ① 町会・白山市町会連合会との連携

空家等の状況を把握するためには、地域をよく知る町会の協力が必要不可欠です。白山市町会連合会と連携し、情報共有などに取り組みます。

#### ② 宅地建物取引業協会との連携

(公社)石川県宅地建物取引業協会は、空き家バンクに関する業務や適正管理の普及・啓発、また、空家等の相談受付や専門家への取次ぎなど幅広く対応しています。そのため、空家等や跡地の問題解決に向けて協会と連携して対策に取り組みます。

なお、(公社)石川県宅地建物取引業協会とは、平成24年3月1日に「交流・定住相談等に関する協定」を締結しています。〔資料編45頁〕

#### ③ 司法書士会との連携

司法書士は、土地や建物の相続、売買等に関する登記手続きやアドバイス、成年後見人や相続財産管理人等の申立てに関する書類の作成などを担う法律の専門家です。そのため、空家等対策を進めるにあたり法律上の課題について司法書士会と連携して取り組みます。

なお、石川県司法書士会とは、平成26年8月21日に「空き家等の対策に関する協定」を締結しています。〔資料編46頁〕

#### ④ 建築士会との連携

建築士は、建築物の構造に関することのほか、増改築や建物診断など建築に関する専門知識を有しています。そのため、空家等の利活用に関する助言や、老朽化した空家等の危険性評価及び改修方法の検討などについて、(社)石川県建築士会石川支部と連携して取り組みます。〔資料編47頁〕

#### ⑤ 大学との連携

大学は、まちづくり、福祉、文化など多様な分野で専門的な知見を有しています。空家等が多く存在する地域の課題解決や、新たなニーズに応じた空家等の利活用の検討などについて、大学と連携して対策に取り組みます。

⑥警察との連携

適正に管理されていない空家等は、不審者の侵入などによる犯罪発生の要因となるおそれがあります。

防犯等の観点から白山警察署（担当課：地域課、生活安全課）と空家等に関する情報を共有し、安全・安心なまちづくりに向け、連携して対策に取り組めます。

⑦消防との連携

地域における空家等の大きな問題のひとつに、放火や不審火による火災のリスクがあります。

防災対策や火災予防の観点から、白山野々市広域消防本部（担当課：予防課）と空家等に関する情報を共有し、安全・安心なまちづくりに向け、連携して対策に取り組めます。

⑧その他関係団体との連携

建築行政の観点から、国や石川県と協力して積極的に空家等対策に取り組むとともに、各種団体やNPOと連携しながら、空家等の利活用に関して幅広く対策を推進していきます。

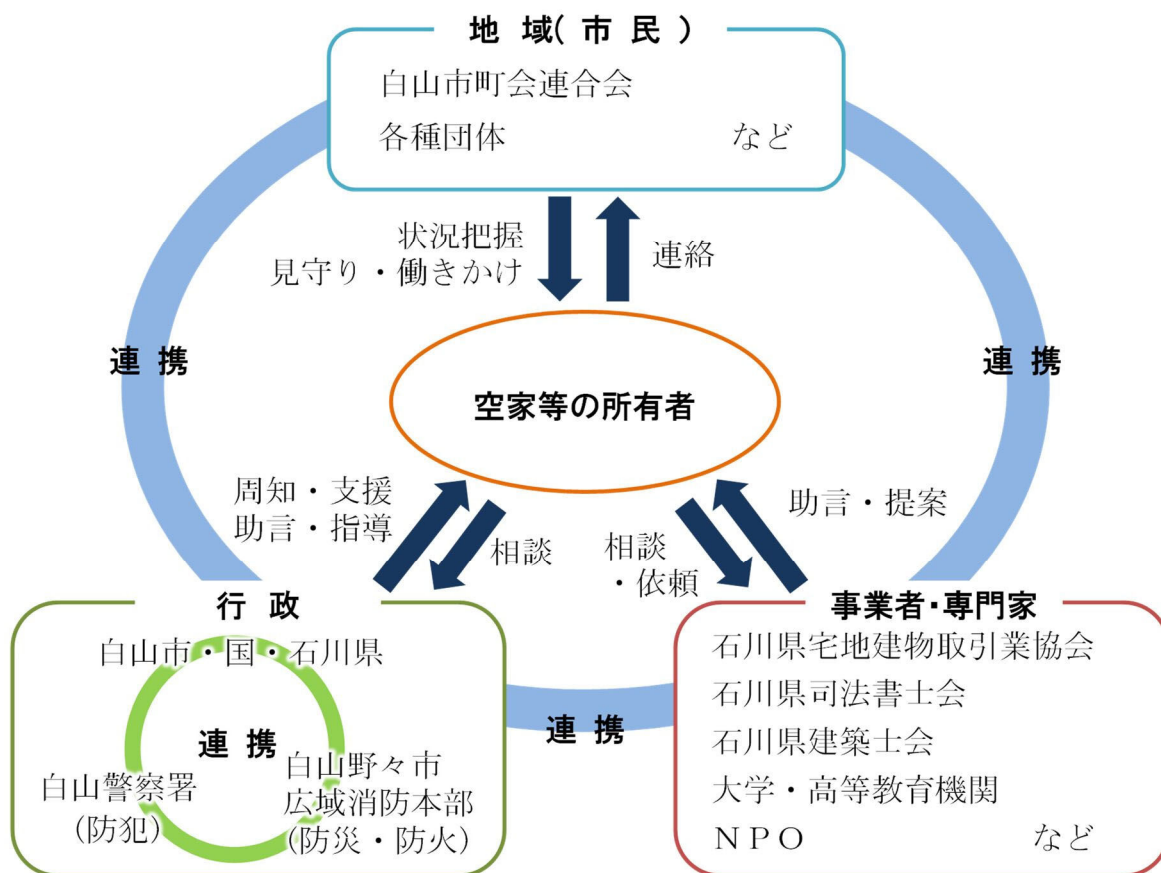


図3-6 関係団体との連携イメージ

### ⑨空家等管理活用支援法人の指定

空家等の管理や活用を専門的に支援するNPO法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定し、草刈りや清掃などの管理、賃貸・売却、利活用等に関する相談に応じることができる体制を整備します。

## (4)空家等の調査

空家等の状況は刻々と変化していくため、その状況を把握しておくことが、空家等対策の第一歩となります。

そのため、市内全域を対象とした空家等実態調査を実施するとともに、所有者への意識調査などにも取り組んでいきます。

### ①実態調査の実施

市全域を対象に、外観目視等により倒壊の危険性の判定などを行う空家等実態調査を実施します。

### ②所有者等への意識調査

実態調査等によって把握した空家等の所有者に対して、所有している空家等に対する意識調査の実施を検討します。

### ③問題のある空家等の現地調査

実態調査で何らかの問題があると報告されたものについては、市で現地調査等を行い、空家等の状況を確認のうえで必要な対策を講じます。

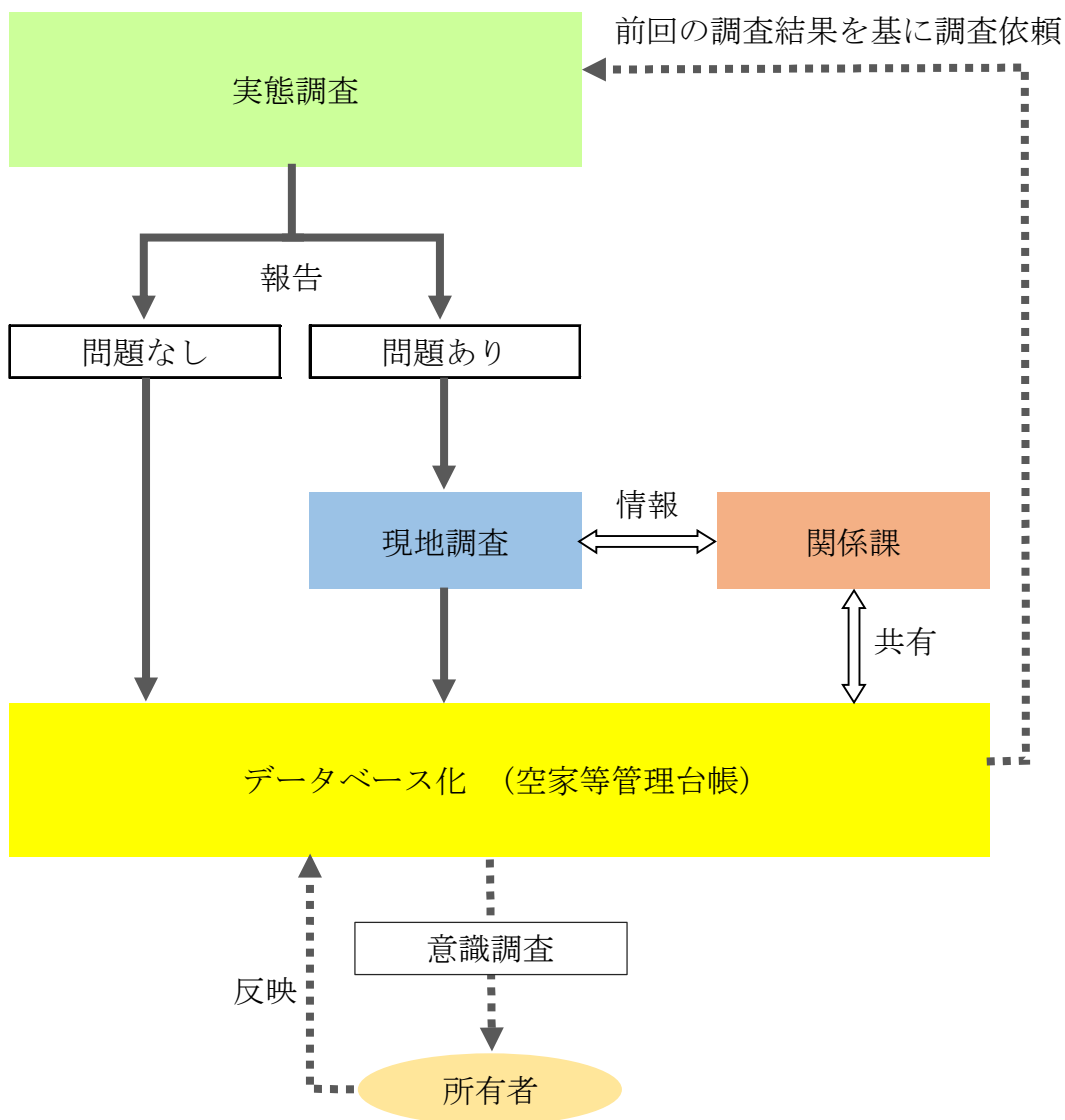


図3-7 空家等の調査フロー図

表 3-6 空家等実態調査における主な調査内容

調査項目		内 容
基本情報	所在地	空家等の所在地
	種 別	居住用・店舗・事務所 など
	所有者	町会で把握している情報
状 況		適正に管理されているかどうか
		危険性、環境面、防犯面等で問題があるかどうか
その他		空家等となった時期 など

(5) その他の取り組み

空家等対策を進めるにあたり、その他の取り組みとして以下の施策を実施していきます。

①空き家相談窓口との連携

石川県の空き家総合相談窓口は、(公社)石川県宅地建物取引業協会が運営しており、適切な管理や利活用(賃貸・売買)、解体まで幅広い相談に対応しています。

また、石川県司法書士会でも空家等の問題に関する相談窓口を開設しており、住民だけでなく市区町村からの相談にも応じています。

これらの相談窓口と連携し、個々の課題に応じた取り組みを推進していきます。

②関連する計画との整合

空家等対策における取り組みを着実に推進していくため、空家等の状況、社会情勢の変化等を踏まえ、関連する計画との整合性を図りながら対策に取り組めます。

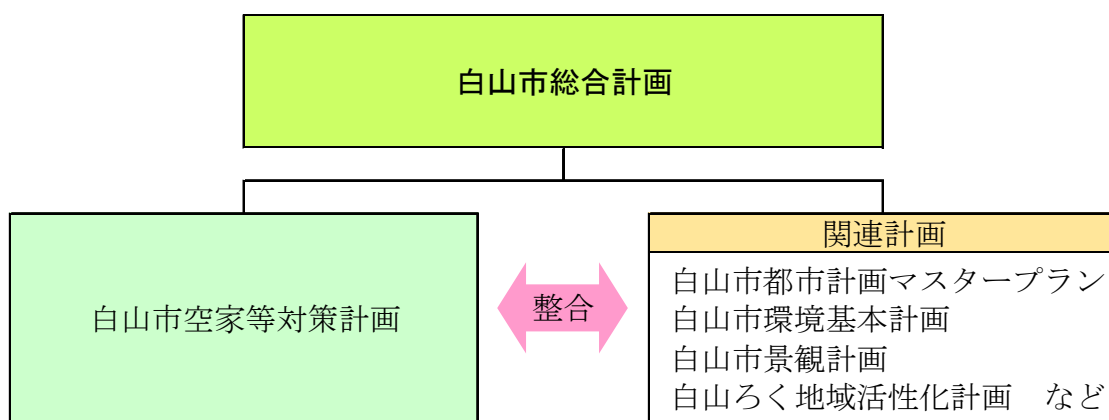


図3-8 関連する計画との整合

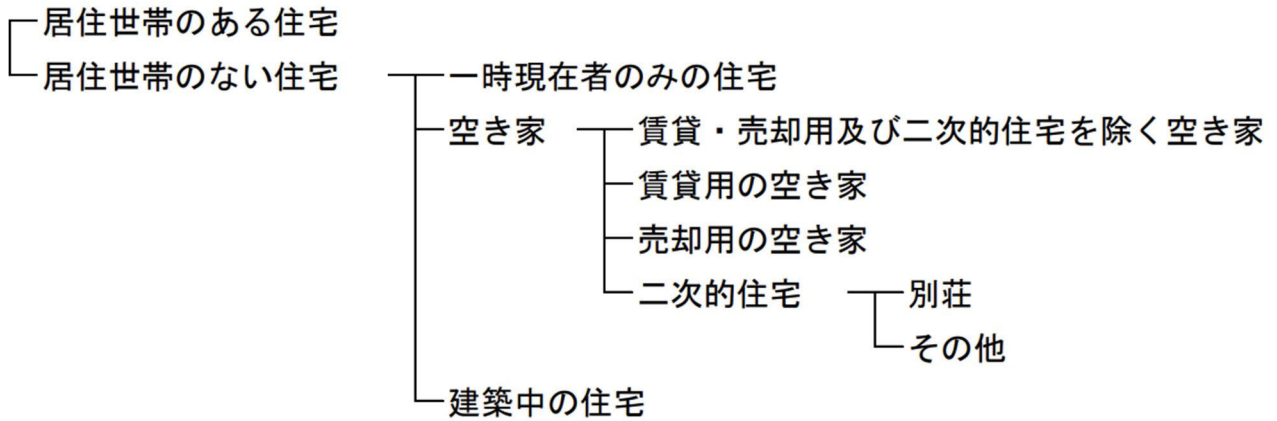
## 資料編

1. 住宅・土地統計調査による空き家数	43
2. 各団体との協定書	45
3. 空家等に関する市の制度	50
5. 本市における空家等対策の経緯	55
6. 空家等に関する相談窓口	56
7. 白山市空き家対策連絡調整会議	57
8. まちづくり協定地区一覧	58
9. 関係法令	59
参考 管理不全空家等及び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）（抄）	75



## 1. 住宅・土地統計調査による空き家数

### (1) 住宅・土地統計調査による空き家の定義



### (2) 本市の空き家数（推移）

上段：戸

年	住宅数	空き家				
		合計	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家	売却用の空き家	二次的住宅
平成20年	38,090	2,500 (6.6%)	1,460 (3.8%)	750 (2.0%)	80 (0.2%)	200 (0.5%)
平成25年	40,700	4,070 (10.0%)	2,630 (6.5%)	1,140 (2.8%)	90 (0.2%)	200 (0.5%)
平成30年	43,350	4,190 (9.7%)	2,870 (6.6%)	1,020 (2.4%)	80 (0.2%)	230 (0.5%)
令和5年	44,530	3,590 (8.1%)	2,380 (5.3%)	1,040 (2.3%)	130 (0.3%)	30 (0.1%)

※平成15年以前の調査では、美川・白山ろく5村が調査対象外のため、白山市全体の数は平成20年以降のデータしかない。

※項目ごとに四捨五入が行われているため、合計が合わないことがある。

注) この住宅・土地統計調査における空き家は3ヶ月以上使用されていないものを行い、本市独自の空家等実態調査は、おおむね1年以上使用されていないものを対象としているため、数が合わない。

## (3) 本市の空き家数（全国・石川県・県内市別）

○令和5年 全国・石川県・白山市の空き家数 ※下段（ ）内の数字は平成30年

	住宅数 (戸)	空き家総数 (戸)	空家率	その他の 住宅(戸)	その他の 空家率
全 国	65,046,700 (62,407,400)	9,001,600 (8,488,600)	13.8% (13.6%)	3,856,000 (3,487,200)	5.9% (5.6%)
石川県	554,000 (535,800)	86,400 (77,800)	15.6% (14.5%)	40,700 (37,600)	7.3% (7.0%)
白山市	44,530 (43,350)	3,590 (4,190)	8.1% (9.7%)	2,380 (2,870)	5.3% (6.6%)

○令和5年 県内市別の空き家数

市 名	住宅数 (戸)	空き家総数 (戸)	空家率	その他の 住宅(戸)	その他の 空家率
輪島市	12,870	3,760	29.2%	3,050	23.7%
加賀市	32,060	7,390	23.1%	2,950	9.2%
羽咋市	9,250	1,830	19.8%	1,060	11.5%
七尾市	25,910	5,730	22.1%	3,800	14.7%
珠洲市	6,930	1,700	24.5%	1,550	22.4%
金沢市	244,640	36,190	14.8%	11,620	4.7%
小松市	46,660	6,110	13.1%	2,860	6.1%
野々市市	30,000	2,920	9.7%	480	1.6%
能美市	21,130	2,490	11.8%	1,240	5.9%
<b>白山市</b>	<b>44,530</b>	<b>3,590</b>	<b>8.1%</b>	<b>2,380</b>	<b>5.3%</b>
かほく市	14,520	1,370	9.4%	760	5.2%

## 2. 各団体との協定書

### (1) 交流・定住相談等に関する協定書（平成24年3月1日締結）

白山市（以下、甲という。）と（公社）石川県宅地建物取引業協会（以下、乙という。）とは、交流・定住促進のための空き家情報等整備支援に関する不動産取引の相談等に関して、下記の通り協定を締結する。

（趣旨）

第1条 本協定は、白山市が取り組む交流・定住施策を円滑かつ効果的に行い、県外のU I Jターン等希望者の県内への交流・定住を促進するため、甲乙相互に連携協力することを目的とする。

（甲の役割）

第2条 甲はU I Jターン等希望者の県内への交流・定住を支援するため、U I Jターン等希望者への空き家等に関する窓口として、相談業務及び情報提供業務を行うものとする。

2 甲は、所有者及び利用希望者から空き家バンクの相談等を受けた場合には、本人の承諾を得た上で、必要に応じて、乙にその相談内容及び資料を提供し、協力を要請する。

（乙の役割）

第3条 乙は、本協定について、乙の会員の宅地建物取引業者（以下、「会員業者」という。）の理解と協力が得られるよう努めるものとする。

2 乙は、前項の協力要請があった場合には、甲の交流・定住政策が円滑に行われるよう、乙の会員業者の中から適切な者を選定し、派遣するものとする。

（窓口）

第4条 本協定に関する窓口は、甲においては、白山市企画財政部地域振興室とし、乙においては、（公社）石川県宅地建物取引業協会事務局とする。

（個人情報の保護）

第5条 乙は、甲から提供を受けた個人情報について、個人の権利利益を侵害することのないよう取扱い、また、本協定の目的以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

（業務運営規則）

第6条 甲及び乙は、本協定に基づく業務を適正かつ円滑に遂行するため、業務運営規則を定めるものとする。

2 前項の業務運営規則は、甲乙協議して定めるものとし、これを変更する場合も同様とする。

（協議）

第7条 本協定に定めるもののほか、必要な事項については、甲乙協議して定めるものとする。

## (2) 白山市における空き家等の対策に関する協定書（平成26年8月21日締結）

白山市（以下「甲」という。）と石川県司法書士会（以下「乙」という。）は、白山市における空き家等の対策を進めるため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲と乙が相互に連携・協力をし、白山市内の空き家等の対策を進めることにより、市民生活に及ぼしている影響を改善し、もって市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを推進することを目的とする。

（定義）

第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

### (1) 空き家等

白山市内に所在する居住を目的として建てられた建築物及び当該建築物に附属する建築物若しくは工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）で、現在、居住又は使用されていないものをいう。

### (2) 管理不全な空き家

次のいずれかに該当する状態の空き家等をいう。

- ア 建物の倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- イ 樹木等の繁茂又は害虫等の発生により、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ 不審者の侵入及びごみの不法投棄等著しく犯罪の発生のおそれのある状態

（要請業務）

第3条 甲は、第1条の目的を達成するため、次の業務を乙に要請することができる。

- (1) 管理不全な空き家の対策に関する相談業務
- (2) その他空き家等の対策に関する業務

2 乙は、甲から前項に定める要請があった場合、乙の会員の中から司法書士を選任し、その要請業務に応じるものとする。

（経費）

第4条 甲は、乙に対し前条の要請業務に要する報酬その他経費は支弁しないものとする。ただし、特別な理由があつて費用が発生する場合は、その都度甲乙で協議するものとする。

（守秘義務）

第5条 乙は、この協定に基づき知り得た情報を、甲の許可なく他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。

（有効期間）

第6条 この協定の期間は、締結の日から平成27年3月31日までとする。

2 前項の期間満了の日の30日前までに、甲又は乙からなんらかの意思表示がなされないときは、期間満了の日の翌日から更に1年間更新されるものとし、その後の更新についても同様とする。

（協議）

第7条 この協定に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

### (3) 白山市における空家等建物調査等に関する協定書（平成28年6月28日締結）

白山市（以下「甲」という。）と一般社団法人石川県建築士会石川支部（以下「乙」という。）は、白山市空家等対策計画に基づき、空家等対策を進めるため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲と乙が相互に連携・協力をし、白山市内の空家等の対策を進めることにより、空家等が市民生活に及ぼしている影響を改善し、もって市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを推進することを目的とする。

（定義）

第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空家等

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。

(2) 特定空家等

空家等のうち、以下の状態のものをいう。

ア 放置すれば、倒壊など保安上著しく危険となるおそれのあるもの

イ 放置すれば、衛生上著しく有害となるおそれのあるもの

ウ 適切な管理が行われず、周囲の景観を著しく損なっているもの

エ 周辺的生活環境の保全を図るうえで、放置することが不適切なもの

（要請業務等）

第3条 甲は、第1条の目的を達成するため、次の業務を乙に要請することができる。

(1) 第2条第2号に係る特定空家等の判定のために、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）第9条に基づいて行う、危険性のある空家等への立入調査に係る業務

(2) 空家等の利活用における助言や、空家等の改修方法などについての相談業務

(3) その他空家等の対策に関する業務

2 乙は、甲から前項の規定により要請があった場合において、乙の会員の中から建築士を選任し、その要請業務に応じるものとする。

（経費）

第4条 前条第1項に規定する要請業務に係る経費は、次のとおりとする。

(1) 前条第1項第1号の業務に対する報酬は、1件につき30,000円とする。

(2) 前条第1項第2号及び第3号の業務に対する報酬及びこれに伴う費用は支弁しないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、特別な理由があつて費用が発生する場合は、その都度甲乙で協議するものとする。

（守秘義務）

第5条 乙は、この協定に基づき知り得た情報を、甲の許可なく他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。

（協議）

第6条 この協定に定めのない事項及びこの協定の実施にあたって疑義が生じた場合は、甲乙協

議の上、定めるものとする。

#### (4) 交流・定住相談等に関する協定書（令和5年7月10日締結）

白山市（以下、甲という。）と（公社）全日本不動産協会石川県本部（以下、乙という。）とは、交流・定住促進のための空き家情報等整備支援に関する不動産取引の相談等に関して、下記の通り協定を締結する。

##### （趣 旨）

第1条 本協定は、白山市が取り組む交流・定住施策を円滑かつ効果的に行い、県外のUJIターン等希望者の県内への交流・定住を促進するため、甲乙相互に連携協力することを目的とする。

##### （甲の役割）

第2条 甲はUJIターン等希望者の県内への交流・定住を支援するため、UJIターン等希望者への空き家等に関する窓口として、相談業務及び情報提供業務を行うものとする。

2 甲は、所有者及び利用希望者から空き家バンクの相談等を受けた場合には、本人の承諾を得た上で、必要に応じて、乙にその相談内容及び資料を提供し、協力を要請する。

##### （乙の役割）

第3条 乙は、甲が求める空き家等の不動産（以下、「空き家等」という。）に関して、空き家等の情報の受発信業務が円滑に行われるよう必要な支援を行うものとする。

2 乙は、空き家等の所有者に対して、空き家バンク等への登録の促進あるいは空き家バンク等に登録された空き家等の所有者と利用希望者との間の適正な売買契約等の締結について、甲から要請があった場合は、会員の中から適切な者を選定の上、不動産取引に関する相談等を行うものとする。

3 乙は、本協定の趣旨について会員に周知し、その理解と協力が得られるよう努めるものとする。

##### （窓 口）

第4条 本協定に関する窓口は、甲においては、白山市企画振興部定住推進室とし、乙においては、（公社）全日本不動産石川県本部事務局とする。

##### （個人情報の保護）

第5条 乙は、甲から提供を受けた個人情報について、個人の権利利益を侵害することのないよう取扱い、また、本協定の目的以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

##### （業務運営規則）

第6条 甲及び乙は、本協定に基づく業務を適正かつ円滑に遂行するため、業務運営規則を定めるものとする。

2 前項の業務運営規則は、甲乙協議して定めるものとし、これを変更する場合も同様とする。

##### （協 議）

第7条 本協定に定めるもののほか、必要な事項については、甲乙協議して定めるものとする。



### 3. 空家等に関する市の制度

#### (1) 空家等に関する補助事業

制度名	制度の概要
白山市 空き家改修補助金	<p>【概要】 物件の所有者・購入者・借借人が、その空家等を改修するにあたって補助金を交付。</p> <p>【補助金の額】 空家等の改修等に要した費用が 10 万円以上のものに対し、費用の 2 分の 1 に相当する額とし、50 万円（白山ろく地域は 100 万円）を限度とする。</p> <p>【担当課】建設部建築住宅課</p>
白山市空き家利活用 奨励金制度	<p>【概要】 空き家バンクに登録された物件が成約した場合に、所有者に対し、奨励金を交付。</p> <p>【補助金の額】 5 万円（1 物件につき 1 回）</p> <p>【担当課】建設部建築住宅課</p>
白山市住宅・建築物 耐震改修工事費補助金	<p>【概要】 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅の耐震工事に対し、補助金を交付（入居後の耐震工事が対象）。</p> <p>【補助金の額】 耐震改修工事に要する費用の 10 分の 10 で、限度額は 210 万円とする。</p> <p>【担当課】建設部建築住宅課</p>
白山市商店街賑わい 創出事業補助金	<p>【概要】 商店街通りの空き店舗を利活用する際、賃借料や改装費に補助金を交付。</p> <p>【補助金の額】 店舗賃借料及び土地賃借料は、賃借料の 3 分の 1 に相当する額（60 万円、12 箇月を限度とする） 店舗改装費・店舗建築費は、工事の要した費用の 4 分の 1 に相当する額（150 万円を限度とする）</p> <p>【担当課】産業部商工課</p>

※制度の内容や担当課は平成 28 年 3 月末現在

## (2) 白山市空き家バンク制度実施要綱（平成24年7月31日告示第203号の2）

（趣旨）

第1条 この告示は、河内地域、吉野谷地域、鳥越地域、尾口地域及び白峰地域（以下「白山ろく地域」という。）における空き家等の有効活用を通して、定住の促進及び地域の活性化を図るため、白山市空き家バンク制度の実施に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 白山ろく地域に存する空き家（居住を目的として建築され、かつ、現に居住の用に供されていない建物をいう。）及び空き家となる予定の建物並びに空き家が立地する宅地及び建物の跡地をいう。
- (2) 空き家バンク 白山ろく地域に存する空き家等に関する情報を登録し、利用希望者に対して本市が情報を提供する制度をいう。
- (3) 所有者等 空き家等について所有権又は売却若しくは賃貸（転貸を除く。）を行うことができる権利を有する者をいう。

（適用上の注意）

第3条 この告示は、空き家バンク制度以外の制度による空き家等の取引を妨げるものではない。

（空き家等の登録の申込み等）

第4条 空き家等に関する情報の登録をしようとする所有者等は、空き家バンク登録（変更）申込書（様式第1号）及び空き家バンク登録カード（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容を審査し、相当であると認めたときは、白山市空き家バンク登録台帳（以下「空き家台帳」という。）に登録するものとする。

3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、その旨を空き家バンク登録完了通知書（様式第3号）により当該登録の申込みをした者に通知するものとする。

4 市長は、第2項の規定による登録をしていない空き家等で、登録をすることが適当と認められるものについて、当該所有者等に対して登録を勧めることができる。

（空き家等に係る登録事項の変更の届出）

第5条 前条第2項の規定による登録を受けた所有者（以下「空き家登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、市長に届け出なければならない。

（空き家台帳の登録の抹消）

第6条 市長は、空き家登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、空き家台帳の登録を抹消するとともに、その旨を空き家バンク登録抹消通知書（様式第5号）により当該空き家登録者に通知するものとする。

- (1) 空き家バンク登録廃止届（様式第4号）による空き家等に関する情報の登録の廃止の届出があったとき。
- (2) 当該空き家等に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- (3) 空き家台帳に登録後2年を経過したとき（登録の更新があったときを除く。）。

(空き家バンクの利用の要件)

第7条 空き家バンクを利用することができる者は、地域住民と協調して生活できる者で、次の各号のいずれかの要件を満たしていなければならない。

- (1) 空き家等に定住し、本市の自然環境、生活文化等に対し深い理解を有する者
- (2) 空き家等に定住し、農業、経済、教育、文化、芸術活動等を行うことにより、地域の活性化に寄与できる者
- (3) 前2号に掲げる者のほか、市長が適当と認めた者

(空き家バンクの利用の登録)

第8条 空き家バンクの利用を希望する者（以下「利用希望者」という。）は、空き家バンク利用登録申込書（様式第6号）により市長に利用の登録を申し込むものとする。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容を審査し、前条に規定する要件を満たしていると認めたときは、当該利用希望者に関する情報を空き家バンク利用登録者台帳（以下「利用登録者台帳」という。）に登録するものとする。

3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、その旨を空き家バンク利用登録完了通知書（様式第7号）により当該登録の申込みをした者に通知するものとする。

(空き家バンク利用登録者に係る登録事項の変更の届出)

第9条 前条第2項の規定による登録を受けた利用希望者（以下「利用登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、空き家バンク利用登録変更届（様式第8号）により市長に届け出なければならない。

(利用登録者台帳の登録の抹消)

第10条 市長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、利用登録者台帳の登録を抹消するとともに、その旨を空き家バンク利用登録抹消通知書（様式第10号）により当該利用登録者に通知するものとする。

- (1) 空き家バンク利用登録廃止届（様式第9号）による利用の登録の廃止の届出があったとき。
- (2) 第7条に規定する要件を欠くこととなったとき。
- (3) 空き家等を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあるとき。
- (4) 申込内容に虚偽があったとき。
- (5) 利用登録者台帳に登録後2年を経過したとき（登録の更新があったときを除く。）。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が登録を抹消することが適当と認めたとき。

(交渉の申込み及び通知)

第11条 利用登録者は、交渉を申し込みたい登録物件があるときは、交渉申込書（様式第11号）に希望する登録物件の登録番号その他必要な事項を記入し、誓約書（様式第12号）を添えて、市長に申し込むものとする。

2 市長は、前項の規定による申込みのあったときは、当該登録物件の空き家登録者にその旨を通知するものとする。この場合において、当該空き家登録者の代理又は媒介を行うものがあるときは、その者に対しても同様に通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けた空き家登録者又はその代理若しくは媒介を行う者は、遅滞なく当該利用登録者と交渉を行い、その結果を市長に報告するものとする。

4 市は、空き家登録者と利用登録者との空き家等に関する売買、賃貸借等の交渉及び契約については、直接これに関与しない。

(その他)

第12条 この告示の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成24年8月1日から施行する。

### (3) 白山市環境基本条例（抄）

（市の責務）

第4条 市は、市民及び事業者の意見を適切に反映し、環境の保全及び創造に関する総合かつ計画的な施策を策定し、実施しなければならない。

2 市は、前項の施策の実施に当たっては、市民及び事業者の意識の啓発を図るとともに、参加及び協力を推進しなければならない。

3 市は、自ら廃棄物の発生抑制及び適正な処理、資源の循環的な利用並びにエネルギーの有効利用その他の環境への負荷の低減に積極的に努めなければならない。

（市民の責務）

第5条

3 市民は、自らが所有し、又は管理する土地及び建物を清潔に保持しなければならない。

（規制の措置）

第22条 市は、環境の保全上の支障を防止するため、必要な規制の措置を講ずることができる。

（空き地等の管理）

第41条 住宅周辺の空き地又は現に使用されていない建築物の敷地の所有者又は管理者（以下「空き地の所有者等」という。）は、当該空き地若しくは敷地（以下「空き地等」という。）に雑草が繁茂し、又は廃棄物の投棄、病虫害の発生その他周辺の生活環境が損なわれる状態にならないよう適正に管理しなければならない。

（立入調査及び指導、勧告、命令等）

第47条 市長は、第32条（公害の防止）第3項若しくは第4項、第35条（屋外燃焼行為の禁止）、第36条（畜舎又は鶏舎の設置者の責務）、第37条（土砂の流出、飛散の防止）、第41条（空き地等の管理）、第42条（空き缶等の散乱防止）第2項若しくは第3項又は第43条（愛がん動物の飼育者の責務）の規定に違反し、周辺の生活環境が損なわれた場合若しくはそのおそれがあると認めるときは、当該職員に立入調査させ、関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 関係者は、第1項に定める立入調査を正当な理由なくして拒むことはできない。

4 市長は、第1項に規定する場合、市民又は事業者に対し、施設の改善又は行為の中止その他の必要な措置について、指導及び勧告をすることができる。

5 市長は、前項の規定による勧告を受けた者が、その勧告に従わないときは、期限を定めて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

## 5. 本市における空家等対策の経緯

- 平成 22 年 7 月 白山ろく地域(旧 5 村)を対象とした空き家調査を実施
- 平成 24 年 3 月 石川県宅地建物取引業協会と交流・定住相談に係る協定を締結  
8 月 白山ろく地域に空き家バンク制度を導入  
10 月 市内の空き家で火災が発生  
12 月 白山市町会連合会から空き家対策に関する要望書の提出を受ける
- 平成 25 年 1 月 白山市町会連合会の協力のもと空家等実態調査を実施 (第 1 回)  
9 月 防災安全課内に「空き家対策室」を設置
- 平成 26 年 4 月 庁内に空き家対策連絡調整会議を設置  
7 月 空家等実態調査を実施 (第 2 回)  
8 月 石川県司法書士会と空き家相談に係る協定を締結
- 平成 27 年 2 月 白山市空き家対策マニュアルの策定  
4 月 室名を「人口問題対策室」に変更し、定住対策も所管  
6 月 空家等実態調査を実施 (第 3 回)  
10 月 白山市空家等対策計画策定協議会を設置
- 平成 28 年 4 月 白山市空家等対策計画策定  
空き家バンク制度を市全域に拡大  
6 月 石川県建築士会石川支部と協定を締結  
空家等実態調査を実施 (第 4 回)
- 平成 29 年 4 月 所管が「人口問題対策室」から「定住支援課」に変更  
6 月 空家等実態調査を実施 (第 5 回)
- 平成 30 年 6 月 空家等実態調査を実施 (第 6 回)
- 令和元年 7 月 空家等実態調査を実施 (第 7 回)
- 令和 2 年 7 月 空家等実態調査を実施 (第 8 回)
- 令和 3 年 7 月 空家等実態調査を実施 (第 9 回)
- 令和 4 年 7 月 空家等実態調査を実施 (第 10 回)

- 令和5年 5月 所管が「定住支援課」から「企画課定住推進室」に変更  
 7月 空家等実態調査を実施（第11回）  
 7月 全日本不動産協会石川県本部と協定を締結
- 令和6年 3月 空家所有者への意向調査を実施  
 7月 空家等実態調査を実施（第12回）
- 令和7年 4月 空家対策所管が「企画課定住推進室」から「建築住宅課」に変更

## 6. 空家等に関する相談窓口

相談窓口	連絡先	相談内容
白山市建設部建築住宅課	076-274-9567	空き家問題全般に関すること
石川県空き家総合相談窓口 (石川県宅地建物取引業協会内)	076-291-2255	空き家問題全般に関すること
石川県司法書士会	076-291-7070	空家等の相続や登記、法律問題に関すること

※令和8年3月現在



## 7. 白山市空き家対策連絡調整会議（平成26年4月1日設置）

部	課	連携対象
総務部	総務課	住民自治、町会区長会、 条例等の審査に関する事
	資産税課	固定資産税に関する事
	納税課	市税の滞納整理・処分に関する事
危機管理部	危機管理課	消防、防災に関する事
市民生活部	市民課	住民基本台帳及び戸籍に関する事
	地域安全課	交通安全、防犯に関する事
	環境課	生活環境の保全に関する事
建設部	土木課	道路の管理に関する事
	建築住宅課	空家等対策に関する事 空き家バンクに関する事 建築指導に関する事
美川支所	総務課	住民自治、町会区長会、消防、 交通安全、防犯に関する事
	産業建設課	道路の管理に関する事
鶴来支所	総務課	住民自治、町会区長会、消防、 交通安全、防犯に関する事
	産業建設課	道路の管理に関する事
河内市民サービスセンター 吉野谷市民サービスセンター 鳥越市民サービスセンター 尾口市民サービスセンター 白峰市民サービスセンター	市民サービス課	住民自治、町会区長会、消防、 交通安全、防犯に関する事

※令和8年4月1日現在

## 8. まちづくり協定地区一覧（白山市景観計画における重点地区）

	地区名	まちづくり計画の名称	対象区域
1	千代尼通り大町	千代尼通り大町まちづくり計画	四日市町、八日市町
2	松任駅前商店街	松任駅前商店街まちづくり計画	西新町の一部
3	松任北安田	北安田まちづくり計画	北安田町の一部、北安田西一丁目、北安田西二丁目
4	千代尼通り中町	千代尼通り中町まちづくり計画	中町
5	千代尼通り安田町	千代尼通り安田町まちづくり計画	安田町
6	松任北安田南部	松任北安田南部まちづくり計画	北安田南一丁目
7	松任横町	新町通り西区域（横町）街づくり協定	横町の一部
8	松任西新町	新町通り西区域街づくり協定	西新町の一部
9	美川宮前通り	宮前通りまちなみ景観計画	美川新町・美川北町・美川中町・美川南町の各一部
10	美川新町西町内	新町西町内まちなみ景観計画	美川新町の一部
11	鶴来本町通り	鶴来本町通り（本町一丁目）景観まちづくり計画 鶴来本町通り（本町二丁目）景観まちづくり計画	鶴来本町一丁目の一部、鶴来本町二丁目の一部
12	鶴来新町通り	新町通りまちづくり協定	鶴来新町の一部
13	鶴来今町通り	鶴来今町通り景観まちづくり計画	鶴来今町の一部
14	白峰・桑島	（白峰村当時の条例規定で協定締結なし）	白峰・桑島の各一部

## 9. 関係法令

### (1) 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）

#### 第一章 総則

##### （目的）

第一条 この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

##### （定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、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。第十四条第二項において同じ。）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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

##### （国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

##### （地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

##### （空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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。

##### （基本指針）

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第七条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）

と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 1 0 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、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の協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

### 第四章 空家等の活用に係る措置



(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築

物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第一百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、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ことができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による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において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和三十二年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

### （空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

### （支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

### （監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

## 第八章 罰則

第三十条 第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

## 附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

- 第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

- 第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

- 第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## (2) その他の関係法令

### ①建築基準法（抄）

（維持保全）

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備について、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と認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、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勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の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つた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、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命ずることができる。

4 第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定は、前2項の場合に準用する。

### ②民法（抄）

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第233条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第1項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

(1) 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

(2) 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

(3) 急迫の事情があるとき。

(4) 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

（不法行為による損害賠償）

第709条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前2項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

### ③失火責任法

民法第709条の規定は失火の場合には之を適用せず。但し失火者に重大なる過失ありたるときは此の限に在らず。

### ④消防法（抄）

#### 第二章 火災の予防

第3条 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に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備

(2) 残火、取灰又は火粉の始末

(3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理

(4) 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員に、当該物件について前項第3号又は第4号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

3 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第64条第3項から第6項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。

4 消防長又は消防署長は、第一項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあつては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。



## ⑤道路法（抄）

（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務）

第44条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。ただし、道路の各一側について幅20メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。

- 2 前項の規定による指定においては、当該指定に係る沿道区域及び次項の規定による措置の対象となる土地、竹木又は工作物を定めるものとし、道路管理者は、当該指定をしたときは、遅滞なくこれらの事項を公示するものとする。
- 3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設の設置その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 5 道路管理者は、前項の規定による命令により損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- 6 前項の規定による損失の補償については、道路管理者と損失を受けた者とが協議しなければならない。
- 7 前項の規定による協議が成立しない場合においては、道路管理者は、自己の見積もつた金額を損失を受けた者に支払わなければならない。この場合において、当該金額について不服がある者は、政令で定めるところにより、補償金額の支払を受けた日から一月以内に収用委員会に土地収用法第九14条の規定による裁決を申請することができる。

## ⑥災害対策基本法（抄）

（応急公用負担等）

第64条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、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、政令で定めるところにより、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。

- 2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、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、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（以下この条において「工作物等」という。）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。

## ⑦豪雪地帯対策特別措置法（抄）

（空家に係る除排雪等の管理の確保）

第13条の4 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（建築物又は工作

物であつて、居住し、又は使用する者のないことが常態であるものをいう。以下同じ。)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。

## ⑧地方税法（抄）

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

- 第349条の3の2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第12項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び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）第14条第2項の規定により所有者等（同法第2条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第13条第1項に規定する管理不全空家等及び同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第1項、第352条の2第1項及び第3項並びに第384条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条及び前条第12項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする。
- 2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条、前条第12項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする。
- (1) 住宅用地でその面積が200平方メートル以下であるもの 当該住宅用地
- (2) 住宅用地でその面積が200平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第384条第1項において「住居の数」という。）で除して得た面積が200平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が200平方メートルを超えるものにあつては200平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地
- 3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

## ⑨行政代執行法

- 第1条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。
- 第2条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代わってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。
- 第3条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

- 2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。
  - 3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。
- 第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。
- 第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもってその納付を命じなければならない。
- 第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。
- 2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
  - 3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

## 参考 管理不全空家等及び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）（抄）

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

### 1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

#### （1）建築物

- |           |   |
|-----------|---|
| （特定空家等）   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜</li> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</li> </ul>           |
| （管理不全空家等） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li> <li>・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li> <li>・雨水浸入の痕跡</li> </ul>  |
| （備考）      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。</li> <li>・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。</li> <li>・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。</li> </ul> |

#### （2）門、塀、屋外階段等

- |           |  |
|-----------|--|
| （特定空家等）   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜</li> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</li> </ul> |
| （管理不全空家等） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li> </ul>   |

#### （3）立木

- |           |  |
|-----------|--|
| （特定空家等）   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜</li> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽</li> </ul> |
| （管理不全空家等） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態</li> </ul>                          |

- (備考) ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下 3.（3）及び 4.（2）において同様とする。

## 2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出  
 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- (管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状  
 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
- (備考) ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和 4 年 4 月 国土交通省）が参考にできる。

## 3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

### (1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

- (特定空家等) ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落  
 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

### (2) 軒、バルコニーその他の突出物

- (特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落  
 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
- (管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

- (備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

### (3) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の脱落  
 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

## 4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

### (1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落  
 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

### (2) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の飛散  
 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

## 〔別紙2〕 衛生上有害に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

## 1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- |           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| （特定空家等）   | ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等 |
| （管理不全空家等） | ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等         |

## 2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

## (1) 汚水等

- |           |  |
|-----------|--|
| （特定空家等）   | ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出<br>・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 |
| （管理不全空家等） | ・排水設備の破損等  |

## (2) 害虫等

- |           |   |
|-----------|---|
| （特定空家等）   | ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生<br>・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等 |
| （管理不全空家等） | ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態  |

## (3) 動物の糞尿等

- |           |  |
|-----------|--|
| （特定空家等）   | ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等<br>・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき |
| （管理不全空家等） | ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態                   |

## 〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- |             |  |
|-------------|--|
| （特 定 空 家 等） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損</li> <li>・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等</li> </ul>  |
| （管理不全空家等）   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態</li> <li>・ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態</li> </ul>            |
| （備 考）       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における 都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。</li> </ul> |



## 〔別紙4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

## 1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- |           |   |
|-----------|---|
| （特定空家等）   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生</li> <li>・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等</li> <li>・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生</li> <li>・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等</li> </ul> |
| （管理不全空家等） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水設備の破損等又は封水切れ</li> <li>・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態</li> </ul>  |

## 2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- |           |   |
|-----------|---|
| （特定空家等）   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・不法侵入の形跡</li> <li>・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等</li> </ul> |
| （管理不全空家等） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・開口部等の破損等</li> </ul>                                       |

## 3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- |           |  |
|-----------|--|
| （特定空家等）   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・頻繁な落雪の形跡</li> <li>・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇</li> <li>・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等</li> </ul> |
| （管理不全空家等） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・通常の下ろしがなされていないことが認められる状態</li> <li>・雪止めの破損等</li> </ul>  |
| （備考）      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常</li> </ul>                                      |

の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

#### 4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- (管理不全空家等) ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

#### 5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

#### 6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

令和8年3月発行  
白山市 建設部 建築住宅課  
石川県白山市倉光二丁目1番地  
TEL 076-274-9567