

白山市空家等対策計画

平成28年 3 月

白 山 市

目 次

序 章 1

1. 計画の趣旨 1
2. 空き家の定義 2
3. 計画の対象地区及び種類 2
 - (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 2

第1章 空家等を取りまく現状 3

1. 全国における空家等の状況 3
 - (1) 空家等の状況
 - (2) 管理されていない空家等の問題
2. 白山市における空家等の状況 5
 - (1) 空家等実態調査の状況等
 - (2) 市民からの相談の状況
 - (3) 町会への意向調査結果
3. 白山市の将来人口 11
 - (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 12

第2章 基本的な方針 13

1. 空家等対策における基本的な考え方 13
 - (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組み
2. 空家等対策の基本方針 14
3. 空家等対策の基本方針に対応する施策体系 15

第3章 空家等対策を進めるための施策・・・・・・・・・・16

1. 連携体制の整備・・・・・・・・・・16

- (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) その他の取組み

2. 空家等の予防・適正管理の推進・・・・・・・・・・22

- (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

3. 空家等の利活用に向けた支援・・・・・・・・・・27

- (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

4. 特定空家等の問題解決に向けた取組み・・・・・・・・・・35

- (1) 管理不十分な空家等への指導
- (2) 特定空家等への措置
- (3) 特定空家等の解消に向けた取組み

資 料 編・・・・・・・・・・42

序 章

1. 計画の趣旨

空き家は、少子高齢化や核家族化などにより年々増加しており、今後も人口減少などによってさらに増えていくと見込まれています。適切に維持管理されている空き家は問題ありませんが、さまざまな理由から長期間放置されている空き家は、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、不法侵入などの問題が発生し、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

これまで、白山市では、平成 24 年 12 月に白山市町会連合会から空き家対策に関する要望を受けたことを機に、空き家対応の専属部署として「空き家対策室」を設置し、平成 25 年度より、白山市町会連合会のご協力をいただき、空き家の実態調査を行ってきました。また、庁内に「空き家対策連絡調整会議」を設置し、建築、環境、税、法務等の関係部局と連携し、空き家問題に取り組む体制を整えてきました。

しかしながら、空き家は個人財産であるため行政指導に限りがあり、市ではこれまで、適応できる法令や条例に基づき、空き家の所有者へ助言などを行ってきましたが、抜本的な対策を進めることが困難でした。

こうした中、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家対策法」という。)」が平成 27 年 5 月 26 日に施行されました。〔資料編 63 頁〕

これに基づき、本市におけるこれまでの空き家対策に加え、空家対策法の主旨を尊重し、適正な管理の推進と合わせ、空き家の利活用の促進といった視点からの取組みを総合的・計画的に進めるため、このたび『白山市空家等対策計画』を策定することとしました。

本計画は、今後の白山市における空き家対策の基本となるものとして、具体的にどのように施策を進めるべきかを明らかにするものであり、安全・安心はもとより、活力ある地域づくりの実現に向けた取組みを示すものです。

2. 空き家の定義

本計画では、下記のように空き家を定義します。

○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。

- ・建築物および附属する門、塀、看板等の工作物
- ・その建築物の敷地（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。

- ・放置すれば、倒壊など著しく保安上危険となるおそれのあるもの
- ・放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのあるもの
- ・適切な管理が行われず、著しく景観を損なっているもの
- ・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なもの

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。

また、今後、実態調査に基づいた重点対象地区の検討を行います。

(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、空き住宅や空き店舗などを含む全ての「空家等」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、本計画の対象とならない、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、平成28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。

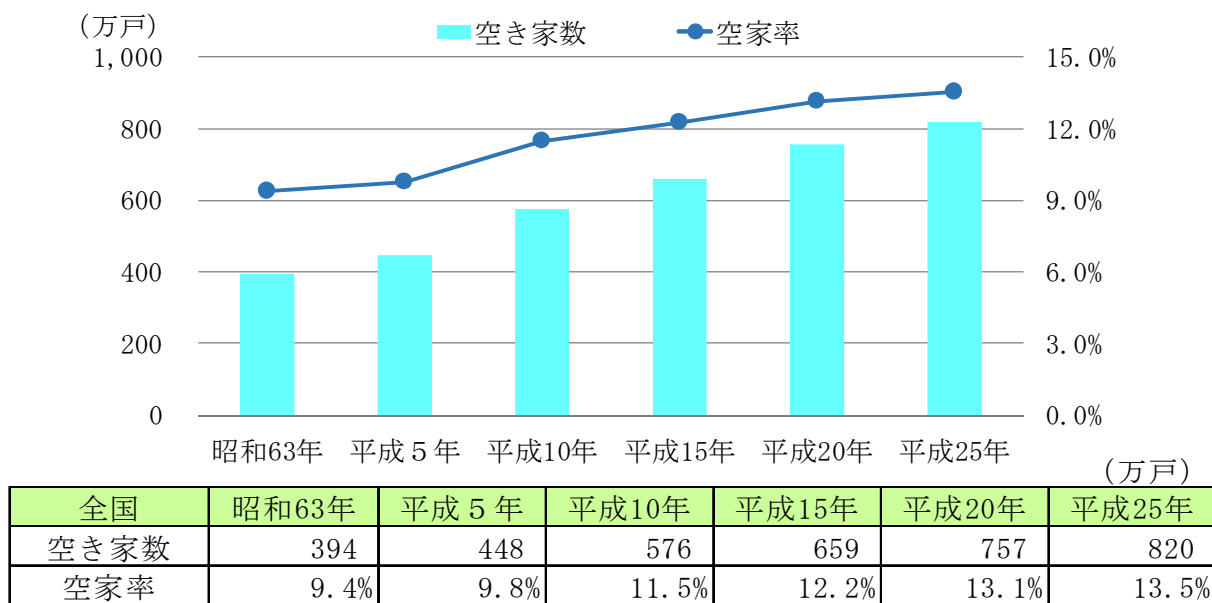
計画期間：平成28年度から平成37年度まで

第1章 空家等を取りまく現状

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、平成25年の空き家数は全国で820万戸と、25年間で2.1倍に増え、空家率も13.5%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。〔資料編43頁〕



資料:住宅・土地統計調査

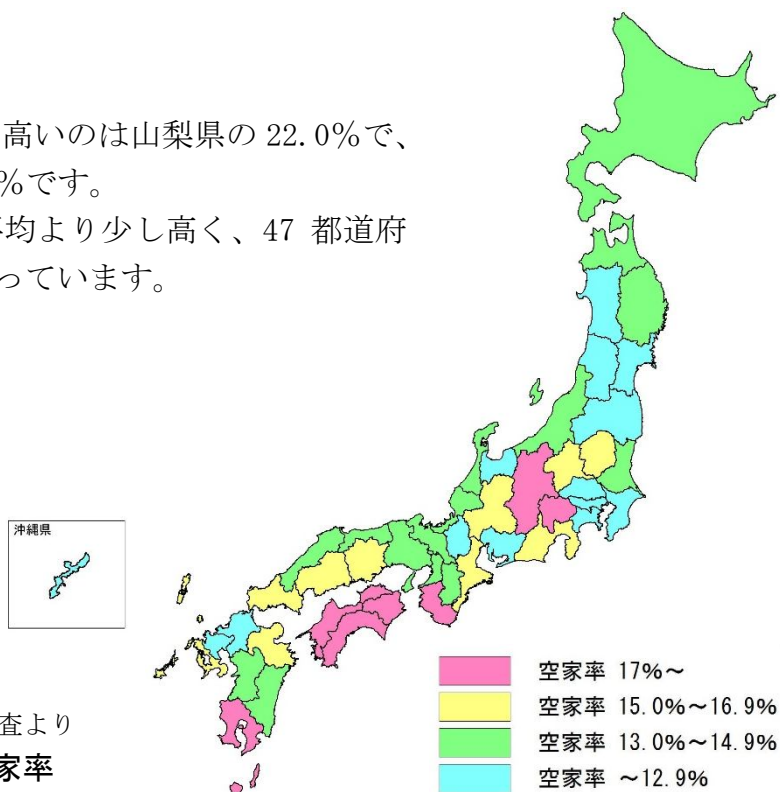
図1-1 「住宅・土地統計調査」による全国の空家率の推移

全国的に、最も空家率が高いのは山梨県の22.0%で、最も低いのは宮城県の9.4%です。

石川県の空家率は全国平均より少し高く、47都道府県中20番目の14.8%となっています。

H25住宅・土地統計調査より

図1-2 全国の空家率



(2) 管理されていない空家等の問題

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問題を及ぼしているものもあります。

今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

■参考 管理されていない空家等による問題（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) 空家等実態調査の状況等

1) これまでに報告された空家等

本市では、平成25年より、白山市町会連合会の協力のもと、市全域を対象として町会単位で空家等実態調査を行っています。〔資料編 56 頁〕

各町会から報告のあった空家等の数は年々増加する傾向にあり、平成27年の報告数は818戸で、平成25年に比べ8.1%増加しています。

表1-1 空家等の報告数

調査時期	空家等の報告数(戸)	増加率(H25比)
平成25年	757	—
平成26年	780	+3.0%
平成27年	818	+8.1%

また、平成27年の調査では、前年に報告のあった空家等の状態の追跡調査も行っており、780戸の空家等のうち48戸が解体、71戸が入居などにより再利用され、1年間で119戸の空家等が解消されています。

表1-2 平成27年 空家等の状態の追跡調査結果

現在の状態	戸数(戸)
解体	48
入居等	71
継続して空家等	661
計	780

2) 地域別の空家等の状況

平成27年の調査における地域別の状況では、白山ろく地域の空家等の数はそれほど多くはないものの、世帯数に対する空家率では、最も高い値となっています。

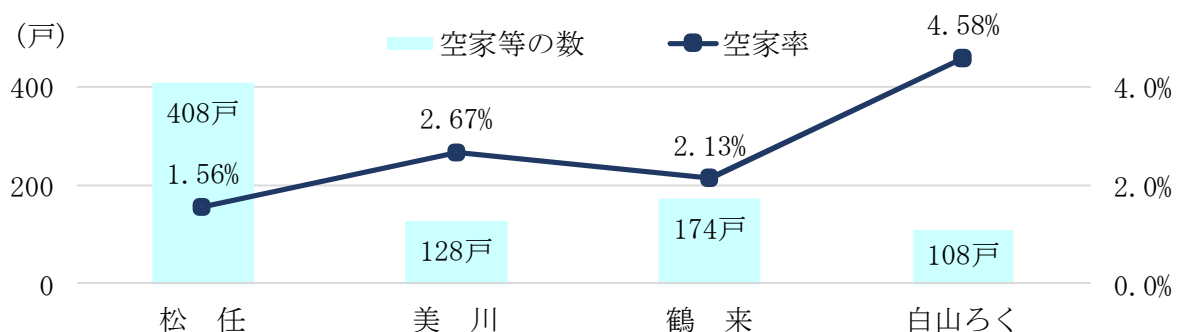


図1-3 平成27年 地域別の空家等の状況

3) 地区別の空家等及び一人暮らし高齢者の状況

地区別の状況では、7地区において空家率が3%以上と高くなっており、これらの地区では、世帯数に対する一人暮らし高齢者の比率も高く、今後、さらに空家率が上昇することが懸念されます。

表1-3 平成27年 地区別の空家等及び一人暮らし高齢者の比率

地 区		世帯数 (世帯)	空家等の数 (戸)	空家率	一人暮らし 高齢者の比率
松 任	松 任	6,149	123	2.00%	6.70%
	石 川	1,647	22	1.34%	3.28%
	柏 野	305	10	3.28%	7.21%
	笠 間	781	9	1.15%	4.99%
	宮 保	596	9	1.51%	5.03%
	一 木	1,057	11	1.04%	7.19%
	出 城	3,363	32	0.95%	4.79%
	御手洗	547	14	2.56%	4.94%
	旭	2,786	29	1.04%	3.45%
	中 奥	2,147	28	1.30%	3.87%
	林 中	1,431	20	1.40%	4.05%
	郷	1,196	17	1.42%	3.93%
	山 島	1,053	30	2.85%	2.94%
	千代野	2,181	43	1.97%	4.36%
	加賀野	923	11	1.19%	4.98%
美 川	美 川	1,638	58	3.54%	9.34%
	蝶 屋	2,051	32	1.56%	3.85%
	湊	1,110	38	3.42%	7.84%
鶴 来	一ノ宮	491	7	1.43%	5.70%
	鶴 来	1,572	81	5.15%	9.99%
	蔵 山	2,204	19	0.86%	4.26%
	林	2,234	42	1.88%	3.94%
	舘 畑	1,654	25	1.51%	4.84%
白 山 ろ く	河 内	393	9	2.29%	6.87%
	吉野谷	428	35	8.18%	14.49%
	鳥 越	947	40	4.22%	10.56%
	尾 口	230	15	6.52%	16.52%
	白 峰	361	9	2.49%	12.47%
計		41,475	818	1.97%	5.58%

※世帯数：平成27年6月末現在

4) 空家等の管理状況

平成 27 年の調査で各町会から報告があった 818 戸の空家等のうち、適切に管理されている空家等は 639 戸と約 8 割を占めています。一方、老朽化などにより危険であるもの、または環境面や防犯面などで何らかの問題があると報告があった空家等は 179 戸で、2 割を超えています。

また、地域別の状況では、美川地域で問題のある空家等の割合が多くなっています。

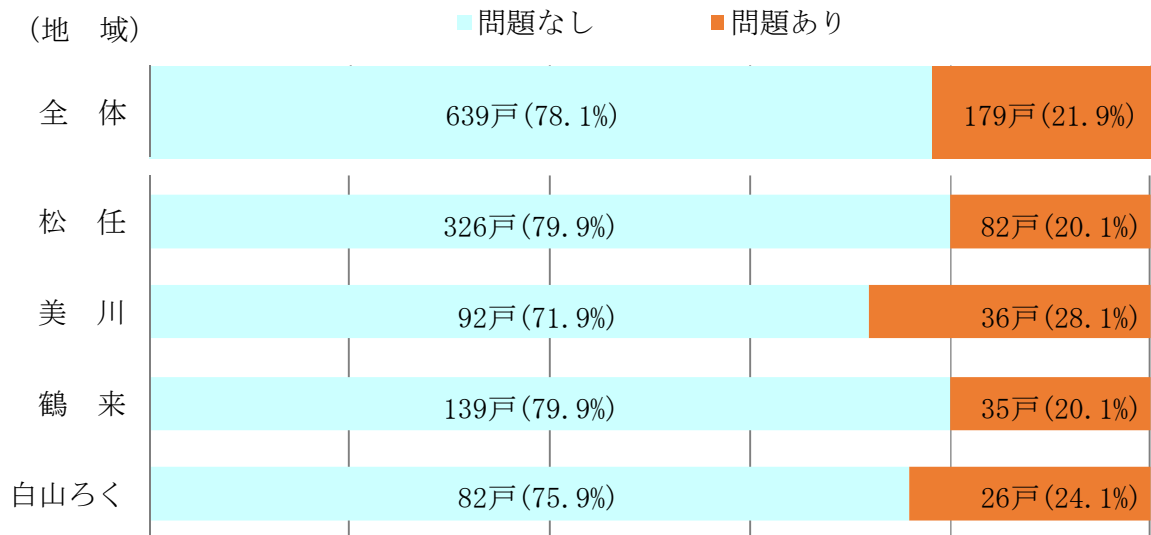


図1-4 平成27年 空家等の管理状況

5) 問題のある空家等の状況

問題があると報告があった 179 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 92 戸で全体の半数を超えています。また、雑草の繁茂など環境面で問題のあるものが 71 戸で約 4 割、不審者侵入など防犯上の問題があるものが 16 戸で 1 割弱となっています。

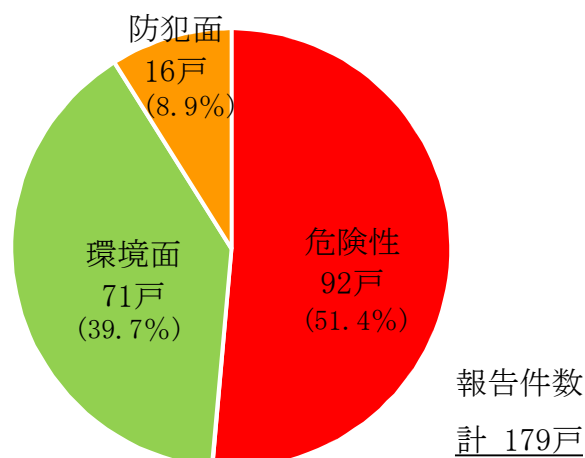


図1-5 平成27年 問題のある空家等の状況

6) 問題がある空家等の対応状況

各町会から問題があると報告のあった空家等については、市の担当者が現地を確認し、所有者に適切な処置を指導しています。

平成 26 年に報告された 152 戸の問題のある空家等を現地確認した結果、43 戸について、早急に対応が必要であると判断し、所有者に指導書の送付や直接交渉を行い、これまでに 5 戸が解体に至っています。

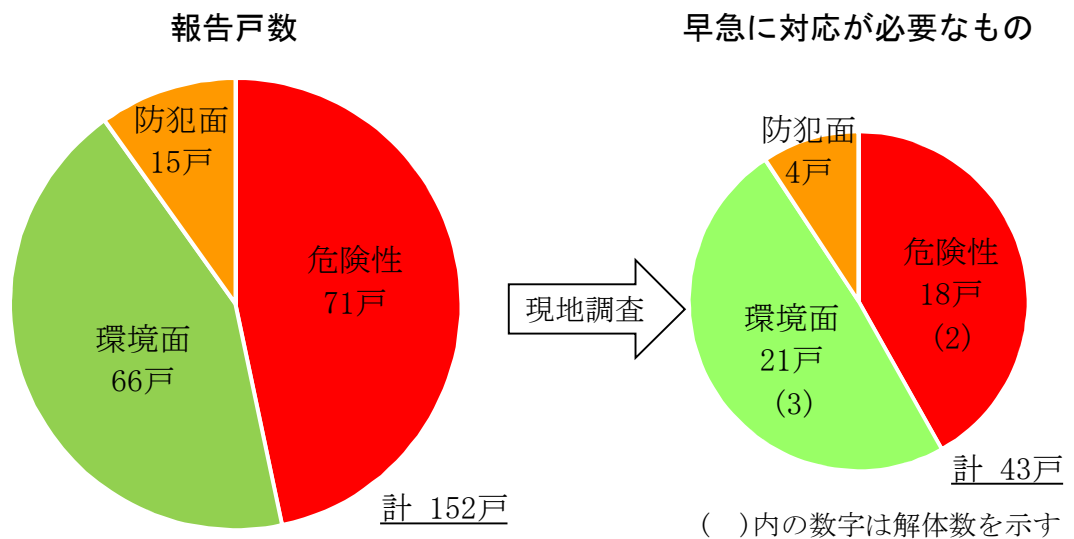


図1-6 平成26年 問題のある空家等の現地調査結果



解体前：屋根が崩落し危険な状態



解体後

図1-7 解体された空家等の事例

(2) 市民からの相談の状況

市民から寄せられている空家等に関する相談件数は、平成25年2月から平成27年8月までの2年半の間に、市全域で延べ79件でした。相談の内容は、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ています。

また、地域別にみると、松任地域における相談が44件と最も多く、次いで鶴来地域が14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》

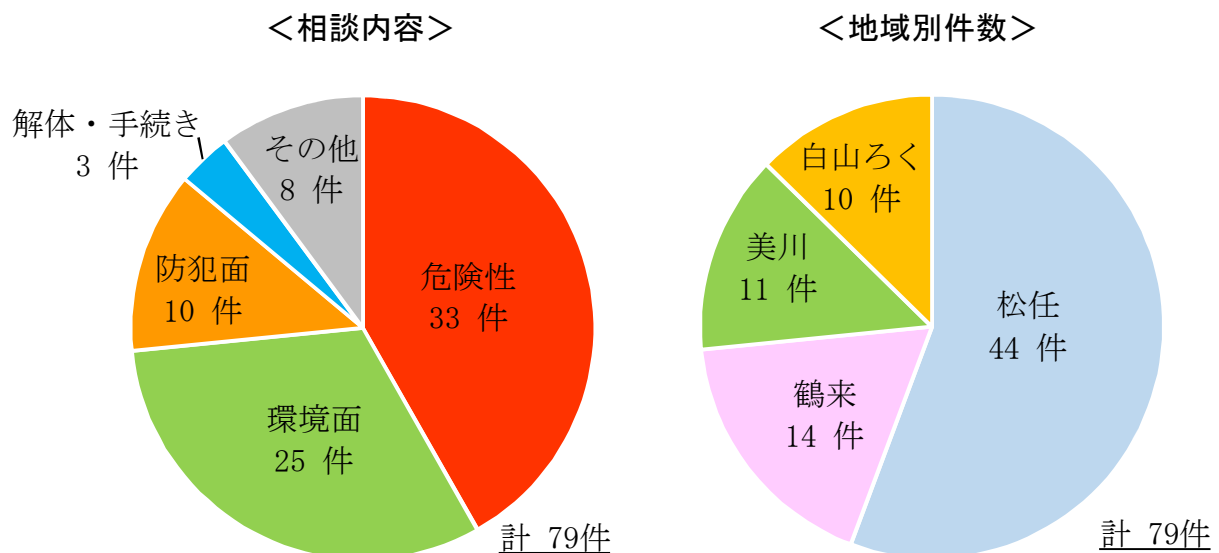
溜まった郵便物、ドアの破損 など

《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	16	17	5	2	4	44
美 川	3	4	3	－	1	11
鶴 来	7	4	1	－	2	14
白山ろく	7	－	1	1	1	10
合 計	33	25	10	3	8	79

図1-8 空家等に関する相談件数

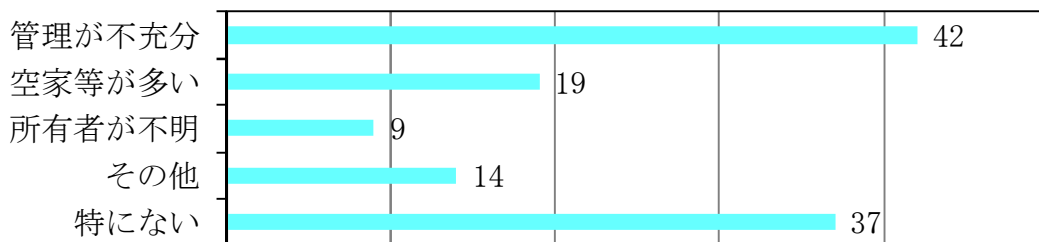
(3) 町会への意向調査結果

平成 27 年に、町内に空家等がある 100 町会を対象として、空家等に対する意向調査を行い、87 町会から回答を得ました。〔資料編 45 頁〕

町会の意向としては空家等の適正管理に関する意見が最も多く、また、同じくらい空家等への入居を希望しており、解体については、これらより若干少ないという結果となりました。

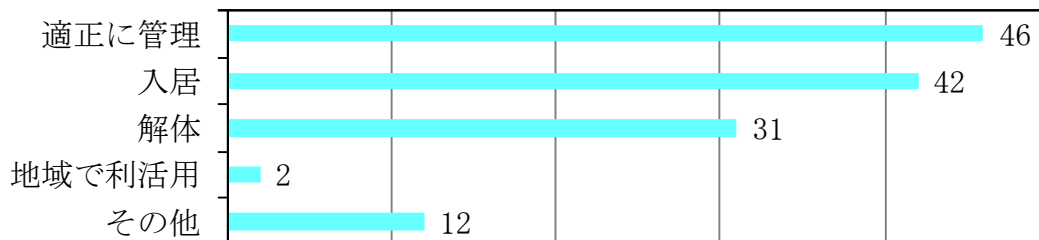
＜主な回答状況＞ ※各棒グラフにおける数字は町会数

問 1 町内の空家等で困っていることはありますか（複数回答可）



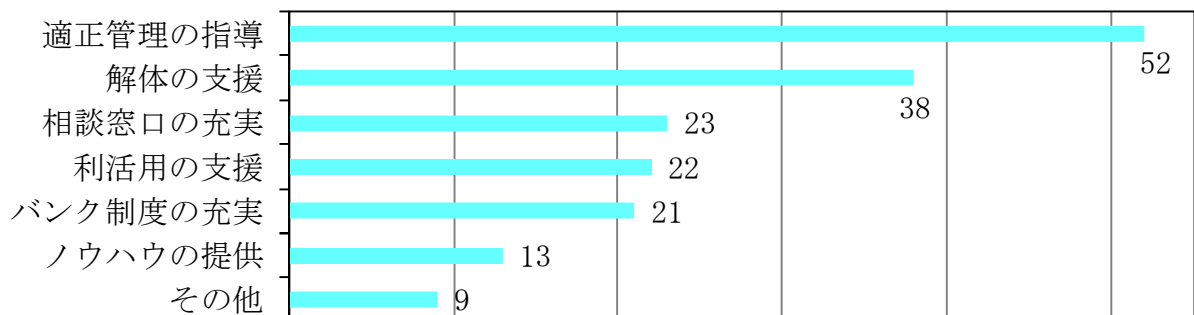
※その他：積雪による倒壊や火災発生のおそれ、通学路への落雪 など

問 2 町会として、空家等がどのようなになれば良いと思いますか（複数回答可）



※その他：所有者は、町会と連絡が取れるようにしてほしい など

問 3 今後の対策として、どのような取組みが必要だと思いますか（複数回答可）



※その他：市による強い指導、町会による指導 など

問 4 町会として、空家等を利活用するようなアイデアはありますか

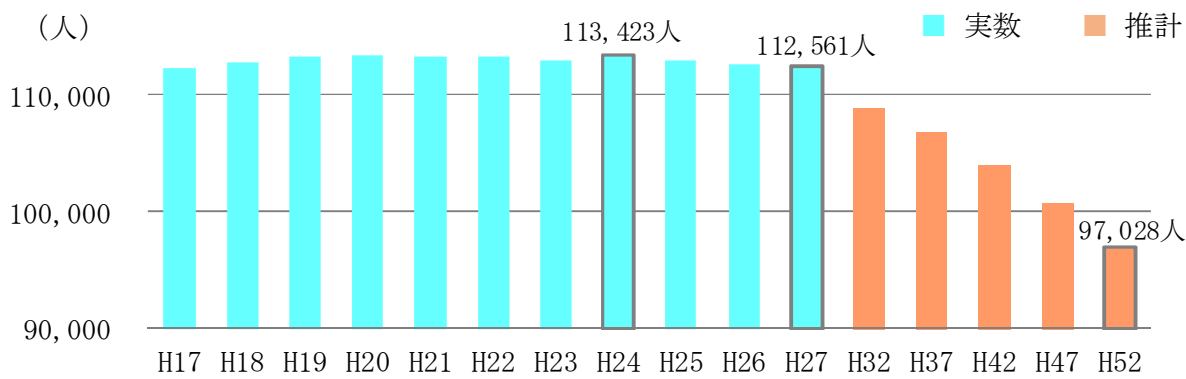
回 答	
転用に関するもの	集会所・高齢者の憩いの場・地域の交流サロン など
跡地に関するもの	子どもの広場・災害時の避難場所・市民農園 など

3. 白山市の将来人口

(1) 人口の推移

本市における人口は、住民基本台帳によると、平成24年をピークに減少へ転じ、平成27年では112,561人となりました。

また、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、今後、さらに人口減少が進み、平成52年には10万人を下回ると推計されています。



資料：住民基本台帳(平成17年～平成27年)

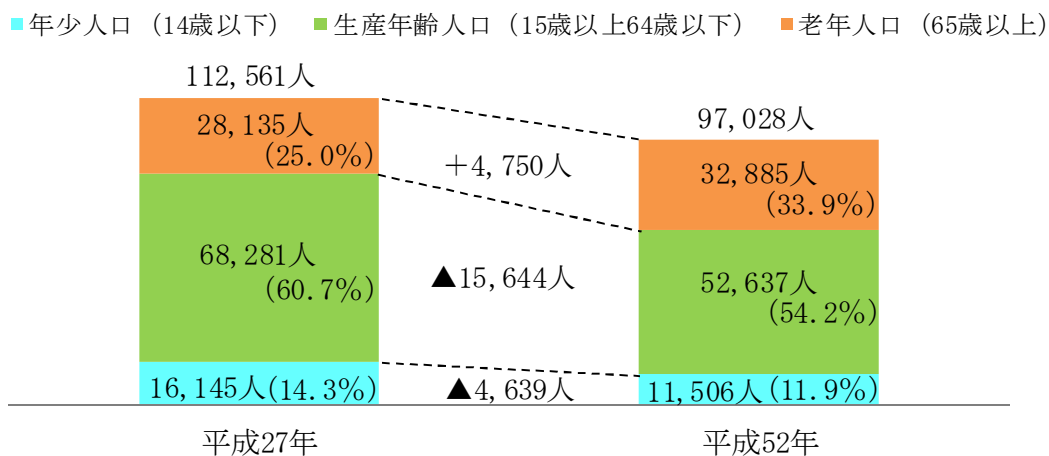
国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計値(平成32年～平成52年)

図1-9 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、25年後の平成52年には11,506人となり、人口の11.9%にまで減少すると見込まれています。

一方で、65歳以上の高齢者数は、平成52年には32,885人となり、人口の33.9%にまで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(平成27年)

国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計値(平成52年)

図1-10 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は、本市でも進展しています。

空家等の増加は、地域の魅力を失わせ、居住者の減少を招くなどの問題を抱えており、空家等の発生をできるだけ抑制する取組みが必要です。

(2) 適正な管理を促す取組み

空家等となっても、適切な維持管理が行われていれば直ちに問題となることはなく、その後の利活用にもつながるため、所有者に適正な管理を促す取組みが必要です。

(3) 空家等を利活用する取組み

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、使用可能な空家等が数多くあると考えられることから、このような空家等の利活用を促す取組みが必要です。

(4) 管理不十分な空家等を改善する取組み

管理が不十分で、建物の状態や環境面など何らかの問題がある空家等については、その状況を改善し、特定空家等となることを防ぐ取組みが必要です。

(5) 特定空家等に対する取組み

周辺環境に悪影響を及ぼしている特定空家等については、空家対策法や関係法令等に基づき適切な措置を行い、所有者に強く働きかける取組みが必要です。

空家等の発生抑制 適正な管理の促進

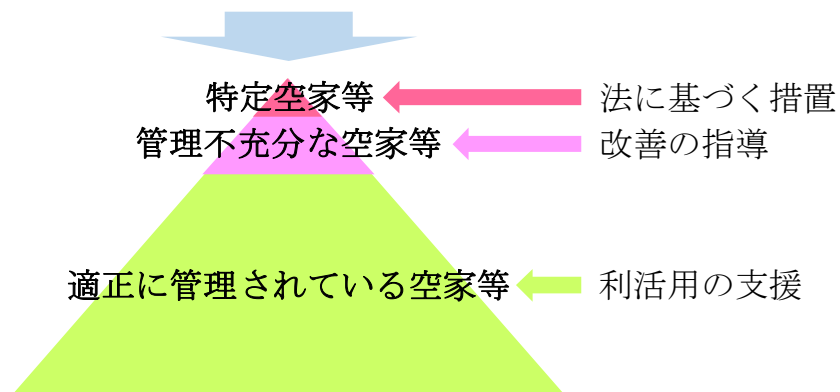


図1-11 空家等の状況と必要な取組み

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(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。

そこで本市では、所有者による管理責任を前提とした上で、空家等の問題に取り組むこととします。

(2) 公共公益の観点からの市の取組み

空家等は個人の財産であり、その所有者によって適正に管理されるべきものですが、さまざまな理由から、長期間適切に管理が行われず、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ものもある一方で、使用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化にもつながるものと考えられます。

そこで、公共公益の観点から、市が積極的に空家等の問題に取り組むことが重要で、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。

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、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 第 8 条	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう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とき、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	敷地内の樹木の枝葉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68～69頁

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、3つの基本方針のもと各施策を進めるととし、最終的には所有者による自発的な取組みを促していきます。

《3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だけ抑制するとともに、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 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に、いわゆる特定空家等に対し、問題の解決に向けた取組みを推進します。

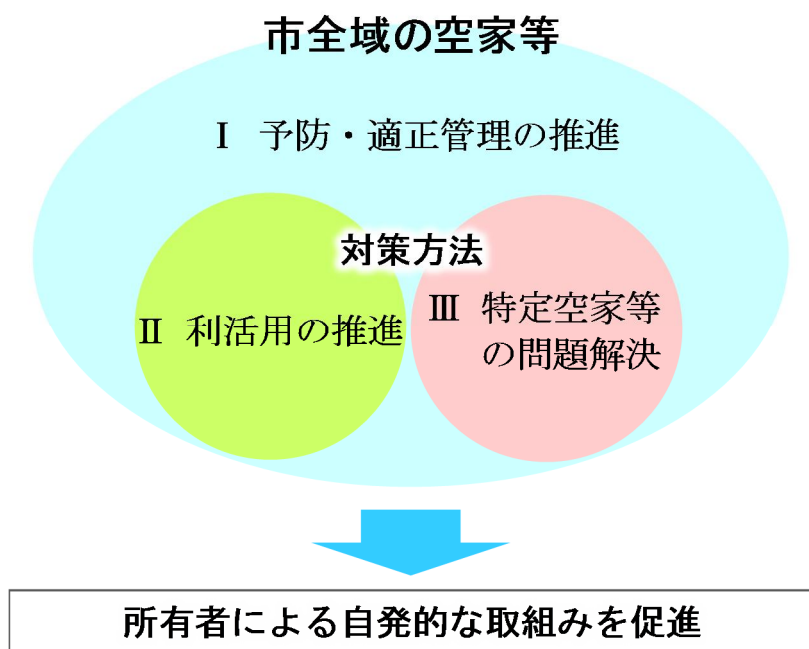


図2-1 空家等対策の推進イメージ

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」、「利活用」、「問題解決」の3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を以下のとおりとします。

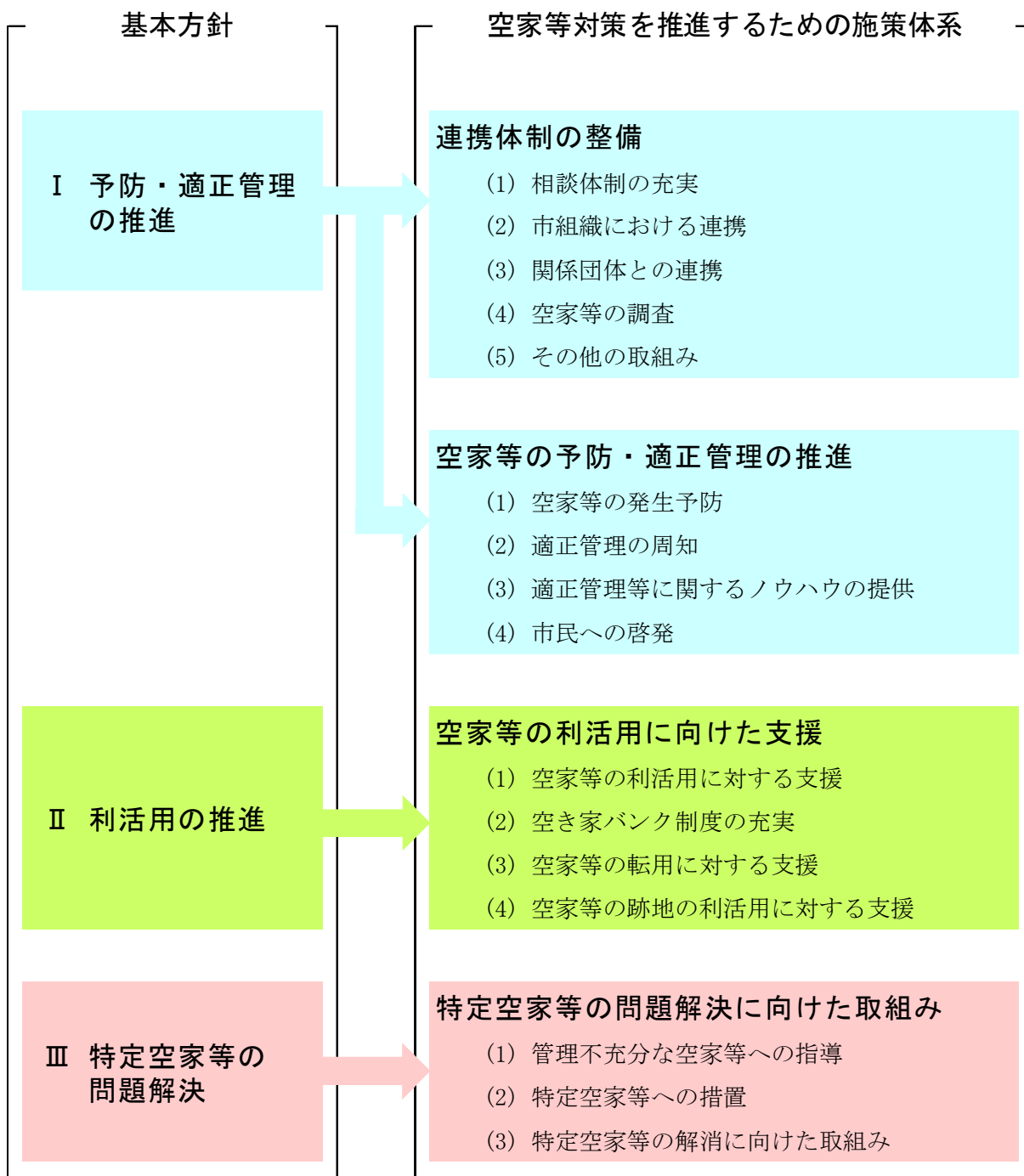


図 2-2 空家等対策の基本方針と施策体系図

第3章 空家等対策を進めるための施策

1. 連携体制の整備

(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60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、空家等担当課が中心となり「空き家対策連絡調整会議」を設置し、関係課との連携を行っています。〔資料編 61 頁〕

空家等がもたらす問題は多岐にわたることから、今後も市内部組織で密接に連携し、全庁的な対応を推進します。

《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

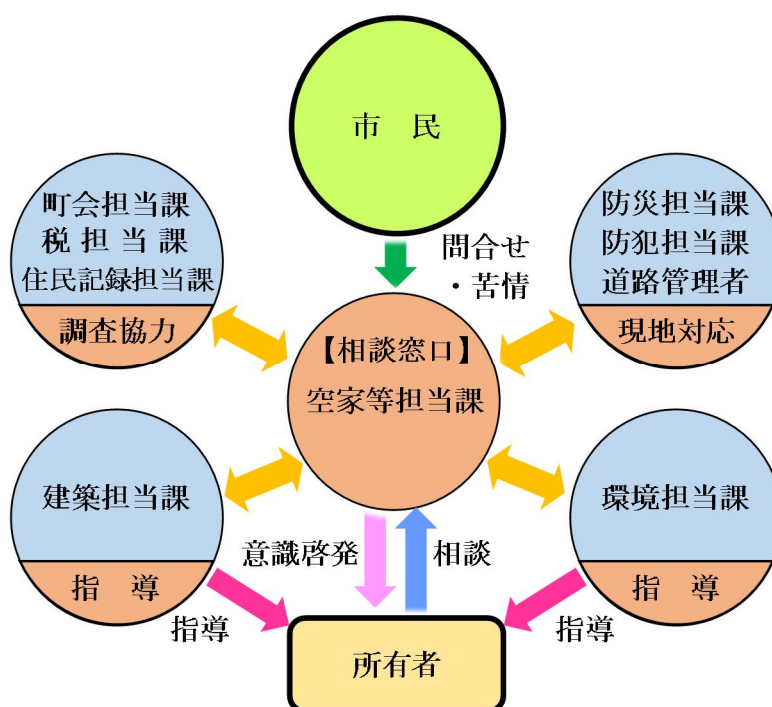


図3-1 市組織における連携イメージ

(3) 関係団体との連携

空家等の問題は、地域社会全体にかかわる問題でもあることから、空家等対策を総合的に進めるため、市内部組織での連携のみならず、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あるため、空家等の実態調査や情報提供において、白山市町会連合会と連携した取組みを行います。

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では、不動産取引に関するもののほか、空き家バンクに関する業務、適正管理の普及・啓発、また、空家等全般の相談を一括して受付け、専門家へ取り次ぐなど幅広く対応していることから、空家等や跡地の問題について相互に協力し対策に取り組めます。

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50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をを行い、また、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や就任など、不動産や相続に関する法律の専門家であることから、空家等対策を進めるにあたり法律上の問題などについて連携した取組みを行います。

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51頁〕

④建築士会との連携

建築士は、建築物の構造に関するもののほか、増改築や建物診断など建築に関する専門家であることから、空家等の利活用における適切なアドバイスや、老朽化が進行した空家等の危険性の判断及び改修方法などについて、(社)石川県建築士会石川支部と連携し、空家等対策に取り組めます。

⑤大学との連携

大学は、まちづくり、福祉、文化など多岐に渡る分野で専門的な知見を有していることから、大学と連携し、空家等が多く存在する地域における問題解決や、新たなニーズに対応した空家等の利活用の検討など、空家等対策を包括的に取組んでいきます。

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の発生や、建物の倒壊等による事故が発生する危険性があります。

このような問題に対し、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、連携した取組みを行います。

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として、放火や不審火による火災のおそれがあります。

このような問題を未然に防ぐ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、連携した取組みを行います。

⑧その他関係団体との連携

その他にも、建築行政において、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、空家等の利活用に関して幅広く各種団体やNPOとも連携しながら、対策を推進していきます。

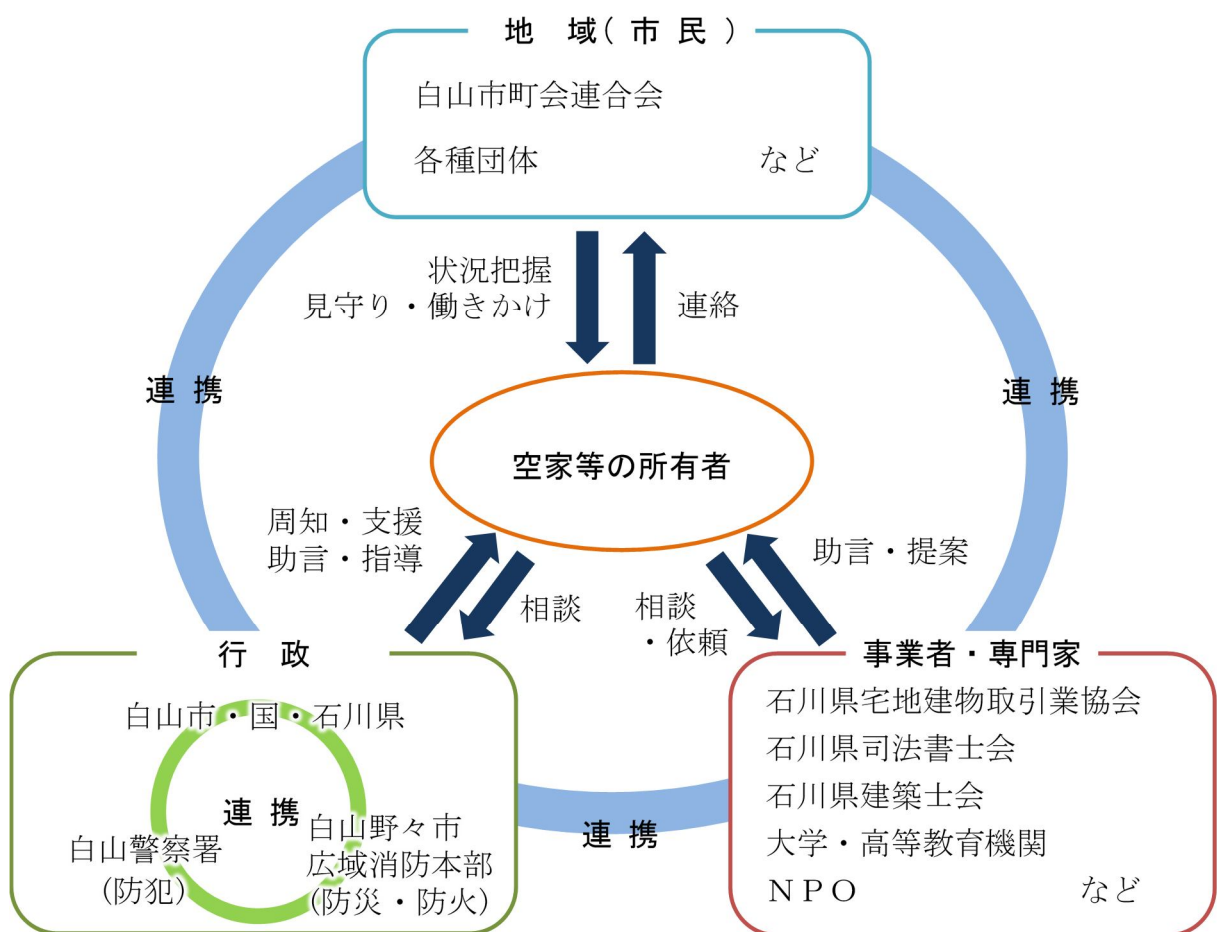


図3-2 関係団体との連携イメージ

(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し、併せて、データベースの整備や所有者への意識調査などにも取り組んでいきます。

①白山市町会連合会と連携した実態調査

個々の空家等の状態や実情は、その空家等が所在する町会が最も身近に把握しているため、今後も、白山市町会連合会の協力のもと定期的な調査を行い、実態の把握に努めます。

②問題のある空家等の現地調査

実態調査で各町会から報告のあった空家等のうち、管理が不十分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、対策を行っていきます。

③データベースの整備

空家等の情報は、所在地、所有者、空家等の状況など多岐にわたるため、市内部組織で情報の共有化を図りつつ、空家等に関する必要な情報をデータベース化し、空家等管理台帳として整備します。

なお、空家等管理台帳の運用にあたっては、個人情報情報の漏えいに注意し、慎重に取り扱うこととします。

④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。

⑤空家等対策の重点対象地区の検討

今後の実態調査の結果に応じ、特に空家率が高い地区の分析を行い、重点対象地区としての対策を検討します。

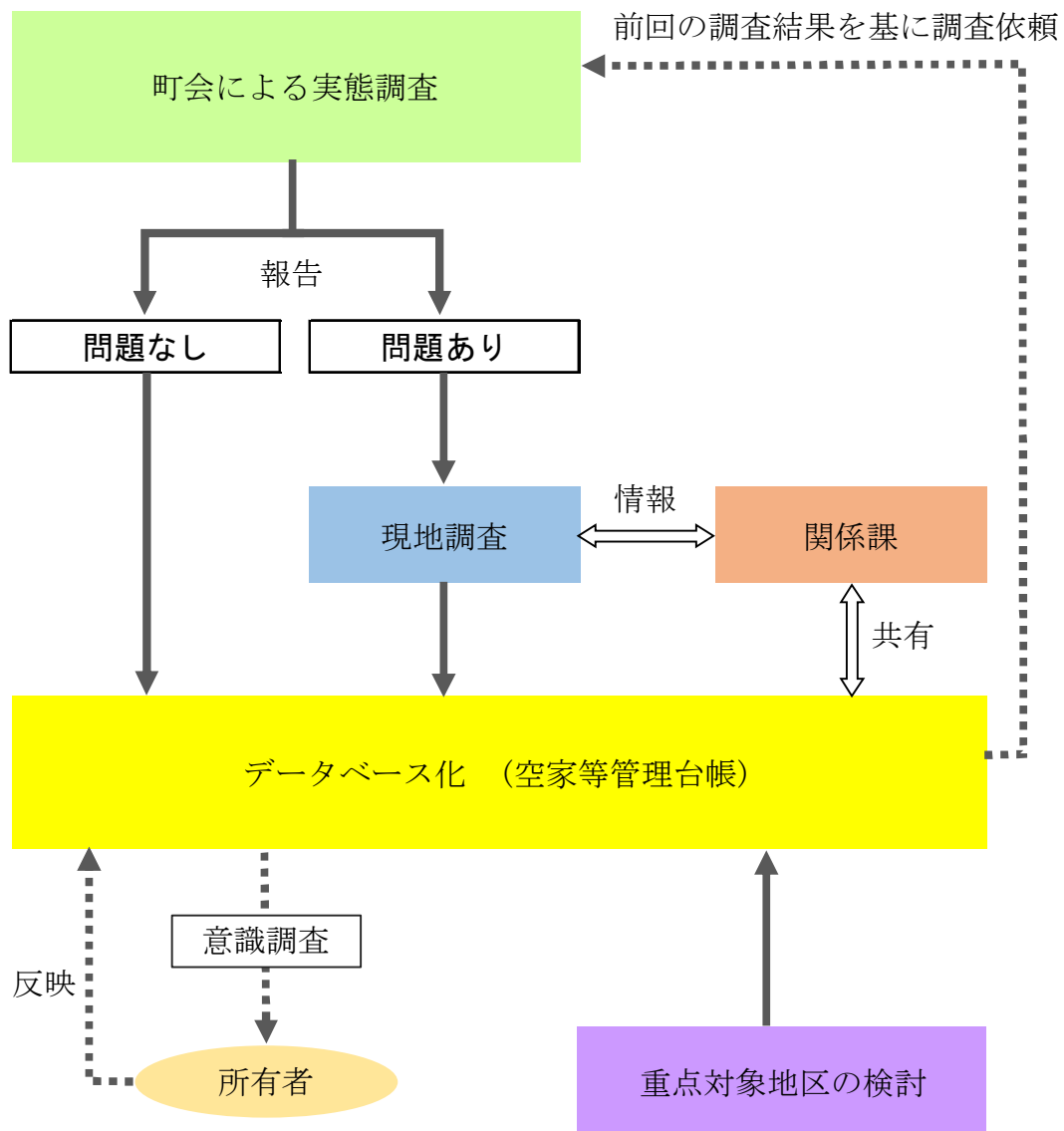


図3-3 空家等の調査フロー図

表 3-1 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) その他の取組み

空家等対策を進めるにあたって、その他の取組みとして、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、空家等の適切な管理や利活用（賃貸・売買）から解体に至るまで、様々な相談に対応しています。

また、石川県司法書士会では、空き家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まで広く応じています。

これらの相談窓口と連携し、個々の問題に対応した取組みを推進していきます。〔資料編60頁〕

②関連する計画との整合

空家等対策における取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つつ取組んでいきます。

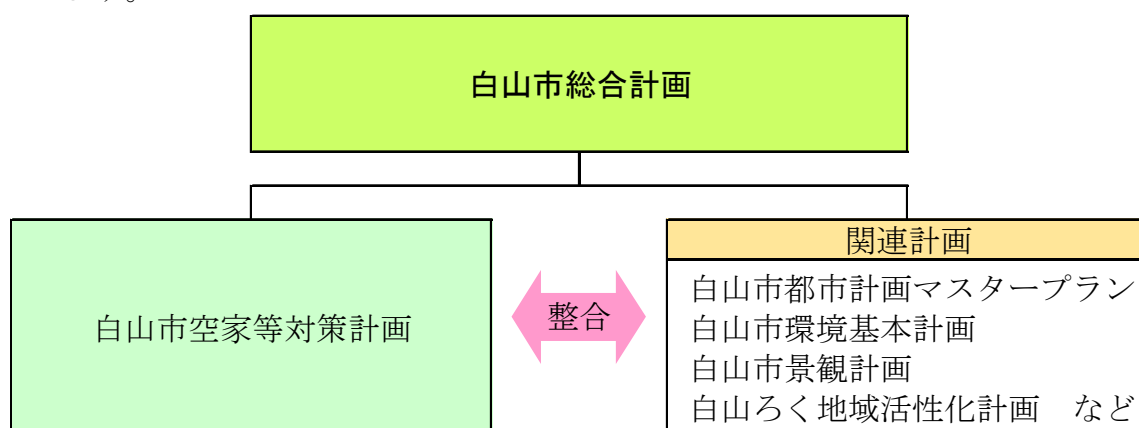


図3-4 関連する計画との整合

③本市独自条例の検討

特定空家等が現に及ぼしている悪影響の程度を判断するため、本市の気候条件等の地域の実情に応じた判断基準や、景観保全に関するルールが定められている地域などにおいて固有の措置を講ずる必要がある場合を考慮し、本市独自の条例を必要に応じて検討します。〔資料編 62 頁〕

2. 空家等の予防・適正管理の推進

(1) 空家等の発生予防

空家等の増加は、地域の魅力を失い、土地・建物の価値が低下し、さらに地域の活力が奪われ居住者が減少するといった問題を招きます。

建物は、使用されていない状態が続くと急速に傷みが進んで荒廃してしまうため、その建物を使い続けることが最も重要な予防策です。

このようなことから、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、空家等の発生抑制にもつながると考えられるため、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ずにいたり、認知症の発症により、利活用の意思確認ができないままとなっているものもあります。

また、空家等を所有する要因として、相続により取得する場合が多く、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場合もあります。

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、新築志向が根強いことなどにより中古住宅等が敬遠されることが多く、空家等の発生を予防する観点から、国に対し各種制度の見直しや新たな制度の創設を強く要望していきます。

④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、現在の居住環境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し、後世へ引き継ぐことが困難とな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、引続き、空家等の適正管理に関する情報提供を行うとともに、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ている空家等の所有者に対して、適正管理を促す文書の送付を行います。

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。

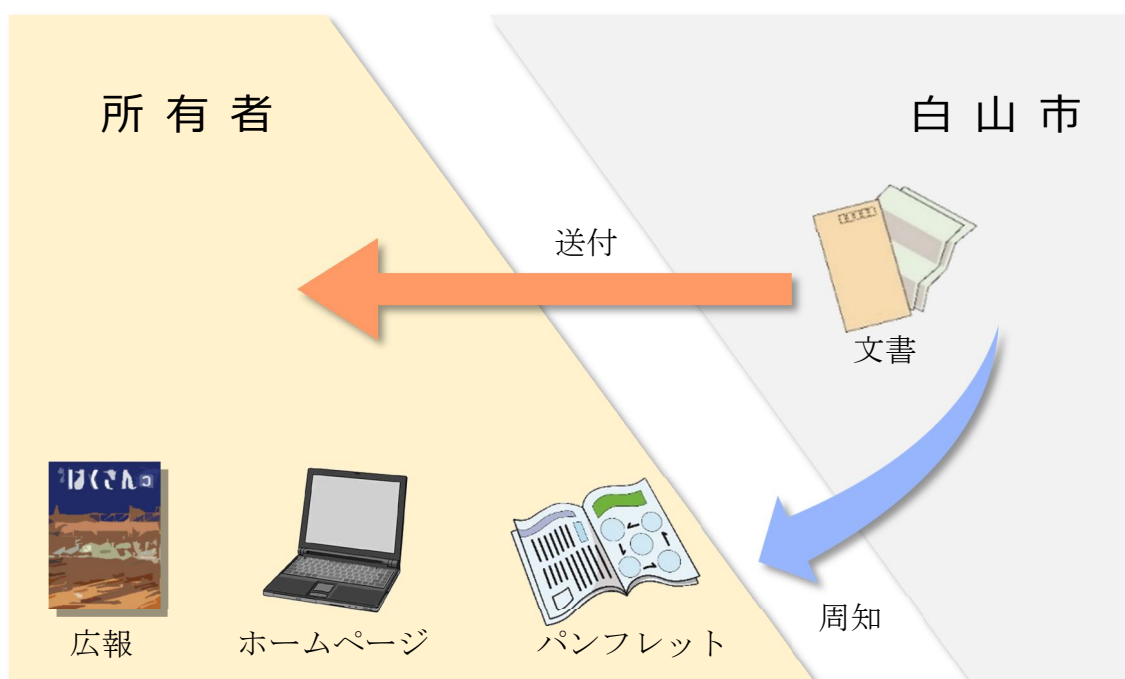


図3-5 適正管理の周知

■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
 - 特定空家等に対する措置
- 空家等によって生じる問題
 - 管理不十分な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・建物の利活用について
- 市内の空家等の状況
 - 空家等実態調査による市内の空家等の現状
- 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。

②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セミナーの開催を検討します。

③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、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。

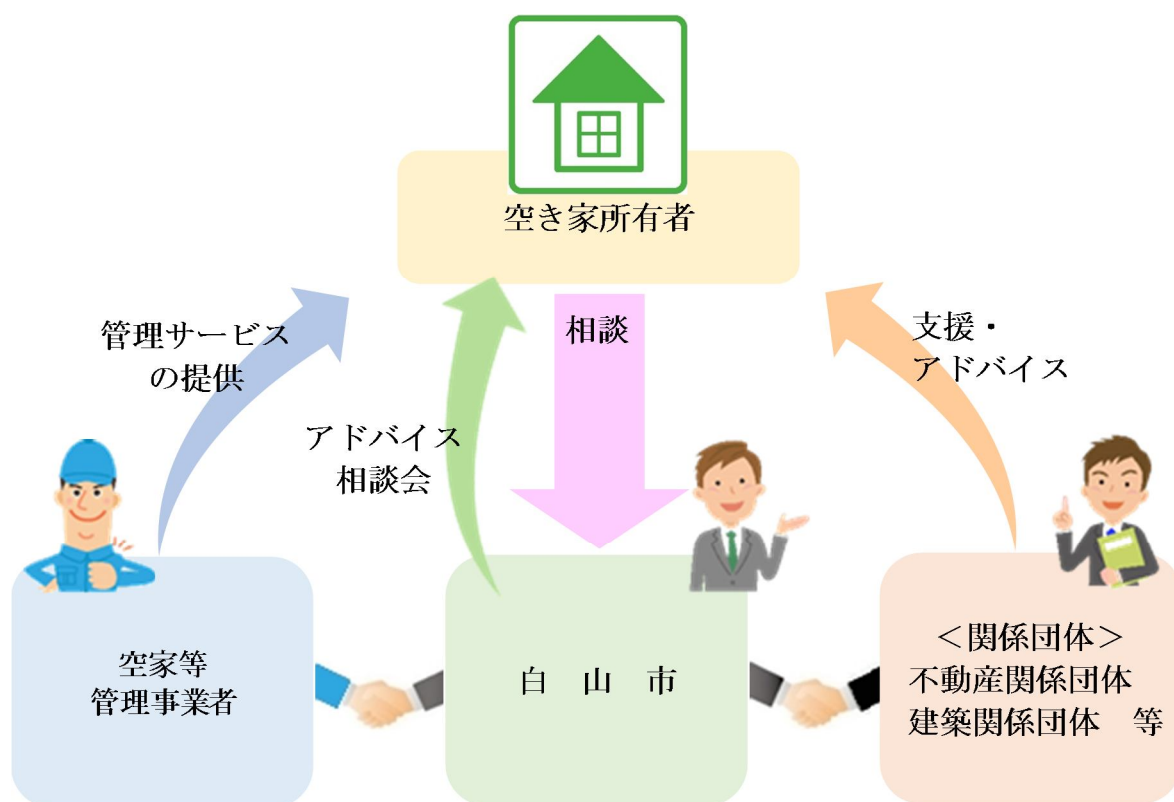


図 3-6 適正管理等に関するノウハウの提供イメージ

④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 空き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) 空家等の解体について
- 3 有効に利活用する方法
 - (1) 空き家バンク制度
 - (2) 空家等の改修について
 - (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

(4) 市民への啓発

空き家問題は空家等の所有者や、その周辺住民だけの問題ではなく、空家等の増加により、防災や防犯の面で地域に不安を与えたり、相続などによって将来的に空家等を譲り受けたり、引き継ぐ可能性もあります。

このようなことから、広く市民に対して空家等の発生予防や適正管理の意義、空き家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涵養と理解増進に向けて啓発を行っていきます。

3. 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

空き住宅が入居や二地域居住などにより再利用されたり、空き店舗等が新たな事業で利活用されるなど、所有者や新たな所有者によって空家等が再利用されることは、定住の促進や地域の活性化にもつながることから、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町会への意向調査

町会に対し、それぞれの町内に存在する空家等の利活用について、意向調査を実施します。

③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。

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。

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て行います。

表 3-2 本市における現行の補助制度

制度名	制度の概要
白山市白山ろく地域 空き家改修補助金	白山ろく地域の空き家バンクに登録された空家等への入居者が、その空家等を改修するにあたって、補助金を交付。
白山市商店街賑わい 創出事業補助金	商店街通りの空き店舗を利活用する際の賃借料や改装費に対して、補助金を交付。
白山市三世代同居・ 近居促進事業補助金	新たに三世代の同居又は近居を始めるための、住宅の購入費や改修費等に対して、補助金を交付。
白山市住宅・建築物 耐震改修工事費補助金	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て、補助金を交付（入居後の耐震工事が対象）。

※資料編 52 頁

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
定住促進空き 家活用事業	総務省	市町村	過疎地域の空家等を利活用し、定住するために空家等の改修を行う場合に、必要な経費に対して補助を行う。

(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、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。〔資料編 53 頁〕

この制度による空家等の利活用を促進するため、現在、白山ろく地域を対象として行っている制度を見直すとともに、以下の施策を推進します。

①対象地域を市全域に拡大

現行の「白山市空き家バンク制度」は白山ろく地域を対象としていますが、早急に、その対象範囲を市全域に拡大します。

②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その他の媒体を検討し、更なる周知を図ります。

③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。

④空き家バンク活用物件への補助制度の見直し

空き家バンクの対象地域を拡大し、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。

⑤空き家バンクへの物件登録の促進

空家等管理台帳に基づき、個々の空家等所有者に対し、空き家バンクへの物件登録を促すとともに、登録を奨励する制度の創設を検討します。

⑥U I J ターン者への情報提供

大都市圏で行っている移住フェアでPRするなど、U I J ターン者に対し、空き家バンクに登録された物件に関する情報提供を行います。

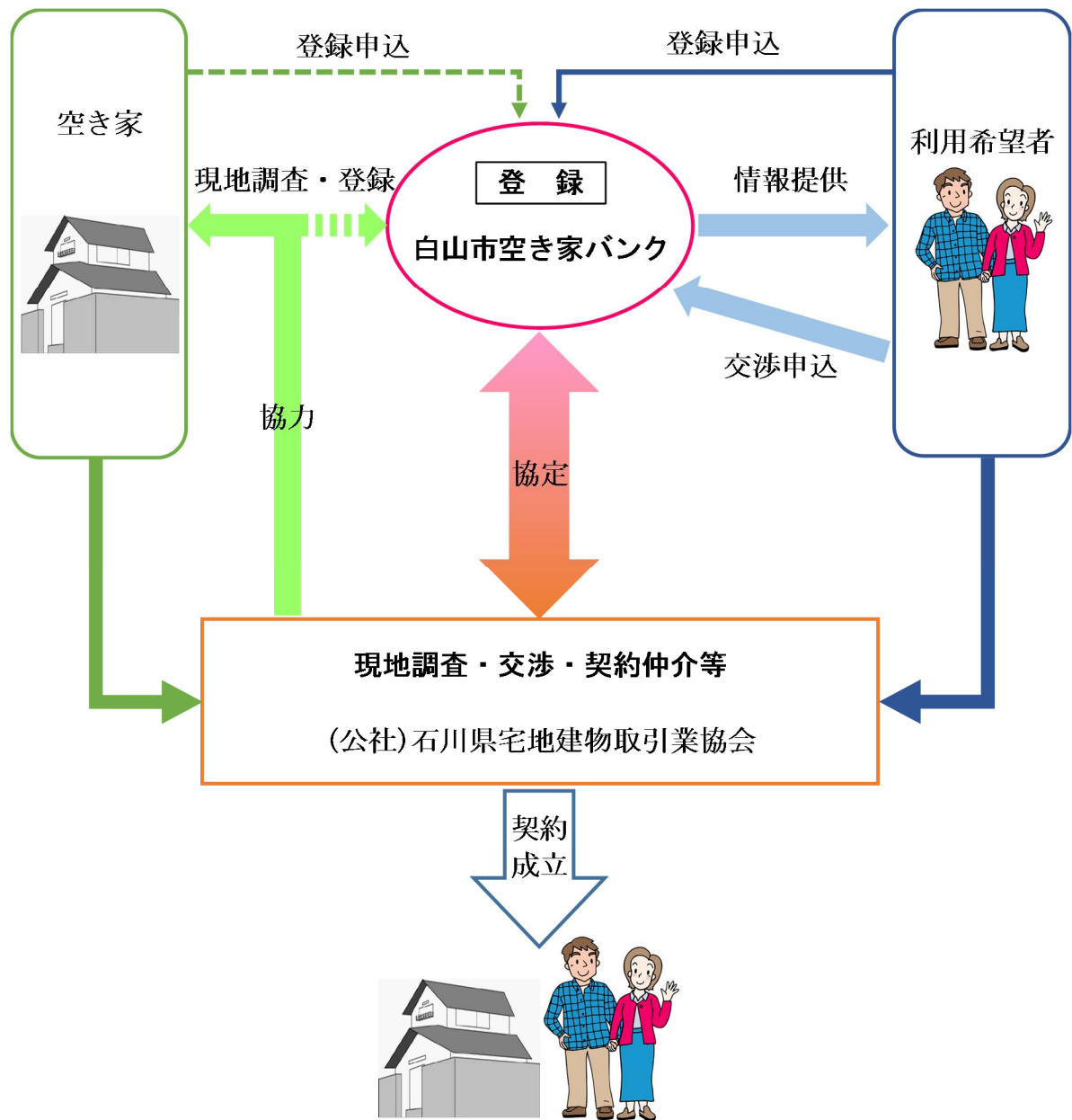


図3-7 空き家バンクのしくみ

(3) 空家等の転用に対する支援

空家等の中には、地域の交流施設や福祉施設などとして、所有者以外の第三者が利活用することで、地域の活性化などにつながる場合も考えられます。

そこで、従来の用途にとどまらず、さまざま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店舗等の商業施設への転用

空家等を、地域の賑わいにつながる店舗等の商業施設へ転用するにあたり、現行制度を活用するとともに、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て行います。

⑤空家等利活用モデル事業の募集

空家等の転用については、観光施設や文化財としての利活用など、さまざまな方法が考えられることから、広くモデル事業を募集する制度について検討します。

表 3-4 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	空家等を利活用し、地域活性化に役立てる施設に改修する費用に対して補助を行う。

(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、建物の用途として再利用されるほか、駐車場や小公園などとして、地域の実情に合わせた利活用や転用について、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、空家等の跡地を地域住民が有効に利活用するために転用する場合などの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、利用者へ情報提供を行うことを検討します。

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 3-5 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



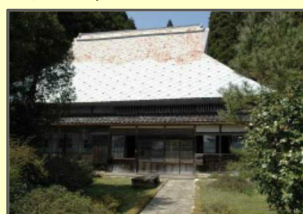
改修前



改修後

○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



改修前



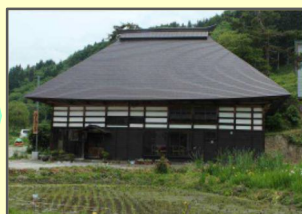
改修後

○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



改修前



改修後

○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



除却前



除却後

資料：国土交通省

■参考 空家等の利活用用途の例

空家等の利活用用途は、利用者と目的によって多様な形態が考えられます。

建物の規模や状態などをふまえ、都市計画法に定める用途の範囲内で有効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役立てることができます。

＜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

4. 特定空家等の問題解決に向けた取組み

(1) 管理不十分な空家等への指導

適切な管理が行われず何らかの問題が発生している空家等については、所有者が、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性があるため、その現状を知らせるとともに、所有者の空家等に対する改善方策の考え方や、処分、活用等についての意向など、所有者の主張を含めた事情の把握に努め、特定空家等とならないよう、個々の状況に応じた助言や指導を行い状況の改善を促していきます。

(2) 特定空家等への措置

特定空家等は、本計画の序章「2. 空き家の定義」で示すように、倒壊のおそれがあるなどの保安上危険な状態に加え、衛生面、景観面、生活環境面などで周辺へ及ぼしている悪影響の程度を考慮して総合的に判断します。

なお、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、以下のように示されています。

表 3-6 「特定空家等」の判断の参考となる基準

項 目		状態の例
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		
建築物の著しい傾斜	基礎、土台	基礎・土台の破損・変形・腐朽
	柱、はり等	柱・はりの破損・変形、柱とはりのずれ
	屋根ふき材等	屋根の変形、屋根材の剥落・腐朽
	外壁	壁体を貫通する穴、外壁材の剥落・腐朽
	看板等	看板等の破損・脱落、支持部分の腐食
	屋外階段等	屋外階段等の破損・腐食・脱落
	門、塀	門・塀のひび割れ・破損・傾斜
擁壁が老朽化		擁壁表面に水のしみ出し、ひび割れ
放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態		
建築物または設備等の破損		吹付け石綿の飛散、排水等流出による臭気の発生
ごみ等の放置、不法投棄		ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生
適切な管理が行われず著しく景観を損なっている状態		
既存のルールに著しく不適合		地域で定められた景観上のルールに著しく反する
周囲の景観と著しく不調和		立木等が建物の全面を覆う、多数の窓ガラスが破損
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		
立木等		立木の枝等が道路にはみ出し、通行を妨げている
空家等に住みついた動物等		動物の鳴き声、汚物等による臭気、害虫等の発生
建築物の不適切な管理等		落雪の発生、不特定の者が侵入できる状態の放置

■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

1) 空家対策法に基づく措置

特定空家等は地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、空家等の管理責任が所有者にあることを踏まえ、空家対策法に基づく措置を適切に講じるため、以下の施策により所有者に強く働きかけを行っていきます。

①積極的な立入調査の実施

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特定空家等の判定

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。

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、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措置等を検討する協議会の設置

特定空家等に対する措置の方針や空家等対策に関する協議を行うため、地域住民、法務・不動産・建築・福祉・文化等に関する外部有識者等で構成される協議会の設置を検討します。

⑤措置内容やその履歴のデータベース化

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組みを行うため、特定空家等に関する情報の共有化を図ります。

⑥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、特定空家等の所有者に強く働きかけていきます。

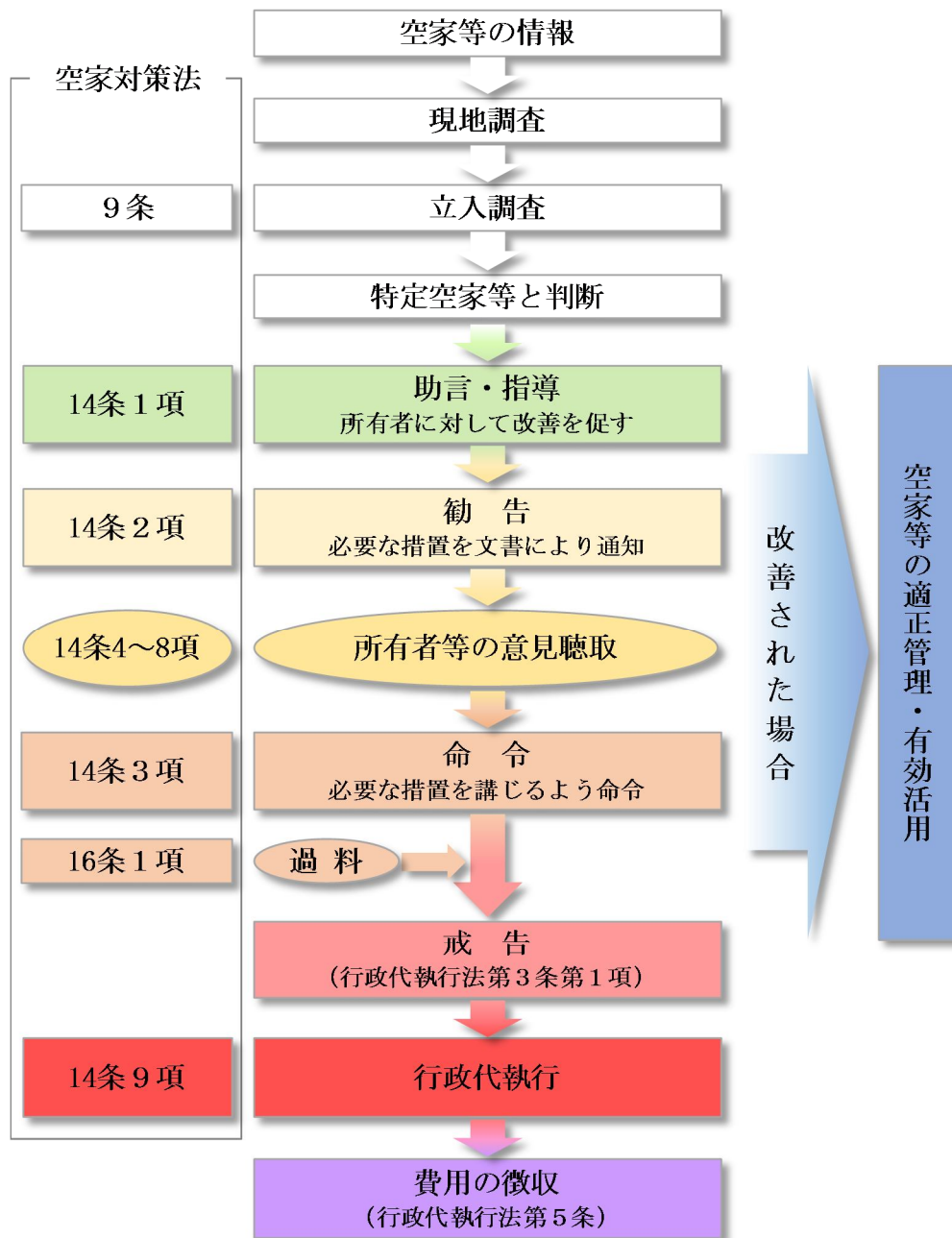


図3-8 特定空家等に対する措置の流れ

2) 関係法令等に基づく措置

管理不十分な空家等や特定空家等については、空家対策法に限らず、空家等の規制に関する法令や本市の環境基本条例などの適用を総合的に検討し、各法令等の目的に沿って必要な措置を行います。

また、そのためにも市内部組織で広く空家等の情報を共有し、連携した取組みを推進します。

表3-7 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、命令等を行なうことができる。（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	道路交通に支障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命令することができる。（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、応急処置（空家等の雪下ろし等）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	空家対策法に基づく勧告の対象となった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	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・命令を行うことができる。（第47条）

※資料編55頁、68～70頁

(3) 特定空家等の解消に向けた取組み

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も、周辺地域へ及ぼしている悪影響を速やかに解消するため、個別の空家等の状況に応じた取組みを行います。

なお、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ことも取組みのひとつであり、緊急性や公益性、跡地の利活用等を総合的に判断しながら、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

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豪雪時における措置

本市は豪雪地帯であり、建物の安全性に問題のある特定空家等については、積雪による倒壊のおそれもあることから、豪雪時における特定空家等の措置を検討します。

③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。

④所有者等がいない場合の措置

特定空家等と判断された空家等のうち、所有者が存在しない場合に、財産管理人制度の利用や空家対策法に基づく措置を検討します。

⑤一定の条件を満たした特定空家等の除却

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特定空家等の除却に対する支援を検討します。

⑥除却を促す制度改正の要望

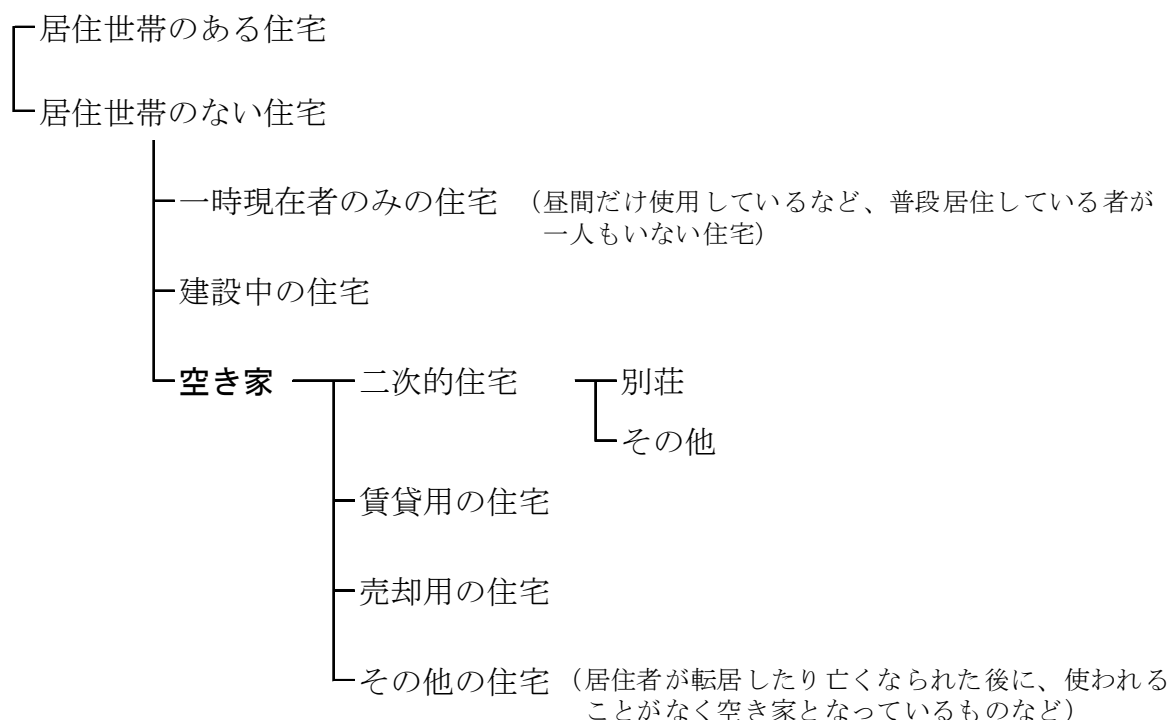
国に対し、特定空家等の所有者による除却が進むような法制度の充実などを要望していきます。

資料編

1. 住宅・土地統計調査による空き家数	43
2. 町会への意向調査結果	45
3. 各団体との協定書	50
4. 空家等に関する市の制度	52
5. 白山市空家等実態調査票	56
6. 白山市空家等対策計画策定協議会	57
7. 本市における空家等対策の経緯	60
8. 空家等に関する相談窓口	60
9. 白山市空き家対策連絡調整会議	61
10. まちづくり協定地区一覧	62
11. 関係法令	63
参考 ガイドライン（抄）	72

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	二次的 住 宅	賃貸用の 住 宅	売却用の 住 宅	その他の 住 宅
平成20年	38,090	2,500 (6.6%)	200 (0.5%)	750 (2.0%)	80 (0.2%)	1,460 (3.8%)
平成25年	40,700	4,070 (10.0%)	200 (0.5%)	1,140 (2.8%)	90 (0.2%)	2,630 (6.5%)

※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いい、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）

○平成25年 全国・石川県・白山市の空き家数 ※下段（ ）内の数字は平成20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	60,628,600 (57,586,000)	8,195,600 (7,567,900)	13.5% (13.1%)	3,183,600 (2,681,100)	5.3% (4.7%)
石川県	520,400 (498,000)	76,900 (72,700)	14.8% (14.6%)	36,200 (28,900)	7.0% (5.8%)
白山市	40,700 (38,090)	4,070 (2,500)	10.0% (6.6%)	2,630 (1,460)	6.5% (3.8%)

○平成25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	13,540	2,580	19.1%	2,060	15.2%
加賀市	31,690	6,030	19.0%	2,290	7.2%
羽咋市	9,510	1,790	18.8%	1,220	12.8%
七尾市	24,630	4,560	18.5%	3,330	13.5%
珠洲市	7,190	1,220	17.0%	1,130	15.7%
金沢市	233,960	37,710	16.1%	12,570	5.4%
小松市	42,710	5,950	13.9%	3,130	7.3%
野々市市	27,280	2,930	10.7%	450	1.6%
能美市	17,770	1,790	10.1%	630	3.5%
白山市	40,700	4,070	10.0%	2,630	6.5%
かほく市	12,030	900	7.5%	670	5.6%

2. 町会への意向調査結果

(1) 調査対象

平成 27 年空家等実態調査で、空家等がある町会から抽出

(2) 調査時期

平成 27 年 10 月 1 日～10 月 16 日まで

(3) 回答状況

100 町会のうち、87 町会から回答

(4) 質問ごとの回答結果

【問 1】ご町内の空家等について、困っていることはありますか（複数回答可）

- 1 適正に管理されていない空家等がある・・・34.7%
- 2 町内に空家等が多い・・・・・・・・・・15.7%
- 3 所有者が不明である・・・・・・・・・・7.4%
- 4 その他・・・・・・・・・・11.6%
- 5 特にない・・・・・・・・・・30.6%

<その他意見>

- ・家の事情もあって取り壊さないこともあると思うが、たとえ住んでいなくても管理はしっかり行って欲しい
- ・空き家について、特に利用することもなく放置状態だったが、数日前に取壊しが始まり安心
- ・20 年以上前のことだが、一人暮らしの家を数日後訪れたら住人が亡くなっていた
- ・町内に空き家が 6 棟ある。1 棟の空き家については、植栽が伸び、家の中の障子も剥がれ落ちている。近所からの苦情もある
- ・町内に空き家が徐々に増えてきている状況で、管理されているものと、こちらから言わないと処置してくれないところがあって困る
- ・防犯の面で多少の心配はしている
- ・空き家が同一敷地に複数の棟がある
- ・現在の空き家については、連絡先等が判明しているので心配していない
- ・不審火や漏電による火災の発生が心配
- ・空き家ではないが、家の周りをきれいにしていないので困る家がある
- ・冬期間に通学道に屋根雪が落ちて危険
- ・年々空き家のいたみが進んでいるため困っている
- ・豪雪地帯で、長年空き家になると防犯上も良くない。雪で倒壊のおそれあり
- ・空き家で積雪等により半倒壊の物件があり、地域としても持ち主に早く取り壊してもらいたい

【問２】町会として、空家等がどうなればよいと思いますか（複数回答可）

- 1 適正に管理をしてほしい・・・・・・・・・・34.6%
- 2 入居してほしい・・・・・・・・・・31.6%
- 3 取り壊してほしい・・・・・・・・・・23.3%
- 4 地域で利活用したい・・・・・・・・・・1.5%
- 5 その他・・・・・・・・・・9.0%

＜その他意見＞

- ・老朽化しているので、取壊しが望ましい
- ・満足に管理のできない空き家であれば、直ぐにでも取り壊してほしい
- ・できれば取り壊して駐車場や町内のイベントなどで活用できればよい
- ・独身ではなく、若い夫婦が入居してくれるとよい。適正に管理されないと景観によくない
- ・入居してほしいが、田舎となると中々難しく、地域で活用にするにしても管理が困難
- ・所有者に管理してほしい
- ・当町会の空き家は隣地(隣家)に持ち主が存在するため、現状維持で良い
- ・取り壊したほうがよい
- ・諸事情あるとおもうが、持ち主は常に町会と連絡を取れるようにして欲しい
- ・取り壊した後も雑草の刈り取りなど、適正な管理を望む
- ・取り壊して新しい人が入ってきてほしい
- ・一部の空き家の雑草が繁茂しているので指導を徹底して欲しい

【問３】今後の対策として、どのような取組みが必要だと思いますか（複数回答可）

- 1 空家等の管理に対する指導の徹底・・・・・・・・29.2%
- 2 空家等の取壊しに対する支援・・・・・・・・21.3%
- 3 空き家相談窓口の充実・・・・・・・・12.9%
- 4 空家等の利活用に対する支援・・・・・・・・12.4%
- 5 空き家バンク制度の充実・・・・・・・・11.8%
- 6 空家等の管理等に関するノウハウの提供・・7.3%
- 7 その他・・・・・・・・5.1%

＜その他意見＞

- ・市が管理に関する指導をすることはしなくてよいと思う。それであれば、町会に任せて町会長が徹底的に指導する
- ・長年空き家の場合、行政指導徹底願います
- ・バンク制度の周知が必要
- ・強制力をもった法整備が必要
- ・田舎ほど敷地、建物も大きいことから、解体の支援(助成)があると、取壊しも増えると考え
- ・所有者に指導を徹底してほしい
- ・障子の破れや周囲の雑草など、見苦しい状態への指導
- ・出来れば、空き家の持ち主に今後の方向性について、町内又は行政に報告させる
- ・PR(周知)

【問4】町会として、空家等を利活用するようなアイデアはありますか

- ・集会所のない町会では、集会所として活用。この場合、市の支援に配慮が必要
- ・使えるものを資源ごみとして廃棄する人が多いことから、第1、第3資源回収日に空き家の跡地でイベントを開催しテント市を出す
- ・地域の交流サロンとして、子供から大人まで年齢を問わず活用できる場としたい
- ・町内外の方に畑として再利用(分割して)
- ・町内には広場、公園等の場所がないので、防災のための避難場所として整備してほしい
- ・老人たちの憩いの場としての解放、介護施設に改築等
- ・町内も高齢化しているので、空き家を取壊し、畑や花壇として貸出をする。災害時の避難所を作る(タワーの設置など)
- ・空き家を活用したいとの声を聞く。たとえば大学のサークルが貸してほしいなど
- ・整地して新しく売り出す
- ・町内に広場がないため、跡地を子供の広場としたり、遊具の設置に補助があるとよい
- ・地域改善センターがあるが、町会での利用頻度が少ない。町会の人口も年々少なくなっており、跡地の管理等も難しい状態
- ・今後活用できる空き家が出てくれば、地域としても利用について考えていきたい

【問5】本市で空き家バンク制度を行っていることをご存知ですか

- 1 知っている・・・・・・・・・・・・・・・・・・56.3%
- 2 知らなかった・・・・・・・・・・・・・・・・・・43.7%

【問6】その他、空家等についてご意見などがありましたら自由にご記入ください

- ・高齢者が所有する空き家の税金対策の必要性がある。空き家を所有する場合と、空き家を解体して更地で所有する場合とで固定資産税が異なる。また、空き家解体費用の負担が大きい
- ・空き家となる理由について、所有者が税優遇について知っており、高額な費用を支払ってまで取り壊す必要がないと考えることが大半
- ・空き家の解体ローンについて説明するか、新築等で引越しする際、空き家とするための厳しい条件を出して、管理できなければ引越しできないようにする仕組みが必要
- ・現在ある一軒の空き家は適正に管理されていないため、窓の破損などの損傷が見られる。空き家の管理等に関するノウハウの提供により、空き家を放置せずに管理する意識を向上させることが大切だと思う。また、金銭面も含めてどのように対処したらよいかわからないこともあると思うので、持ち主が行政に相談しやすい工夫も必要だと思う
- ・月2回の資源ごみ回収日を利用して空地などでテント市を開催するとよい
- ・近隣にはワンルームマンションやアパートが数軒あり、ほとんどが満室状態である。そのなかには一戸建てに住みたいと考えている人も沢山いると思う。市の方が空き家の所有者さんに声をかけをして、家賃がアパート並みかそれよりも安く設定してもらうことにより、喜んで空き家へ入居してくれるのではないかと。結婚を予定している独身の方や若夫婦に入居してもらうと町内も活気づくのではないかとと思う
- ・一部の空き家に適正に管理されていないものがある。公道に自転車の放置、不法占拠など
- ・所有者の連絡先がわからないことがある

- ・空き家のままだと近所の方がいても夜中まで見張ることもできないので、防犯、防災上非常に心配なことが発生している
- ・取壊しを近所の方々からは言い難いと思うので、行政の方から何年も経過している空き家については、入居希望がないようであれば指導してほしい
- ・空き家の適正管理を義務付けする条例の制定が必要（空き地含む）
- ・空き家となり、遠方より時々管理のために訪れているが、かなり古いので取壊しの話をしたところ、税金が何倍にもなるため取壊し出来ないとのことだった。町会として、火災等や防犯面での心配をしている。町会として対応できる問題ではない
- ・市が空き家を買取り、畑や花壇としての貸出しや災害時の避難所をつくるなどの取組みをしたらどうか
- ・町会としては、適正に管理されていれば（除草等含む）問題ないと思う。不審者については、警察と連携をとれる体制が必要です
- ・空き家の樹木が伸び、どうすることもできない状態になっている。銀杏の実が道路に落ちて通れなくなっている。不用品、ゴミが散乱しているので、強制的に整理する必要がある
- ・町会長から空き家の持ち主に言い難いので、行政の方から指導及び支援の相談を積極的に行って欲しい
- ・空き家となって数年過ぎると、雑草など見た目も良くない。イメージが悪くなるため、なおさら買い手がつかない
- ・空き家対策は当然必要であるが、草が生え繁る空き地対策も必要
- ・当町内の空き家に関しては、それぞれ近親者による管理がなされており、現在は特に問題ない。しかし、空き家が増えることは町内の運営上好ましくないので、入居を望む
- ・中山間地域の不耕作地と空き家の課題は大きい。週末農業・菜園希望者を募り活用をはかれないか。土地の活用を図らなければ地域にある家屋の活用にはつながらないかもしれない
- ・どう外部のひとを引き寄せるかが大切では。不在になっている家屋の現状も大切だが、新たな空き家を増やさないためにも、不在になる理由への対応が必要ではないか
- ・空き家を放置している方に一言。「住んでいる町内の方々に心配や迷惑を掛けないことです」
- ・空き家の持ち主に対し、町会からは強く管理や取壊しの要請がしづらいので、行政から働きかけてもらえると助かる。管理の徹底を要請しても改善されない空き家がある
- ・転入者に対して空き家情報を市ホームページ等に記載し、利用しやすくすべき
- ・現在のところ問題はありませんが、今後5年、10年、20年と年月がたつにつれて老朽化が進むと思うので不安はある。また所有者が亡くなられた場合も心配
- ・市としては町会だけでなく、所有者の方々にもこのようなアンケートを配布し、その結果をふまえて今後どうしていくかを考えるのも一つの対策ではないかと思う
- ・町内で1軒だけだが、ほったらかしの空き家がある。近所の方が連絡を何度かとったが、なしのつぶてで困っている。窓は割れ、板が剥がれ、荒れ放題
- ・管理に問題があると報告した空き家に関して、指導経過を支障のない程度で知らせてほしい
- ・古民家など再生利用価値が高い物件は、空き家バンク制度になじむと思うが、耐震基準を満たさない単に古い住宅では、この制度になじまないと思う
- ・方針を早く決めてほしい
- ・居住者の高齢化が進んでおり、転出が目立つ。活用等は難しい

- ・ 空き家になった経緯は様々であり、その経緯、実態に沿った対策メニューの充実が望まれる。一案として、所有者(入居者)が高齢のために施設に入居し、遠方に住む家族が適正に管理できない場合は、管理代行制度による対応など
- ・ 転居後も所有権を残しながら、管理できるにも関わらず適正に管理なされていない場合は空き家バンクの紹介や、代執行を含む管理代行。さらに建物の倒壊や屋根瓦の飛散等の危険性が高い場合には、代執行による撤去措置等を検討して欲しい
- ・ 上屋がなくなると税金が高くなるという話を聞いた。新しく再利用できるようになればいい
- ・ 本町会は高齢者、一人暮らし世帯が3分の1を占め、今後も空き家は増えるだろう。空き家だけでなく、集落全体の維持を考えなくてはならないのではないか
- ・ 空き家とはいえ個人の財産であり、利用希望者がいても、なかなか貸してくれないのが現状
- ・ 古くなって取壊しする場合、多額の費用が必要であり、支援があるといいと思う
- ・ 冬期間の積雪が一番心配。特に空き家の倒壊が心配
- ・ 多雪地帯では空き家バンクも効果がなく、取壊しの支援があれば、空き家になる前に取壊していく人もいると思う
- ・ 危険な空き家が1軒あり、対応に苦慮している。行政代執行により取壊し出来ないか
- ・ 活用不能な空き家については、市の方から持ち主に指導してもらいたい

3. 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。

4. 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
白山市白山ろく地域 空き家改修補助金	【概 要】 空き家バンクに登録された空家等への入居者が、その空家等を改修するにあたって、補助金を交付 【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（50万円を限度とする） 【担当課】企画振興部人口問題対策室
白山市商店街賑わい 創出事業補助金	【概 要】 商店街通りの空き店舗を利活用する際の賃借料や改装費に対して、補助金を交付 【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） 店舗改装費は、工事に要した費用の4分の1に相当する額（150万円を限度とする） 【担当課】産業部商工課
白山市三世代同居・ 近居促進事業補助金	【概 要】 新たに三世代の同居又は近居を始めるための、住宅の購入費や改修費等に対して、補助金を交付 【補助金の額】 30万円（県外からの転入の場合、15万円を加算） 【担当課】企画振興部人口問題対策室
白山市住宅・建築物耐 震改修工事費補助金	【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て、補助金を交付（入居後の耐震工事が対象） 【補助金の額】 改修費用の3分の2に相当する額（60万円を限度とする） 【担当課】建設部建築住宅課

※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、適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的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、自ら廃棄物の発生の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. 白山市空家等実態調査票

空 家 等 報 告 書

報 告 者	町 内 会 名	町 内 会		
	町内会長名		連 絡 先 (電話番号)	

- ・市で現地調査などを行う際、町内会長へ事前に連絡等を行う場合があります。
- ・この報告書は空家等1戸ごとに記入してください。

【空家等の所在地等】

所 在 地	白山市 町 番地			
空 家 等 の 種 別	一般住宅	店舗・事務所	倉庫(納屋)	他 ()
所有者又は管理者 (分かる範囲で記入し てください)	住 所			
	氏名等		連絡先	

【空家等の問題の有無】

問題がない	市から適正管理等を通知してよい
	市から適正管理等の通知は不要である
問題がある (○：複数可)	(危険性) 建物の倒壊、屋根・外壁等の脱落、飛散するおそれのある状態
	(生活環境) 樹木・雑草の繁茂、倒木等が生じている状態
	(防犯面) 不審者等が侵入し、犯罪行為を誘発するおそれのある状態
	(その他) その他の事由により、放置することが不適切である状態

【空家等の状況】

空家等の状況 (該当するものに○を、 下欄にその他の状況等を 記載してください)	定期的に管理されている	使用するには修繕が必要と思われる
	賃貸用または売却用の物件である	現状では使用できそうにない
	時々使用されている	

参考：法による特に問題のある空家等の例

- | | |
|-----|---|
| 危険性 | <ul style="list-style-type: none"> ● 建物が著しく傾いており、倒壊するおそれがある ● 基礎や土台に大きな亀裂やひび割れなどが発生している ● 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある ● 屋根の雪止めの破損により落雪が発生し、通行を妨げている |
| 環境面 | <ul style="list-style-type: none"> ● 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、通行を妨げている ● 立木等が建物の全面を覆う程度まで繁茂している ● 浄化槽の破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている |
| 防犯面 | <ul style="list-style-type: none"> ● 門扉が施錠されていない、多数の窓ガラスが割れたまま放置されているなど、不特定の者が容易に侵入できる状態である |

6. 白山市空家等対策計画策定協議会

(1) 協議会設置要綱（平成27年6月25日告示第177号）

（設置）

第1条 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して、白山市空家等対策計画策定協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 協議会は、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4条及び第6条に基づく白山市空家等対策計画（以下「対策計画」という。）の策定について必要な事項を協議し、意見を述べる。

（組織）

第3条 協議会の委員（以下「委員」という。）は、10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げるもののうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民の代表
- (2) 学識経験者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

（任期）

第4条 委員の任期は、対策計画の策定が完了するまでとする。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長及び副会長）

第5条 協議会に、会長及び副会長1人を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けた時は、その職務を代理する。

（会議）

第6条 会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

（庶務）

第7条 協議会の庶務は、企画振興部人口問題対策室において処理する。

（その他）

第8条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、公表の日から施行する。

(2) 協議会委員名簿

職 名	区 分	氏 名	役職等
会 長	建築に関する 学識経験者	宮下 智裕	学校法人 金沢工業大学 准教授
副会長	福祉に関する 学識経験者	桶屋 栄造	(元) 白山市健康福祉部長
委 員	地域住民の代表	奥谷 哲隆	白山市町会連合会 副会長
委 員	法務に関する 学識経験者	西尾 佳織	石川県司法書士会 研修部長
委 員	不動産に関する 学識経験者	新谷 健二	(公社) 石川県宅地建物取引業協会 専務理事
委 員	建築に関する 学識経験者	多田 哲則	(社) 石川県建築士会石川支部 まちづくり委員長
委 員	文化に関する 学識経験者	山崎 幹泰	学校法人 金沢工業大学 准教授 白山市文化財保護審議会委員
委 員	警察組織の職員	宮下 忠信	石川県白山警察署 地域課長
委 員	消防機関の職員	増田 充	白山野々市広域消防本部 予防課長

(敬称略)

(3) 空家等対策計画策定に係るプロジェクトチーム

部	課	連携内容
総務部	総務課	住民自治、町会区長会、法務等に関すること
	財政課	各種施策に係る予算に関すること
	資産税課	固定資産税に関すること
	危機管理課	消防、防災に関すること
企画振興部	人口問題対策室	空家等対策全般に関すること
健康福祉部	生活支援課	福祉施設としての利活用に関すること
市民生活部	地域安全課	交通安全、防犯に関すること
	環境課	生活環境の保全に関すること
産業部	商工課	空き店舗等の利活用に関すること
観光文化部	観光課	観光施設としての利活用に関すること
建設部	土木課	道路の管理に関すること
	建築住宅課	建築指導に関すること
	白山ろく産業土木課	道路の管理に関すること
上下水道部	企業総務課	水道施設の使用状況等に関すること
教育委員会	教育総務課	通学路の安全確保に関すること
	文化財保護課	文化財保護に関すること
美川支所	総務課	住民自治、町会区長会に関すること
鶴来支所	総務課	住民自治、町会区長会に関すること
鳥越市民サービスセンター	市民サービス課	住民自治、町会区長会に関すること

7. 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

8. 空家等に関する相談窓口

相談窓口	連絡先	相談内容
白山市企画振興部人口問題対策室	076-274-9568	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	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

※平成 28 年 3 月現在

9. 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こと
	資産税課	固定資産税に関すること
	納税課	市税の滞納整理・処分に関すること
	危機管理課	消防、防災に関すること
企画振興部	人口問題対策室	空家等対策に関すること 白山ろく空き家バンクに関すること
市民生活部	市民課	住民基本台帳及び戸籍に関すること
	地域安全課	交通安全、防犯に関すること
	環境課	生活環境の保全に関すること
建設部	土木課	道路の管理に関すること
	建築住宅課	建築指導に関すること
	白山ろく産業土木課	道路の管理に関すること
美川支所	総務課	住民自治、町会区長会、消防、 交通安全、防犯に関すること
	産業建設課	道路の管理に関すること
鶴来支所	総務課	住民自治、町会区長会、消防、 交通安全、防犯に関すること
	産業建設課	道路の管理に関すること
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、防犯に関すること

※平成 27 年 4 月 1 日現在

10. 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 大町地区	千代尼通り大町地区まちづくり計画	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	北安田地区	北安田地区まちづくり計画	北安田町 の一部
4	千代尼通り 中町地区	千代尼通り中町地区まちづくり計画	中町
5	千代尼通り 安田町地区	千代尼通り安田町地区まちづくり計画	安田町
6	松任横町	新町通り西区域（横町地区）街づくり協定	横町の一部
7	松任西新町	新町通り西区域街づくり協定	西新町・ 東新町の一部
8	美川宮前通り	宮前通り地区まちなみ景観計画	美川新町・美川北 町・美川中町・美 川南町の一部
9	美川新町西町内	新町西町内地区まちなみ景観計画	美川新町
10	鶴来新町通り	新町通りまちづくり協定	鶴来新町 の一部
11	白峰、桑島	（白峰村当時の条例規定で協定締結なし）	白峰地区

11. 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）

（目的）

第 1 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 10 条第 2 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 2 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。）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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第 3 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。

（市町村の責務）

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第 5 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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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、又はこれを変更しようとするときは、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6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。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項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
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第7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2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。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、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。

(立入調査等)

第9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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又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5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2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2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10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つ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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11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（周辺の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。以下第13条までにおいて同じ。）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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13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。

(特定空家等に対する措置)

第14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の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で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の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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3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。
- 12 前項の標識は、第3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。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 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。

- 15 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。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15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。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

(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。

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 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 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。但し、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 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。

- 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ずべきことを命ずることができる。

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って、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3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、代執行令書をもつて、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、文書をもつ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「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〕 「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

「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」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（１）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
【参考となる考え方】 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）	

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	

(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 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）と変状点の組み合わせ（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、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙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」であるか否かの判断に際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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

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

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

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

〔別紙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」であるか否かの判断に際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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態 の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

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

状態 の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」であるか否かの判断に際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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態 の例	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態 の例	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態 の例	・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

平成28年3月発行

白山市 企画振興部 人口問題対策室

石川県白山市倉光二丁目1番地

TEL 076-274-9568