

第1章 計画策定の概要

①空家等対策の基本的な考え方

建築物は、本来、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づきその権利が保障されています。同時に、民法や建築基準法などにおいて所有者が適正に管理することが原則とされており、その管理責任が明確化されています。

しかしながら、所有者が経済的な事情等から自らの空き家の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うできない場合も考えられるため、所有者の第一義的な責任を前提としながらも、個別に空き家の所有者の状況について把握することが可能である市が、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家の所要の措置を講ずるなど、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施することが重要と考えます。

②計画策定の背景

近年の社会情勢の変化により、長期間にわたり放置された空き家の増加が全国的な社会問題となっており、その空き家は今後も増加が予想されています。

そのため、国では『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。）を、平成27年5月26日に施行し、空家等対策を本格的に進めています。

この空家対策法に基づき、市内における空き家対策を効果的かつ効率的に実施し、安心して快適なまちにするため、『野々市市空家等対策計画』を策定するものです。

【用語の定義】

○空家等（空家対策法第2条第1項）

：市の区域内にある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。）をいいます。概ね年間を通して建築物の使用実績がない場合は空家等となります。

○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にあると認められるものをいいます。

- ・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
- ・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

○管理不全な状態

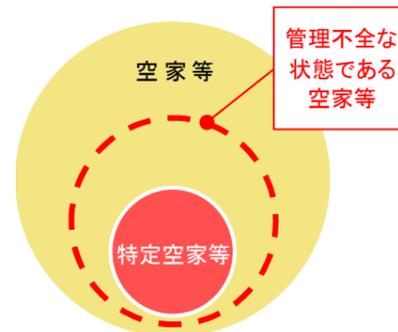
：空家等が適切に管理されておらず、長期間放置されている状態をいいます。

○所有者等

：空家等の所有者、占有者、所有者の相続人、不在者財産管理人、相続財産管理人その他の管理責任のある者で管理権限を有する者をいいます。

○市民等

：本市に居住する者並びに本市の区域内に滞在する者（通勤、通学をする者を含む。）及び区域内を通過する者をいいます。



第2章 空家等の現状と課題

本市における空家等の『現状』

【空家等実態調査】

- ・調査時期：平成29年8月～9月
- ・調査対象：一戸建て住宅の空家等、空室以外の空き店舗や空きビル、空き事務所
- ・調査方法：現地調査を実施し、外観目視により状態を把握

【空家等の分布】

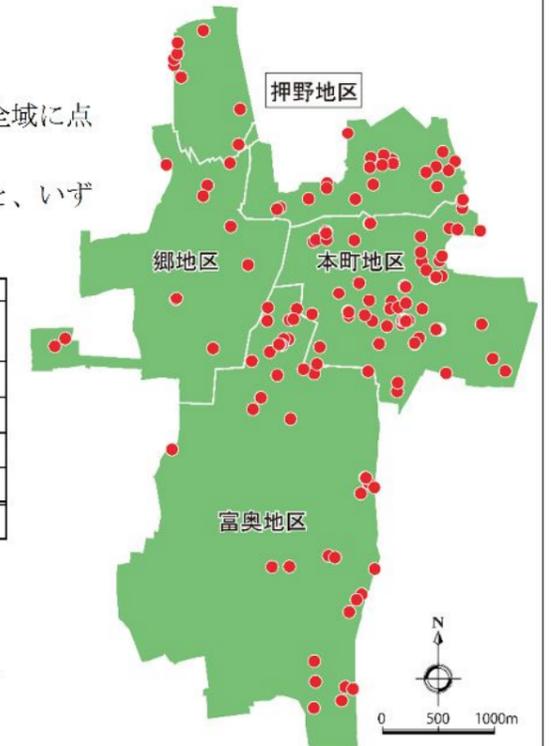
- ・本市における空家等は145件確認され、その空家等は市内全域に点在しています
- ・空家等の割合は市内全域で0.6%、地区別では0.3～0.9%と、いずれも1%未満となっています

| 地区名 | 空家等件数 | 世帯数 ^① | 空家等割合 ^② |
|------|-------|------------------|--------------------|
| 本町地区 | 62 | 6,615 | 0.9% |
| 富奥地区 | 39 | 8,227 | 0.5% |
| 郷地区 | 11 | 4,129 | 0.3% |
| 押野地区 | 33 | 4,138 | 0.8% |
| 合計 | 145 | 23,109 | 0.6% |

①：平成29年12月末日現在。

②：空家等割合の算出にあたっては、総数(分母)を空家等件数+世帯数として算出している。

$$\text{空家等割合} = \text{空家等件数} \div (\text{空家等件数} + \text{世帯数})$$



【空家等の状態】

- ・空家等件数の約9割は、比較的状态の良い空家等であったが、一方で屋根や外壁の腐朽がみられるなど、管理が十分とは言えない空家等も一部確認されています。
- ・その他、看板等の落下や塀の倒壊の危険性があるもの、樹木等が隣地へ侵入など、防犯や生活環境について周囲へ影響が懸念されるものも確認されています。

これらについては、今後とも継続して観察し、必要に応じてさらなる詳細な調査を行っていく必要があります。また、所有者等に対しては空家等の現状を認識してもらい、適切な管理を働きかける必要があります。

空家等対策を推進するための『課題』

- ・空家等の状態を把握しておくため、継続的に調査すること。【調査・把握】
- ・空家等の管理を意識づけ、適正な管理を促すこと。【予防・適正管理】
- ・良好な状態の空家等を放置すると老朽化を招くため、利活用を促すこと。【利活用】
- ・市民等の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等は、迅速かつ適切に対応すること。【特定空家等対応】
- ・空家等に関する相談の増加に対応するため、庁内における相談体制を整備すること。【相談体制整備】

第3章 空家等対策計画の基本的な方針

対象とする空家等の種類は、空家対策法で定義する「空家等」に加え、「空家等の跡地」も対象に含めます。「空家等」には、居宅の他にも空き店舗や空きビル、空き事務所も含まれます。また、本市が所有する空家等についても、本計画の対象とします。

本計画の期間は、平成30～39年度の10箇年とし、中長期的な施策の展開を図ります。なお、市内の空家等の状況や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じ計画内容を見直します。

I. 管理責任の徹底

空家等の管理は、その所有者等が、自らの責任において適切に管理することが原則となります。

このため本市では、所有者等による管理責任が原則であることを前提とし、空家等の適正な管理に関する取組みを推進します。

II. 管理不全空家等の抑制

空家等が増加すると、地域の魅力や活力が失われ、様々な問題を招くおそれがあります。

このため本市では、空家等の発生をできるだけ抑制するため、市民等に対し、広く空家等に関する問題について意識啓発を図る取組みを推進します。

また、既に空家等となっている建築物には、老朽化の進行を防ぐための取組みを推進します。

III. 管理不全空家等の解消

長期間適正に管理されていない空家等は、管理不全な状態となり、市民等の生活及びその地域に悪影響を与えることとなります。

このため本市では、市民等の安心・安全を最優先に考え、管理不全な状態である空家等を解消するための積極的な取組みを推進します。

第4章 空家等対策の取組み

第3章の基本方針に基づき、以下の4つの空家等対策について重点的に取組みます。

- 調査・把握：空家等の状態を把握するため、継続的に調査を実施する
- 予防・適正管理：空家等の老朽化を予防するため、日常からの適正管理を促す
- 利活用：空家等の放置による老朽化を防ぐため、利活用を促す
- 特定空家等対応：市民等への悪影響を防ぐため、迅速かつ適切に対応する

なお、この取組みには、行政だけではなく地域や事業者との連携が不可欠です。空家等の所有者等を含め、各主体がそれぞれの役割を認識し、状況に応じた対応が必要になります。

所有者等の役割

周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を日ごろから適正に管理する責任を負います。

市の役割

空家等対策計画を策定し、これに基づく空家等に関する対策の実施及び特定空家等に対する措置等必要な措置を講ずるよう努めます。

地域の役割

空家等の放置・管理不全化を地域で抑制するため、良好な地域環境を維持するために地域住民間で良好な関係を築くことが求められます。

事業者の役割

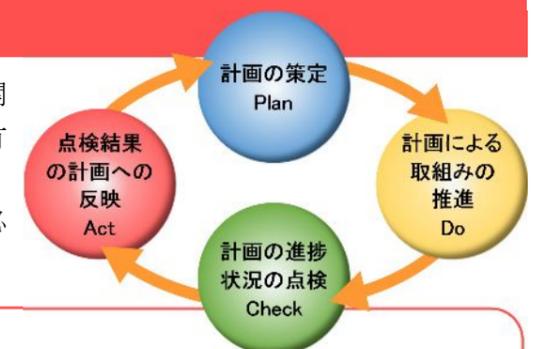
専門的な知識や技術をもって技術的な支援を行うなど、市や所有者等が行う空家等の対策に積極的に協力することが求められます。

| 取組み項目 | 主な取組み事項 |
|-------------------|--|
| 1. 空家等の調査・把握 | <ul style="list-style-type: none"> 定期的な空家等の調査 空家等に対する情報の一元管理及び更新 など |
| 2. 空家等の予防・適正管理の促進 | <ul style="list-style-type: none"> 所有者等への意識醸成・啓発 所有者等への情報提供 地域との情報共有 空家等に関する制度の周知 空家等対策に関する様々な情報発信 など |
| 3. 空家等の利活用の推進 | <ul style="list-style-type: none"> 住まいに関する補助金等の制度の利用促進 空家等及び跡地の利活用方法の検討 など |
| 4. 特定空家等に対する措置 | <ul style="list-style-type: none"> 所有者等の確認 立入調査 特定空家等の判定 助言・指導、勧告、命令 行政代執行、応急措置（緊急安全措置） 費用の請求 など |

第5章 空家等対策の推進

本計画の推進は様々な分野での関わりが必要であり、庁内の関係機関と連携して総合的・横断的に対策に取組むとともに、所有者等や企業、自治会、市民等との連携・協働により取組みます。

また、進捗状況等について各年度で点検・評価を行い、適宜必要な施策の改善につなげます。



■ 庁内体制

- ・ 庁内の関係部署で情報の共有化を進めるとともに、庁内に空家等対策協議会を設け、総合的・横断的な空家等対策の検討、実践に取組みます。
- ・ 空家等対策協議会では、「空家等対策計画」、「空家等の適正管理の促進」、「特定空家等に対する措置」など、空家等対策に関して必要な事項を調査及び審議します。

■ 相談体制

- ・ 空家等に関する相談内容は多岐にわたるため、庁内における関係部局の連携や関係団体との連携を強化し、所有者等が気軽に相談できる体制のさらなる充実につなげます。
- ・ 相談窓口は建築住宅課内に設置し、空家等に関する情報の一元化を図るとともに、空家等問題に対して関係部署とできる限り情報共有を図り、連携した問題の対応に取組みます。

■ 関係団体との連携

- ・ 空家等対策は、庁内組織の連携に加え、市民等をはじめ、警察・消防や自治会等の関係団体と連携した取組みを推進します。
- ・ また、相談内容によっては、必要に応じて専門知識を有する団体等（建築士会、司法書士会、宅地建物取引業協会等）と連携して進めます。