

野々市市空家等対策計画

平成30年3月
野々市市

目 次

第1章 計画策定の概要	1
1.計画の趣旨	1
1-1 空家等対策の基本的な考え方	1
1-2 計画策定の背景	2
2.用語の定義	3
第2章 空家等の現状と課題	4
1.全国の空家等の状況	4
1-1 全国の実態	4
1-2 空家等問題の整理	5
2.野々市市における現状	6
2-1 人口・世帯数等	6
2-2 全国・石川県・野々市市の比較	7
2-3 行政指導実績	10
3.空家等の現状	11
3-1 空家等実態調査	11
3-2 アンケート調査	14
4.空家等対策における課題	17
第3章 空家等対策計画の基本的な方針	18
1.計画の位置づけ	18
2.計画の対象地区	18
3.計画の対象	18
4.計画の期間	19
5.計画の基本方針	19

第4章 空家等対策の取組み	20
1.空家等の調査・把握	21
2.空家等の予防・適正管理の促進	22
3.空家等の利活用の推進	24
4.特定空家等に対する措置	25
第5章 空家等対策の推進	34
1.空家等対策の実施体制	34
1-1 庁内体制	34
1-2 相談体制	36
1-3 関係団体との連携	37
2.空家等対策の流れ	38
2-1 対策の流れ	38
2-2 計画の進行管理	39
資料編	40
資料1.空家等対策の推進に関する特別措置法	41
資料2.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【目次抜粋】	47
資料3.「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)【目次・別紙1～4抜粋】 ..	48
資料4.野々市市空家等対策協議会設置要綱	56

第1章 計画策定の概要

1.計画の趣旨

1-1 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。

したがって、隣家に対し、空き家を原因とした危険や被害を及ぼした場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則になります。

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ます。

空家等対策計画は、そのような場合において、所有者の第一義的な責任を前提にしながらも、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。

【憲法】

(財産権)

第29条 財産権は、これを侵してはならない。

2 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。

3 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

【民法】

(所有権の内容)

第206条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

(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。

【建築基準法】

(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、第六条第一項第一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（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）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（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）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 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

1-2 計画策定の背景

近年の少子高齢化や生活様式の多様化等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います。

平成25年度に実施された住宅・土地統計調査^{※1}（総務省）においては、本市の空家率（全住宅に占める空き家の割合）は10.7%であり、全国の平均値13.5%を下回っていますが、今後は総世帯数の増加を上回る住宅の供給、単身高齢者世帯の増加等により、ますます空家率の増加が予想されています。

そのため、国においては、空き家に対する適切な対応を図るため、『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。）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。空家対策法第4条及び第6条に基づき、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。

なお、本計画を策定するに当たって、国土交通省の『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、「基本的な指針」という。）及び同省の『「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）』（以下、「ガイドライン」という。）に照らし合わせながら策定しています。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

（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。

（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。

※1 住宅・土地統計調査

わが国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために5年ごとに行われている調査です。

2.用語の定義

本計画の基本となる用語を以下のとおり定義します。

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。

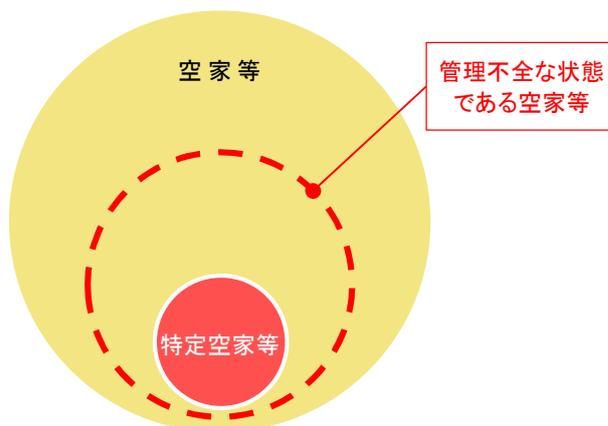
特定空家等（空家対策法第2条第2項）

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

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

1. 全国の空家等の状況

1-1 全国の実態

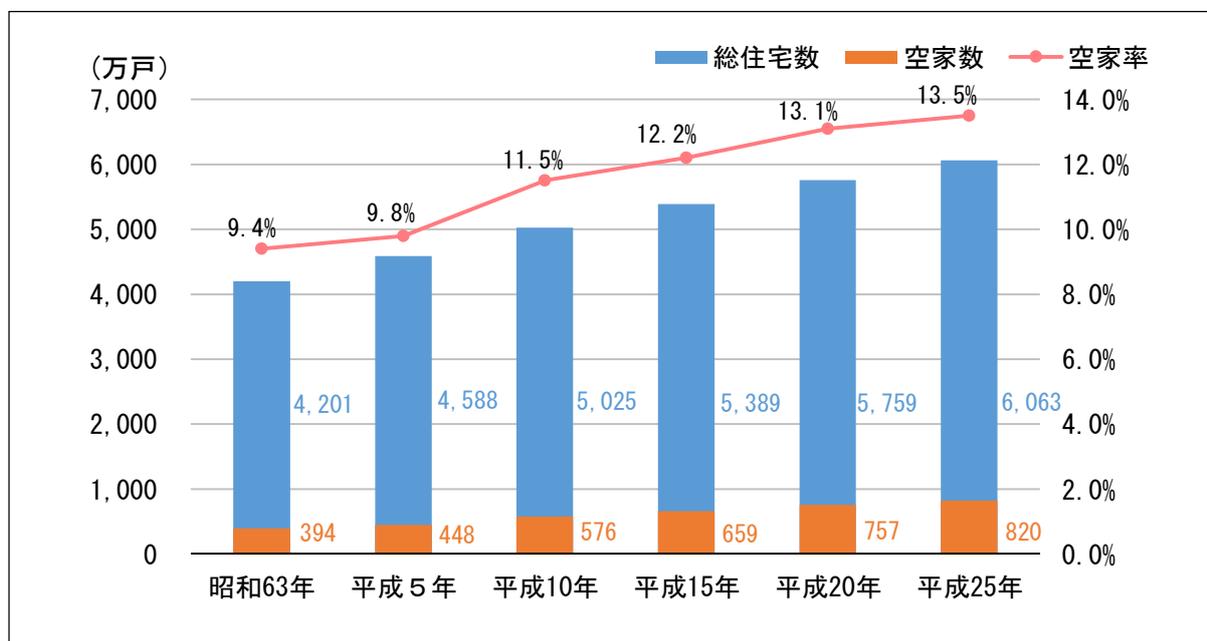
国が5年ごとに調査を行っている「住宅・土地統計調査」によると、平成25年の全国の住宅総数は6,063万戸、空家数は820万戸であり、空家率は13.5%となりました。過去30年間の推移をみると、年々、総住宅数及び空家数が増加していることがわかります。また、昭和63年の空家数は約400万戸であり、平成25年と比較すると約30年間で空家数は約2倍となっています。

表 2-1 全国の総住宅数及び空家数、空家率の推移

(万戸)

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
総住宅数	4,201	4,588	5,025	5,389	5,759	6,063
空家数	394	448	576	659	757	820
空家率	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%

資料：住宅・土地統計調査



資料：住宅・土地統計調査

図 2-1 全国の総住宅数及び空家数、空家率の推移

1-2 空家等問題の整理

増加する空家等の中には、適正に管理されないことにより、防災上や風景・景観上の多岐にわたる問題が生じる場合があります。また、空家等に関する問題は、地域住民の生活に深刻な問題を及ぼすものもあります。

表 2-2 想定される問題点

問題点	想定される問題点
防災性の低下	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等が老朽化し、倒壊事故が発生 ・強風や大雪等の自然災害による屋根や外壁等の落下、飛散事故が発生 ・放火など火災の発生を誘発
防犯性の低下	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等への不審者侵入、不法滞在者、犯罪の誘発 ・空家等に対する周辺住民の不安
環境衛生上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等敷地内にゴミが放置・投棄され臭気や害虫が発生 ・雑草の繁茂や近隣への樹木の越境
風景、景観上の悪化	<ul style="list-style-type: none"> ・著しく破損、腐食が生じている空家等が周辺の良好な景観を害している
地域活性化の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・使用されず放置された空家等が多く、地域活性化に支障をきたしている ・地域住民のイメージ低下による転入者減少と転出者の増加 ・近隣住民とのトラブルの原因になる

《管理不全な空家等による問題》



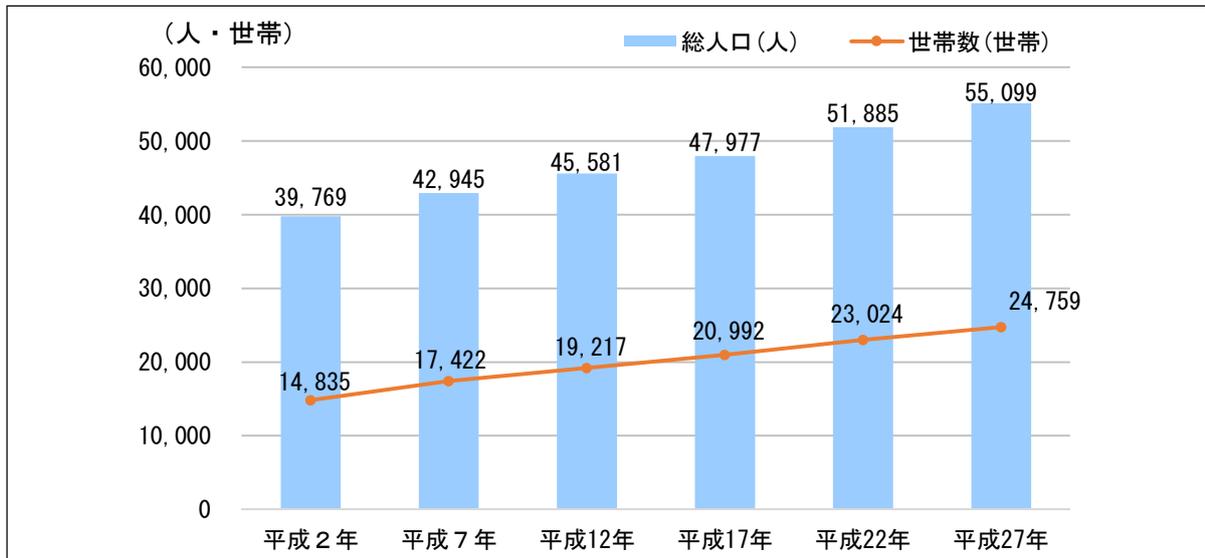
資料：公益社団法人日本住宅総合センター

2.野々市市における現状

2-1 人口・世帯数等

(1)人口・世帯数

本市における国勢調査による平成2年から平成27年の人口は、年々増加しており、住宅の需要が増加しています。

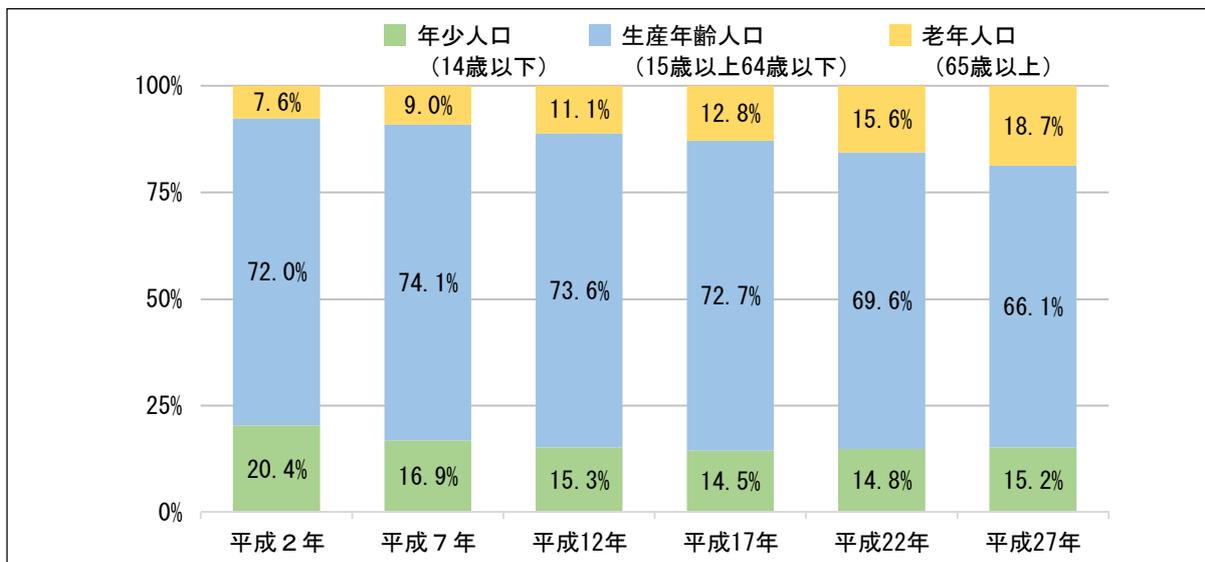


資料：国勢調査

図 2-2 人口・世帯数の推移

(2)年齢3区分別人口

本市における年齢3区分別人口をみると、老年人口（65歳以上）が平成2年では7.6%でしたが、平成27年では18.7%と高齢化率が上昇しており、空家等がこれに伴い増加する可能性があります。



資料：国勢調査

図 2-3 年齢3区分別人口比率の推移

2-2 全国・石川県・野々市市の比較

(1) 空家率の比較

住宅・土地統計調査の（空き家総数/住宅総数）による空家率によると、平成25年では、全国が13.5%、石川県が14.8%、本市が10.7%となっており、全国及び石川県の空家率を下回る結果となりました。

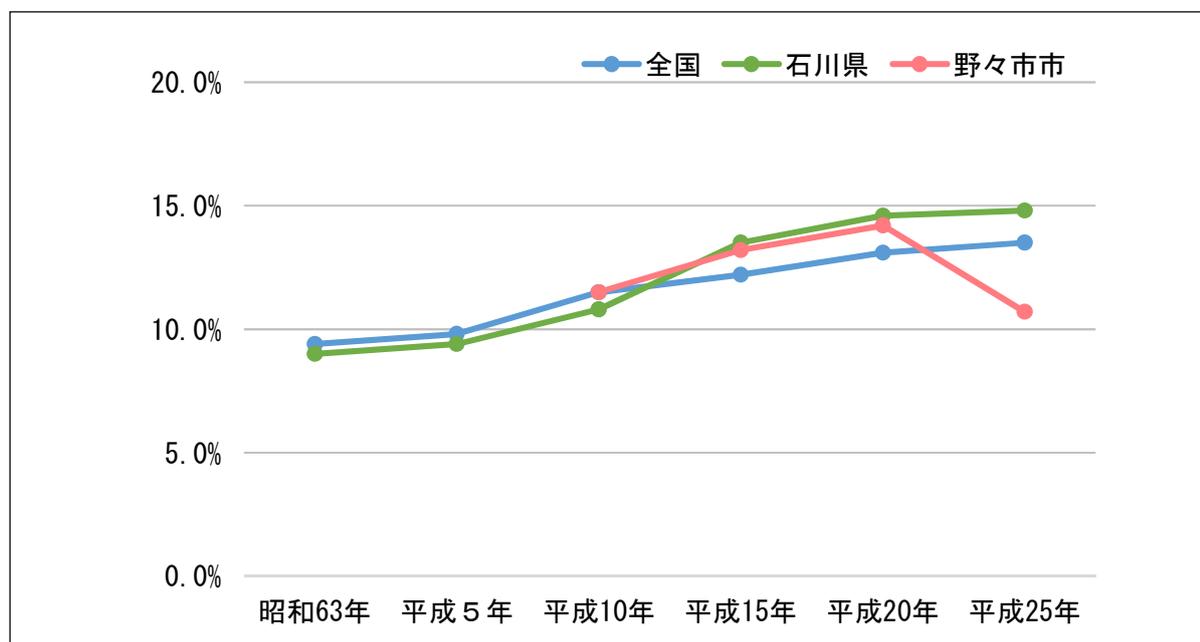
また、昭和63年から平成25年の空家率の推移をみると、全国は年々増加の傾向がみられます。

本市では、平成20年までは、空家率の上昇がみられましたが、平成25年に減少に転じました。

表 2-3 全国・石川県・野々市市の空家率の推移

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全国	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
石川県	9.0%	9.4%	10.8%	13.5%	14.6%	14.8%
野々市市	-	-	11.5%	13.2%	14.2%	10.7%

資料:住宅・土地統計調査

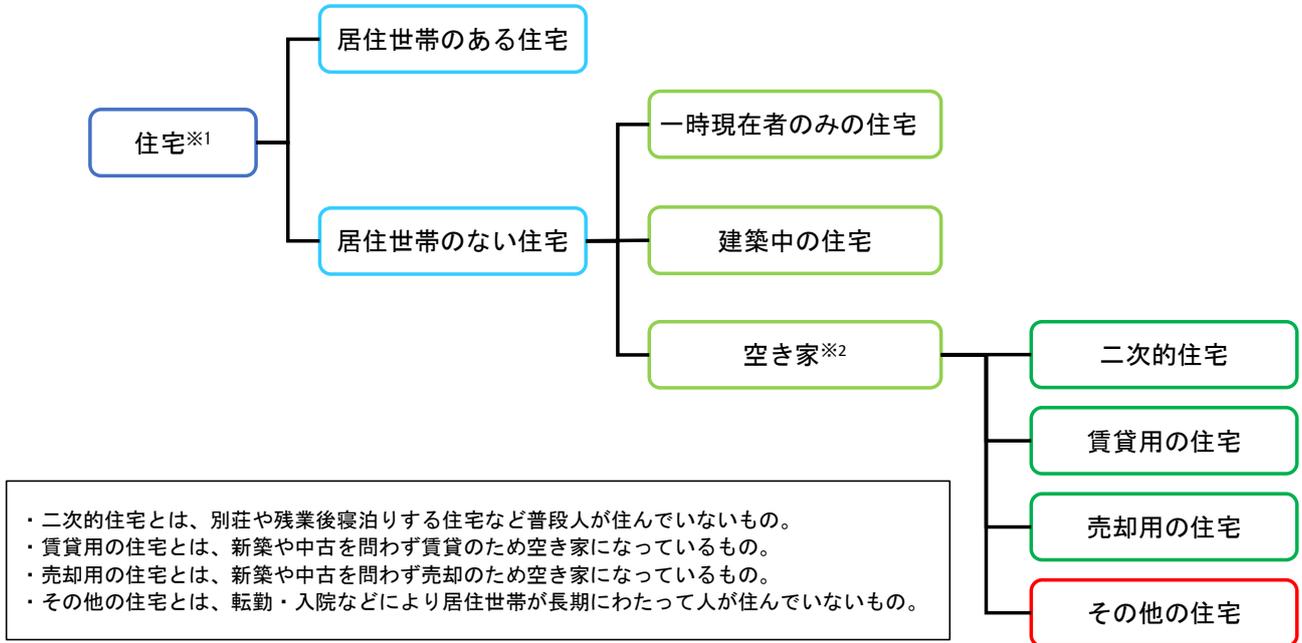


資料:住宅・土地統計調査

図 2-4 全国・石川県・野々市市の空家率の推移

(2) その他の空家率の比較

住宅・土地統計調査では、空家等（下図の「空き家」）を、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類し、その中でも、「その他の住宅」は、転勤や入院などにより居住世帯が長期にわたって人が住んでいないものであるため、管理不全につながりやすく、注意が必要な空家等になります。



資料:住宅・土地統計調査

図 2-5 空き家の種類

平成 25 年の住宅・土地統計調査の「その他の住宅」による空家率(以下、「その他の空家率」)をみると全国が 5.3%、石川県が 7.0%であり、本市のその他の空家率をみると 1.6%と大きく下回っています。

表 2-4 空家率及びその他の空家率 (国・県・市)

	住宅 (a)	空き家 (b)	空家率 (c) 【b/a】	その他の住宅 (d)	その他の 空家率(e) 【d/a】
全国	60,628,600	8,195,600	13.5%	3,183,600	5.3%
石川県	520,400	76,900	14.8%	36,200	7.0%
野々市市	27,280	2,930	10.7%	450	1.6%

資料:住宅・土地統計調査

※ 1 住宅

一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活が営むことができるよう建築又は改造されたものをいいます。

※ 2 空き家

「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅（借家・アパート等）」、「売却用の住宅」のように所有者等の意向により管理された空家等及び所有者等の意向が不明な「その他の住宅」を含んだものです。

(3) 石川県内におけるその他の空家率

なお、本市の空家率は石川県の中で6番目に低い10.7%であり、その他の空家率で見ると1.6%と石川県内で最も低くなっています。

表 2-5 石川県内におけるその他の空家率

(戸)

市町名	住宅 (a)	空き家 (b)	空家率(c) 【b/a】	その他の住宅 (d)	その他の 空家率(e) 【d/a】
能登町	8,900	1,710	19.2%	1,560	17.5%
珠洲市	7,190	1,220	17.0%	1,130	15.7%
輪島市	13,540	2,580	19.1%	2,060	15.2%
志賀町	8,130	1,370	16.9%	1,220	15.0%
七尾市	24,630	4,560	18.5%	3,330	13.5%
羽咋市	9,510	1,790	18.8%	1,220	12.8%
中能登町	7,230	820	11.3%	760	10.5%
小松市	42,710	5,950	13.9%	3,130	7.3%
加賀市	31,690	6,030	19.0%	2,290	7.2%
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%
金沢市	233,960	37,710	16.1%	12,570	5.4%
津幡町	12,750	820	6.4%	630	4.9%
能美市	17,770	1,790	10.1%	630	3.5%
内灘町	10,730	1,090	10.2%	360	3.4%
野々市市	27,280	2,930	10.7%	450	1.6%

(注) 市区町村の結果については、市、区及び人口1万5千人以上の町村を対象に調査を行っています。

資料:住宅・土地統計調査

2-3 行政指導実績

過去3年間に市民等から寄せられた空家等の相談は9件、空き地（野々市市環境美化条例に基づく）の相談は62件が寄せられました。

空家等に関する相談は、建築部材破損等であり、年間約3件の相談があり、これに対し、助言等を行い、所有者により適正に管理が行われました。

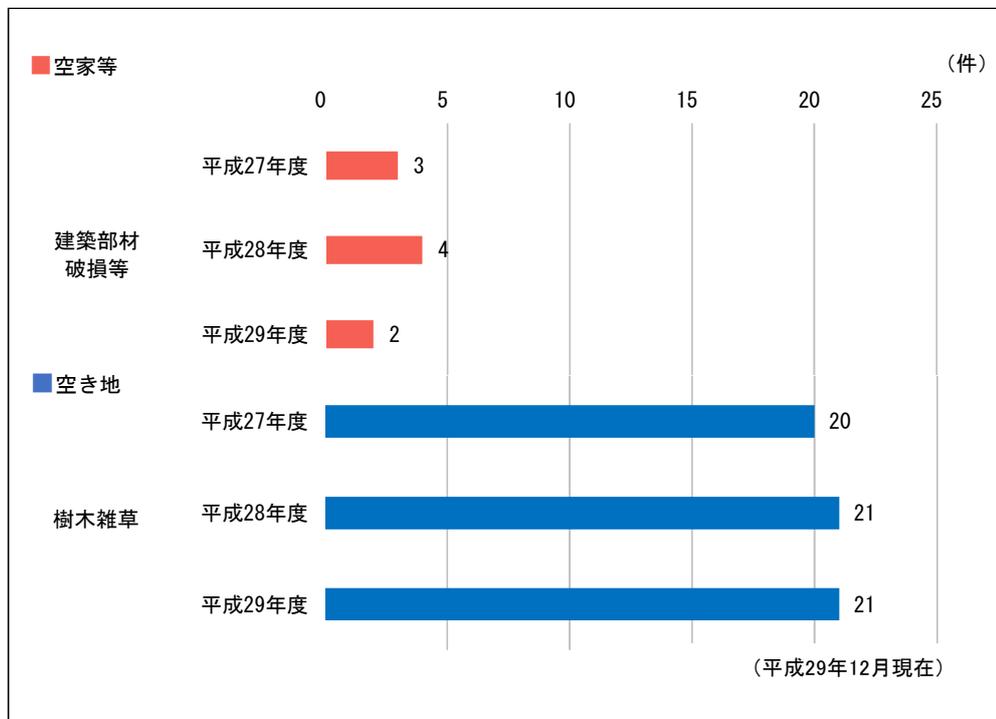
空き地に関する相談は、樹木雑草であり、年間約21件の相談がありました。

また、勧告・措置命令・応急措置・立入調査は平成29年12月現在実績はありません。

表 2-6 平成 27～29 年度における助言及び指導実績

助言及び指導		件数	
空家等	建築部材破損等	平成27年度	3
		平成28年度	4
		平成29年度	2
	合計	9	
空き地	樹木雑草	平成27年度	20
		平成28年度	21
		平成29年度	21
	合計	62	

資料：庁内資料



資料：庁内資料

図 2-6 平成 27～29 年度における助言及び指導実績

3.空家等の現状

3-1 空家等実態調査

市内全域を対象に空家等の分布・実態を把握する空家等実態調査を実施しました。空家等実態調査の概要は、以下に示すとおりです。

(1)調査概要

●調査時期

- ・平成29年8月～9月

●調査対象

- ・一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる建築物のうち、一戸建て住宅の空家等（共同住宅の空室は対象外）
- ・居宅の他にも空室以外の空き店舗や空きビル、空き事務所

●調査方法

- ・空家等の現地調査を実施し、外観目視により状態を把握

●調査項目

《空家等確認情報》

【調査内容】

表札(看板)の有無、郵便物の有無、電気メーターの有無、生活感の有無、売買物件看板の有無

《建物の管理状況に関する判別》

【調査内容】

屋根、外壁、基礎、傾斜の状況を評価し、建物の管理状況について判別する。

《落下物や防犯・生活環境の影響に関する判別》

【調査内容】

看板等の落下の危険性、窓・建具、門・塀、ゴミ、庭木・雑草、における問題を評価し、判別する。

(2) 調査結果 I : 空家等件数及び空家等の分布

- ・ 空家等実態調査を実施した結果、本市においては空家等145件が確認され、その空家等は市内全域に点在していることがわかりました。
- ・ 空家等の割合は、市内全域で0.6%、地区別にみても0.3~0.9%と、いずれも1%未満とそれほど高くないものの、本町地区では62件、富奥地区で39件、押野地区では33件、郷地区では11件が確認されました。

表 2-7 地区別空家等件数及び空家等割合

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。

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

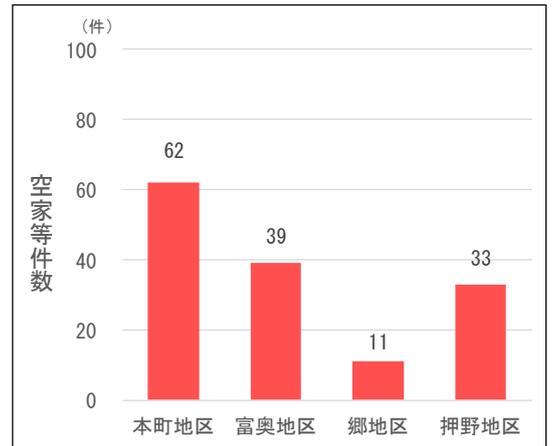


図 2-7 地区別空家等件数

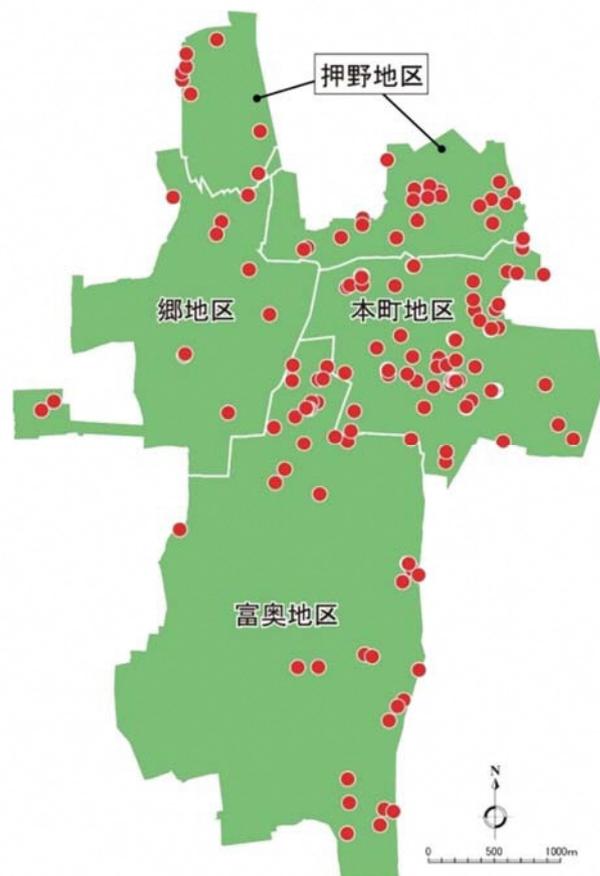


図 2-8 空家等分布図

(3) 調査結果Ⅱ：空家の状態

- ・空家実態調査結果において、比較的状态の良い空家が全体の約9割を占めていましたが、一方で屋根や外壁等の腐朽がみられるものなど、管理が十分とは言えない空家も一部確認されています。

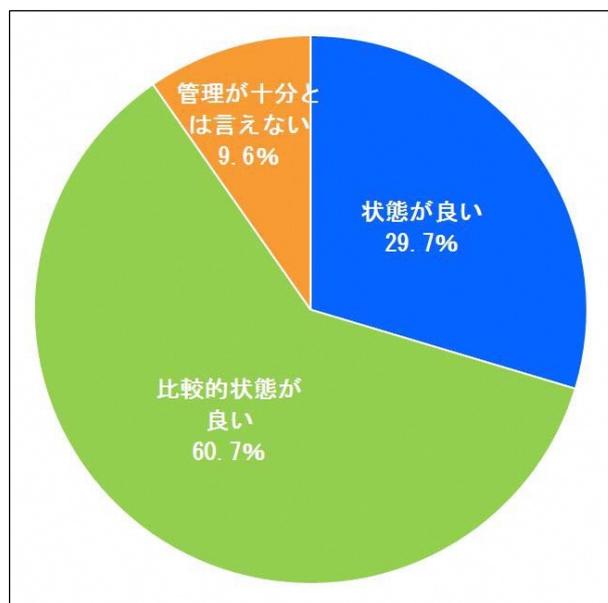


図 2-9 管理状況の判別

- ・落下物や防犯・生活環境の影響に関し、周囲への影響がほとんど無いと想定される空家が全体の約9割を占めていましたが、道路への落下物の危険性が高いものや塀の倒壊の危険性が高いもの、現に隣地への樹木等の侵入があるものなど、周囲への影響が懸念されるものも確認されています。

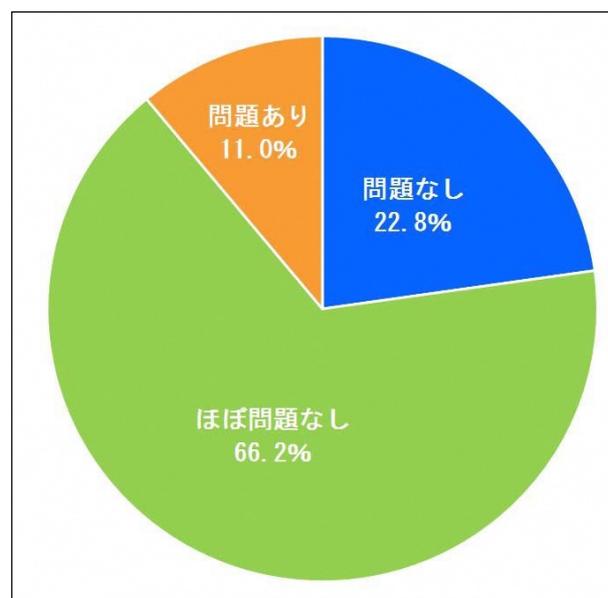


図 2-10 生活環境等の判別

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。

3-2 アンケート調査

空家実態調査で把握した空家を対象に、市内全域を対象に空家の所有者等に対して今後の空家の利活用等の意向について郵送によるアンケート調査を実施しました。アンケート調査の概要は、以下に示すとおりです。

(1) 調査概要

●実施期間

- ・平成30年1月10日～平成30年1月26日

●調査対象

- ・空家実態調査で把握した空家の所有者等：121名※
- ※1人の所有者が同一敷地に複数の空家(借家)を所有している場合は1件のアンケートとしたため、空家実態調査での空家数よりも少ない

●調査方法

- ・アンケート調査票を対象者に郵送し、回答を記入した後に同封した返信用封筒にて返送してもらう郵送調査により実施

●調査項目

- ・回答者自身に関する設問、空家の使用、管理、今後の利活用予定に関する設問、空家全般に関して困っていることなどについて合計9問

【アンケート回答者に関する設問】

- 問1：空家の所有状況を問う設問
- 問2：空家を所有していない場合、実際の所有者を問う設問

【空き家の使用・管理・今後の予定に関する設問】

- 問3：空家の使用状況を問う設問
- 問4：空家で居住していない場合、居住以外の利用方法を問う設問
- 問5：空家の状態に関する認識を問う設問
- 問6：空家の管理者を問う設問
- 問7：空家の管理頻度を問う設問
- 問8：空家の今後の活用予定を問う設問

【空き家の維持管理や活用に関して困っていることなどの自由意見】

- 問9：空家に関する要望・意見を問う設問

●回答状況

- ・アンケート回答率：63.6%

(2) 調査結果 I : 空家の管理状況

- ・アンケート調査において、約58%の所有者が月1回以上、空家の管理を行っているという回答がありました。（「週1回以上」+「月1回以上」）
- ・一方で、1年に1回も管理を行っていないとの回答が約15%を占め、一部の所有者は、空家の管理頻度が少ない状況にあります。（「数年に1回程度」+「ほとんど行っていない」）

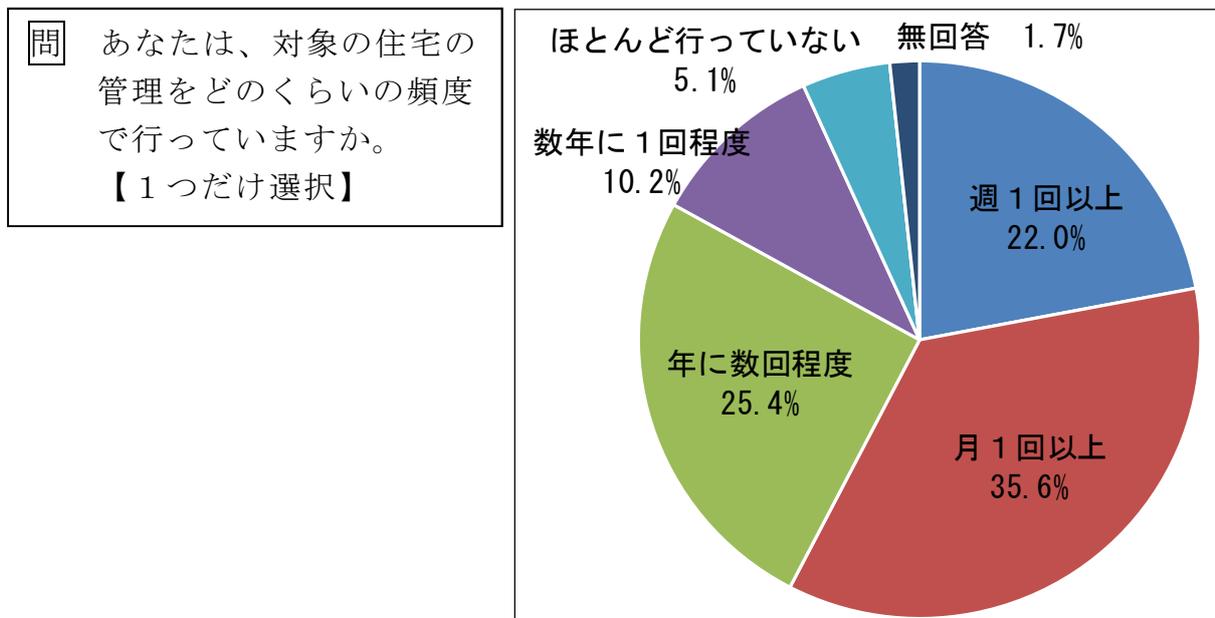


図 2-11 空家の管理状況

- ・また、所有者による空家の状態についての認識は、約14%の所有者が「状態を把握していない、わからない」や「無回答」となっており、空家の管理に対する意識の低さが確認されました。

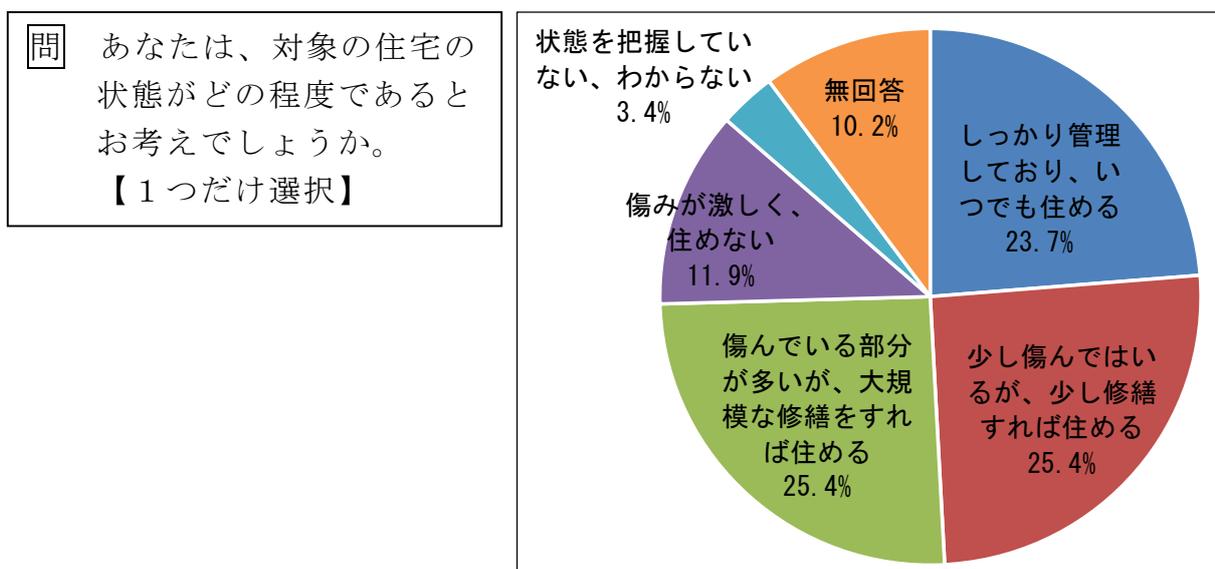


図 2-12 空家の状態

(3) 調査結果Ⅱ：今後の空家の利活用予定

- ・アンケート調査において、約33%の所有者が“今後も居住やその他の用途で使用する(回答①～③)”とした自己利用の回答がありました。
- ・また、自己利用と同じ約33%の所有者が“第三者(町内会等を含む)による利活用(回答④・⑤)”を望んでいると回答がありました。
- ・さらに、ほぼ同程度の31%の所有者が“空家の解体(回答⑥・⑦)”を予定していると回答がありました。
- ・なお、約29%の所有者は“予定はない、わからない(回答⑧)”との回答でした。

問 あなたは、対象の住宅の今後の活用予定について、どのようにお考えですか。 【いくつでも選択】

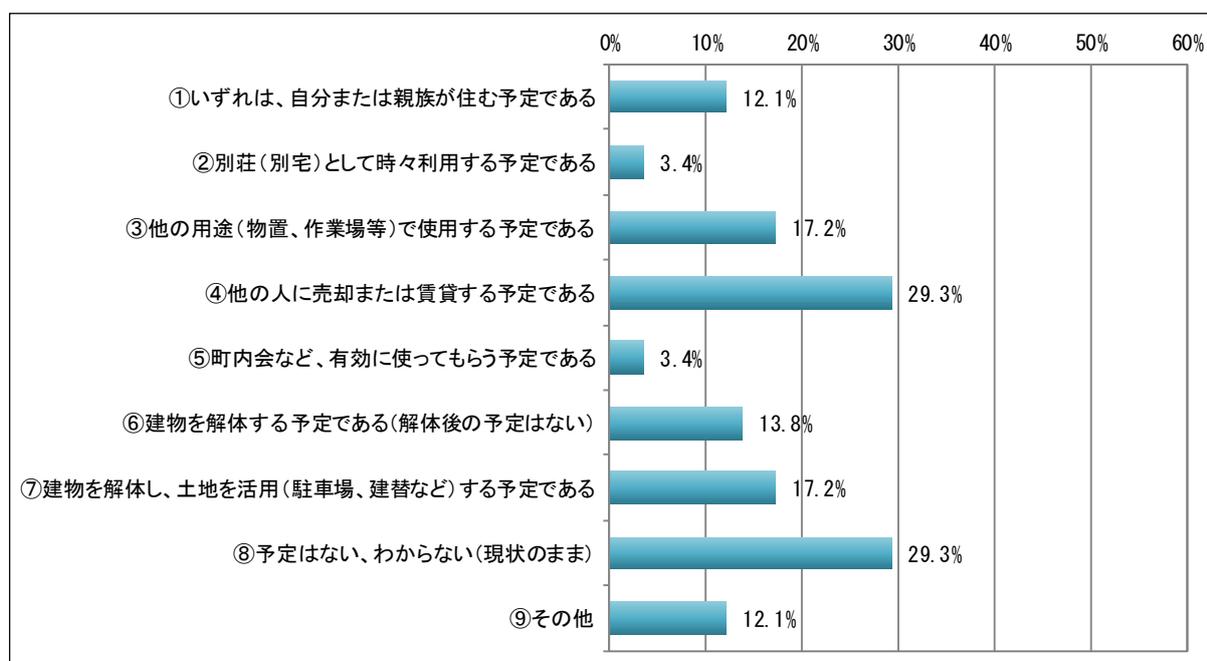


図 2-13 今後の空家の利活用予定

4.空家等対策における課題

本市における空家等の状況を踏まえ、空家等対策の課題を次のとおり整理します。

現 状

- ・空家等が市内全域に分布している
- ・比較的状态の良い空家が全体の約9割を占めていたが、一方で管理が十分とは言えない空家も一部確認されている
- ・一部の所有者は、空家等の管理に対する意識が低く、また空家等の状態が把握できていない
- ・今後の利活用は、自己利用、第三者利活用、解体について、いずれも約3割の所有者が検討している
- ・過去25年で人口が約4割、世帯数が約7割増加しており、住居の需要が多い
- ・過去25年で高齢者の割合が11.1%増加しており、今後も高齢者が増加する可能性がある



課 題

【調査・把握】

- ・空家等の状態を把握しておくため、継続的に調査する必要がある

【予防・適正管理】

- ・空家等を放置すると老朽化の進行が懸念されるため、空家等の管理を意識づけるとともに、適正な管理を促す必要がある

【利活用】

- ・良好な状態の空家等を放置すると老朽化を招くため、利活用を促す必要がある

【特定空家等対応】

- ・特定空家等に対しては、市民等の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、迅速かつ適切な対応が必要である

【相談体制整備】

- ・空家等の今後の利活用はさまざまであり、空家等に関する相談が増加する可能性があるため、庁内における相談体制を整備する必要がある

第3章 空家等対策計画の基本的な方針

1. 計画の位置づけ

本計画は、平成27年5月に施行された空家対策法第6条第1項に基づく計画と位置づけ、計画を策定します。

なお、本計画は、本市における総合的なまちづくり指針である「野々市市第一次総合計画」の下に位置づけるものとし、関連する市の諸計画との整合性を図りながら策定するものです。

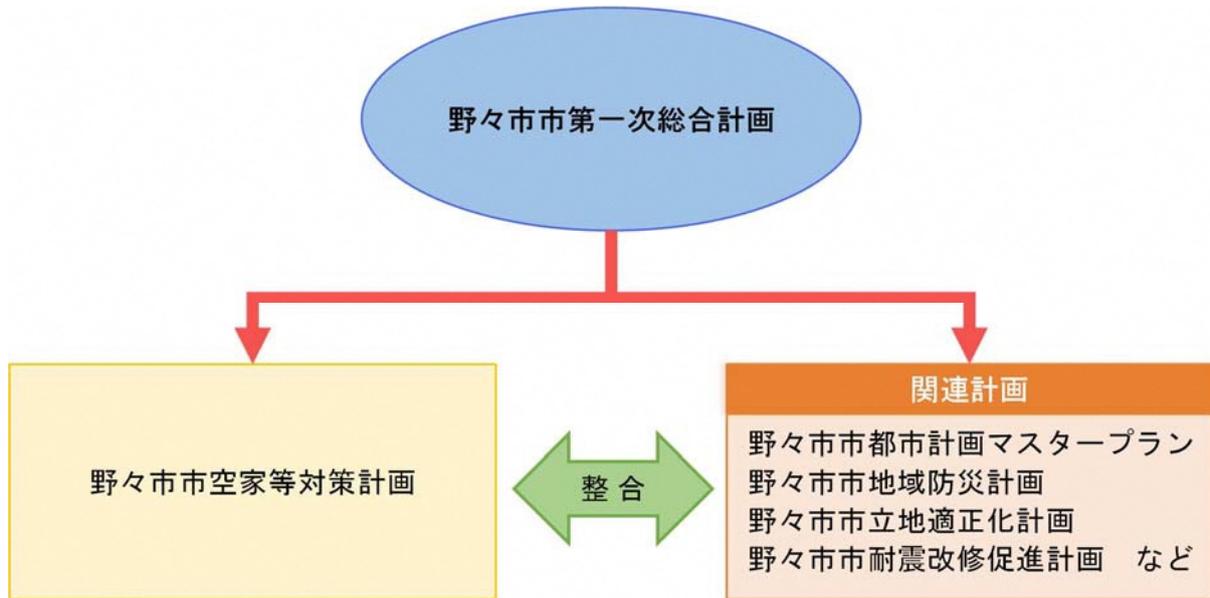


図 3-1 計画の位置づけ

2. 計画の対象地区

本市における空家等は市内全域に分布していることから、本計画の対象地区は野々市市全域とします。

3. 計画の対象

対象とする空家等の種類は、空家対策法第2条第1項で定義する「空家等」に加えて、有効活用の促進に係る観点から「空家等の跡地」についても対象に含めます。（共同住宅等の場合は、すべてが空き室となったときに空家等となります。）「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、公共的な利活用を推進する観点から、本計画の対象とします。

4.計画の期間

本計画の期間は、平成30年度から平成39年度の10箇年とし、中長期的な施策の展開を図ります。

また、市内の空家等の状況や社会情勢の変化、住宅・土地統計調査の結果などを踏まえ、必要に応じ計画内容の見直しを行います。

5.計画の基本方針

I.管理責任の徹底

空家等の管理は、空家対策法第3条の規定で定めるとおり、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、地域の魅力が失われ、土地や建物の価値を低下し、さらには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対しては、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

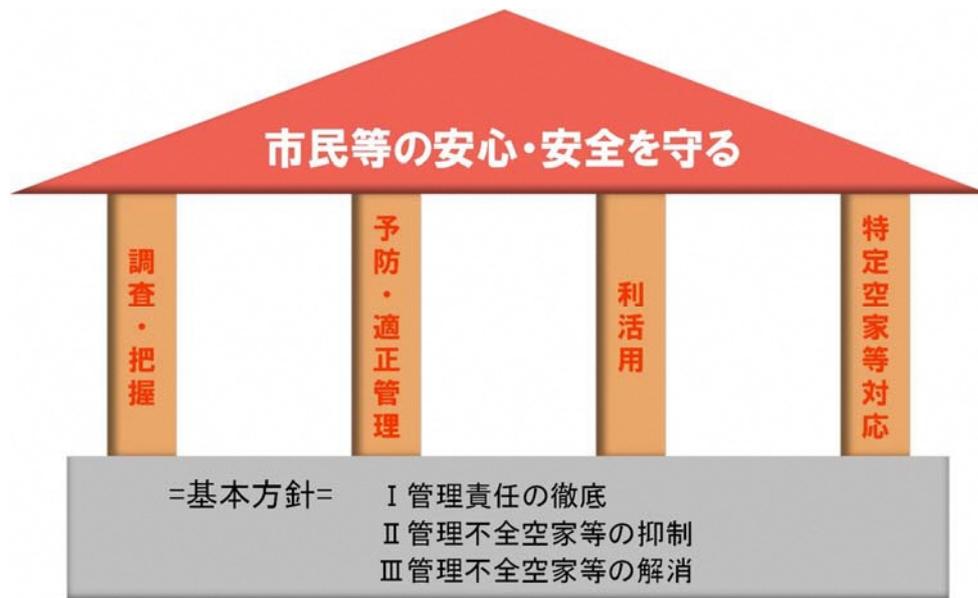
所有者等が不明な空家等や経済状況等により長期間適正に管理されていない管理不全な状態の空家等は、市民等の生活及びその地域に悪影響を与えることとなります。

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「5.計画の基本方針」に基づき、本市では、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



上記の取組みには、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。

1. 空家等の調査・把握

空家等実態調査を継続的に実施し、空家等の状況把握とその情報管理に努め、空家等対策の効果的・効率的な推進につなげます。

取組み

- | | |
|------------------------|----|
| (1) 定期的な空家等の調査 | |
| (2) 空家等に関する情報の一元管理及び更新 | など |

(1) 定期的な空家等の調査

- ・空家等実態調査、パトロールの実施を継続するとともに、新たな空家等や転出者等の情報提供を呼びかけます。
- ・周辺住民に影響を及ぼしている管理不全な状態の空家等については、使用状況や倒壊の危険性を判定するため、立入調査を実施します。
- ・所有者等に対して空家等の状況について調査を実施します。

(2) 空家等に関する情報の一元管理及び更新

- ・空家等に関する必要な情報（位置、所有者、状況など）をデータベース化し、管理台帳を整備します。
- ・空家等実態調査の結果、市民等からの情報、相談等を一元管理し、庁内関係部局において情報共有します。

2.空家等の予防・適正管理の促進

空家等の適切な管理を所有者等に働きかけ、空家等に係る問題の未然防止や抑制、管理不全な状態の空家等の抑制につなげます。

また、空家対策法や本計画に関する情報をはじめ、空家等がもたらす諸問題の情報など、空家等対策への意識啓発を図る様々な情報発信に取組みます。

取組み

- | | |
|---------------------|----|
| (1)所有者等への意識醸成・啓発 | |
| (2)所有者等への情報提供 | |
| (3)地域との情報共有 | |
| (4)空家等に関する制度の周知 | |
| (5)空家等対策に関する様々な情報発信 | など |

(1)所有者等への意識醸成・啓発

- 空家等は所有者等で管理する原則であること
- 所有者等の管理能力がない場合は、業者等へ依頼するなど所有者等としての責務を果たすこと
- 近隣の家屋や通行人に被害を及ぼした場合に損害賠償などの管理責任を問われること
などについての所有者等に対する理解を、市ホームページ、広報誌などを通じて啓発に努めます。

(2)所有者等への情報提供

- ・空家等の適正管理について、市ホームページ、広報誌などを活用し、情報提供に努めます。
- ・管理不全な状態の空家等については、所有者等への個別訪問や文書の送付により適正管理を促します。また、所有者等の事情により適正管理が困難な場合は、管理代行サービスの活用等を提案します。(管理を代行する民間事業者、シルバー人材センターなどの活用)

(3)地域との情報共有

- ・各町内会や市連合町内会との空家等に関する情報共有を図り、空家等の状況把握に努めるとともに、地域の安全・安心や地域コミュニティの活性化に繋がる取組みを支援します。

3.空家等の利活用の推進

市内の空家等の発生を抑制するとともに、地域資源となりうる再利用が可能な空家等を中心に移住や定住など市の活性化につながる利活用の推進につなげます。

取組み

(1) 住まいに関する補助金等の制度の利用促進

(2) 空家等及び跡地の利活用方法の検討

など

(1) 住まいに関する補助金等の制度の利用促進

- ・ 住まいに関する補助金、助成金、融資制度の利用促進やその他支援制度の充実を検討し、これらを活用してもらうことで空家等の利活用の推進につなげます。

〈主な制度〉

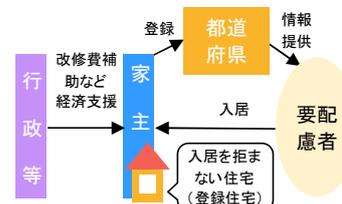
- 既存建築物耐震改修工事費等補助金
- 自立支援型住宅リフォーム推進事業
- 水洗便所等改造資金融資斡旋及び利子補給制度 など

(2) 空家等及び跡地の利活用方法の検討

- ・ 空家等の利活用を促進するための支援制度などを検討します。
- ・ 所有者等の意向に沿って、利活用が可能な空家等及び跡地の情報を広く提供することや、今後の社会情勢の変化や需要に応じて、空家等の利活用に関心を有する者とのマッチングを図るための仕組みを検討します。
- ・ 新たな制度である「住宅セーフティネット制度^{※1}」の周知と活用を図ります。

※1 住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する方々）の入居を拒まない“セーフティネット住宅”（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）として登録することにより、一定の要件で適正な改修工事への補助や融資、また入居者の負担軽減のための支援を行う制度のこと。



4. 特定空家等に対する措置

空家対策法の第2条第2項に規定する「特定空家等」は、第1章「2.用語の定義」に示すようにそのまま放置すれば安全面、防災面、景観面等において、市民等の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態と認められる空家等のことをいいます。

特定空家等に対しては、迅速かつ適切な対応が必要であることから、空家対策法、その他関連法令に基づきながら、必要な措置を講ずることとします。

また、所有者等に関する調査や適正管理指導を継続しながら、状況に応じて必要な措置を講じます。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(定義)

第2条

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。

《管理不全な状態の空家等の事例》



雑草が繁茂した空き家



倒壊のおそれのある空き家

資料：国土交通省住宅局住宅総合整備課

特定空家等の措置については、空家対策法第14条に規定する助言又は指導を行い、改善が認められない場合に勧告、命令、行政代執行の順で進めることを原則とし、所有者等による改善措置の状況に応じて、必要な措置を講じます。

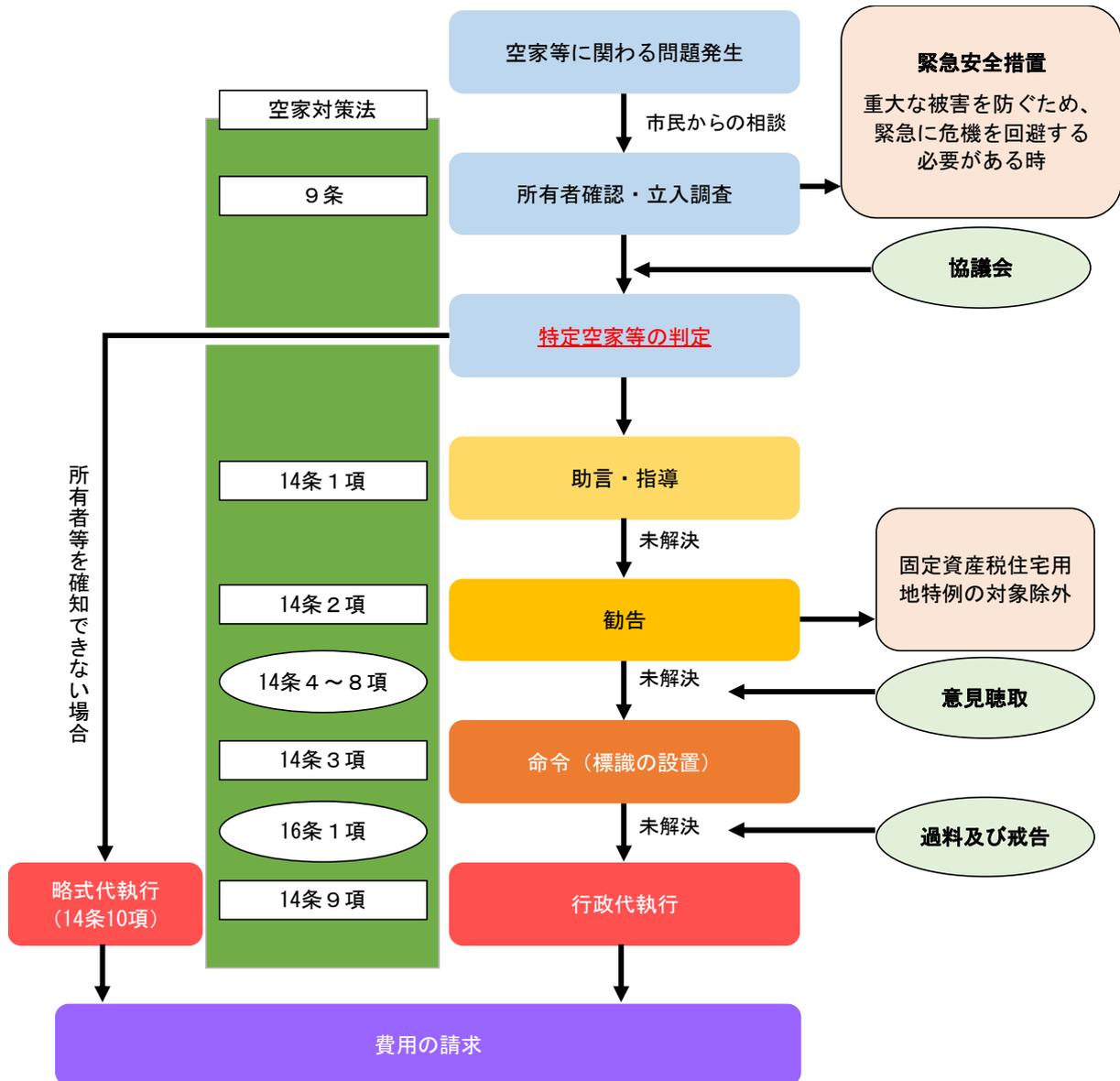


図 4-1 特定空家等に対する措置

(1)所有者等の確認（空家対策法第10条）

空家等へのアプローチを本市から行うにあたり、空家等の所有者等の特定を以下の方法で行います。

所有者等の確認方法

- ①登記情報や建築確認申請情報による事実確認
- ②固定資産税等の税情報等からの情報収集
- ③空家等の近隣住民や関係者などからの情報収集
- ④所有者等の存在確認以外に可能な限り確認※（以下の事項参照）

- ・管理不全な状態の空家等の解消への協力意向があるか
- ・所有者等の将来的意向（除却・売却・賃貸・継続所有・その他利活用）
- ・管理する能力があるか（病気等により事理弁識能力がない場合等）
- ・管理する資力があるか（生活困窮等により修繕できない等）

※空家対策法第10条や国土交通省及び総務省が示す「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（国住備第943号、総行地第25号）に従って行います。

所有者等を確知できない場合の対応

空家等の所有者等を確知できない場合、以下の手順を持って対応を行います。

①調査の継続

固定資産税の納税通知書の送付先や近隣者及び親族等への聞き取りなど様々な情報収集を試み、所有者特定に努めます。また、親族等から相談を受けた場合は、民法上の財産管理制度についても検討します。

実際の相続登記や財産管理の手続きは、司法書士の協力を得ます。

なお、民法では相続放棄をしても、次に当該空家等の相続人となった者が空家等を管理できるようになるまでは、引き続き管理義務を負います。

②被害を回避する対応

「①調査の継続」によっても所有者等を確知できない状況において、適正に管理されていない空家等が、周辺に対して被害を及ぼす可能性が高い状態、又は被害が発生している状態となった場合、以下の対応を行います。

○略式代執行（応急措置以外で危険な状況を回避する必要がある場合）

○応急措置（緊急に危険な状況を回避する必要がある場合）

※詳細は「(8)略式代執行」、「(9)応急処置」参照

【民法】

（相続の放棄をした者による管理）

第940条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

(2) 立入調査（空家対策法第9条）

現地調査において、外観目視による調査では足りない場合、空家等の使用状況や倒壊の危険性などを判定するため、必要な限度において当該空家等の敷地に立ち入り、内観目視調査を行います。その際は、その5日前までに、空家等の所有者等にその旨を文書で通知します。

立入調査を行う際は、所有者等の立会いを得るように努めます。必要な場合は、立入調査の際に、建築士や土地家屋調査士などの専門家を同行させて意見を求めます。

立入調査する職員等は、身分証明書を携帯します。なお、立ち入り等の権限は、任意の調査であり、犯罪捜査のために認められたものではありません。

所有者等から明示の拒否があった場合や玄関の鍵が施錠している場合は機械的破壊をしてまで立ち入ることはしません。

(3) 特定空家等の判定

特定空家等の判定については、ガイドライン等に基づき判断基準を作成し、必要に応じて建築士や土地家屋調査士などの有識者の意見を聴くなどし、総合的に判断します。

特定空家等であると判定した場合、当該空家等は、助言・指導、勧告、命令、行政代執行などの行政指導及び行政処分の対象となります。

特定空家等（空家対策法第2条第2項）は、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

(4) 助言・指導（空家対策法第14条第1項）

立入調査等の現況調査の結果、特定空家等であると認定した場合は、自己管理を促すため、所有者等に対し、口頭又は文書で「助言」や「指導」を行います。

ここで言う「助言」とは、空家等の管理不全な状態の解消に役立つ方法や市の施策等を案内することなどを言います。

(5) 勧告（空家対策法第14条第2項）

助言や指導にもかかわらず、当該特定空家等の管理不全な状態が解消されない場合には、相当の猶予期限を定めて、必要な措置を講ずるよう文書により通知する「勧告」を行います。履行を求める「相当の猶予期限」は、必要な措置の内容を勘案し定めることとします。

なお、勧告は所有者等に対して行うため、土地と建物の所有者等が異なる場合は両者に対して勧告を行います。

税制上の措置

空家対策法に基づく勧告を受けた場合は、地方税法の規定により、当該敷地は固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなります。（勧告を行った場合は、速やかに税務課へ情報提供を行います。問題が除去されて勧告を解除した場合も同様とします。）

表 4-1 住宅用地特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (>200㎡)	1 / 3	2 / 3

(6) 命令（空家対策法第14条第3項）

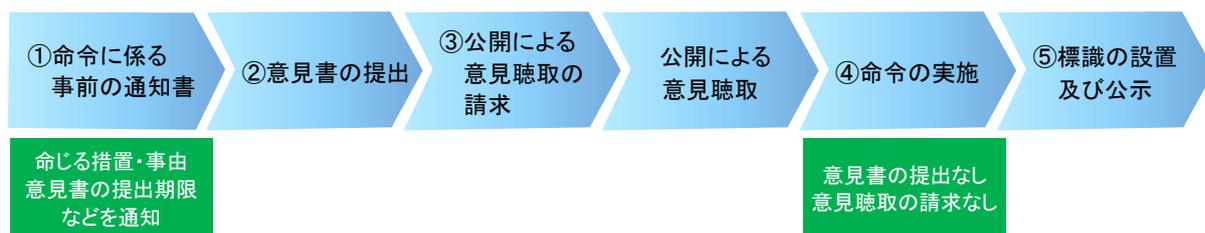
危険な状態で、「勧告」に応じない場合には、さらに強い姿勢で自己管理を促すため、所有者等に対して法的拘束力を持つ「命令」を行い、問題を解消するために必要な措置を行うことを義務付けます。履行を求める「相当の猶予期限」は、勧告と同様に必要な措置の内容を勘案し定めることとします。また、措置内容は勧告内容と一致します。

なお、命令は管理権限をもつ者に対してのみ行います。

また、建物に係る命令の基準については、同省が別に示す建築基準法第10条第3項に係る「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」

（「著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害である」かどうかの判断）による考え方も参考にします。

命令の実施にあたっての流れ



①命令に係る事前の通知書

命じようとする場合は、命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書を交付します。

所定の事項とは、「命じようとする措置及びその事由」、「意見書の提出先」、「意見書の提出期限」です。

②意見書の提出（弁明の機会）

救済措置として、市長は、命じようとする者又はその代理人に意見書・自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

③所有者等による公開による意見聴取の請求

命令に係る事前の通知書を受けた者は、交付を受けた日から5日以内に、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を請求することができます。

請求があった場合、意見聴取の期日の3日前までに、市は命じようとする措置と意見聴取の期日及び場所を通知するとともに、これを公告します。

④命令の実施（命令の基準）

勧告を受けた者が、

- ・ 正当な理由*がなく勧告に係る措置をとらなかった場合
- ・ 意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合

かつ、特定空家等が、

- ・ 市民等の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれが高い場合
- ・ 周辺的生活環境に著しく悪影響を及ぼすおそれが高い場合

においては、さらに強い姿勢で自己管理を促すため、命令を実施し、問題を解消するために必要な措置を行うことを義務付けます。

*「正当な理由」とは、やむを得ない理由として、施設入所や入院などにより、空家等を自ら管理することができず、かつ、高齢などにより業者と直接交渉を行うことが困難であることなどの理由が該当します。単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはなりません。

⑤標識の設置・公示

市長は、命令を行った場合は、当該特定空家等に必ず標識を設置するとともに、命令が出ている旨を広報への掲載やHPの利用等により公示します。

これは、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、当該空家等の所在地等を公表することにより、市民等に注意喚起することを目的とするものです。

(7) 行政代執行（行政代執行法に基づき実施）

措置命令を受けた者が、当該命令に従わずその措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合において、「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、かつ、「その不履行を放置することが著しく公益に反する」と認めるときは、行政代執行法に基づいた対応を実施します。

行政代執行の実施基準

【所有者非対応】

- ・市長が、必要な措置命令を行っても、管理不全な状態の自主的な改善が期待できない場合

【公費負担の公平性】

- ・今後も応急措置を複数回実施する必要がある、公費負担の終期の見通しが立たない場合、又は応急措置に係る費用が解体撤去費用を上回る場合

行政代執行の実施手順

①戒告

市長は、相当の期限を定めて、期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を文書により戒告します。



②通知

①の戒告を受けて、指定の期限までに義務が履行されないときは、市長は、代執行令書をもって所有者等に通知する。



③代執行

市長は、代執行のための執行責任者を決定し、身分を示す証明書を発行し、行政代執行法に基づき執行します。

(8) 略式代執行（所有者等が確知できない場合の危険回避措置）

過失がなく、相手方が判明しないために必要な措置命令を行うことができない場合は、事前の公告を経た上で、市長がその者に代わって必要な措置を行います。ただし、財産権を尊重し、原則として解体撤去を行いません。

なお、「過失がなく」とは、市長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味します。

(9) 応急措置（緊急安全措置）

応急措置は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危険が差し迫っているときに、代執行ではなく応急的な対応として必要な最小限度の措置を講じることで被害を未然に防ぐことを目的とします。

現に危険が差し迫っている状態において、指導、勧告、命令などの手続きを経ている場合は公益を損なうおそれが想定されることから、災害対策基本法等の関係法令に基づき応急措置を講じます。

応急措置の実施基準

- ・管理不全な状態の空家等が倒壊・資材の飛散や脱落、積雪等の自然災害等により、不特定多数の市民等に被害を及ぼすおそれが高く、市長が危難を避けるため、やむを得ず応急措置を必要と判断した場合
- ・応急措置を実施する場合は、応急措置の内容や実施予定日、費用を後日請求する旨を所有者等に通知するよう努める

応急措置内容

- ・危険な状態を回避するための必要最小限度の措置とします。
⇒具体的には・・・
 - ・近隣住民等に危険を知らせる看板やバリケードの設置（周囲立入制限）
 - ・瓦礫除去
 - ・除排雪
 - ・建物への防御ネットの設置
 - ・倒れそうな樹木のロープによる補強等の軽易な行為
- ・応急措置に要した費用について、期日を定めて所有者等へ請求することとします（「(10)費用の請求」参照）。

【災害対策基本法】**（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、若しくは取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。

(10) 費用の請求

応急措置及び行政代執行で要した費用は、空家等の所有者等に費用の請求を行います。

費用の請求方法

- ・ 応急措置に要した費用は、空家等の所有者等に実費請求します。
請求に応じない場合は、裁判所への民事訴訟など民事執行法に基づく強制徴収について検討します（他力執行権）。
- ・ 代執行に要した費用は、行政代執行法の規定に基づき、所有者等に代執行に要した費用を請求します。
請求に応じない場合は、国税滞納処分の例による強制徴収について検討します（自力執行権）。
- ・ 納付がされずに一定期間経過後には、督促状により納付を促します。
- ・ 所有者等が不明(略式代執行)の場合は、公益性の観点から市の負担とします。
- ・ 所有者等が確知できた場合は、速やかに請求手続きを行います。

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・横断的に対策に取り組むとともに、所有者等や企業、自治会、市民等との連携・協働により多くの方の意見を取り入れながら対策を広げていきます。また、社会情勢の急速な変化にも柔軟に対応し、施策に的確に反映するよう努めていきます。

1.空家等対策の実施体制

1-1 庁内体制

(1)各課の役割

空家等に関する対策の実施体制にあたっては、下記の関係部署で情報の共有を進めるとともに、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、実践に取り組めます。

表 5-1 空家等に関する各課の役割

担当課	担当内容
建築住宅課	<ul style="list-style-type: none">空家等対策計画の策定及び改訂空家等の相談庁内関係部署の調整及び情報連絡特定空家等に係る措置空家等対策協議会の運営
建設課	<ul style="list-style-type: none">道路管理
環境安全課	<ul style="list-style-type: none">雑草・害虫・ゴミ・臭気・景観等の生活環境防犯・防火等の防災安全
市民協働課	<ul style="list-style-type: none">市民相談及び無料法律相談各自治会との連携や協力
税務課	<ul style="list-style-type: none">固定資産情報（所有者等調査）勧告を行った場合の固定資産税住宅用地特例の適正運用
市民課	<ul style="list-style-type: none">住民登録情報の提供
上下水道課	<ul style="list-style-type: none">水道使用情報の提供
総務課	<ul style="list-style-type: none">必要な例規改正や行政手続条例
財政課	<ul style="list-style-type: none">必要な財務上の措置
学校教育課	<ul style="list-style-type: none">空家等が通学路上にある場合の学校対応
その他関係課	<ul style="list-style-type: none">空家等の有効利活用

(2) 空家等対策協議会

空家等対策計画に関すること、空家等の適正管理の促進及び特定空家等に対する措置に関することなど、防災、衛生、景観等多岐に渡る課題に庁内横断的に対応するため、野々市市空家等対策協議会を設置し、必要な事項を調査及び審議します。

また、必要に応じて、会員以外の者の出席を求め審議することとします。

表 5-2 組織構成

土木部	土木部長	会長
	土木部次長	会員（会長補佐）
総務部	環境安全課長	会員
企画振興部	企画課長	会員
	市民協働課長	会員
土木部	建築住宅課長	会員（事務局）

1-2 相談体制

空家等の管理をはじめ、利活用に関することや相続や処分に関することなど、空家等に関する相談内容は多岐にわたります。空家等の問題内容に応じ、今後、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。

(1) 空家等相談窓口の設置

- 空家等に関する市民等からの相談に対し、適正かつ迅速に対応するため、建築住宅課内に空家等に関する相談窓口を設置し、空家等に関する情報の一元化や関係部署との情報連携を推進します。

【相談窓口】 土木部建築住宅課 TEL 076-227-6087（直通）

(2) 空家等の問題対応に向けた庁内関係部署との連携強化

- 空家等の問題に対し、内容に応じて関係部署とできる限り情報共有を図り、連携した対応に取り組めます。

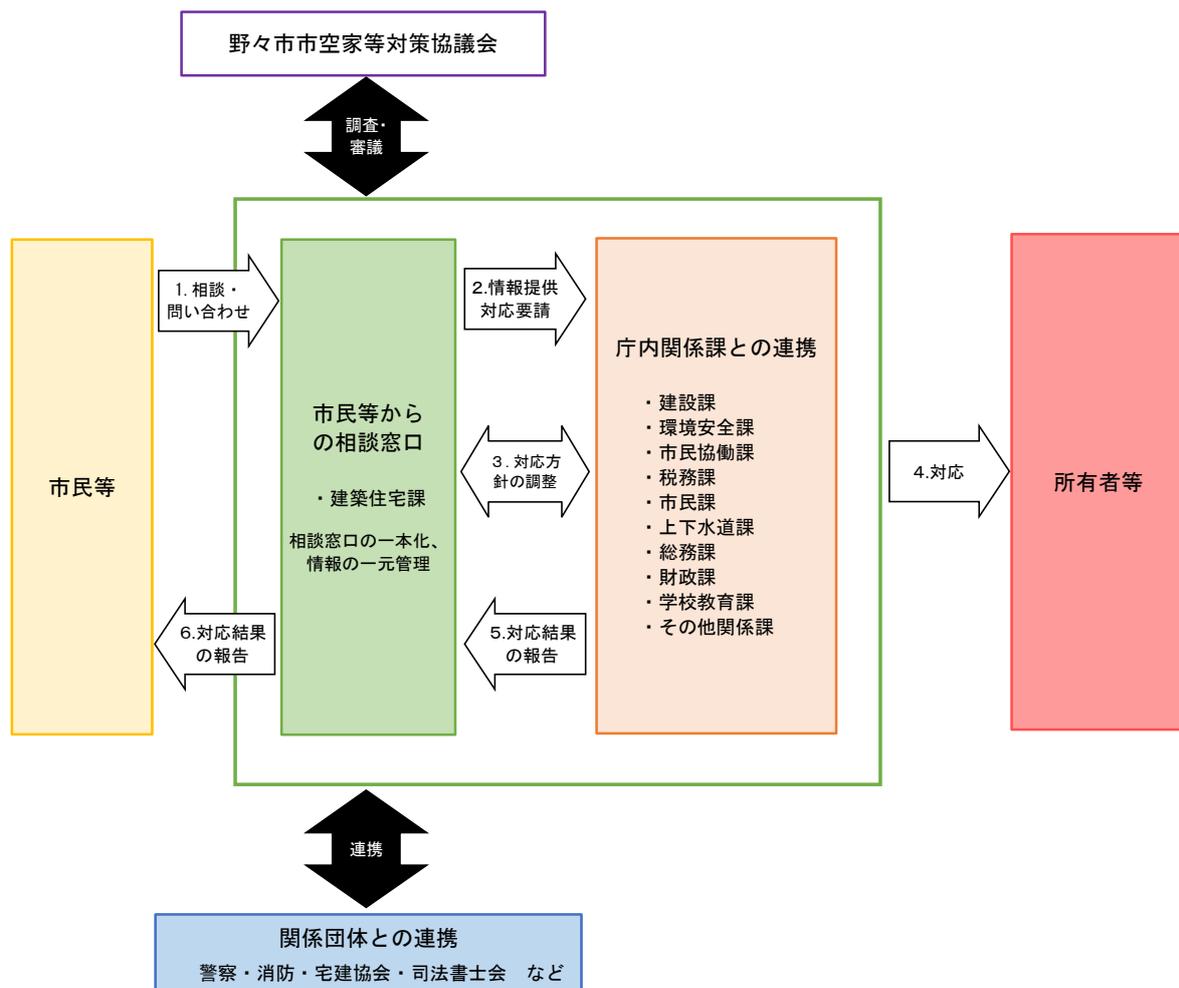


図 5-1 相談窓口と連携体制の体系

1-3 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、空家等の所有者等及び周辺住民等からの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と連携して進めることとします。

■警察・消防（白山警察署・野々市消防署）

空家等が原因による犯罪の発生又は火災予防等への対応

■自治会（町内会）

各町内の空家等に係る調査協力（外観目視調査）、空家等情報の提供、空家等を利活用した積極的な住民参画、地域コミュニティの活性化

■今後、必要に応じて連携を進めていく団体等

- ・ 建築士（石川県建築士会）・土地家屋調査士（石川県土地家屋調査士会）
立入調査に係る同行や空家等の危険性の判断、改修方法等について助言
- ・ 司法書士（石川県司法書士会）・弁護士・行政書士・税理士
相続登記、財産管理、遺産分割調停、妨害排除請求訴訟等の相談支援
- ・ 建物解体業者（石川県構造物解体協会）・立木伐採及び樹木剪定業者
空家等の解体、除却の相談、立木樹木、雪寄せ雪下ろし等
- ・ 不動産業者（宅地建物取引業協会）
所有者等の空家等利活用・賃貸・売買についての全般的な相談
- ・ 管理代行サービス事業者（法人等）
空家等の管理サービスに係る相談、各種見積り依頼等

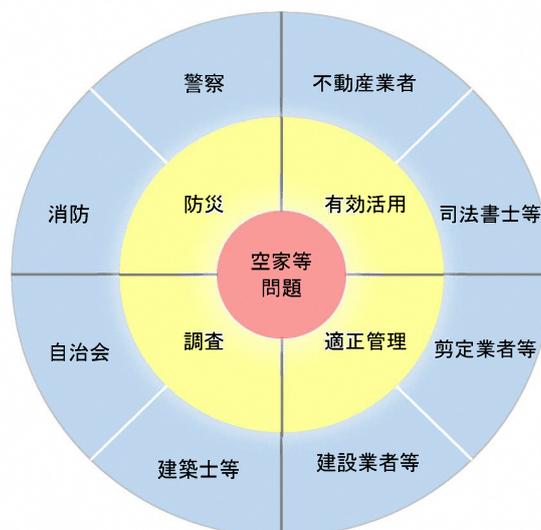


図 5-2 地域や関係団体との連携イメージ

2.空家等対策の流れ

2-1 対策の流れ

本計画の計画期間である平成30年度から各取組みが円滑に行われ、管理不全の空家等の解消を進められるよう、空家等対策を以下の流れのように取組んでいきます。

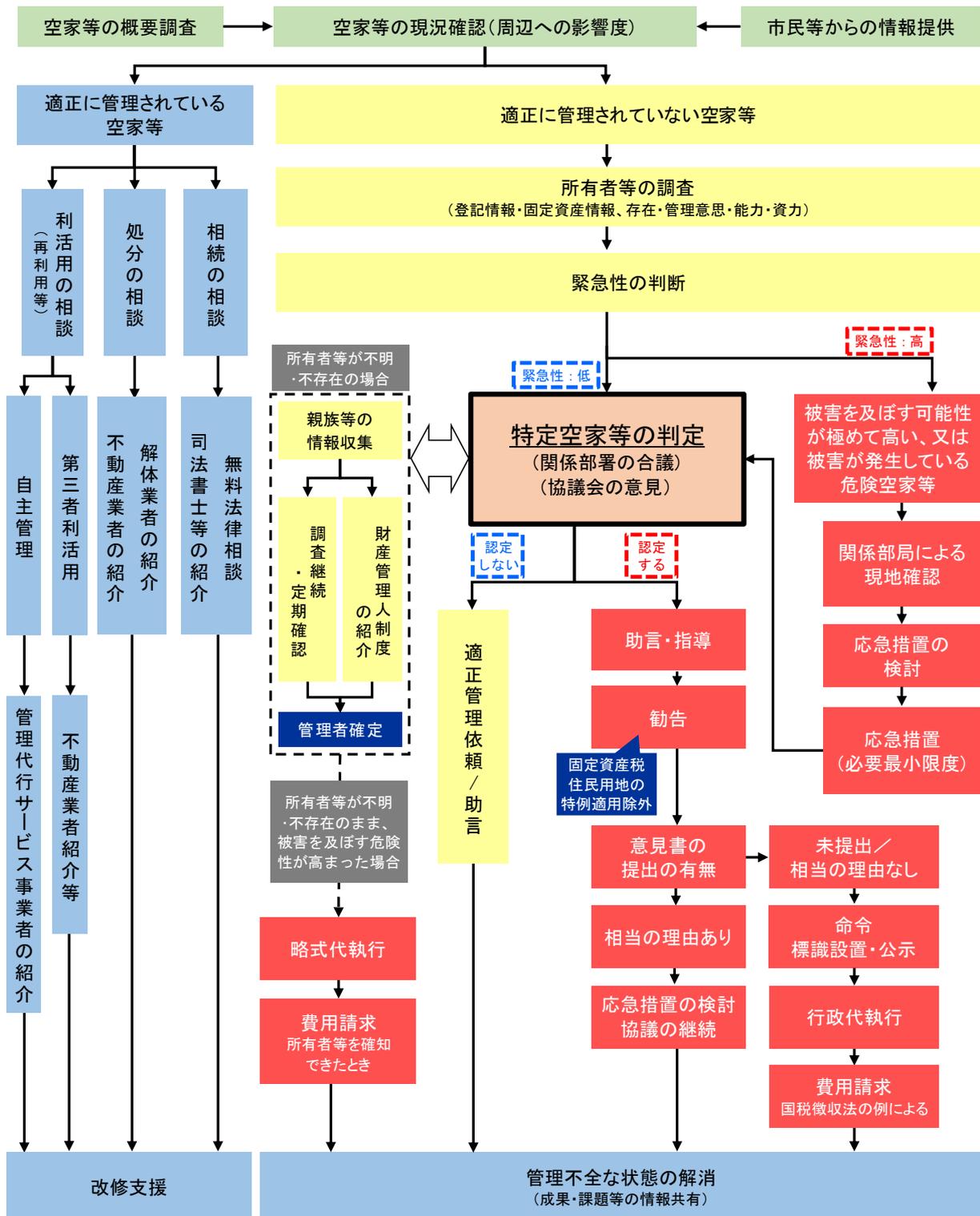


図 5-3 対策の流れ

2-2 計画の進行管理

空家等対策計画の推進においては、その策定過程が重要であるとともに着実に進めていくことが重要であることから、計画の進捗管理と事業の評価が大切になります。

空家等対策計画の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。

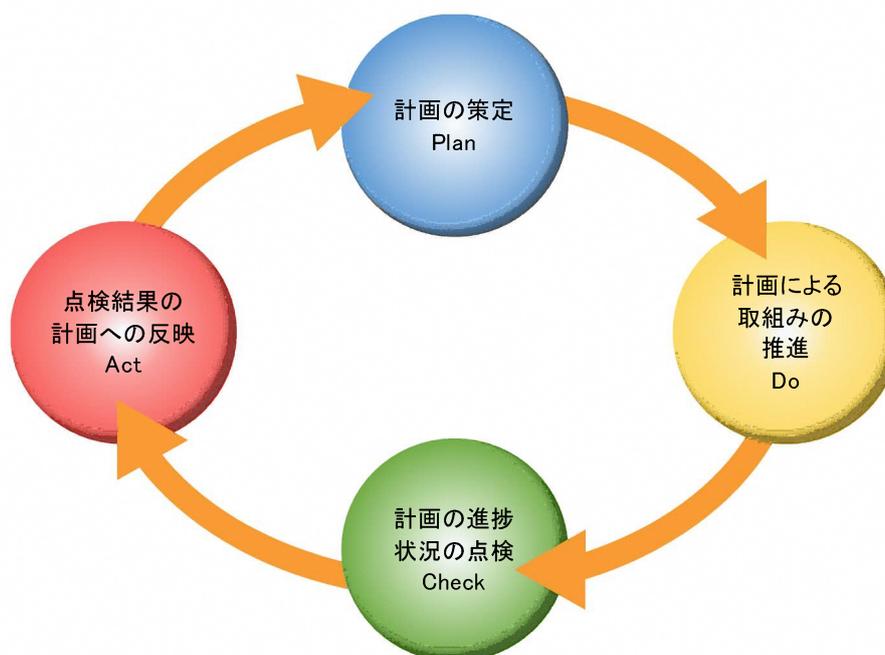


図 5-4 進行管理（PDCA サイクル）イメージ

【目次】

資料1.空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127号)

資料2.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
【目次抜粋】

(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)
(最終改正 平成28年4月1日付け総務省・国土交通省告示第3号)

資料3.「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)
【目次・別紙1～4抜粋】

(平成27年5月国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ)

資料4.野々市市空家等対策協議会設置要綱

資料1.空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第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。

(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。

資料 2 . 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 【目次抜粋】

(平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)
(最終改正 平成 28 年 4 月 1 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

三 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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

資料3. 「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） 【目次・別紙1～4抜粋】

（平成27年5月国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ）

【目次】

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）

次ページに続く

前ページの続き

- (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
- (4) 命令の実施
- (5) 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る公示
（法第14条第11項・第12項）
- 6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
 - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）
- 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - (2) 事前の公告（法第14条第10項）
 - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4) 費用の徴収
- 8. 必要な措置が講じられた場合の対応

〔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

〔別紙2〕 「そのまま放置すれば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

〔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

〔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

〔参考様式1〕～〔参考様式8〕(1)各課の役割

〔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. 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。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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。）</p> <p>※「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</p>	

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否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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） 	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>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。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>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。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	
<p>(ロ) 外壁</p>	
<p>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。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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）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）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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
----------	--

資料4.野々市市空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 野々市市における空家等対策の総合的な推進に関して、必要な事項を調査及び審議し、市内横断的に対応するため、野々市市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次の事項について調査及び審議する。

- (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。次号において「法」という。）第6条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (2) 法第14条の規定による特定空家等に対する措置に関する事項
- (3) その他空家等対策に関し必要な事項

(組織)

第3条 協議会は、会長及び会員5人以内をもって組織する。

- 2 会長は、土木部長をもって充てる。
- 3 会員は、土木部次長、環境安全課長、企画課長、市民協働課長及び建築住宅課長をもって充てる。
- 4 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 5 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する会員がその職務を代理する。

(会議)

第4条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会長は、必要があると認めるときは、会員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第5条 協議会の庶務は、土木部建築住宅課において処理する。

(補則)

第6条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成29年12月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。