

七尾市空き家等対策計画

令和2年3月

七 尾 市

目 次

序章 計画策定の概要

- 1 はじめに…………… 1
- 2 基本理念…………… 2
- 3 計画の位置付け…………… 2
- 4 用語の定義…………… 3

第1章 空き家等の現況と課題

- 1-1 空き家等の現況…………… 4
- 1-2 課題の整理…………… 8

第2章 空き家等対策の基本的な方針

- 2-1 計画の対象区域…………… 9
- 2-2 計画の対象とする空き家等の種類…………… 9
- 2-3 計画期間…………… 9
- 2-4 空き家等の管理・活用に関する取組方針… 9

第3章 空き家等対策の推進

- 3-1 空き家等の調査及び管理活用体系…………… 10
- 3-2 空き家等の適切な管理…………… 12
- 3-3 空き家等の流通促進・活用の取組…………… 13

第4章 空き家等に対する措置

- 4-1 適切な管理が行われていない空き家等に対する措置… 14
- 4-2 特定空き家等および管理不全空家等に対する措置… 16

第5章 空き家等対策に関する実施体制

- 5-1 空き家等対策の役割分担…………… 19
- 5-2 空き家等に関する相談対応…………… 20
- 5-3 庁内組織体制…………… 21
- 5-4 七尾市空き家等対策検討委員会…………… 22
- 5-5 七尾市空き家等対策協議会…………… 22

第6章 その他

- 6-1 計画の進捗管理…………… 23
- 6-2 条例について…………… 23

1 はじめに

1) 計画策定の背景

近年、少子高齢化による人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等により、空き家等が増加しています。今後、適切な管理が行われていない空き家等においては、倒壊や外装材等の飛散など安全性の低下、草木の繁茂など公衆衛生の悪化、景観の阻害、防災、防犯等の問題が生じ、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

このような状況から、国は、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」といいます。）」を全面施行し、本格的に空き家等対策に取り組むこととしました。本市においては、既に全国的に空き家がもたらす問題が広がりを見せていたことから、平成 26 年 9 月から七尾市空き家等対策検討委員会を設置し、庁内の関係課が連携することで、適切に管理されていない空き家等の対策に取り組んでまいりました。

平成 31 年 4 月に「七尾市空き家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例（以下「条例」といいます。）」を施行するに当たり、空き家等が抱える課題を整理するとともに、本市の特性に応じた対策を総合的かつ計画的に実施するため、「七尾市空き家等対策計画」を策定することとしました。

2) 七尾市空き家等対策計画策定の目的

本計画は、法及び条例に基づく空き家等対策計画として、空き家等に起因する生活環境における問題を改善するとともに、空き家等を積極的に活用することにより、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として策定します。

3) 空き家等対策の基本的な考え方

空き家等の管理は、その所有者等が自らの責任において適切に行うことが原則です。本市では、所有者等による管理責任を前提とした上で、空き家等の問題に取り組むこととします。

また、様々な理由から、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空き家等がある一方で、使用可能な空き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、市が積極的に空き家等の問題に取り組むことが重要で、次に示す基本理念のもと空き家等対策を推進することとします。

2 基本理念

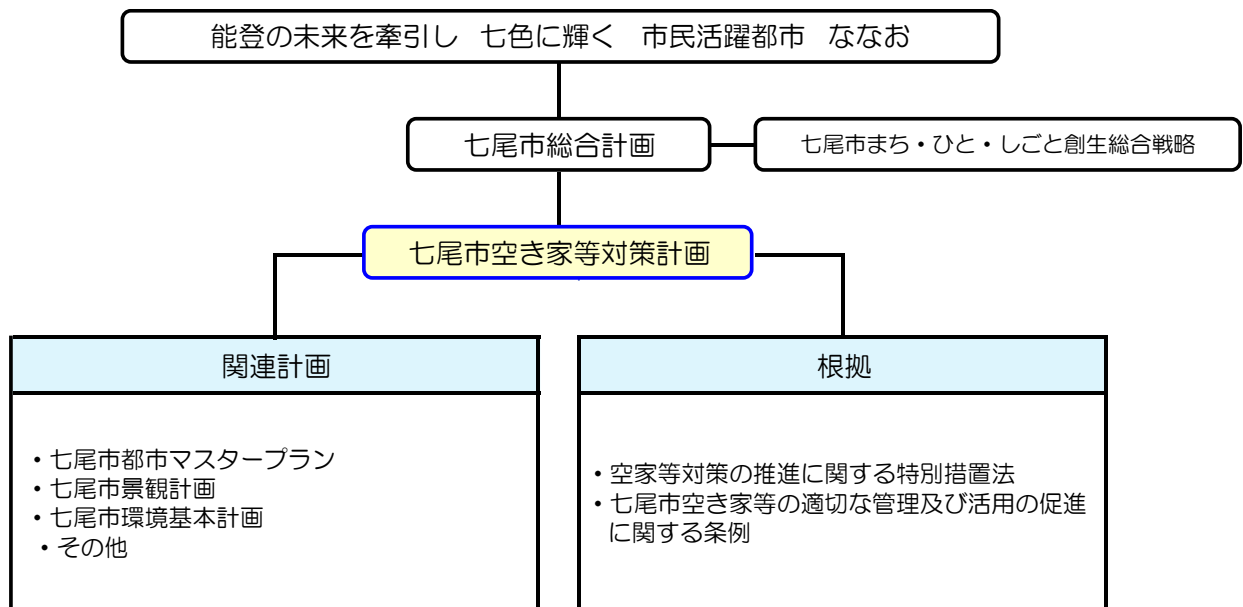
空き家等の適切な管理及び活用は、次の理念に基づき行うこととします。

- 市、所有者等、事業者、市民等及び自治組織の相互の理解と協力のもとに実施する。
- 良好な生活環境を確保し、暮らしやすさを実感できるまちの実現を念頭にする。
- 適切な管理が行われていない状態にある空き家等の発生が、市民の安全及び安心を脅かす事態につながる可能性が高いことから、その発生を予防することを念頭にする。

3 計画の位置付け

本計画は、「能登の未来を牽引し 七色に輝く 市民活躍都市 ななお」を実現するための『七尾市総合計画』や『七尾市まち・ひと・しごと創生総合戦略』等の既存計画の内容を踏まえるとともに、法や条例のほか、七尾市空き家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例等との整合を図るものとします。

▼計画の位置付け



4 用語の定義

本計画では、下記のように用語を定義します。

● 空き家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。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。

● 特定空き家等

次のいずれかに該当する状態（以下「適切な管理がされていない状態」という。）にある空き家等のうち、市長が認定したものをいう。

ア 放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

イ 放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

エ その他周辺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

● 所有者等

空き家等の所有者又は管理者をいう。

● 事業者

不動産業、建設業その他の空き家等の管理及び活用に関連する事業を行う者をいう。

● 市民等

市内に居住する者又は市内で事業を営む法人若しくは個人をいう。

● 自治組織

町会その他地域住民で組織する団体をいう。

※ 本計画における「空き家」「空家」の表記について

・法の内容や法に基づく運用や措置を説明する場合には「空家等」を使用しています。

参考）法第2条第1項に定義される「空家等」…建築物又はこれに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。

・「住宅・土地統計調査」に関するものについては「空き家」と表現しています。

参考）「住宅・土地統計調査」における「空き家」…人が住んでいない住宅で、建築中の住宅及び一時現在者のみの住宅を除く住宅。

「一時現在者のみの住宅」…昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

・その他、一般的な表現については「空き家」と表記しています。

1章

空き家等の現況と課題

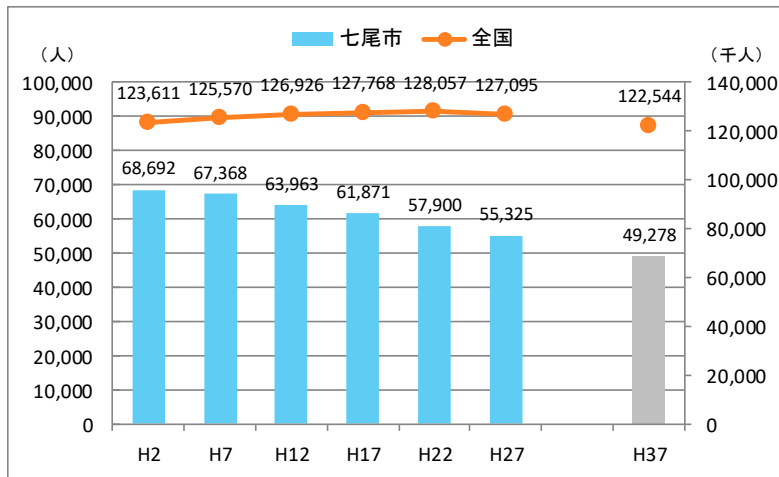
1-1 空き家等の現況

1) 本市の人口等の傾向

(1) 人口の推移

本市における人口は、平成27年（2015）が55,325人で、平成2年（1990）が68,692人と比べて約19%減少しており、今後さらに減少するとされています。

▼総人口の推移

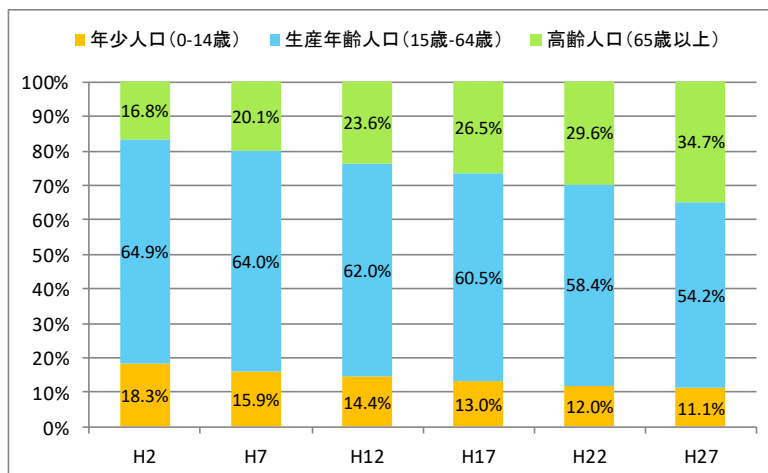


出典:国勢調査(H2-H27)、国立社会保障・人口問題研究所(H37)

(2) 年齢3区分別人口

3区分別の人口をみると、高齢人口（65歳以上）は平成27年（2015）が34.7%で、平成2年（1990）が16.8%と比べて17.9%増加しており、高齢化が進行しています。

▼年齢3区分別人口の推移



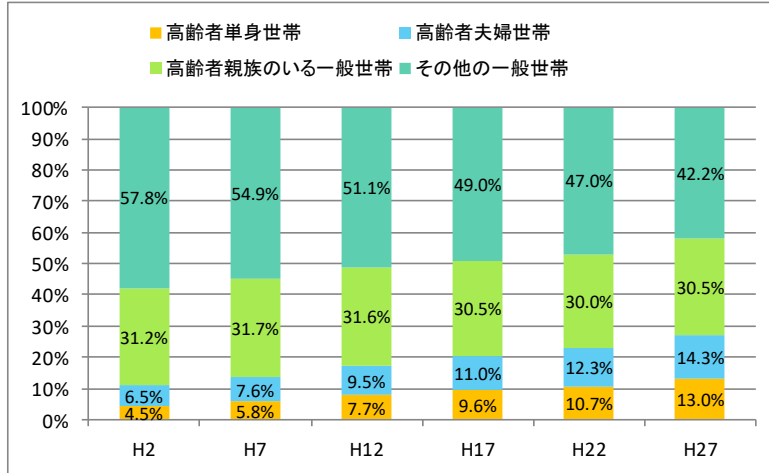
出典:国勢調査(H2-H27)

2) 本市の高齢者を含む世帯と住宅所有関係

(1) 高齢者を含む世帯内訳の推移

高齢者を含む世帯内訳では、高齢者の単身・夫婦のみの世帯が増加しています。

▼高齢者を含む世帯内訳の推移

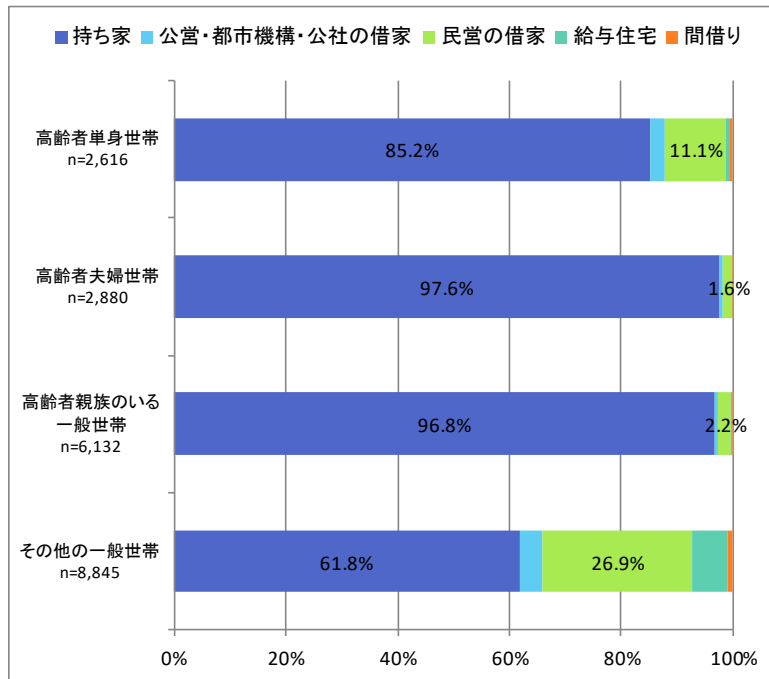


出典:国勢調査(H2-H27)

(2) 高齢者を含む世帯の住宅所有関係

住宅所有関係では、高齢者の単身世帯で 85.2%、高齢者の夫婦のみの世帯で 97.6%、高齢者親族のいる一般世帯で 96.8%が持ち家を所有しており、高齢者のいる世帯ではいずれも持ち家率の高い傾向がうかがえます。

▼高齢者を含む世帯の住宅所有関係



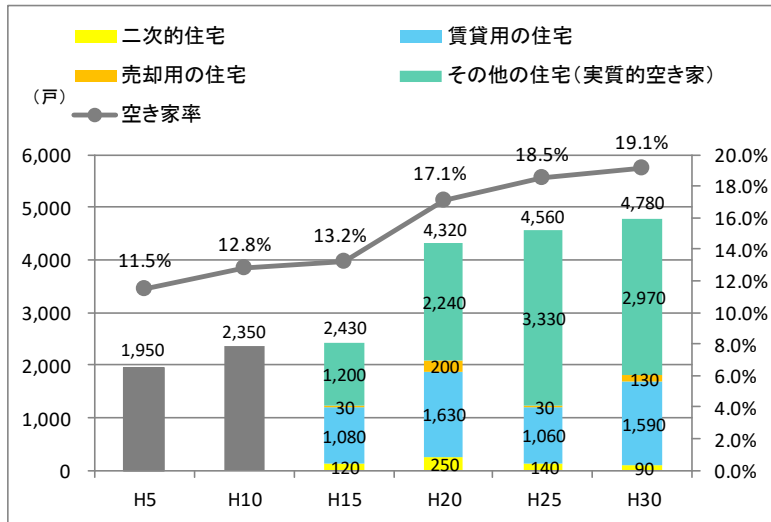
出典:国勢調査(H27)

3) 本市の空き家等の調査

(1) 住宅・土地統計調査による空き家数

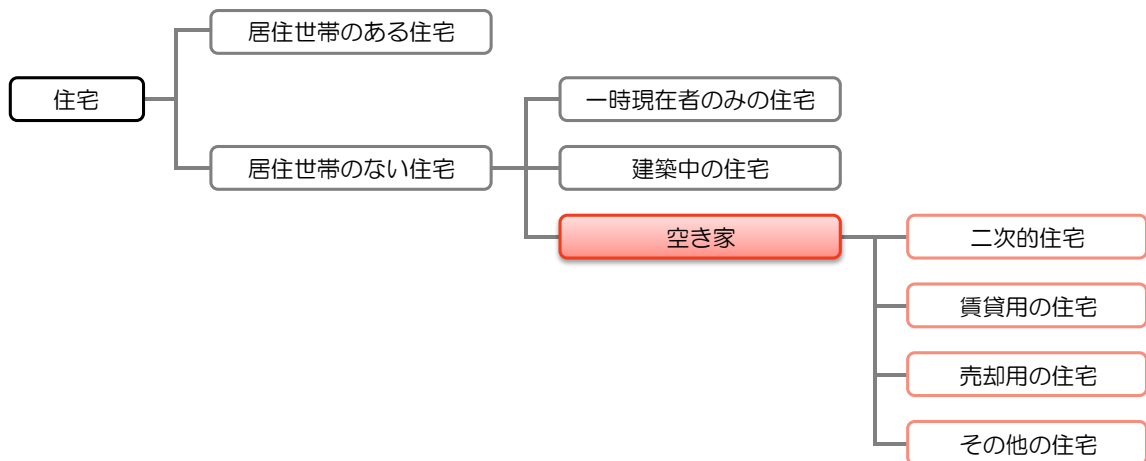
本市の空き家数の内訳をみると、総数は平成 25 年（2013）が 4,560 戸で、平成 30 年（2018）が 4,780 戸と 5 年間で 220 戸増加しており、そのうち実質的空き家である「その他の住宅」は、平成 30 年（2018）には全体の 62%で 2,970 戸となっています。

▼七尾市の空き家数の内訳と空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査(H5-H30)
 ※H5-H15は田鶴浜・中島・能登島地区除く

【住宅・土地統計調査における空き家の種類】



※ 住宅・土地統計調査における空き家の種類

「住宅・土地統計調査」では、「空き家」は4つに分類されています。

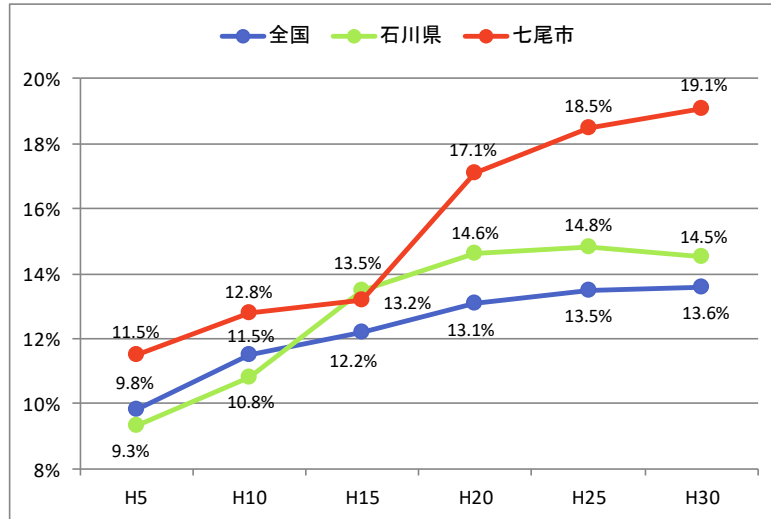
- ・「二次的住宅」…別荘や残業後寝泊りする住宅など普段人が住んでいないもの。
- ・「賃貸用の住宅」…新築や中古を問わず賃貸のため空き家になっているもの。
- ・「売却用の住宅」…新築や中古を問わず売却のため空き家になっているもの。
- ・「その他の住宅」…転勤・入院などにより居住世帯が長期にわたって人が住んでいないもの。

(「住宅」は、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。)

(2) 空き家率の比較

平成 30 年（2019）住宅・土地統計調査結果による本市の空き家率（住宅総数に占める空き家総数の割合）は 19.1%となっており、全国が 13.6%、石川県が 14.5%と比較すると高い水準となっています。

▼全国・石川県・七尾市の空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査(H5-H30)
 ※七尾市のH5-H15は田鶴浜・中島・能登島地区除く

(3) 空き家等実態調査

本市では、平成 28 年 5 月に全 249 町会の協力のもと空き家等実態調査を行いました。

● 調査の対象区域

市内全域

● 調査の対象となる空き家等

公共建築物を除く全ての空き家等

● 調査の方法

外観目視による調査（町会へ調査を依頼し、空き家及び危険な空き家の位置を住宅地図上に示してもらいました。）

■ 調査項目

《空き家》

- ・ 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。
- ・ 概ね 1 年間以上使用されていない建築物。
- ・ 一時的に利用している建築物（別荘、物置、行事などに利用されているもの）は除く。

《危険な空き家》

- ・ 構造上重要な部分の損傷、建物の傾斜・基礎劣化がある建築物。
- ・ 屋根材や外装材、設備機器等が落下・飛散のおそれがある建築物。
- ・ 立木等が全面を覆う程度まで繁茂している建築物。
- ・ 住みついた動物その他衛生上、悪影響を及ぼしている建築物。

● 調査の結果

空き家数は1,690戸、その内危険なものは340戸でした。

【空き家実態調査の結果】

(戸)

| 地区 | 空き家数 | 危険空き家数 |
|---------|------|--------|
| 七尾地区 | 1199 | 207 |
| 袖ヶ江・矢田郷 | 350 | 52 |
| 御祓・西湊 | 235 | 20 |
| 徳田・高階 | 166 | 42 |
| 東湊・崎山 | 184 | 35 |
| 石崎・和倉 | 154 | 28 |
| 南大呑・北大呑 | 110 | 30 |
| 田鶴浜地区 | 144 | 49 |
| 中島地区 | 248 | 55 |
| 能登島地区 | 99 | 29 |
| 計 | 1690 | 340 |

1-2 課題の整理

本市の人口は、減少すると推計され、高齢化が進んでいることと高齢者の持ち家率が高いことから、入院、施設への入居等により、将来的に空き家等が増加していくことが予想されます。本市の空き家率は、住宅・土地統計調査では平成25年(2013)から平成30年(2018)の5年間で18.5%から19.1%と増加傾向にあります。平成28年(2016)の空き家等実態調査では、町会が危険だと認識しているものが全体のおよそ20%あり、今後の空き家等の増加が、防災面においても大きな課題になると考えられます。

また、住宅・土地統計調査の空き家数4,560戸(H25の調査結果)と実態調査で把握した実数1,690戸(H28の調査結果)と差があることから、適切に管理された使用可能な空き家等が数多くあると思われ、更なる適切な管理及び活用の促進が課題になると考えられます。

2章

空き家等対策の基本的な方針

2-1 計画の対象区域

対象区域：市内全域

本市における空き家等は広い範囲に分布していることから、本計画の対象区域は、「市内全域」とします。

2-2 計画の対象とする空き家等の種類

対象とする空き家等の種類：すべての種類（用途）

本計画の対象とする空き家は、基本的には全ての空き家等とします。

2-3 計画期間

計画期間：令和2年度から令和6年度まで

計画期間は、令和2年度から令和6年度の5年間とし、市内における空き家等の動向や利活用の状況などを踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを行うものとします。

2-4 空き家等の管理・活用に関する取組方針

この計画による空き家等の管理・活用の基本的な取組方針は、次のとおりとします。

■ 所有者等による空き家等の適切な管理 【予防・啓発】

- ・将来的な空き家等の発生を予防するためには、利用されている住宅等を空き家状態にさせない対策が必要であることから、市民等や事業者への意識啓発や、不動産処分や相続問題等に関する相談体制の構築に取り組みます。

■ 空き家等の流通促進 【利活用】

- ・管理されている空き家等への適切な管理の継続や利活用することによる空き家状態の解消を図るため、所有者等による自主的な管理・利活用の促進、空き家等の利活用に向けたマッチングの推進等に取り組みます。

■ 適切な管理が行われていない空き家の解消 【除却】

- ・適切な管理が行われていない状態で放置され、周辺的生活環境に影響を及ぼすおそれのある空き家等に対しては、法や条例の運用により状態の改善を図るとともに、所有者不存であったり、立地的な条件等により解決が困難な事案の解消を図れるよう、対策の検討に取り組みます。

3章

空き家等の対策の推進

3-1 空き家等の調査及び管理・活用体系

(1) 空き家等の調査

空き家等の現況を把握し、空き家等対策の管理・活用を推進するため、次の調査を実施します。

① 空き家等の苦情や相談が寄せられた場合における空き家等の調査

| | |
|--------|--------------------------------|
| 調査実施主体 | 七尾市 |
| 対象地区 | 市内全域 |
| 調査期間 | 随時 |
| 調査対象 | 苦情や相談が寄せられた空き家等 |
| 調査内容 | 相談対象の空き家等について、現地調査、所有者等の確認を行う。 |

② 空き家等の実態調査

| | |
|--------|-----------------------------|
| 調査実施主体 | 七尾市 |
| 対象地区 | 市内全域 |
| 調査期間 | 概ね5年毎（令和3年実施予定） |
| 調査対象 | 全ての空き家等 |
| 調査内容 | 町会を通じて目視により空き家等の状態と件数を把握する。 |

③ 空き家等の所有者等の調査

空き家等実態調査の情報に基づき、建物登記事項、固定資産課税台帳、住民基本台帳、戸籍簿等から、所有者等の調査を行います。

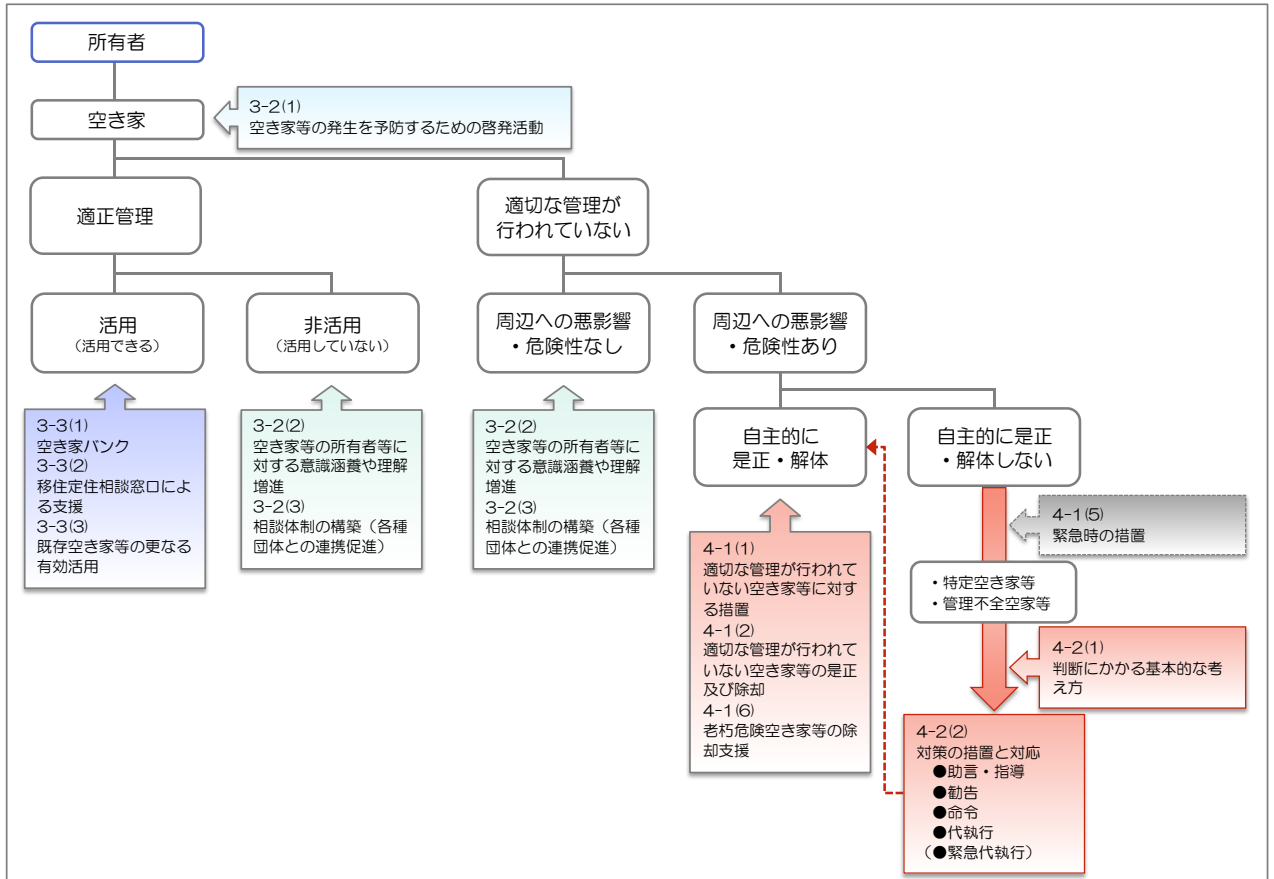
④ 空き家等のデータベース構築

空き家等の実態調査や所有者等の調査に関する情報のデータベースを構築します。

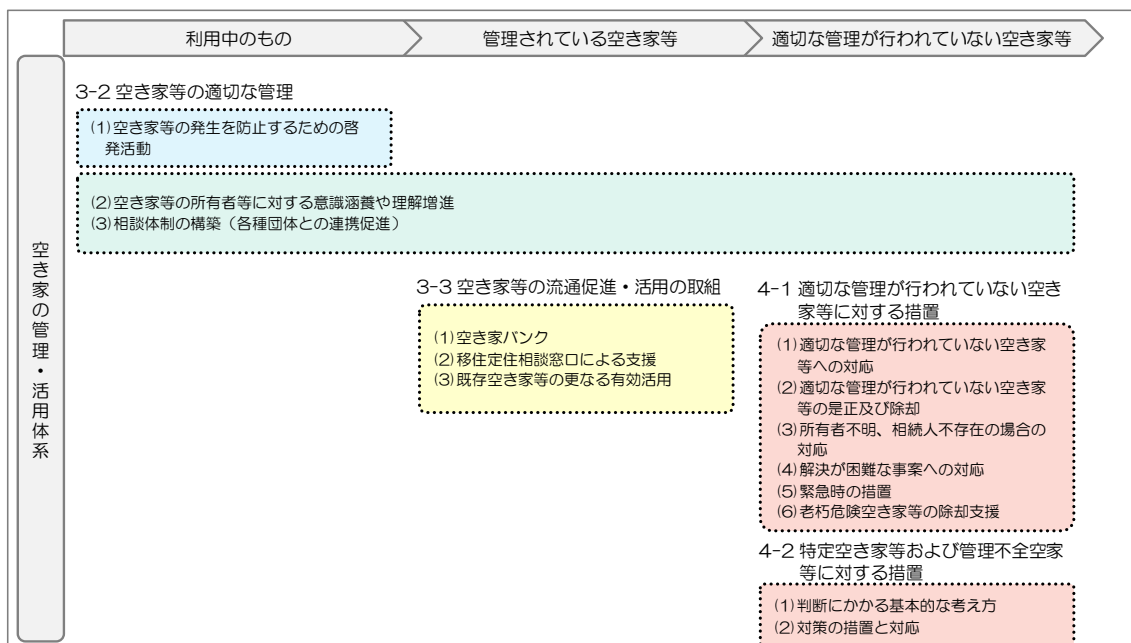
(2) 空き家等の管理・活用体系

空き家等への対応は、その状況に応じ、次の体系に従い取り組むこととします。(取り組みの前に記載された項番が、次ページ以降に記載する本計画の各項目に対応しています。)

【空き家等の管理・活用体系】



【施策の取組イメージ】



3-2 空き家等の適切な管理

(1) 空き家等の発生を防止するための啓発活動

- ・ 市民等や事業者に対して、住まいを次の世代へ円滑に継承していくための意識啓発を図ることにより、空き家等の発生の未然防止に努めます。
- ・ 所有者等に対して、自己責任により空き家等を適切に管理するよう意識の啓発・周知に努めます。
- ・ 空き家に不審者が侵入して犯罪の拠点に悪用され、又は放火等により火災が発生することがないように、所有者等への啓発、指導を行います。
- ・ 地域住民が相互に協力しあえる地域社会づくりを進めることで、空き家を見守る体制を強化します。

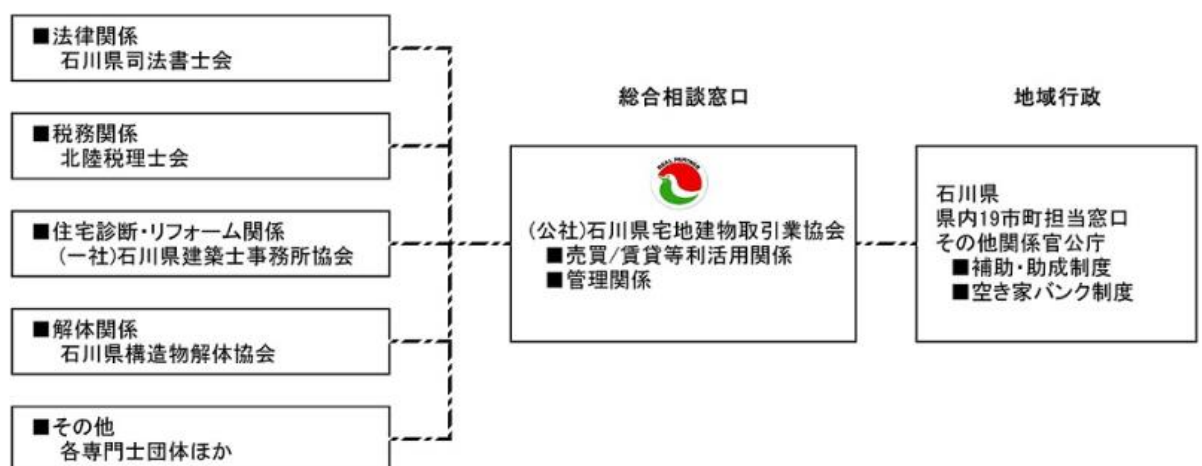
(2) 空き家等の所有者等に対する意識涵養や理解増進

- ・ 維持管理のポイントや空き家を放置することによって生じる問題や適切な管理の重要性について周知するとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に関する意識付けや理解増進に努めます。

(3) 相談体制の構築（各種団体との連携促進）

- ・ 空き家等の所有者等からの管理・活用に係る相談に対応するため、建築、不動産、法律等の事業者と連携した相談体制を構築します。

【石川県宅地建物取引業協会の空き家総合相談窓口体制】



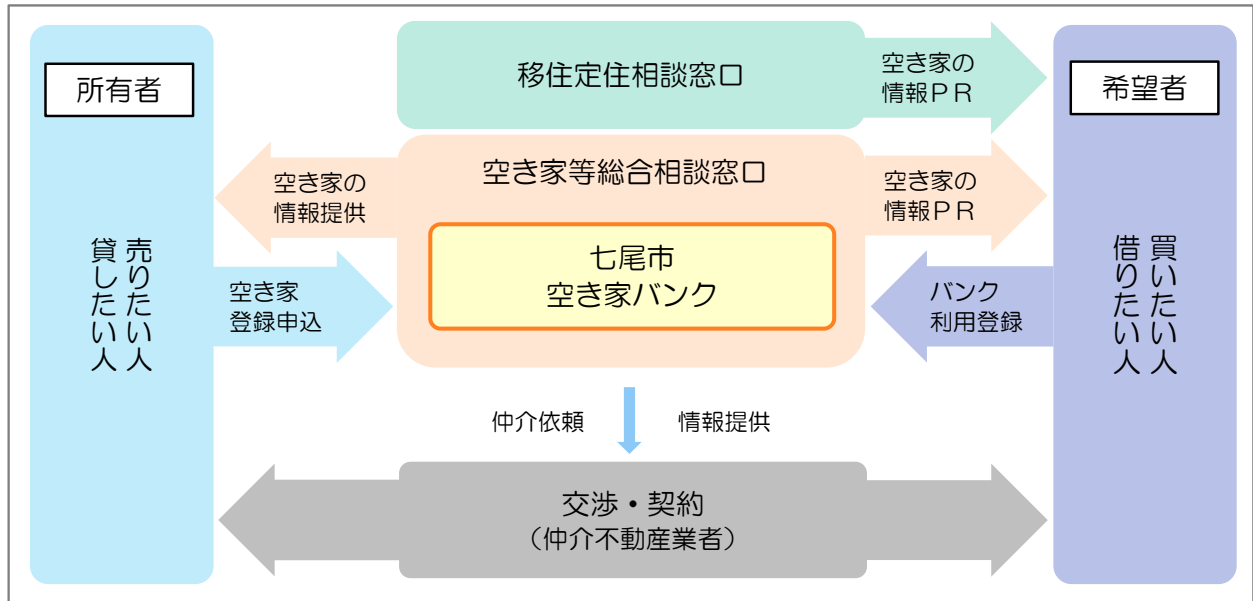
(公社)石川県宅地建物取引業協会 HPより

3-3 空き家等の流通促進・活用の取組

(1) 空き家バンク

- ・市内の空き家等の利活用を促すため、所有者と購入・賃借希望者とのマッチングを行う「空き家バンク制度」に取り組みます。また、希望者のニーズに応えるため、空き家等の所有者等に対してバンクへの物件登録を呼び掛け、優良な空き家等の確保に努めます。

【空き家バンク】



(2) 移住定住相談窓口による支援

- ・移住定住相談窓口において、移住定住希望者から住宅に関する相談があった場合は、空き家バンクを紹介します。
- ・移住希望者への住まいを確保するため、空き家等の購入及び改修について支援します。

(3) 既存空き家等の更なる有効活用

- ・所有者等に対して、空き家等の自主的な管理や利活用のための準備（清掃や改修）が行われるよう意識の啓発に努めます。
- ・空き家等及び空き家等を除却した跡地が活用されるよう、自治組織が主体的に空き家等への対策に取り組むことができる体制づくりに努めます。
- ・事業を実施しようとする団体や事業者に対して、空き家等を活用しようとする場合に支援します。

4章

空き家等に対する措置

4-1 適切な管理がされていない空き家等に対する措置

管理水準が低下した空き家等は、周辺住民の生活環境に対し、以下のような悪影響を及ぼすおそれがあります。

- ・ 防災性の低下
- ・ 防犯性の低下
- ・ ごみの不法投棄
- ・ 衛生の悪化、悪臭の発生、害虫・害獣の発生
- ・ 風景、景観の悪化
- ・ その他（樹木の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散等）

(1) 適切な管理が行われていない空き家等への対応

適切な管理が行われていない空き家等に対して、空家等対策の推進に関する特別措置法のほか、建築基準法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律・消防法・災害対策基本法等の既存法での対応も考えられることから、当該空き家等の状況を踏まえ総合的に判断します。

【既存法の権限の範囲と概要】

| 法律 | 範囲 | 概要 |
|------------------|------------------|--|
| 建築基準法 | 勧告 命令 代執行 | 損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。 【建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】 |
| 道路法 | 命令 | 道路管理者は、道路（第71条）及び条例で指定する沿道区間（第44条）において道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。 【道路法第43条「道路に関する禁止行為」】 |
| 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 | 命令 代執行 | 一般廃棄物処理基準に適合しないごみや廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。 【廃棄物の処理及び清掃に関する法律第19条の4「一般廃棄物に対する措置命令」】 |
| 消防法 | 命令 代執行 | 消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除却等を命ずることができる。 消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。 【消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】 |
| 災害対策基本法 | 一時使用 収用 除却 | 市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。 【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】 |

(2) 適切な管理が行われていない空き家等の是正及び除却

適切な管理が行われていない空き家等で所有者等に対しては、自主的に対策を講じるよう助言・指導を行い、周辺への生活環境の保全を図ります。

また、所有者や相続人等の特定が困難な事案に対応するため、司法書士等の専門家による調査等、専門家やその団体との協力体制の構築を検討します。

(3) 所有者不明、相続人不存在の場合の対応

所有者等の失踪や相続放棄等により、所有者等による是正や除却が難しい事案においては、財産管理人制度の活用を含め、解消を図るための方法を検討します。

(4) 解決が困難な事案への対応

障害や認知症等により自ら空き家等を管理することが困難な所有者等に対し、生活支援と合わせて、解消を図るための方法を検討します。

(5) 緊急時の措置

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は、災害対策基本法における応急公用負担等を実施するが、空き家等の所有者等に対して、指導等を行う時間的余裕がなく、市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかであり、かつ、緊急安全措置の実施がやむを得ないと判断した場合は、原因となっている空き家等に必要な措置を行います。

(6) 老朽危険空き家等の除却支援

所有者等による管理が十分に行き届かず、周辺環境に影響を与える可能性の高い空き家等（老朽危険空き家等）を解消するため、除却の支援を行うことで生活環境の保全や安全安心なまちづくりの推進を図ります。

4-2 特定空き家等および管理不全空家等に対する措置

(1) 判断にかかる基本的な考え方

特定空き家等に関する判断は、国土交通省が発表している『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』に基づき、七尾市空き家等対策協議会の意見を踏まえて総合的に判断を行います。なお、管理不全空家等については、ガイドラインに基づき判断を行い、協議会の意見を必要としません。

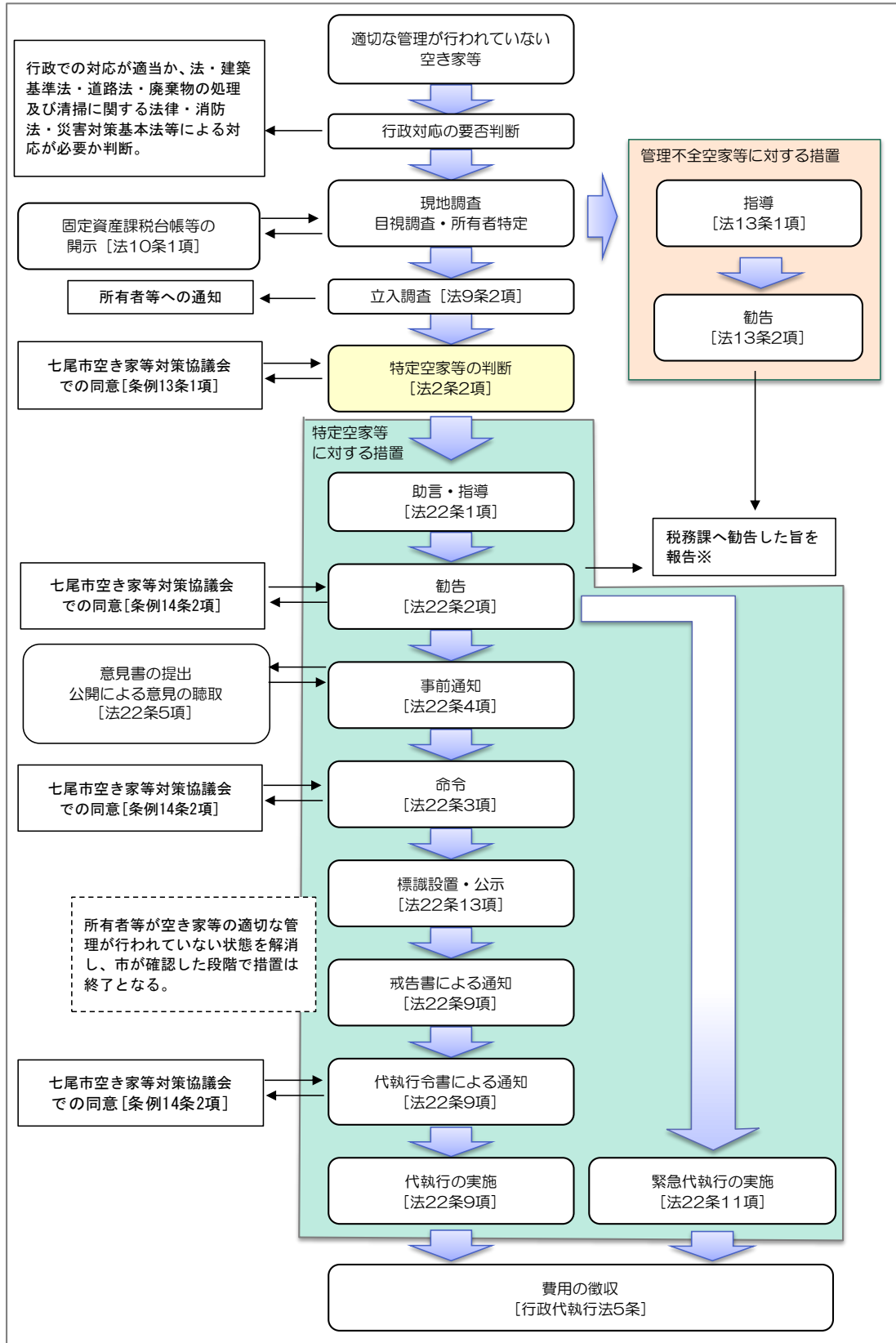
【「特定空き家等」の判断の参考となる基準】

| 項目 | 状態の例 | |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 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 | | |
| 建築物の著しい傾斜 | 基礎の不同沈下、柱の傾斜 | |
| 構造耐力上 主要な部分 の損傷等 | 基礎、土台 | 基礎の破損・変形、土台の腐朽・破損、基礎と土台のずれ |
| | 柱、はり等 | 柱・はり・筋かいの腐朽・破損・変形、柱とはりのずれ |
| | 屋根ふき材等 | 屋根の変形、屋根ふき材の剥落、軒の裏板・たる木の腐朽 |
| | 外壁 | 壁体を貫通する穴、外壁材の剥落・腐朽・破損 |
| | 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 | |
| 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 | | |
| 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 | 臭気の発生 | |
| | 多数のねずみ、はえ、蚊等の発生 | |
| 適切な管理が行われないことにより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 | |
| 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 | | |
| 立木等 | 立木の枝等が道路にはみ出し、通行を妨げている | |
| 空き家等に住みついた動物等 | 動物の鳴き声、動物の汚物等による臭気、害虫等の発生 | |
| 建築物の不適切な管理等 | 雪止めの破損により落雪が発生し、通行を妨げている | |
| | 不特定の者が侵入できる状態の放置 | |

(2) 対策の措置と対応

適切な管理が行われていない空き家等について、法に基づく措置や行政代執行までの流れは以下のとおりとします。

【対応フロー】



※参考：固定資産税等の住宅用地特例について

平成27年度の税制改正により、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、市町村長が特定空き家等の所有者等に必要な措置をとることを勧告した場合、その敷地については固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなりました。

【固定資産税等の住宅用地の特例について】

| 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 | 200㎡までの部分 (住宅用地で住宅1戸につき) | 1/6 | 1/3 |
| 一般住宅用地 | 200㎡を超える部分 (小規模住宅用地以外の住宅用地で家屋床面積の10倍まで) | 1/3 | 2/3 |

5章

空き家等対策に関する実施体制

5-1 空き家等対策の役割分担

空き家等対策は所有者等だけの問題ではなく、地域のまちづくりの課題でもあることから、法や条例に基づき、町会等の地域、建築や不動産に関わる関連団体、企業、行政が連携し、空き家等の解消と適切な管理・活用の対策に取り組む必要があります。

(1) 所有者等の役割

法では空き家等の所有者等に対して、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等を適切に管理すべき努力義務が課せられます。

所有者等は所有する建物について、日頃から適切な管理を行うとともに、空き家等となった場合には、地域に管理状況等の情報提供を行うことや、積極的に空き家等の利活用を図るなど空き家等の解消に努めなければなりません。

※法第5条（空家等の所有者等の責務）…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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(2) 市の役割

法では市に対して、空き家等対策計画に基づく空き家等に関する対策を実施することや空き家等に関する必要な措置を適切に講ずることが求められます。

市は地域の実情に応じて、空き家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等について所要の措置を講ずるなど、空き家等対策に努めます。空き家等対策の実施は、所有者等、事業者、市民等及び自治組織と連携を図りながら取り組みます。

※法第4条第1項（地方公共団体の責務）…市町村は、第7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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

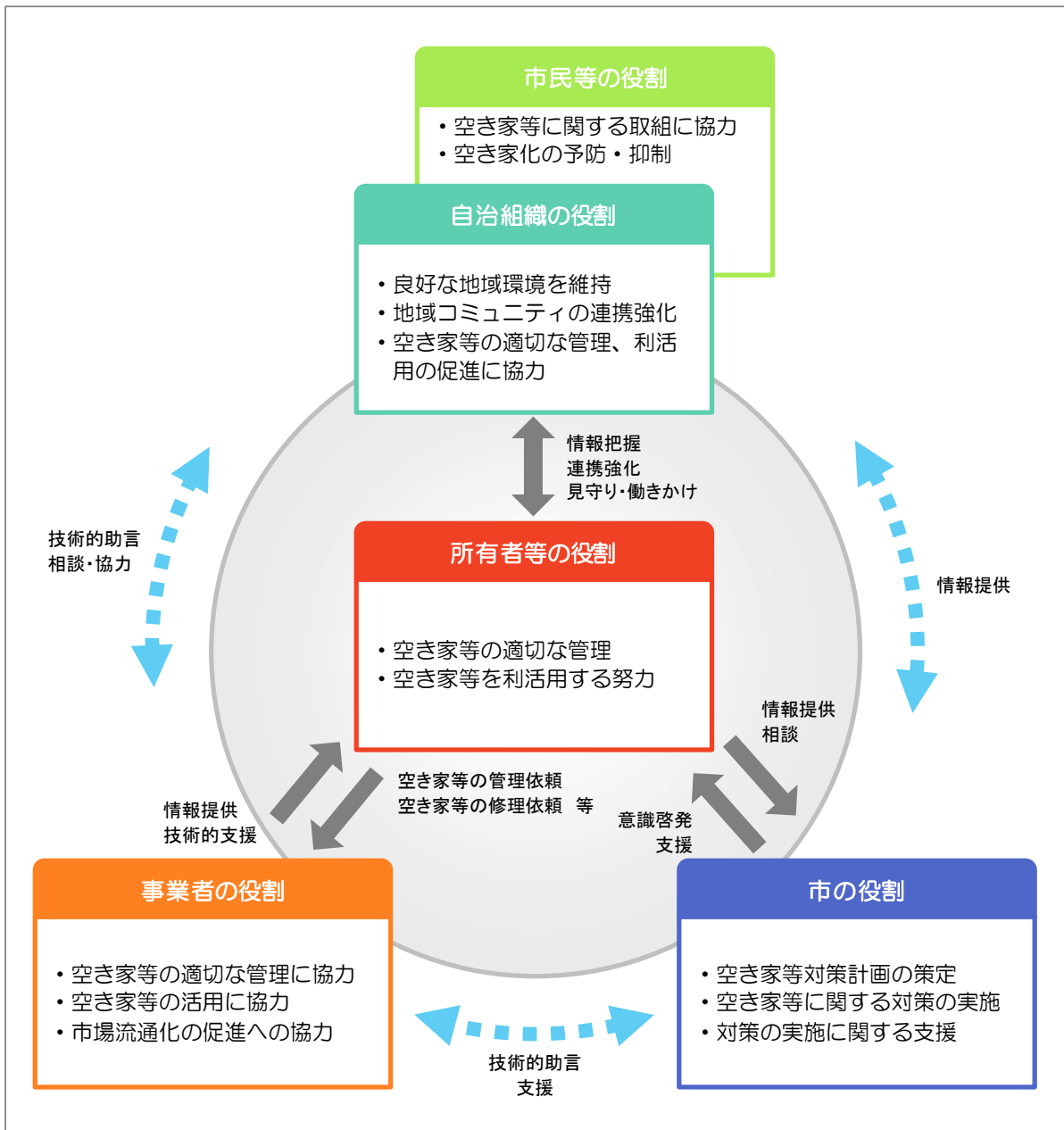
(3) 自治組織の役割

自治組織は、空き家等の発生または放置が起こらないよう、空き家等の状況及び所有者等に関する情報の把握をするとともに、市、所有者等及び事業者の空き家等の適切な管理及び活用の促進に積極的に協力することが求められます。

(4) 事業者の役割

空き家等対策の推進のためには、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者は市や所有者等に対して情報提供や技術的な支援等を行い、対策の実施に積極的に協力することが求められます。

【役割分担のイメージ図】



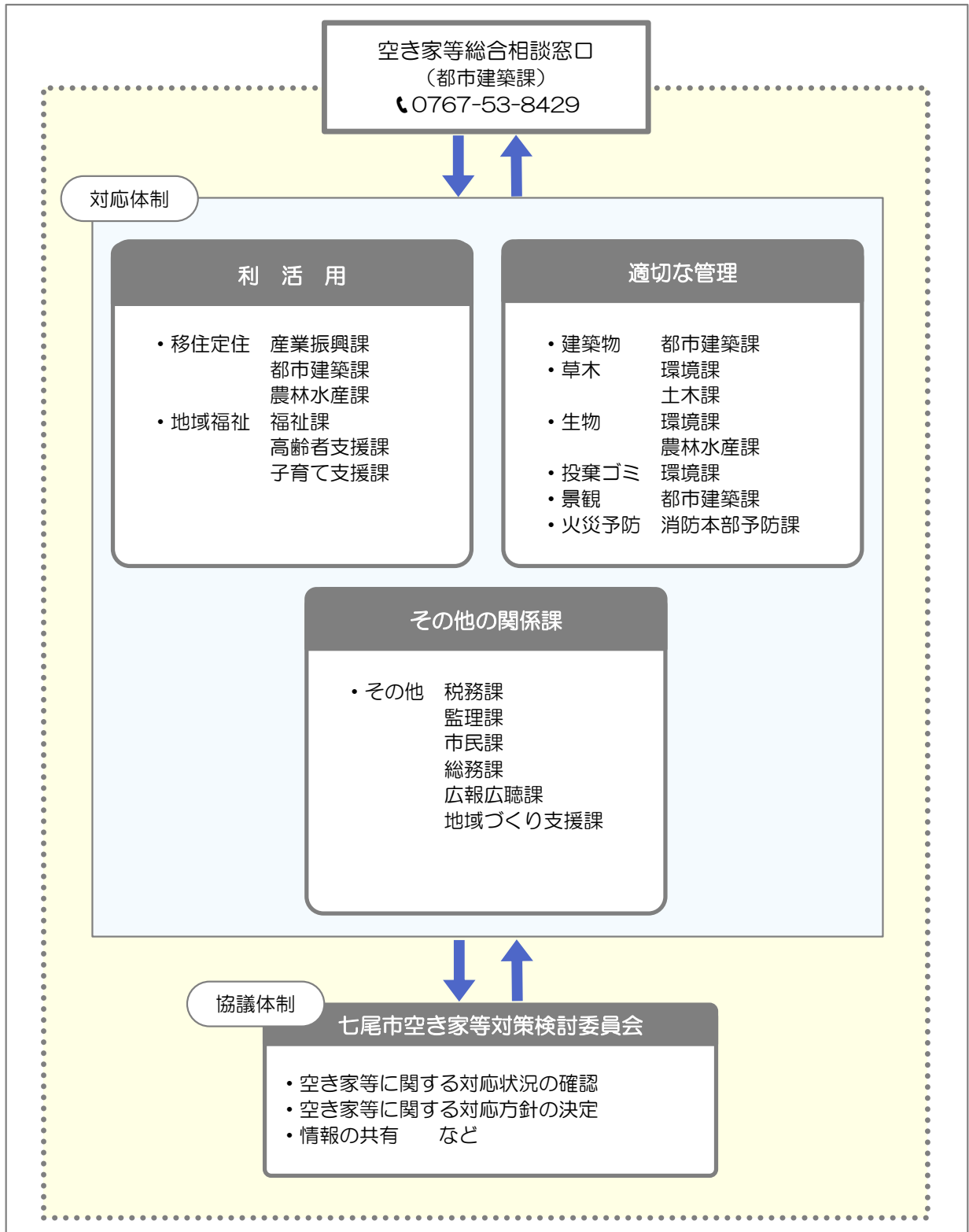
5-2 空き家等に関する相談対応

空き家等に関する相談に迅速かつ適切に対応するため、相談内容に応じた窓口の連絡先をホームページ等で周知します。

5-3 庁内組織体制

空き家等の管理・活用に関する相談などの対応は、専門的に当該業務を担う課において実施するとともに、庁内の関連部局が連携し、総合的・横断的な空き家等の検討、実践に取り組みます。

【庁内組織体制】



5-4 七尾市空き家等対策検討委員会

市内の空き家等の適切な管理の促進及び特定空き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、七尾市空き家等対策検討委員会を設置します。

【委員会構成】

| 役 職 | 所 属 |
|-------|----------------|
| 委員 長 | 都市建築課長 |
| 副委員 長 | 総務課長 |
| 副委員 長 | 環境課長 |
| 委 員 | 監理課長 |
| 委 員 | 産業振興課長 |
| 委 員 | 税務課長 |
| 委 員 | 地域づくり支援課長 |
| 委 員 | 広報広聴課長 |
| 委 員 | 市民課長 |
| 委 員 | 土木課長 |
| 委 員 | 予防課長（七尾鹿島消防本部） |

5-5 七尾市空き家等対策協議会

法務、不動産や建築等の専門家を委員とした七尾市空き家等対策協議会を設置し、空き家等対策計画に関すること、計画に基づく施策の実施に関することや特定空き家等の対応について諮問します。

【協議会構成】

| 区 分 | 所 属・役 職 |
|-------|---------------------|
| 会 長 | 市長 |
| 法 務 | 金沢弁護士会 |
| 法 務 | 石川県司法書士会 |
| 不 動 産 | 公益社団法人 石川県宅地建物取引業協会 |
| 建 築 | 一般社団法人 石川県建築士会 |
| 地 域 | 七尾市町会連合会会長 |
| 行 政 | 消防長（七尾鹿島消防本部） |

6章

その他

6-1 計画の進捗管理

本計画の進捗管理を行うため、七尾市空き家等対策協議会を開催し、空き家等対策について意識啓発や支援等の事業実績や現状の課題を報告し、必要に応じて計画の見直しを行います。

『七尾市総合戦略』において設定されている空き家等の対策に伴う「重要業績評価指標（KPI）」についても実績を報告し、必要に応じて目標の見直しや事業の新設・改善・廃止等を検討します。

6-2 条例について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行は、自治体が事務執行をする根拠の法令となりました。しかし、同法ではカバーできない領域や具体的な事務執行に関し具体的な対応が記載されていないこともあります。

住民の生活環境の保全やスムーズな事務執行を行う上で、必要であると判断すれば、条例の改定について具体的内容を検討していくこととします。

附則

令和5年4月14日 一部変更

令和5年12月13日 一部変更