

中能登町空き家等対策計画

平成29年7月

令和4年2月改定

中能登町

目 次

第1章 基本事項	1
第1節 中能登町の現状	1
第2節 計画の概要	2
第2章 実施体制の整備	3
第1節 空き家等総合相談窓口	4
第2節 空き家等対策協議会	6
第3章 適正管理と利活用の促進	7
第1節 適正管理の促進	8
第2節 利活用の促進	9
第4章 特定空き家等への対応	11
第1節 空き家等に関する苦情相談	12
第2節 空き家等調査	13
第3節 特定空き家等の認定	16
第4節 行政措置	18
第5章 まとめ	21

第1章 基本事項

第1節 中能登町の現状

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）に基づき、今後の空き家等対策の基礎的な資料を作成することを目的に、町内全域の空き家等の現状を把握するため実態調査を実施した。

調査の結果、町内に存在する空き家等の棟数は923件（専用住宅（長屋も含む）705件、店舗、店舗併用住宅88件、工場59件、その他（共同住宅、倉庫、納屋等）71件）であった。この内、中～大規模な修繕や解体が必要と考えられる空き家等は15.4%を占め、その棟数は142棟となっており、町の規模（世帯数：6,597世帯、平成29年4月1日現在）を考慮すると、決して少なくない棟数であった。

また、所有者の高齢化等により建物管理に時間やコストがかけられなくなってくると、管理状態の劣悪な空き家等がますます増加することが懸念されるため、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼすことのない適正管理や除去等を促進する必要があると考えられる。

一方で、建物の管理に問題なく、建物以外の部分を含む敷地内全体の管理状況や立地等の周囲の状況を考慮し、売却、賃貸の期待性が高いと判定される空き家等は、全体の9.9%の91棟であった。しかしながら、アンケート調査の結果、市場性の高い空き家等の所有者等ほど、売却、賃貸の意向が低い傾向があるため、町の移住、定住促進施策や地域活性化の方針等の理解を促進し、空き家等の積極的な活用を誘導する施策の検討が必要と考えられる。

【平成28年度空き家等実態調査の概要】

調査期間	平成28年8月31日～平成29年3月22日
調査範囲	中能登町全域
調査対象	空き家等（居住その他の使用が概ね1年以上なされていない家屋、店舗、倉庫又は工場等の建築物等）
調査方法	外観目視による現地調査

第2節 計画の概要

1 基本方針

空き家等は、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、所有者が適正に管理することが原則であり、その権利と責任も保障されている。

同様に、隣家が空き家等を原因とし危険や被害にあっ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であり、町は原則として個人の所有財産間の問題に介入しない。

しかしながら、中能登町は不特定多数の町民を危害から守るため、町による緊急措置や危険排除の実施が必要と判断した場合に限り、原因となっている空き家等に必要最小限な措置を講じる。

2 対象区域

実態調査の結果を踏まえると、町内全域に空き家等が見られ、様々な問題が発生していることから、当計画の対象は町内全域とする。

3 対象とする空き家等の種類

対象とする空き家等の種類は、空き家等、特定空き家等の2種類とし、空き家等の中には空き家となっている住宅だけでなく、使用されていない店舗や工場、納屋、倉庫なども含まれるものとする。

4 計画期間

次回、空き家等実態調査を令和8年度に実施する予定としていることから、計画の期間は平成29年度から令和8年度までの10年間とする。ただし、各種施策の実施や社会状況の変化等により適宜見直すこととする。

5 空き家等対策の実施に関し必要な事項

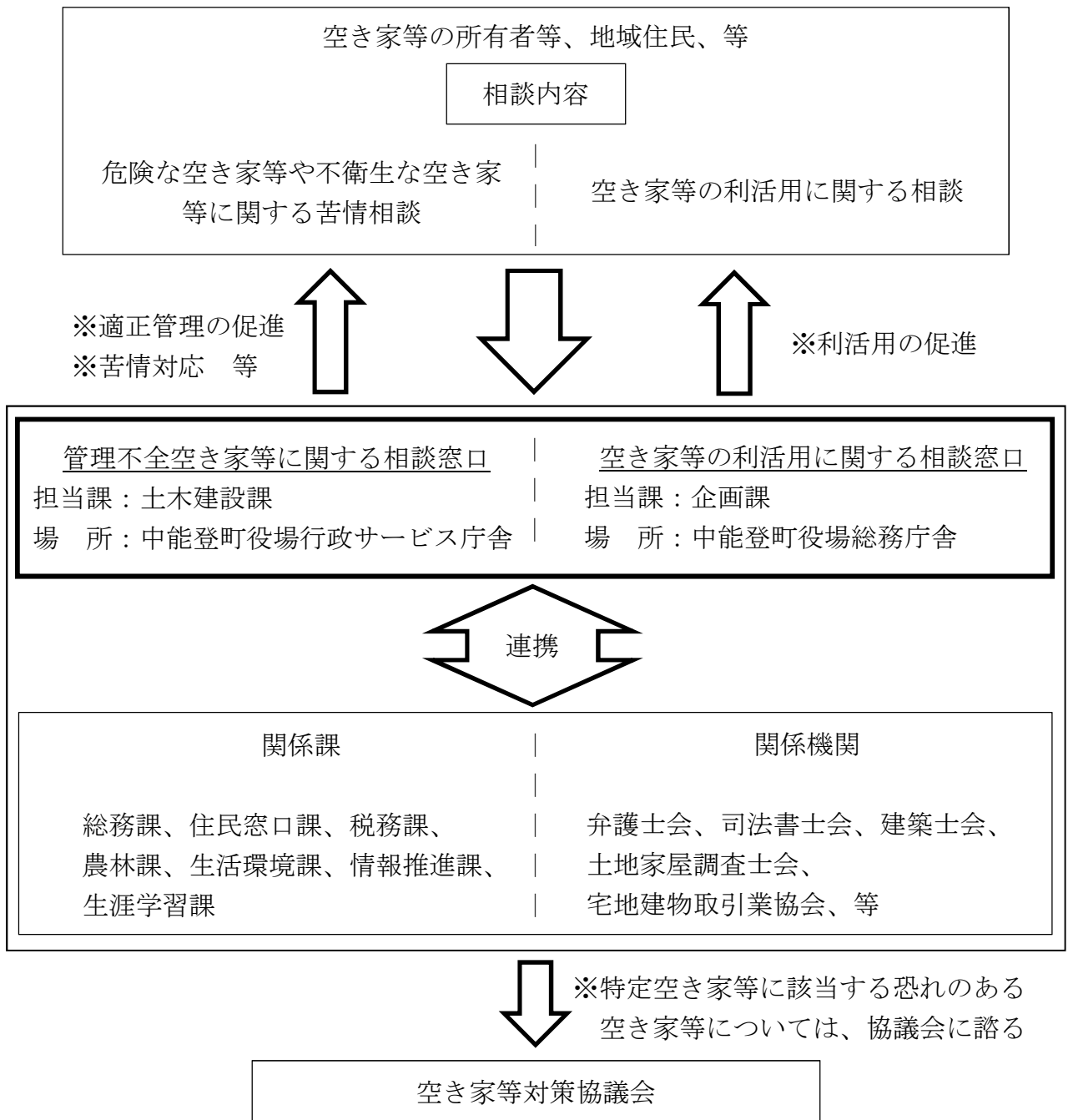
計画の内容については、町内の状況の変化を踏まえ改定等を検討する。

また、計画は中能登町のHP上において公開し、地域住民等が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備し、計画の内容について変更があった場合は、随時更新する。

第2章 実施体制の整備

住民等からの空き家等に関する相談の内容としては、空き家等の所有者等自らによる今後の利活用方針に関するものから、空き家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する、地域住民による苦情・相談まで幅広く考えられる。所有者自らによる相談は、適切な管理や利活用を検討する際の意思決定に関わるものであり、また周辺住民からの苦情・相談は、生活環境の保全や危険の未然防止等に関わるため、各々の相談に迅速かつ適切に対応することができるよう実施体制を整備することが求められる。

以下、実施体制のフロー図とする。



第1節 空き家等総合相談窓口

住民等からの空き家等に関する相談に対して、空き家等総合相談窓口(企画課)を設置し、空き家全般の相談に応じる。

しかしながら、空き家等がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたるものであるため、内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努める。

また、中能登町の担当課において対応が困難な専門的な相談は、関係事業団体と連携して対応することとする。

【関係課との連携】

関係課	空き家等に関する対策の役割
総務課	空き家等の寄付相談に関する事項、災害対応に関する事項
土木建設課	管理不全な空き家等に関する事項、協議会の開催 土砂災害警戒区域（ハザードマップ）に関する事項
住民窓口課	所有者確認に関する事項
企画課	協議会の開催、連絡調整、利活用に関する事項
税務課	地方税法に関する事項、課税台帳に関する事項
農林課	空き家等の現地特定に関する事項
生活環境課	上下水道の開閉栓に関する事項 環境保全に関する事項、不法投棄に関する事項
情報推進課	音声告知端末撤去による空き家情報の共有
生涯学習課	伝統的建造物に関する事項

【関係機関との連携】

関係機関	空き家等に関する対策の役割
弁護士 司法書士 土地家屋調査士 行政書士	相続に関する相談や調査、財産の所有権移転手続き等
宅地建物取引協会 不動産業者	所有者の空き家等利活用の相談、不動産取引の仲介等
建築士 建設業者	空き家等の解体や改修の相談
民間団体 NPO法人	空き家等の管理、点検を担う空き家管理代行事業の創設と実施への支援
警察 消防	危険回避のための措置、緊急時の対応
社会福祉協議会 区又は町内会	空き家等情報の提供、空き家等解体後の跡地の利活用

第2節 空き家等対策協議会

適正管理の指導、特定空き家等への該当の判断を含め、対策全般については、空き家等対策協議会を設置し、随時、協議と検証を行う。

協議会の構成	協議会は町長のほか、町長が委嘱する学識経験者等により構成する。以下例とする。 <ul style="list-style-type: none">・ 中能登町長・ 弁護士・ 宅建協会専務理事・ 建築士・ 司法書士・ その他町長が必要と認める者
協議内容	協議会は、主に下記について協議する。 <ul style="list-style-type: none">・ 空き家等対策計画に関する事・ 特定空き家等の認定基準及び認定に関する事・ 行政指導を行う場合の措置の内容に関する事・ 行政代執行、略式代執行の施行に関する事

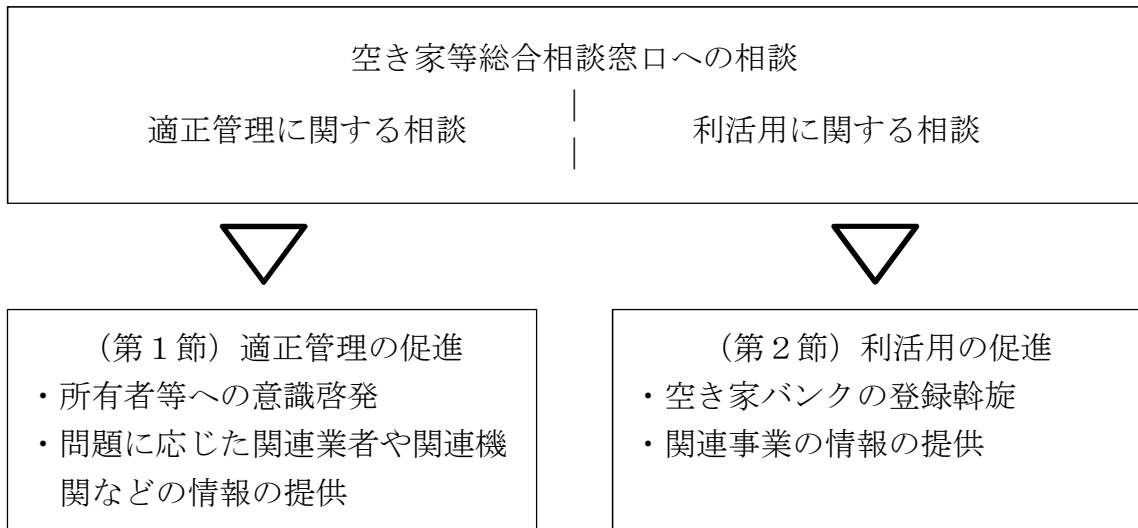
第3章 適正管理と利活用の促進

空き家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。

そこで、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るため、空き家等の所有者等に対し広報やHPへの掲載、又は固定資産税納付書送付時に文書を同封するなどして、適正管理及び利活用の促進に努め、問題が深刻化する前の早期対応を促すことが重要である。

また、空き家等総合相談窓口へ寄せられる空き家等の管理及び活用に関する相談については、情報提供や制度紹介などにより、適切に対応する。

以下、管理及び活用に関する相談への対応に係るフロー図とする。



第1節 適正管理の促進

1 意識啓発

空き家等総合相談窓口に寄せられた相談に対し、空き家等の適正管理の促進のため、「空き家等は、個人の財産であるため所有者等が自ら適切に管理し、町民や地域の安全安心を確保することが原則であること」また、「空き家等を長期にわたり放置することにより、老朽化や草木の繁茂が進むほど、改修や除去等に要するコストが増大すること」などの理解を促し、所有者等への意識啓発を進める。

2 情報提供

相談内容に応じた関連業者や関連機関などの情報の提供により、所有者等による適正管理を促進する。

相談内容	関連業者、関連機関
管理に関する相談	解体業者、害虫駆除業者、空き家管理代行業者、など
相続など所有権に関する相談	弁護士、司法書士、土地家屋調査士、など
不動産取引に関する相談	宅地建物取引業協会、不動産業者、建設業者、など

第2節 利活用の促進

1 空き家バンク

空き家バンクでは、空き家等を地域資源と捉え、空き家等の所有者等と空き家等の利用希望者とのマッチング支援を行っており、空き家等の利活用の促進における主要な施策となる。

そのため、空き家等総合相談窓口に寄せられる空き家等の利活用に係る相談に対しては、空き家バンク及び関連補助金事業を紹介し、利活用を促進する。

関連補助金事業	補助内容
空き家等登録促進奨励金	(登録斡旋) 空き家バンクへの空き家等の登録を斡旋した区に対し、登録斡旋の奨励金を交付する。
	(家財道具等の処分費補助) 空き家バンクにおいて売買又は賃貸契約が成立したときは、家財道具等の処分、整理に係る実費相当分に奨励金を交付する。
空き家等改修支援補助金	中能登町に定住することを目的に購入した空き家等に係る改修について、補助金を交付する。
空き家等解体支援補助金	中能登町に定住することを目的に一戸建て住宅を新築した場合に、当該建設地に存在した空き家等の解体について、補助金を交付する。

2 関連事業（創業支援事業、移住推進事業、等）

移住者の受け入れ態勢の整備や、創業希望者の事業所の確保などについても、空き家等を利活用することが考えられるため、関連する事業とも連動して空き家等の利活用の促進事業を進めることが重要である。

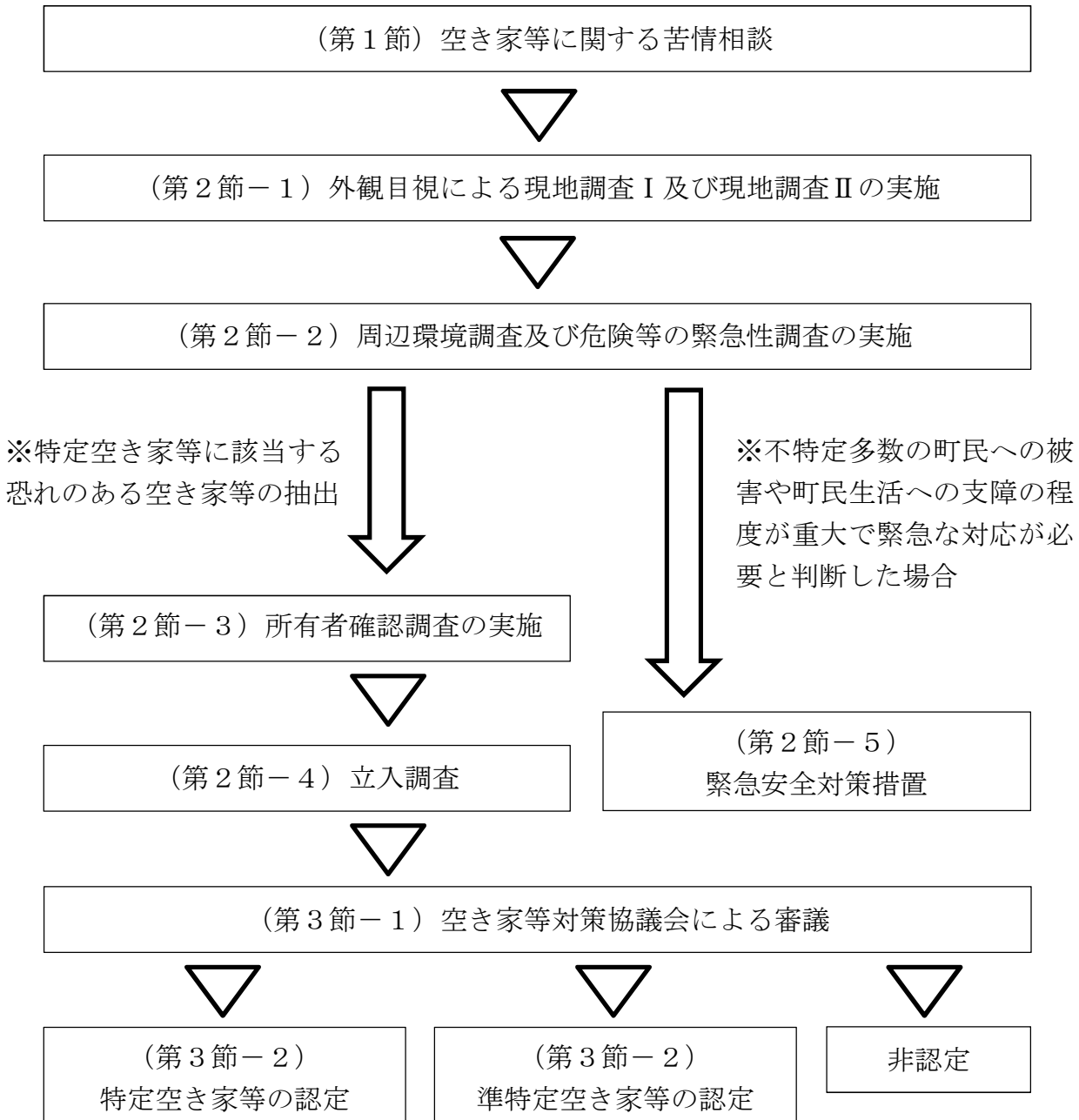
3 空き家等の跡地の活用

除去した空き家等の跡地については、公的利用や区での活用を含めて、各空き家等跡地の状況や立地に合わせ、利活用について検討する。

第4章 特定空き家等への対応

空き家等総合相談窓口へ寄せられた苦情相談に基づき、特定空き家等の可能性があると思われる情報については、空き家等調査、協議会による審議を行い、特定空き家等へ該当するか否かを判断する。

以下、特定空き家等の苦情相談から認定までのフローとする。



第1節 空き家等に関する苦情相談

1 原因となる空き家等に対する対応

(1) 特定空き家等の可能性があると思われる空き家等に対する対応

現地調査等を行い、調査結果に基づき対応する。

現地調査等の結果、特定空き家等の可能性が高いと判断されなかった場合には、当該空き家等の隣家や相談者に対し対応及び支援を行う。

(2) 特定空き家等には該当しない空き家等に対する対応

現地調査等を行わず、関係課や関係機関と連携し対応する。

2 相談者又は隣家への対応及び支援

管理不全な空き家等が原因で、被害の発生やそのおそれがある隣家又は相談者への対応及び支援については、以下のとおり行う。

- ・実態調査で得た情報のうち公開が原則の情報（登記情報）について提供
- ・適正管理を促すための、所有者等への指導・助言・勧告による行政指導
- ・相談窓口への問い合わせに対する、助言等による対応

第2節 空き家等調査

1 外観目視による現地調査

(1) 現地調査Ⅰ

空き家等総合相談窓口への苦情相談によって抽出された特定空き家等の可能性があると思われる空き家等の現地調査については、抽出された原因が保安面又は衛生面、景観面及び生活環境面の内、どちらに該当するかに基づいて行う。

現地調査Ⅰの結果、特定空き家等に該当する恐れのある空き家等については、空き家等対策協議会による審議を行う。

原因	調査員	調査結果に基づく措置	評価基準
・保安面	・土木建設課職員	チェックリストの判定ア、イ共に該当する項目がある場合、「現地調査Ⅱ」、「立入調査」又は「空き家等対策協議会による協議」を検討する。	・特定空き家等の認定基準要綱別表1 空き家等現況評価チェックリスト、別表3 周辺環境調査票及び危険等の緊急性調査票
・衛生面 ・景観面 ・生活環境面	・土木建設課職員 ・生活環境課職員	チェックリストの判定ア、イ共に該当する項目がある場合、「立入調査」又は「空き家等対策協議会による協議」を検討する。	

(2) 現地調査Ⅱ

保安面を原因として現地調査①を実施した空き家等であって、特定空き家等に認定するかどうかを判断する上で、建築士による現地調査を必要とすると判断した場合には、現地調査Ⅱを実施する。

現地調査Ⅱの結果、建築士により空き家等内に立入って調査をする必要があると判断された場合には、立入調査に移行する。また、特定空き家等に該当する恐れのある空き家等については、空き家等対策協議会による審議を行う。

原因	調査員	調査結果に基づく措置	評価基準
・保安面	・土木建設課職員 ・建築士	評価点の合計が100点以上となった場合 →「立入調査」又は「空き家等対策協議会による協議」を検討する。	・特定空き家等の認定基準要綱別表2 空き家等現況評価票、別表3 危険等の緊急性調査票

2 周辺環境及び危険等の緊急性調査

中能登町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例に係る特定空き家等の認定基準要綱別表3の周辺環境調査票及び危険等の緊急性調査票により、予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害が及ぶ可能性を確認する。また、もたらされている危険等についての緊急性が高いか否か等を確認する。

3 所有者の確認調査

空き家等対策協議会で審議を行うにあたって、所有者の存否等については重要な判断材料となるため、空き家等対策協議会の開催前に特定空き家等に該当する可能性の高い空き家等の所有者の確認調査を行う。

(1) 調査方法

所有者の調査は以下の方法等で行う。また、所有者を確知後、確認のため配達証明郵便を送付し、空き家等対策協議会に諮る旨を連絡する。

- ・固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用による所有者の確認
- ・不動産登記簿情報による登記名義人の確認
- ・住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認
- ・区や地域住民への聞き取り調査等による確認

(2) 過失なく所有者等を確知できない場合

下記の状態により所有者が確認できなかった場合には、「過失なく所有者等を確知できない」空き家等と判断する。

- ・空き家等が未登記である場合など、固定資産税情報で所有者等を確定できない場合(所有者等不明)
- ・所有者確認のため該当者に送付した配達証明郵便が返送された場合(所有者等行方不明)
- ・法定相続人全員の相続放棄が確認された場合(所有者等不存在)

4 立入調査の実施

外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を確認する必要がある場合に限り、中能登町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例第27条に基づき立入調査を実施する。具体的な助言又は指導内容等を決定しきれていない場合においては、立入調査により検討する。

原因	調査員	調査結果に基づく措置	評価基準
・保安面	・土木建設課職員 ・建築士	立入調査の結果、特定空き家等に該当するおそれがあると判断した場合 →「空き家等対策協議会による協議」を検討する。	・特定空き家等の認定基準要綱別表1 空き家等現況評価チェックリスト、別表2 空き家等現況評価票 ・その他、調査に必要とするもの
・衛生面 ・景観面 ・生活環境面	・土木建設課職員 ・生活環境課職員		

5 緊急安全措置

空き家等の倒壊・落雪などにより、不特定多数の町民への被害や町民生活への支障が発生し、またはそのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応が必要と判断した場合は、被害・支障の拡大防止・未然防止の措置を緊急に講じ、町民の生命・財産を守る。

(1) 実施基準

空き家等の倒壊・部材の飛散・落雪などにより、不特定多数の町民に被害が発生、またはそのおそれがあり、緊急措置が必要と判断した場合。

(2) 措置内容

危険な状態を回避するための必要最小限の措置。(瓦礫除去・周囲立入制限・倒壊防止対策・飛散防止対策・除排雪、など)

(3) 事後処置及び費用の徴収

所有者等に措置内容を通知し、以後の適正管理を指導する。また、緊急措置に要した費用については、事後に義務者から任意で徴収する。

第3節 特定空き家等の認定

1 空き家等対策協議会による協議

協議会を開催し、当該空き家等が特定空き家等又は準特定空き家等に該当するか否かを空き家等調査（第4章第1節）の結果を基に審議する。

【認定基準】

特定空き家等	(中能登町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例) <ul style="list-style-type: none">・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
準特定空き家等	(中能登町準特定空き家等認定要綱) <ul style="list-style-type: none">・特定空き家等には該当しないが、老朽危険度を原因に周辺住民に危険を及ぼす可能性が高い状態である空き家等・特定空き家等には該当しないが、管理不全であり、かつ所有者が確知できないなどの理由により、改善される見込みのない空き家等

2 特定空き家等及び準特定空き家等の認定

中能登町空き家等対策協議会設置要綱に則り、特定空き家等又は準特定空き家等に該当すると決せられた場合には、中能登町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例又は中能登町準特定空き家等認定要綱に基づき認定する。

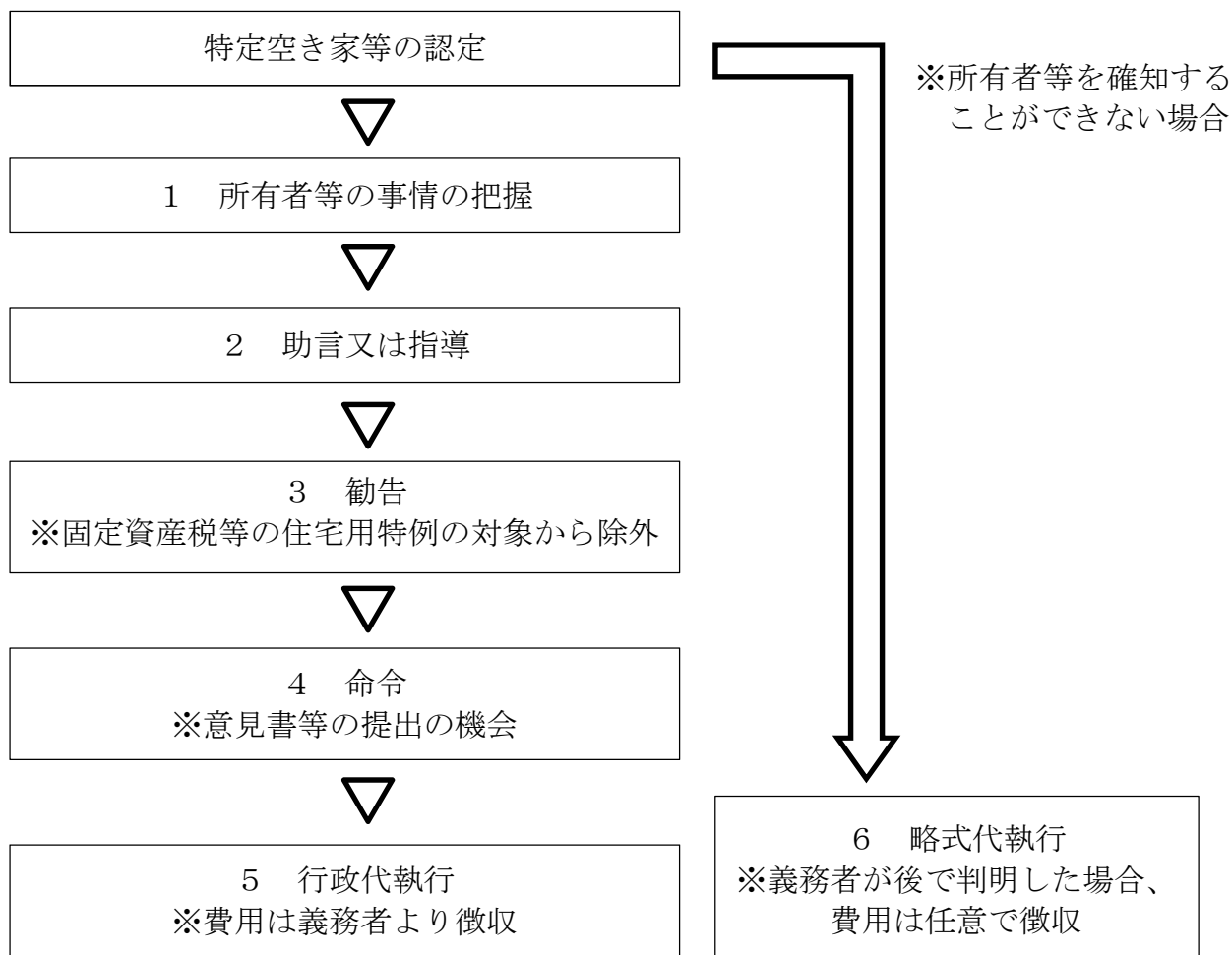
【対応措置】

特定空き家等	中能登町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例に基づく行政措置
準特定空き家等	下記の事項について通知することにより、所有する空き家等の現状の把握を促し、管理不全とならないよう意識啓発する。 <ul style="list-style-type: none">・ 準特定空き家等に認定した旨・ 特定空き家等に該当しないかを継続的に評価していく対象となった旨・ 当該準特定空き家等空き家等の現況・ 除去及び利活用に関する情報

第4節 行政措置

特定空き家等に認定された空き家等については、中能登町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例に基づき、行政措置を実施する。

以下、行政措置の実施フローとする。



1 所有者等の事情の把握

当該空き家等が「特定空き家等」に該当する場合であっても、直ちに法に基づく立入調査や指導等の手続を開始するのではなく、所有者等の事情を勘案し、対応方策を検討する。

状況に応じて、相談窓口や活用できる助成制度の紹介等により解決を図る。

2 助言又は指導

認定した特定空き家等の所有者等に対し、助言又は指導といった行政指導を実施することにより、所有者等自らの意思による改善を促すことから始める。

3 勧告

助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空き家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとるよう勧告を実施する。

なお、勧告がなされ場合に、当該特定空き家等に係る土地については、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るため、税務課に対しては、勧告に関する情報を速やかに提供する。

4 命令

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取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、相当な猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとるよう命令を実施する。

なお、命令を行う際には、事前に措置を命じようとする者に対し、意見書の提出又は公開による意見の聴衆を請求する機会を与える。

5 行政代執行

必要な措置を命令した場合において、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期限までに完了する見込みがないときは、中能登町空き家等対策協議会での審議のうえで、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を実施する。

また、代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。

6 略式代執行

過失がなく所有者等を確知できない場合、その者の負担において略式代執行を実施する。
義務者が後で判明したときは、その時点でその者から任意で費用を徴収する。

ただし、略式代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用について義務者が任意の支払いに応じない場合、強制徴収することはできない。

第5章 ま と め

空き家問題については、平成25年度以降、国における空き家対策の法制化を目指した動きが報じられるようになり、全国的な社会問題として広がりを見せている。

背景には、世帯構成の変化など社会情勢の変容や、硬直化した住宅施策といった法制度の問題がある。

また、日本は欧米諸国に先駆けて本格的な人口減少社会が到来し、この構造的な問題が空き家の増加に拍車を掛けている。

中能登町では、人口減少とともに過疎化・少子高齢化も著しい状況にあり、取り巻く社会環境による空き家の増加とともに、自然環境によって老朽化と倒壊の危険性が加速度的に増していくなかで、空き家対策が喫緊の重要課題となっている。

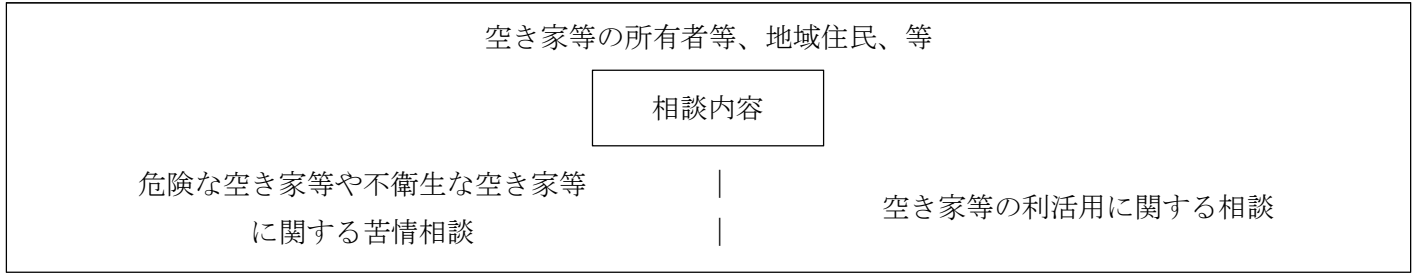
現行の法制度を尊重し、国や県の動向を踏まえつつ、町民と手をたずさえて、幸せな地域社会の実現を目指し、所有者による適正管理を第一義に、今後も空き家等対策に取り組むものである。

資料

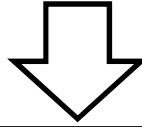
〔目次〕

- 1 中能登町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例
- 2 中能登町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則
- 3 中能登町空き家等情報発信事業実施要綱
- 4 中能登町空き家等解体支援補助金交付要綱
- 5 中能登町空き家等改修支援補助金交付要綱
- 6 中能登町空き家等対策協議会設置要綱
- 7 中能登町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例に係る特定空き家等の認定基準要綱
- 8 中能登町準特定空き家等認定要綱

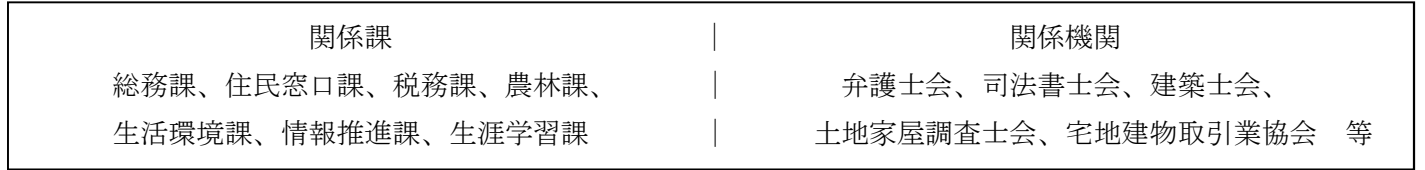
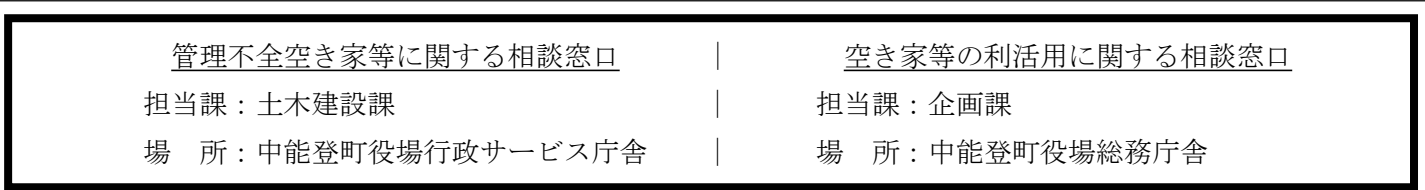
中能登町空き家等対策の全体フロー



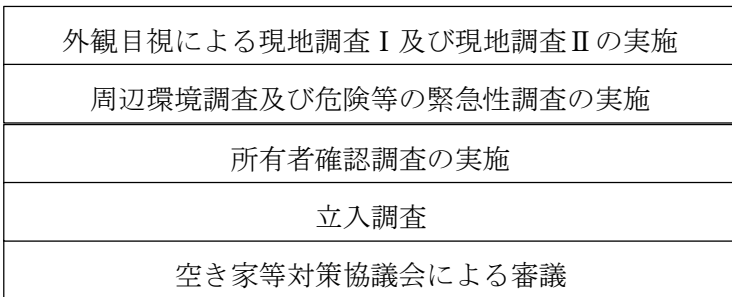
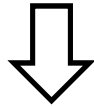
※適正管理の促進
※苦情対応 等



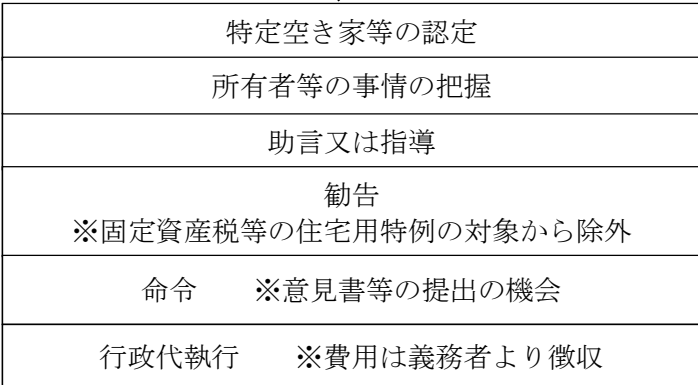
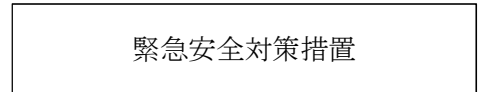
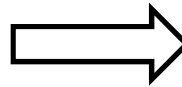
※利活用の促進



特定空き家等に該当する恐れのある空き家等



※不特定多数の町民への被害や町民生活への支障の程度が重大で緊急な対応が必要と判断した場合



※所有者等を確認することができない場合

