

南砺市空家等対策計画

【改訂版】

（概要版）

南 砺 市

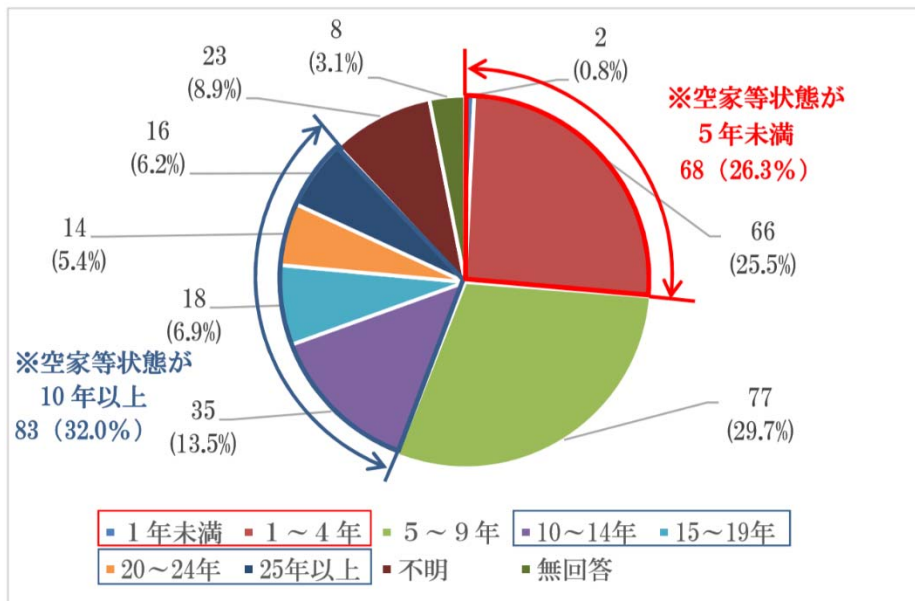
令和5年3月

令和4年度に実施した空き家所有者実態調査によると、5年以上空き家状態となっている市内の空き家等は約6割を占め、約8割が新耐震基準（1981年（昭和56年）6月1日以降に適用される基準）以前に建築された空き家等である。

また、管理されていない空き家等が約2割弱存在している。

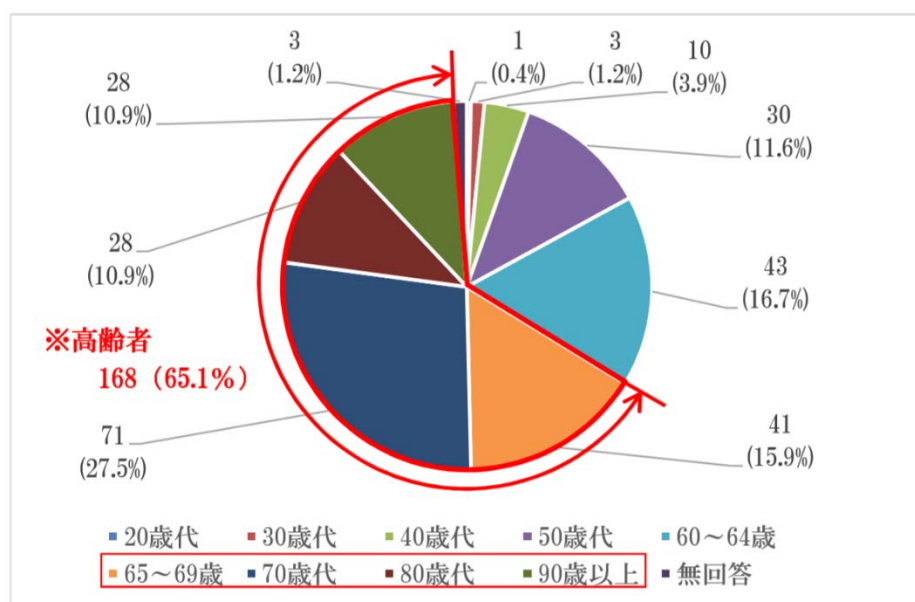
今後の利用については、売却したいと考えている所有者が最も多く全体の約3分の1を占めるほか、空き家等の継続・利活用方法不明の意向を有する所有者等がそれぞれ全体の約2割を占める。

空き家等の所有者等のうち、全体の約3分の2弱が高齢者である。平成29年度調査時に比べ、65歳以上の空き家等所有者が増加し高齢化率はやや上昇している。



資料) 空き家所有者実態調査（令和4年調査） ※ 空家特措法上の空家等を集計

図2 空き家等となっている期間（n=259）



資料) 空き家所有者実態調査（令和4年調査） ※ 空家特措法上の空家等を集計

図3 空き家等の所有者等の年齢（n=259）

第3章 取組方針

3-1 基本的な考え方

(1) 所有者等による適切な管理

空家等は、所有者等自らが適切に管理することが原則（空家特措法）である。

空き家による問題の未然防止や空き家の利活用の円滑化等の観点から、空家等は所有者等自らが適切に管理するよう啓発する。

(2) 市による主体的な取組

前述のとおり、空家等は所有者等自らが適切に管理することが原則であるが、所有者等の事情等により適切な管理が行われず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすケースが生じることが想定される。一方、本市では、空き家を活用したまちづくりに取り組む地域があるものの、全市的な広がりはこのからの状況である。

このため、市民の生活環境の保全や地域活性化促進等を図るため、市が主体的に空き家対策に取り組む。

(3) 地域による取組の強化

地域内の空き家は、そのまま放置すれば、将来的な生活環境の悪化につながるようになる。一方、地域の空き家を「資産」と捉え直し地域で空き家の利活用に取り組めば、地域活力を創出することが可能である。

それぞれの地域活力の強化は、市全体の活力の底上げにつながることから、地域による空き家対策の取り組みを強化する。

(4) 専門家や関係機関等との連携

空き家の対策を推進するには、幅広い分野の知見が必要となることから、実施する対策に応じ、専門家や関係機関等と連携しながら空き家の対策に取り組む。

3-2 基本施策

(1) 空き家の適切な管理の促進 ～空き家から生じる問題を未然に防止する～

空き家は、適切に管理されなければ建築物の老朽化が加速化し、防災や環境衛生、景観等の観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことになる。

このため、空き家に関する情報・実態を把握するための仕組みを構築するとともに、空き家の適正な管理に向けた所有者等に対する意識啓発、地域等による利活用の促進を図ることで、空き家から生じる問題の未然防止につなげる。

(2) 空き家の利活用の促進 ～空き家の利活用を促進する～

本市では、ある程度管理されている空き家が大部分であり利活用可能な空き家が多く存在しているものと考えられる。一方で、売却や賃貸のための具体的な行動を行っていない所有者等が相当数存在し、全市的に空き家の利活用が滞る状況が生じている。

このため、南砺市空き家バンクや居住中の家屋を含めたりフォーム、定住・移住施策の利用を促進する。また、地域等による利活用への支援や利活用事例の広報等を実施することにより、空き家の利活用促進につなげる。

(3) 管理不全な空き家に対する措置の推進 ～空き家による問題を解消する～

管理不全な空き家は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があるため、早急な対応が求められる。

一方、具体的な措置に関しては、所有者等の財産権に留意し、空き家の物的状態や周辺への影響の程度、危険等の切迫性等を勘案しながら進める必要がある。

このため、空き家や所有者等の積極的除却希望者への支援のほか、状況に応じた指導、勧告、命令等の必要な措置を着実に講じていく。併せて、所有者等や地域による管理不全な空き家の解消に向けた取り組みを促進し、空き家問題の深刻化の抑制につなげる。

(4) 空き家対策に係る体制の展開 ～関係部局や専門家、地域等が連携し空き家対策に取り組む～

空き家に関する相談は、所有者による空き家の利活用に関するものから周辺住民からの苦情等まで幅広い内容が考えられる。また、空き家がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたる性質があり、地域住民の生活環境にも密接に関係することから、具体的な対策を円滑に実施するには、庁内の様々な部局や専門家、地域等の緊密な連携が求められる。

このため、庁内に設置している空き家相談に関する窓口とともに、地域住民と行政をつなぐ空き家等地域対策推進員や南砺市空き家対策連絡会議といった関係団体等による相談体制を継続的に展開する。合わせて、空き家対策の実効性の向上に向け、南砺市空き家等対策協議会や南砺市空き家等対策審議会、庁内関係部局が密接に連携した実施体制を継続的に展開する。

第4章 具体的な施策

4-1 空き家の適切な管理の促進

(1) 空き家の実態把握

① 発生情報の収集

- ・ 空き家調査の定期的な実施
- ・ 空き家バンクの情報・空き家等地域対策推進員等からの情報の集約

② 所有者等に関する情報の把握

- ・ 固定資産税情報や不動産登記簿情報、住民票情報等の活用
- ・ 関係部局との連携体制構築の検討

③ 所有者等の利用実態・意向の把握

- ・ アンケート調査の定期的な実施

④ 使用状況・損傷状況の把握

- ・ 空き家実態調査の定期的な実施
- ・ 庁内外の建築技術者による協力体制の構築
- ・ 空き家実態調査票の見直し

⑤ 情報のデータベース化

- ・ 関係部局との情報共有体制の構築

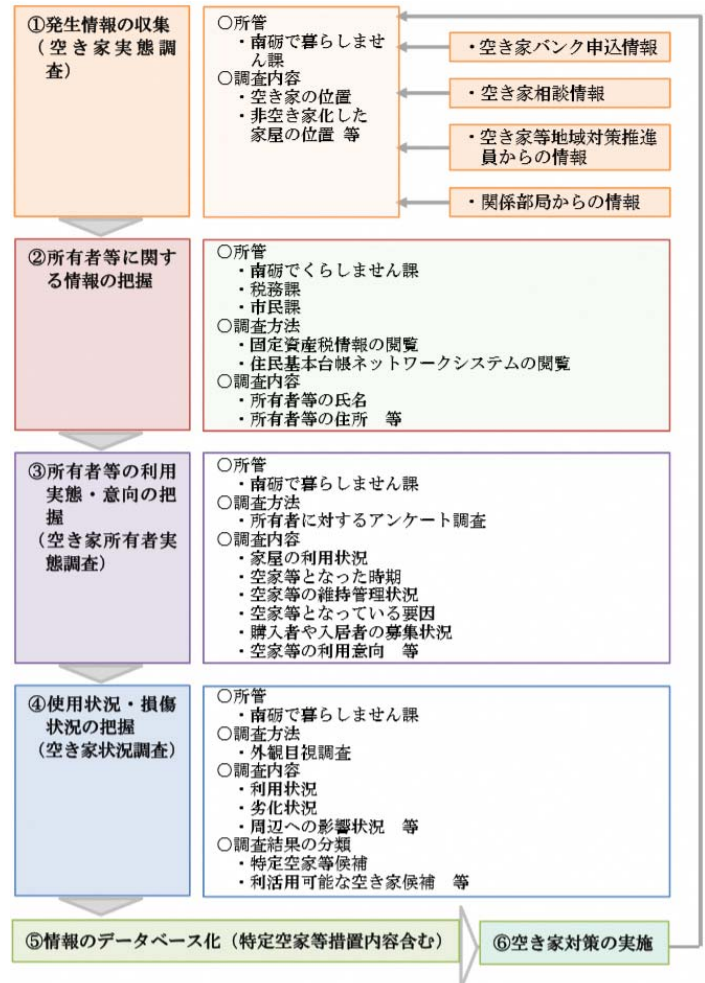


図4 空き家等の実態把握フロー

(2) 空き家化のおそれがある家屋の情報収集

本市には、将来的に空き家化のおそれがある家屋が相当数存在し、今後も増加するものと考えられる。これらの家屋の空き家化を防止するには、まずはこれらの家屋を特定した上で、所有者等が地域や専門家等からの協力を得ながら、家屋の将来的な利活用方法の検討を行うことが重要となる。

このため、空き家等地域対策推進員等の地域事情に精通する住民等を通じ、空き家予備軍に関する情報収集を進める。

(3) 空き家所有者等への啓発活動の強化

① 所有者等への空き家管理に関する情報発信の強化

所有者等への空き家管理に関する情報発信の取り組み

1. 固定資産税通知書に市の空き家対策や相続登記義務化、空き家の適正管理等に関するリーフレットを同封する
2. 市民課窓口への来庁者に相続登記義務化や空き家の適正管理等に関するリーフレットを配布する
3. 地域づくり協議会社会福祉部会員を通して地域内の一人暮らしや高齢者に対し、今後の住まいの管理や相続登記義務化等について啓発を図る
4. 所有者等による空き家の状況改善を促進するため、空き家の問題点等を所有者等に認知いただくよう、空き家実態調査結果のフィードバックの実施を検討する

② 所有者等からの空き家情報提供促進策の検討

③ 市民や地域への空き家関連施策の周知

市ホームページや広報なんと等の市の広報媒体や市政出前講座「なんとセツメール隊」等を活用し、市民や地域への空き家関連施策の周知を図る。

所有者等に対する啓発内容

(所有者等に対する啓発内容)

- ・空き家の適正管理の重要性
- ・不動産登記や相続手続（相続登記義務化等）
- ・空き家の管理・改修・除却等に対する支援制度（補助制度、空き家バンク等）
- ・空き家管理サービス
- ・空き家相談窓口
- ・特定空家等の措置 等

所有者等に対する啓発手段

(所有者等に対する啓発手段)

- ・リーフレット・小冊子等
（住民票窓口や福祉施設等での配布、固定資産税通知書への添付等）

市民や地域に対する啓発手段

(市民や地域に対する啓発手段)

- ・広報なんと（特集記事の掲載）
- ・市ホームページ（空家等関連ページ）
- ・市政出前講座「なんとセツメール隊」での講座
- ・地域づくり勉強会でのテーマ
- ・啓発セミナー・シンポジウム 等

(4) 地域等による管理の促進

① 空き家管理サービスの普及促進

② 地域による空き家管理支援策の検討

4-2 空き家の利活用の促進

(1) 空き家の流通の促進

① 南砺市空き家バンクの利用促進

- ・所有者等に対する空き家バンク登録の働きかけの強化
- ・所有者等に対する空き家バンク活用メリットのPR

② 住宅等のリフォームの促進

- ・空き家所有者、空き家以前の家屋所有者等に対する空き家バンク事業を活用したリフォームのPR

③ 流通環境の改善

- ・インスペクション等住宅診断制度の周知
- ・高齢者等の住み替え支援事業(国)や空き家片付け補助金(市)の活用促進
- ・賃貸物件の登録促進

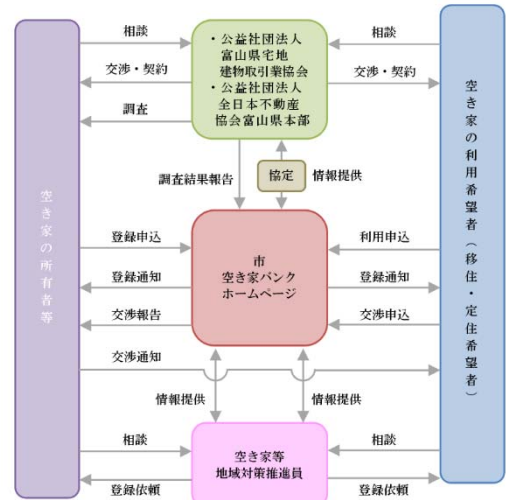


図5 空き家バンクのスキーム

(2) 空き家の利活用の促進

① 定住・移住施策等による利活用の促進

- ・市による移住施策・定住施策等の活用促進
- ・なんとに住んでみられ事業「体験ハウス」の利用促進
- ・移住希望者に対する定住サポートの継続的な実施
- ・国の制度に合わせたセーフティネット住宅や福祉施設等への空き家の利活用の検討



図6 なんとに住んでみられ事業「太美山体験ハウス」

② 地域等による利活用の促進

- ・市、県、国による利活用制度の活用促進
- ・空き家利活用モデル支援事業(県)や空き家の相談窓口(市)を活用した利活用の取組支援

③ 空き家の利活用に取り組む関係団体との連携

- ・地域、市、建物・不動産の専門家等との連携の強化

④ 利活用事例の広報

- ・市民や移住希望者等への利活用事例の広報

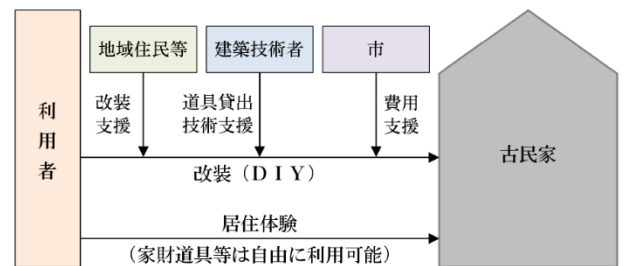


図7 新たな長期滞在型「体験ハウス」の展開イメージ

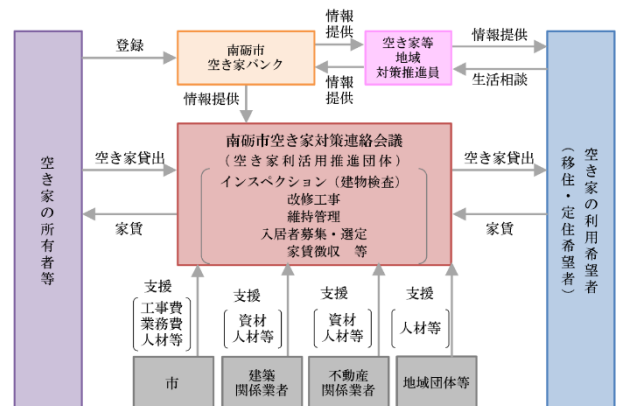


図8 空き家利活用スキームのイメージ

4-3 管理不全な空き家に対する措置の推進

(1) 空家特措法に基づく特定空家等に対する措置

- ① 立入調査による状況把握
 - ・ 建築技術者による立入調査の実施
- ② 特定空家等の認定
 - ・ 審議会からの意見を踏まえ市が認定
- ③ 特定空家等に対する措置の実施
 - ・ 審議会からの意見を踏まえ市が実施

(2) 空き家条例に基づく緊急安全措置の実施

- ・ 管理不全な状態にある空家等による危険を回避するための最低限度の措置を実施

(3) 所有者等や地域による管理不全な空き家等の解消に向けた取り組みへの支援

- ・ 既往の除却支援制度の活用促進

(4) 特定空家等の除却の実施

- ・ 審議会からの意見を踏まえ、財源の確保が見込める場合に市が実施

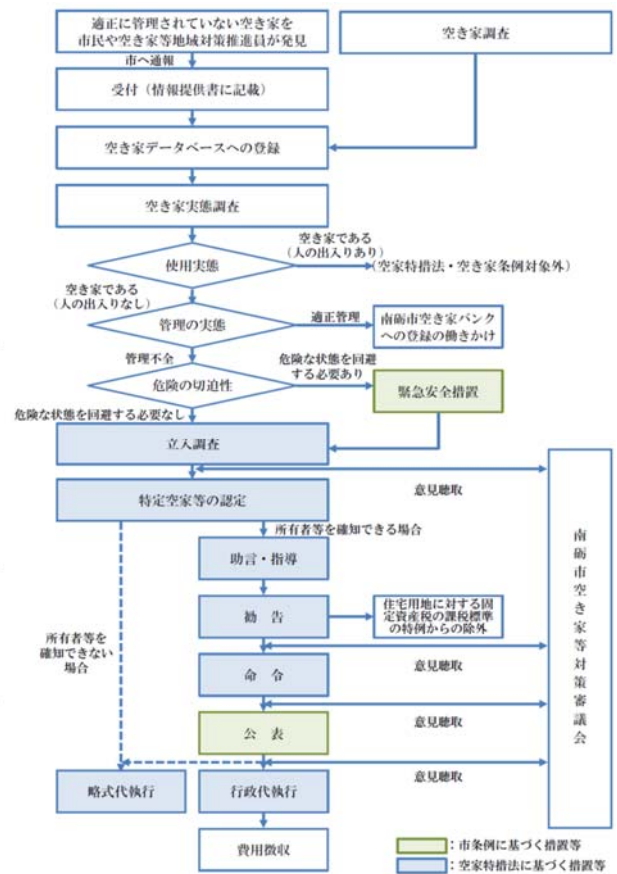


図9 管理不全な空き家等に対する対応フロー

4-4 空家等対策に係る体制の展開

(1) 相談体制の確立

- ・ 南砺で暮らしません課と関係部局、なんと未来支援センターとの連携
- ・ 空き家等地域対策推進員によるきめ細やかな対応化

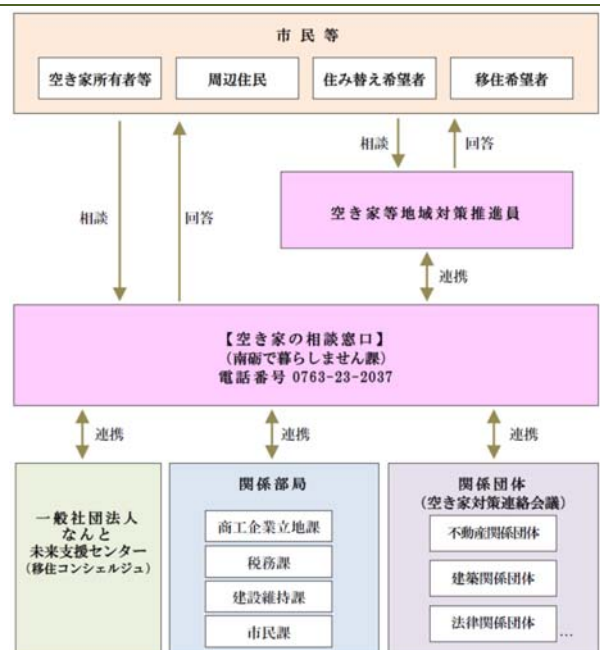


図10 空き家の相談体制スキーム

(2) 実施体制の確立

- ① 南砺市空家等対策協議会
 - ・計画変更・特定空家等の判断・措置の方針等に関する意見聴取
- ② 南砺市空き家等対策審議会
 - ・管理不全な状態となった空き家等に対する措置に関する意見聴取
- ③ 南砺市空き家等地域対策推進員
 - ・地域づくり協議会から推薦し、市長が委嘱
- ④ 南砺市空き家対策連絡会議
 - ・空き家相談会やセミナー等を実施し、空き家の所有者に対し適正管理や利活用について啓発
- ⑤ なんとおせっ会移住応援団
 - ・移住者や希望者に対し、引っ越し先の住宅や仕事の紹介などを支援
- ⑥ 庁内体制
 - ・庁内関連部局との連携

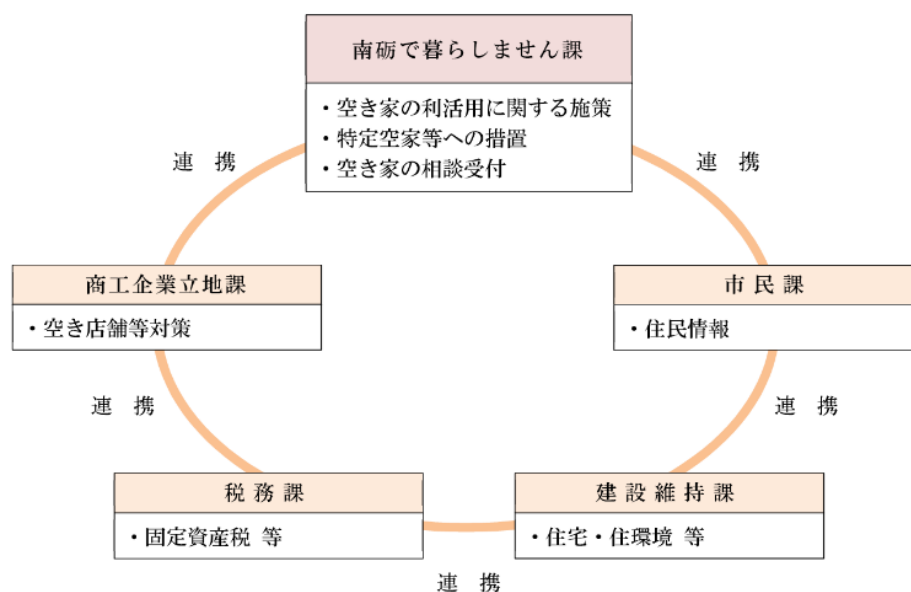


図 11 空き家に対する実施体制

第5章 計画管理

空き家対策を確実に成果につなげるには、各施策の進捗管理が重要となる。

このため、本計画では、PDCAサイクルによる計画管理として、計画最終年度（令和8年度（2026年度））末に、施策の実施状況等を検証し、南砺市空家等対策協議会の協議を経て、必要に応じて計画の見直しを行う。

また、計画期間中において法や国の制度改正などが生じた場合は、必要に応じて、南砺市空家等対策協議会の協議を経て、計画の見直しを行う。

**南砺市空家等対策計画【改訂版】
（概要版）**

令和5年3月

【発行】 南砺市 市民協働部 南砺で暮らしません課

〒939-1692 富山県南砺市荒木1550番地

TEL 0763 - 23 - 2037 FAX 0763 - 52 - 3680
