

高岡市空家等対策計画

平成 29 年 10 月

目次

1. はじめに	1
2. 基本的な方針	12
3. 空家等の調査	14
4. 空家等の適切な管理の促進	16
5. 空家等及びその跡地の活用の促進	18
6. 特定空家等に対する措置等	25
7. 住民等からの空家等に関する相談体制	28
8. 空家等に関する対策の実施体制	30
9. その他	33
10. 資料	35

1. はじめに

(1)計画策定の背景

人口減少や少子高齢化の進行などに伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しており、利活用されずに適切な管理が行われていない空家等が防災、防犯、衛生、景観等の問題を誘発し、地域の活力低下を招くなど市民生活にさまざまな影響を及ぼすことが心配されています。特に「まちなか」区域においては、狭隘な道路に面した間口狭小・奥行長大な敷地形状の住宅が密集しており、土地や建物の権利関係が複雑であるといった事情も絡み合って、空家等の増加が顕著に見受けられる状況にあります。

これまで高岡市では、空き家に関する各種事業や対策に取り組んできました。例えば、平成24年12月には不動産関係団体と連携して「高岡市空き家活用推進協議会」を設立し、市民や空き家の所有者等を対象にした空き家の利活用や維持管理等に関する相談会の開催、啓発活動などを実施しています。また、「高岡市老朽空き家等の適正な管理に関する条例（以下「条例」といいます。）」を平成25年6月に施行し、助言、指導等を行っているほか、老朽危険空き家への除却支援にも取り組んでいます。

空家等対策は全国的に重要な課題となっており、国においては「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。）」を制定し、平成27年5月に施行されました。このことにより、建物が保安上危険な場合だけでなく、衛生、景観、生活環境の面からも問題のある空き家に対する指導、勧告等の対処が可能となりました。

このような状況の中、これまでの取り組みをさらに進めて、空き家対策を総合的かつ計画的に実施していくため、法の規定に基づく空家等対策計画を策定することとしました。

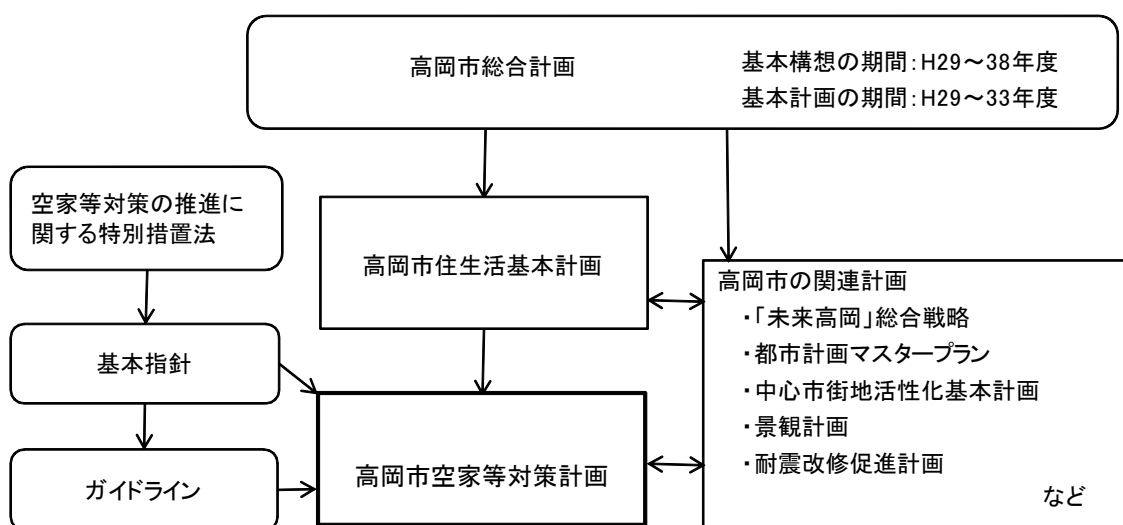
(2)計画策定の目的

この計画は、法に基づく空家等対策計画として、利活用されずに適切な管理が行われていない空家等が原因の防災、防犯、衛生、景観等の生活環境における問題の解消を図っていくとともに、空家等の利活用を進め地域の活性化を図っていくことを目的としています。特に「まちなか」区域における特有の事情から生ずる空家等の課題を改善し、適切な管理や利活用を促進していくことを重点的な目的としています。

(3)計画の位置付け

この計画は、法第5条に基づき国土交通大臣及び総務大臣が定めた「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」といいます。）」及び『「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（以下「ガイドライン」といいます。）」に即して策定するもので、本市における住宅政策分野での基本計画である「高岡市住生活基本計画」などの上位・関連計画と整合を図り、空き家に関する問題への対策計画として定めるものです。

高岡市空家等対策計画の体系図



(4)用語の定義

この計画における用語の定義は、特に断りが無い限り、法、基本指針、ガイドラインにおける用語の定義と同一とします。

・空家等

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敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。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きます。

・特定空家等

以下のいずれかの状態にある空家等をいいます。

- イ. 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
- ロ. 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
- ハ. 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
- ニ. 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な状態

- ・空家等の所有者等

空家等の所有者又は管理者のことをいいます。

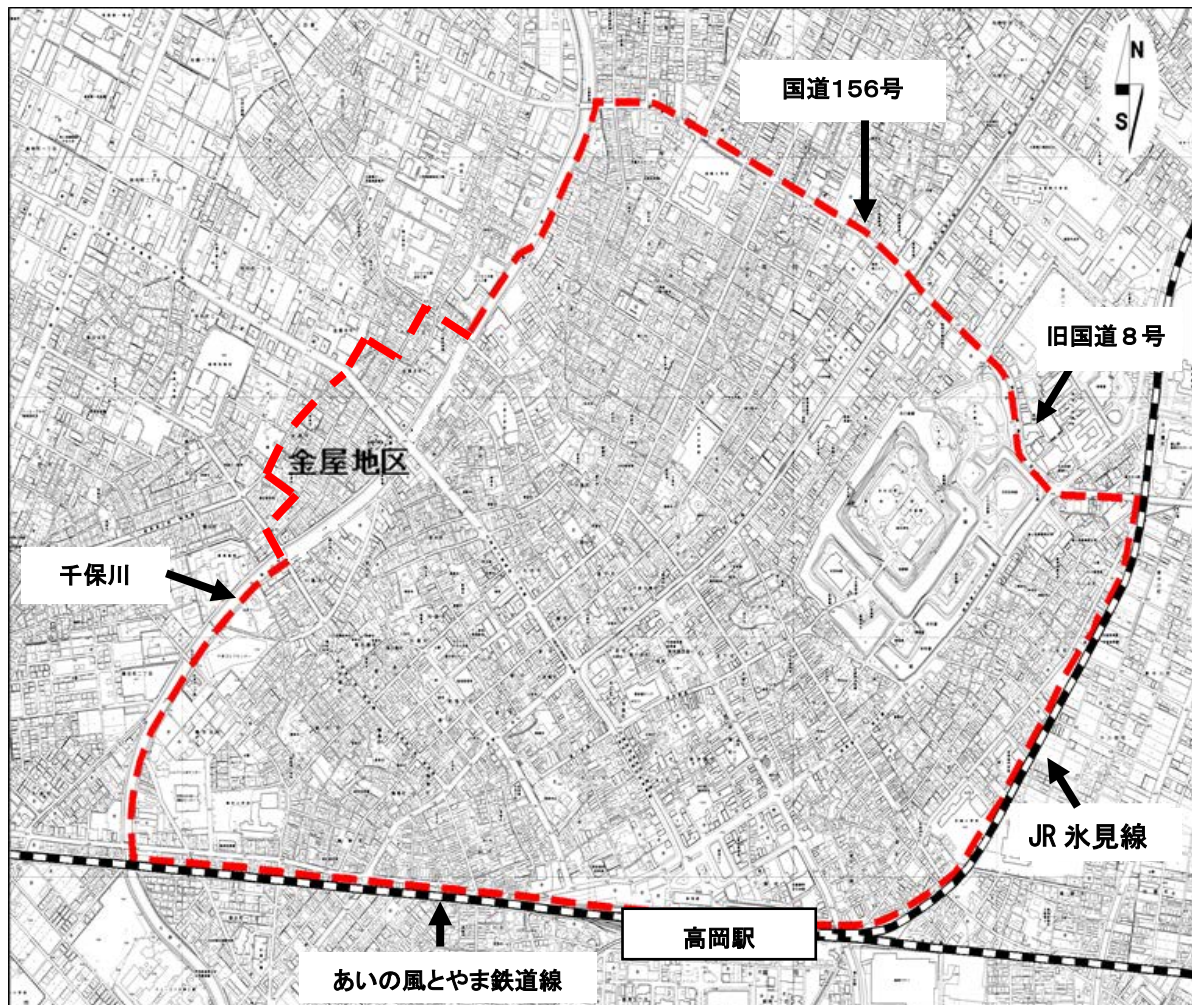
その他の用語の定義は次のとおりです。

- ・まちなか区域

高岡市中心市街地活性化基本計画に定める中心市街地の区域のうち、あいの風とやま鉄道線よりも北側の区域の「まちなか居住支援対象地区」を指します。

(東側を JR 氷見線、南側をあいの風とやま鉄道線、西側を千保川、北側を国道 156 号・主要地方道富山高岡線(旧国道 8 号)で囲まれる区域及び金屋地区を指します。)

「まちなか区域」の範囲



(5)高岡市の空き家の状況

①総務省「住宅・土地統計調査」の結果

(平成 15 年以前は、合併前の旧福岡町を除いた旧高岡市のみのデータ)

※調査方法

…国勢調査の調査区をもとに抽出して調査し、調査結果に抽出率の逆数を乗じて推計しています。

※本調査における空き家

…普段、人が居住していない住宅のうち、一時現在者（昼間だけ使用、または何人かの人が交代で寝泊まりしているなど）のみの住宅及び建築中の住宅を除いた住宅となっています。

■高岡市の総住宅数と総世帯数

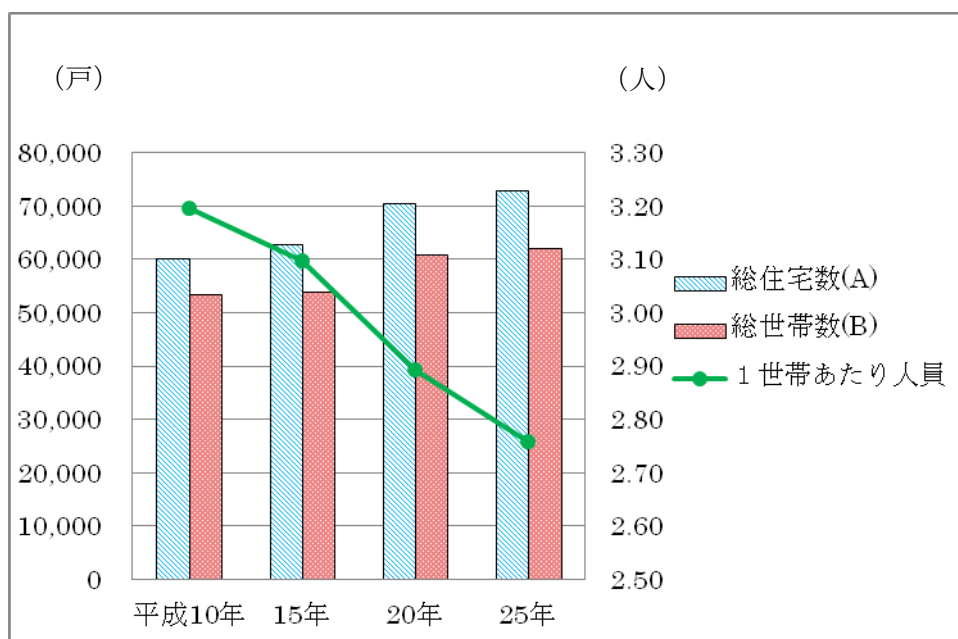
- ・総住宅数、総世帯数ともに増加しています。
- ・総住宅数の方が総世帯数よりも大きく増加しており、その差は拡大していく傾向にあります。
- ・1世帯あたりの人員は減少傾向にあります。
(平成 20 年には 3 人を下回り、平成 25 年には 2.76 人)
- ・一人世帯も増加しており、特に 65 歳以上の高齢者の単身世帯が急速に増加しています。

⇒将来的に空き家の発生につながりかねない世帯であり、空き家発生の未然防止策が必要です。

総住宅数、総世帯数、1世帯あたり人員等の推移

	総住宅数 (A)	総世帯数 (B)	(A)-(B)	世帯人員	1世帯 あたり人員	総住宅数 増加率(%)	1人 世帯	65歳以上 単身世帯	子育て 世帯※
平成 10 年	60,170	53,360	6,810	170,580	3.20		9,610	2,650	6,200
15 年	62,780	53,860	8,920	166,830	3.10	4.3	9,760	3,440	6,650
20 年	70,600	60,840	9,760	176,040	2.89	12.5	13,150	4,670	6,280
25 年	72,980	62,010	10,970	171,040	2.76	3.4	15,150	6,750	7,450

※夫婦と夫婦以外の世帯員がいる世帯で、夫婦以外の世帯員のうち一番年長者の年齢が 18 歳未満である世帯

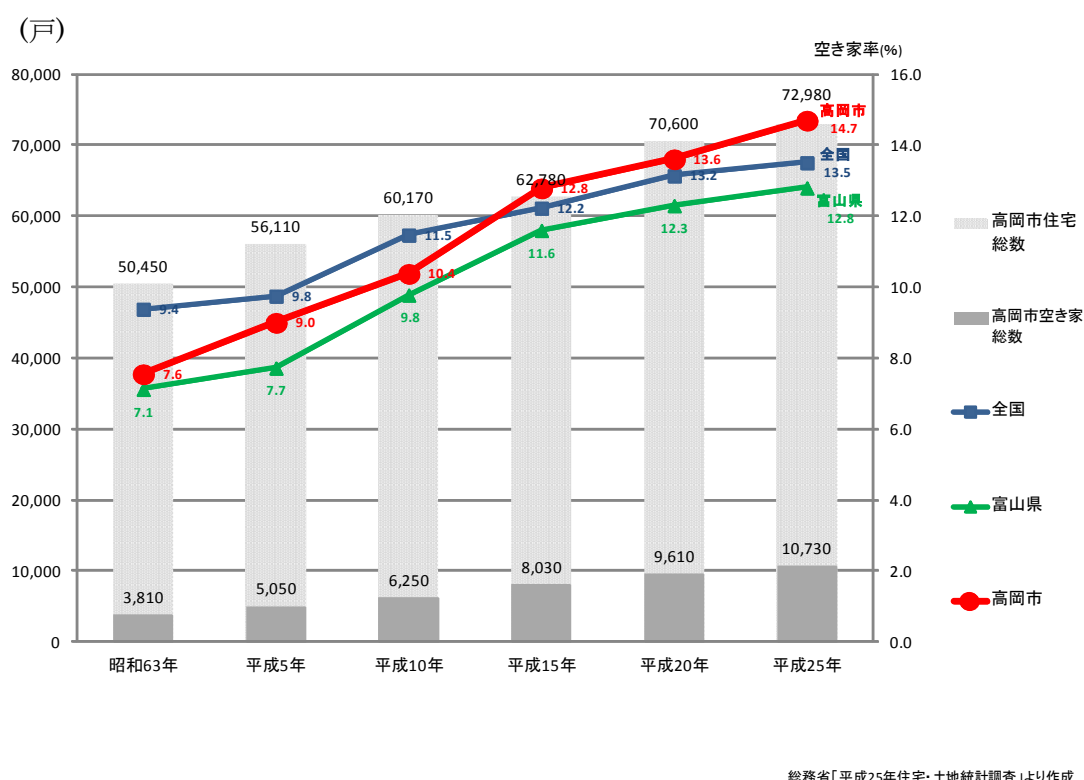


■高岡市の空き家数と空き家率

- ・高岡市の空き家率は県平均を上回っている状態です。
 - ・また、平成15年からは全国平均も上回って増加しています。
- ⇒今後、老朽危険空き家の除却や空き家の有効活用が進まなければ、ますます空き家数、空き家率ともに上昇すると予想されます。

空き家数、空き家率等の推移

	総住宅数	居住世帯のある住宅数	居住世帯のない住宅数			空き家率(%)		
			空き家	一時現在者のみ	建築中	高岡市	富山県	全国
昭和63年	50,450	46,160	3,810	300	190	7.6	7.1	9.4
平成5年	56,110	50,100	5,050	680	280	9.0	7.7	9.8
10年	60,170	53,240	6,250	550	120	10.4	9.8	11.5
15年	62,780	53,790	8,030	740	220	12.8	11.6	12.2
20年	70,600	60,690	9,610	230	60	13.6	12.3	13.1
25年	72,980	61,810	10,730	330	100	14.7	12.8	13.5



■高岡市の空き家の内訳

- ・その他の住宅（転勤や入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など）が増加傾向にあり、平成 25 年には、空き家総数の半数以上がその他の住宅となっています。
- ・一方、平成 15 年、20 年では空き家総数の約半数は賃貸用の住宅となっていました。平成 25 年には、賃貸用の住宅は空き家総数の約 1/3 にまで減少しています。

⇒その他の住宅を不動産市場で流通させていく方策が必要です。

空き家の内訳

	賃貸用の住宅	売却用の住宅	二次的住宅	その他の住宅	空き家総数
平成 15 年	3,900	390	650	3,100	8,030
20 年	4,770	260	220	4,360	9,610
25 年	3,890	550	420	5,870	10,730

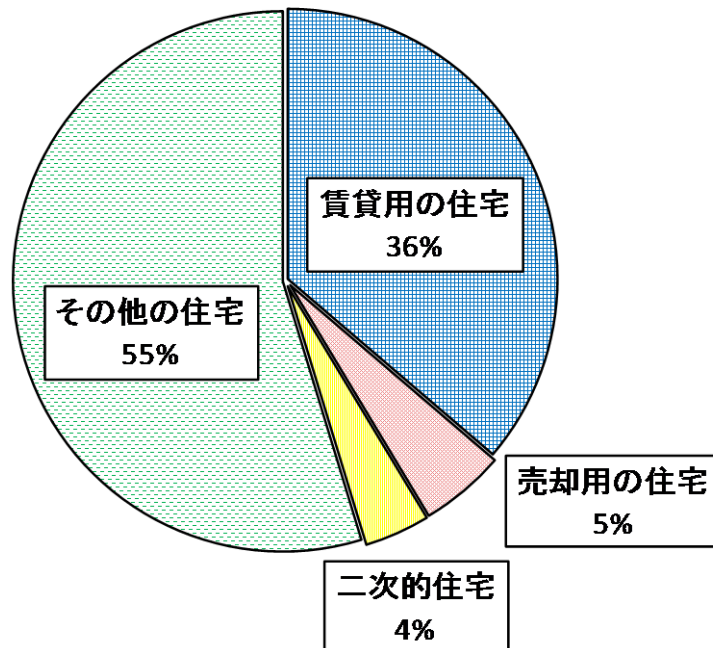
(注) 賃貸用の住宅…賃貸のために空き家となっている住宅

売却用の住宅…売却のために空き家となっている住宅

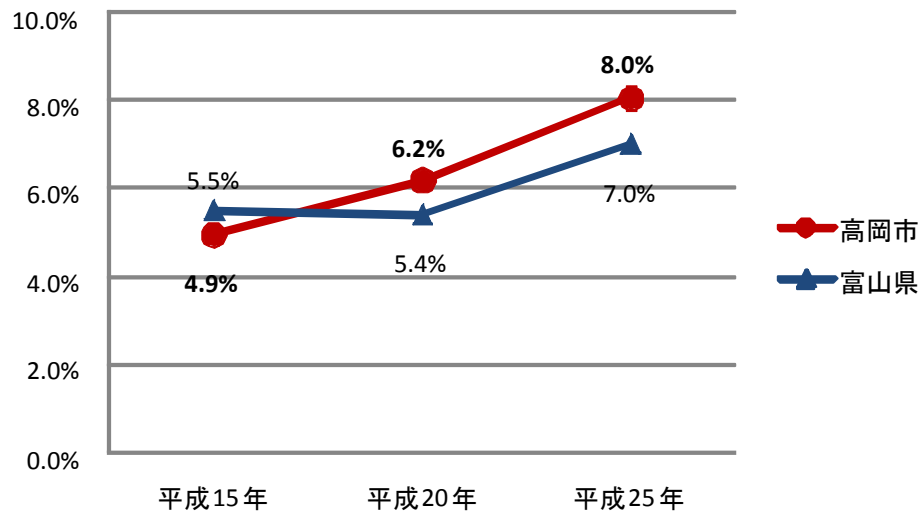
二次的住宅…「別荘」や「たまに寝泊まりしている人がいる住宅」

その他の住宅…「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の空き家

空き家の内訳（平成25年）



空き家（その他の住宅）の数と率の推移



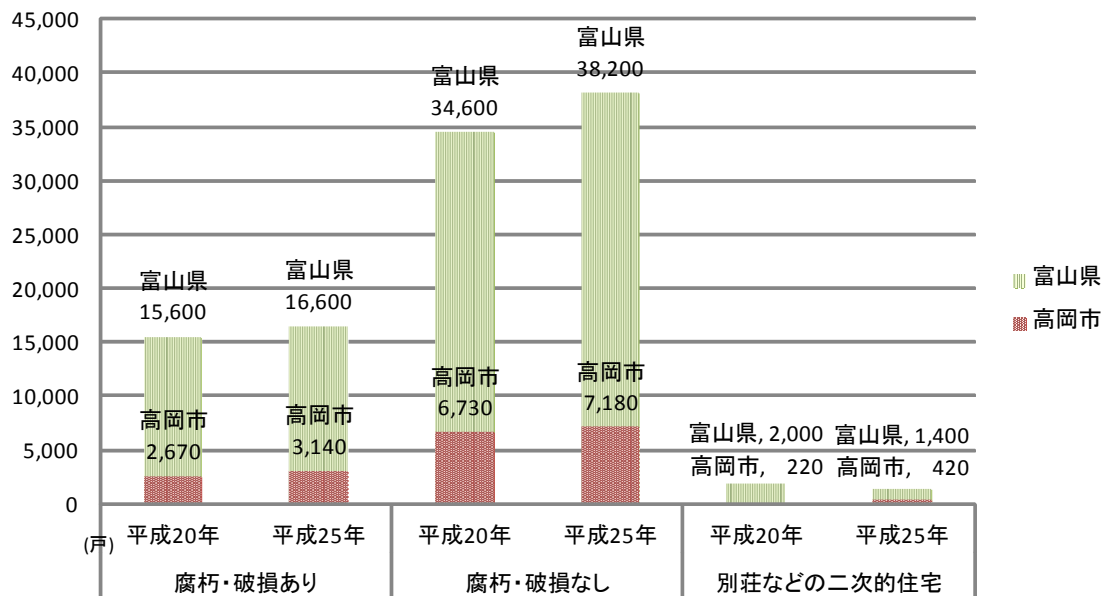
	高岡市			富山県
	総住宅数	空き家（その他の住宅）数	空き家（その他の住宅）率	空き家（その他の住宅）率
平成15年	62,780	3,100	4.9%	5.5%
平成20年	70,600	4,360	6.2%	5.4%
平成25年	72,980	5,870	8.0%	7.0%

■質的側面から見た空き家の内訳

- ・市内の空き家の約3割は、建物の主要な構造部分(壁・柱・床・はり・屋根等)やその他の部分に不具合があるような腐朽・破損ありの住宅であり、そのままの居住は困難であると考えられます。
- ・腐朽・破損ありの空き家は、平成20年から平成25年までの5年間に富山県全体で1,000戸増加していますが、そのうち、高岡市で約半分の470戸増加しています。

⇒居住が困難で周辺的生活環境に悪影響を及ぼすような空き家をこれ以上発生させないため、所有者等による空き家の適切な管理を促進していく必要があります。

空き家の内訳(腐朽・破損の有無、調査年別)



■高岡市の総住宅数に占める「腐朽・破損ありの空き家」「腐朽・破損なしの空き家」の比率

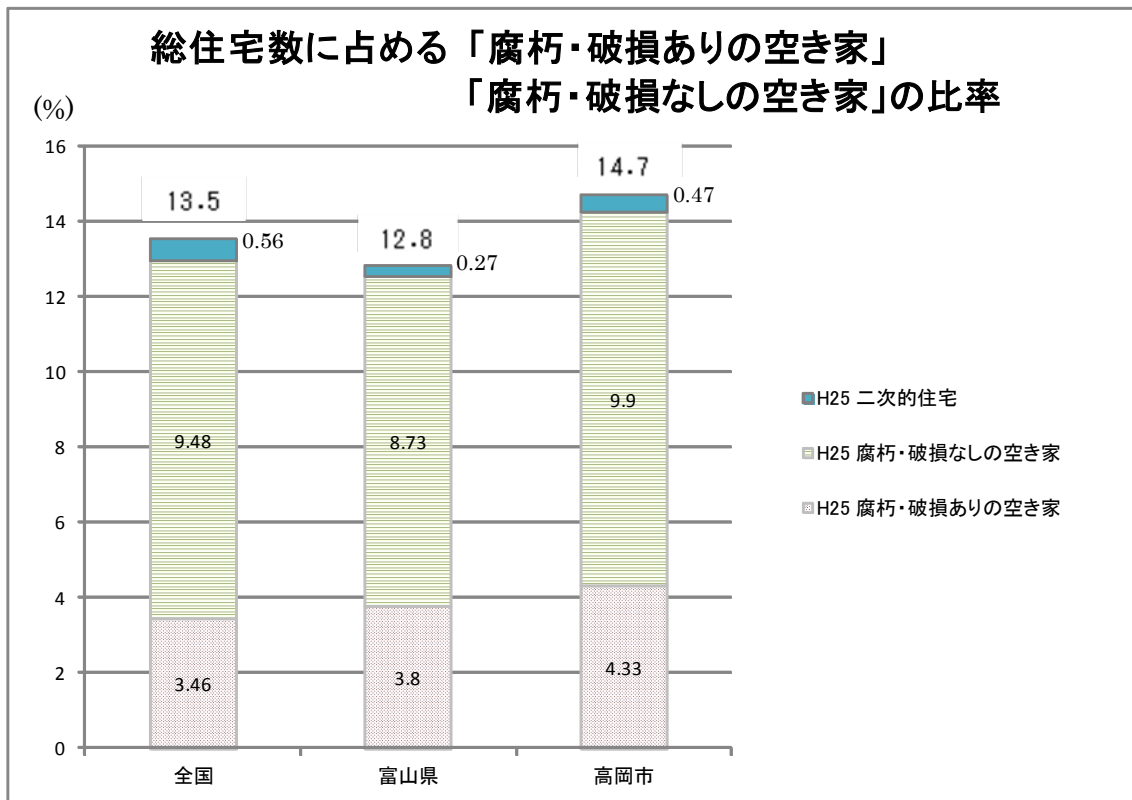
・腐朽・破損あり（居住困難）の空き家の比率が、全国平均・富山県平均より高くなっている状況にあります。

⇒老朽危険空き家の除却を促進していく必要があります。

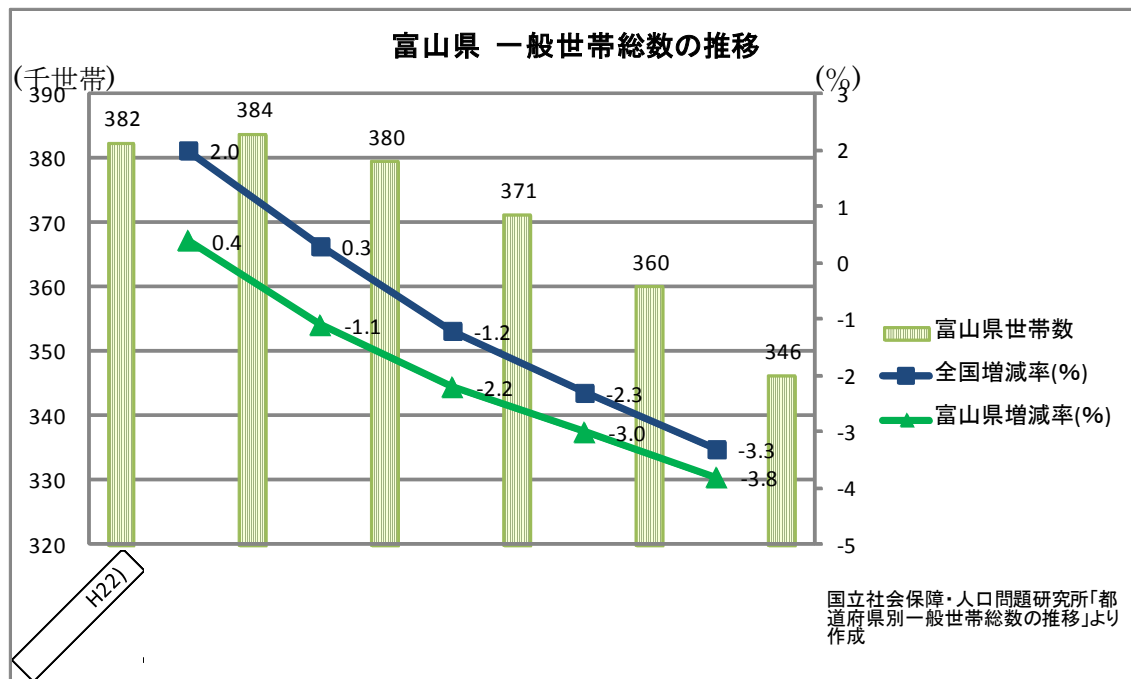
・腐朽・破損なしの空き家の比率が、全国平均・富山県平均よりも高くなっている状況にあります。

⇒そのうち、昭和56年以降に完成した新耐震基準を満たす空き家については、住居として有効活用を図っていくことが求められます。

⇒しかしながら、今後は世帯数の減少が見込まれることもあり、用途変更等による空き家の有効活用を推進するなどの対策も必要であると考えられます。



□富山県の一般世帯総数の推移（参考）



○県内における高岡市の空き家の状況について、総住宅数に占める空き家率は高く、「腐朽・破損あり」「腐朽・破損なし」の空き家の比率がともに高い状況にあります。また、「その他住宅」の割合が高くなっています。そのため、老朽危険空き家の除却、空き家の適切な管理や利活用すべてにわたって、対策の実施が求められます。

○特に、「腐朽・破損あり」の空き家が増加していることから、空き家の適切な管理について、優先的な対策の実施が必要です。

②高岡市「空き家等の実態調査」(平成 25 年度)の結果

・調査方法

各地区の自治会に依頼し、地区ごとの空き家の実態について、調査票に基づき調査

・調査対象区域 高岡市全域

・調査対象空き家等

一戸建て住宅(アパート等賃貸、分譲を目的とする建物を除く。)店舗、倉庫、工場等で居住、操業、活用されていない建物を調査対象とする。

ただし、定期的に掃除や除草等、管理が行われているものは除く。

・調査内容

空き家の所在地 空き家の所有者又は管理者

建物の用途 空き家の状況

・回収率 90.4% (調査対象自治会 591、回答自治会 534)

<調査結果>

・空き家数 2,138 件

・建物の用途(複数回答有)

用 途	住 宅	店 舗	工 場	倉 庫	その他
件 数	1,978	128	14	80	54
割 合	92.5%	6.0%	0.6%	3.7%	2.5%

・空き家等の状況

状 況	すぐに居住できる状態	居住するためには若干の修理が必要	倒壊等の恐れはないが居住できない	倒壊等の危険がある
件 数	807	785	299	92
割 合	37.7%	36.7%	14.0%	4.3%

※その他の回答として、草木の繁茂、無施錠、外壁の劣化等がありました。

倒壊等の危険があると回答があった 92 件について、建築士の資格を有する市の職員が現地調査し、28 件を倒壊の危険があるものとして判断しました。

※この調査では、前述の「住宅・土地統計調査」と調査対象としている空き家の定義が異なるため、空き家数は一致しません。

2. 基本的な方針

(1)計画の対象区域

全市的に空家等が存在しており、空き家に関する問題は市内のどの地域においても発生しうることから、高岡市内全域を計画の対象区域とします。

(2)対象となる空家等の種類

①用途について（住居、店舗、工場など）

〈利活用対策〉

空き店舗や空き工場などについては、産業振興の観点からそれぞれ対策が進められていることから本計画の対象外とし、住居の用途に供されていた（または利活用後に住居の用途に供される）空家等を本計画の対象とします。

ただし、空き店舗等であっても、住宅の用途が併用されている空家等（店舗併用住宅など）については、本計画の対象とします。

〈特定空家等対策〉

すべての空家等を対象とします。

②形態について（戸建て、集合住宅など）

〈利活用対策〉

アパートやマンションなどの集合住宅は、個人でなく不動産業として管理するものであることから本計画の対象外とし、原則として戸建ての空家等を本計画の対象とします。

〈特定空家等対策〉

すべての空家等を対象とします。

(3)対策の実施方針

- ・老朽危険空き家の除却、空家等の適切な管理や利活用すべてにわたって対策を実施していきますが、住宅・土地統計調査の結果（P8 参照）から「適切な管理の促進」を優先的に実施します。
- ・空家等の適切な管理の促進や老朽危険空き家の除却対策は全市的に実施していきます。
- ・利活用対策については、「まちなか居住の推進」を目標として掲げている高岡市の既存のまちづくりに関する計画である「高岡市総合計画」、「未来高岡」総合戦略、「高岡市中心市街地活性化基本計画」との整合を考慮して、「まちなか区域」で優先的に実施します。
- ・地域の住民、不動産業者、各種団体等と連携して対策を実施します。

(4)計画期間

- ・本計画の計画期間は、平成 39 年度までの約 10 年間とします。
- ・法では、附則において法の施行後 5 年を経過した場合において、必要があると認めるときは、法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されています。そのため、計画期間内であっても施策の実施状況や目標の達成状況を考慮し、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

3. 空家等の調査

【既存の調査】

これまで、高岡市内の空き家について、次の通り調査が実施されています。

①総務省「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)

※調査結果は P 4 から P10 参照

…全市的な空家等の数(推計値)は把握できますが、分布状況は不明です。

②「既成市街地・現駅周辺地域都市構造検討基礎調査」(平成 24 年度)

…住宅地図で「空き家」となっている「まちなか区域」の住居について、現地にて確認した調査です。まちなか区域の空家等の数や分布状況を把握していますが、住宅地図では居住していることになっている空き家が存在するなど、把握漏れが生じている可能性があります。

③「空き家等の実態調査」(平成 25 年度)

※調査結果は P11 参照

…自治会の協力を得て“管理されていない空き家”のみを調査したもので、そのうち、「倒壊等の危険がある」と回答のあった 92 件については場所も把握しています。

(さらに、建築士の資格を有する市の職員による現地確認の結果、実際に倒壊の危険があると判断した空き家は 28 件です。)

【課題】

- ・上記のどの調査も、高岡市における空家等を部分的に把握したものです。そのため、市全体の空家等の分布状況や地域特性等について把握できません。(「まちなか区域」以外)
- ・空家等の所有者等を把握するための調査は、これまで実施していません。そのため、空家等の管理の必要性について、所有者等に対し直接意識啓発を図ることが難しい状況にあります。また、空家等の活用や処分について、所有者等の意向も不明です。

【対応策】

空家等の管理や活用を推進していくための基礎資料として、空家等の現況の把握に努めます。

①空家等の全体像(空家等の数、状態、地域性)を把握するための調査を行います。

- ・調査には大きな労力が必要なため、まちなか区域から実施し、徐々に市内全域へ拡大して調査を実施します。

- ・調査や調査結果のデータ更新は、地域の住民、不動産業者、各種団体等の協力も得ながら実施します。そのことにより、空き家に関する問題が身近であることを地域で捉えてもらう機会とし、「地域ぐるみ空き家対策モデル地区支援事業（P20 参照）」などの対策の実施につなげていきます。

②空き家等の所有者等の特定に努めます。

（所有者が死亡、不明の場合は、相続人などの管理者の把握に努めます。）

- ・アンケートの実施などにより、空き家等となった理由や所有者等の意向を把握し、意向に沿った対策を提案します。
- ・アンケートを実施する際には、単純に意向調査を行うだけでなく、所有者等に対して空き家等の管理の必要性や活用可能性等を提示します。
- ・所有者等の了解が得られた場合は、高岡市空き家活用推進協議会と連携して、空き家等の隣地の所有者に当該空き家等に対する意向を確認し、隣接地の活用を促します。

③調査結果は電子データによりデータベース化を図ります。

- ・空き家等の状態や所有者等の意向を位置情報と共に把握します。
- ・市役所庁内関係課室での情報共有を図り、相談や対応履歴についての体系的な管理を行います。

※具体的な調査の方法や結果の整理については、平成 28 年度に「高岡市空き家活用推進協議会」で取り組んだ「先駆的空き家対策モデル事業」により得られたノウハウを取り込んで実施します。

《参考：「先駆的空き家対策モデル事業」の概要》

民間事業者、法務等の専門家、市区町村等が連携して取り組む先駆的な空き家対策事業として国に採択されたものです。

高岡市空き家活用推進協議会では、主に次の事業に取り組みました。

- ①地縁組織や住民と連携した効率的な空き家等の情報収集と更新
- ②収集した空き家等の情報整理のためのデータベース構築

①では、空き家等の情報を効果的に収集する方法を検討し、モデル地区を設定して、実際に空き家の立地調査と空き家談義（情報交換会）を実施しました。その結果について、調査票、調査方法、収集した情報を整理するための「空き家カルテ」の作成、空き家カルテを基にした情報更新の手引きとしてまとめました。

②では、収集した空き家等の情報を整理して蓄積するためのデータベースを作成しました。そして、今後、各関係者等がデータベースに情報を蓄積し活用できるための情報項目や取り扱い方針等を検討し、データベース構築までのプロセスと運用方法（運営上の利用ルール等）をまとめました。

4. 空家等の適切な管理の促進

住宅・土地統計調査の結果（P 4 から P10 参照）より、近年、高岡市では腐朽・破損ありの空き家の増加が顕著であることから、適切に管理されていない空き家が多くあると推測されます。

空家等の管理は、第一義的には所有者等の責任において適切に行われるべきものであり、居住が困難で周辺的生活環境に悪影響を及ぼすような空家等を、これ以上発生させないため、所有者等による空家等の適切な管理を促進していく必要があります。高岡市空き家活用推進協議会と連携して、優先的に取り組みを進めます。

(1)啓発活動の強化

空家等の所有者等や市民に対して、空家等を放置した場合の危険性や適切な管理の重要性について、次のような手法により周知を図り、意識の涵養や理解の増進に努めます。

また、住宅の保全や活用、住み替え、相続に関することなどの知識の普及を図り、空家等の発生の未然防止に努めます。

〈具体的な取り組み〉

- ・啓発チラシ、リーフレットの作成、配布（市広報紙「市民と市政」への折込みなど）
- ・啓発セミナーやシンポジウム等の開催
- ・高岡市広報紙「市民と市政」に特集記事の掲載
- ・固定資産税の課税通知と併せた啓発資料や本市の空き家に関する取組み情報の提供
- ・ケーブルTVを活用した啓発番組などの放送
- ・空き家発生の未然防止に有効な制度、空き家の管理や活用に際しての必要な知識や支援制度、「特定空家等」に係る制度など空き家に関する総合的な情報を分かりやすく記載した小冊子の作成、配布
- ・市職員が市の事業等を説明する「まちづくり出前講座」の実施

〈周知を図る内容（例）〉

- ・成年後見制度や家族信託制度など空き家発生の未然防止に有効な制度
- ・ドアや窓の施錠による空家等への侵入防止や燃えやすい物の除去の徹底
- ・空家等の所有者等を明確にし、付近住民との連絡体制を構築 など

(2)相談会の開催

「高岡市空き家活用推進協議会」で実施している「空き家と住まいの総合相談」において、空家等の所有者等からの空家等の管理に関する相談に対応します。（詳細は、「7. 住民等からの空家等に関する相談体制」を参照）

(3)空き家管理サービスの紹介

「高岡市空き家活用推進協議会」において、遠隔地への転勤や海外赴任、入院や施設への入所などで空き家となっている留守宅や、空き家となっている実家などを所有者等に代わって管理を行う業者を紹介します。（希望により、高岡市空き家活用推進協議会の構成団体以外の業者も紹介します。）

空き家管理サービスを依頼された空家等の所有者等に対し、定期的に巡回後、写真を添えた報告書を送付します。なお、巡回時に異常を感じた場合は改善提案を行います。

また、所有者等に対し空家等について将来の希望を確認し、売却・賃貸・除却などの次の対応を提案していきます。

空き家管理サービスの点検項目と内容（現行）

点検・サービスの項目	点検・サービスの内容	お手軽パック	標準パック	安心パック
建物外観チェック	目視による異常確認	●	●	●
外部侵入確認	無断駐車やゴミの不法投棄の確認	●	●	●
周辺環境確認	大規模な建設工事等による環境変化の確認	●	●	●
郵便物回収転送	指定の郵便物を依頼主に転送（送料別）	●	●	●
庭木・雑草確認	雑草や庭木の確認（除草や剪定は別途）	●	●	●
非常時巡回	台風・地震・大雪・豪雨・火災後の巡回点検		●	●
内部軽清掃	床清掃（標準：2ヶ月に1回、安心：1ヶ月に1回）		●	●
建物内観チェック	目視による異常確認		●	●
通気・換気	約30分程度の換気		●	●
雨漏り確認	室内の天井・床等の雨漏り跡の目視		●	●
漏水チェック	水道メーターにて漏水チェック		●	●
通水サービス	一定の通水により錆等の排出（劣化防止）		●	●
定期シロアリ点検	毎年1度のシロアリ点検			●
定期屋根点検	毎年1度春先に屋根に上がり屋根の点検			●
設備点検	ボイラー・エアコン等の稼働による異常確認			●
自治会連絡業務	毎月指定宅（自治会長・班長等）連絡業務			●
庭木剪定害虫駆除	剪定や害虫の駆除等	別途見積り *その他、サービス内容外の要望もオプションとして別途見積り		
除草・除草剤散布	草刈り・草取り、除草剤散布等			
除雪・屋根雪おろし	屋根の雪下ろし			
側溝清掃	側溝の泥、葉っぱ等の除去作業			
ハウスクリーニング	帰宅時や使用時のハウスクリーニング			
ハウスリフォーム	異常個所の修繕・営繕作業			

5. 空家等及びその跡地の活用の促進

【現状・課題】

- ・高岡市の空き家率は、富山県平均や全国平均を上回って増加しています。
(平成 25 年 住宅・土地統計調査 高岡市 14.7%、富山県 12.8%、全国 13.5%)
- ・「その他（売却・賃貸用以外）の空き家」の割合が高く（空き家の 55%）、多くの空き家が、不動産市場で流通していない状況にあると推測されます。
- ・総住宅数に占める「腐朽・破損なし」の空き家の比率が高く、空き家の利活用が進んでいないと推測されます。
(平成 25 年 住宅・土地統計調査 高岡市 9.9%、富山県 8.7%、全国 9.5%)

このような状況に対し、これまでも空き家を活用するための施策を実施してきていますが、施策ごとに課題等があり、結果として利用件数が少ないなど、十分な効果が表れていない状況にあります。

そのため、新たな施策の実施について検討するとともに、既存施策についても制度の見直しや改善を行います。

施策の実施に際しては、市の既存のまちづくりに関する計画との整合を図り、まちなか区域での優先的な実施を検討します。

【新規に実施を検討する施策】

(1)総合的な空き家の再生・活用推進策の検討

〈現状・課題〉

- ・居住者のいない住宅は日常の手入れがされないため、住宅の劣化が早く進む傾向にあります。
- ・空家等を除却した跡地の放置は、草木の繁茂等による管理不全な空き地の増加につながります。
- ・今後、世帯数の減少が見込まれることから、用途変更等による空き家の有効活用を推進するなどの対策も必要となっています。
- ・単に空き家の活用を促進していくだけでなく、高岡らしい町並みや景観の保全にもつなげていく視点が必要です。

〈今後の対応〉

- ・空き家の維持管理の促進と定住に向けた検討を促す観点から、空家等の入居者（子育て世帯や移住者など）への支援制度などを含めた新たな空き家の活用策について検討します。
- ・低所得世帯をはじめ、ひとり親家庭や高齢者世帯などの住宅の確保に配慮が必要な世帯の住まいとして、公共交通の利便性の高い地域に立地する空き家の活用を検討します。（国の支援制度などの活用も検討します。）

- ・「空き家情報バンク」に空き家を除却した跡地の登録などを実施し、跡地の流通を進めます。また、災害発生時における一時的な避難場所や菜園など地域コミュニティの場としての活用を促します。
- ・空き家を地域の活性化に資する体験宿泊施設や交流施設などの住居以外の用途にも活用を図っていきます。（国の「空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）」などを有効に活用します。）
- ・空き家や空き店舗などの遊休資産、未利用・低利用物件を活かして店舗等に再生し、これを自立経営していくまでの手法を学ぶ「リノベーションスクール」を開催し、民間主体の“リノベーションまちづくり”を促して、まちの魅力を高めます。
- ・空き家となっている次世代に継承すべき伝統的な家屋（古民家等）の改修を支援します。（県が実施している移住促進のための「空き家改修支援モデル事業」などを有効に活用します。）また、とやま呉西圏域連携事業として、歴史的建造物の保全・活用のための調査研究を行い、空き家の利活用に繋げていきます。

(2)ホームインスペクション（住宅診断）の普及

〈現状・課題〉

- ・空き家の劣化状態や売却・賃貸価格の妥当性が不透明な場合があり、空家等の購入希望者等が安心して取引しにくい場合があります。

〈今後の対応〉

- ・富山県中古住宅流通促進協議会や富山県建築士会高岡支部等と連携して、ホームインスペクションの普及を図ります。
- ・ホームインスペクションを実施した空き家の流通を促進するための支援を検討します。

(3)法令上の条件や手続き等の解説パンフレットの作成

〈現状・課題〉

- ・住宅の用途に供されていた空家等を店舗等として活用しようとする場合に建築基準法や消防法など法令上の対応が生じる場合がありますが、空家等の活用希望者の理解が不十分なため、関係法令に不適合なまま活用される可能性が危惧されます。

〈今後の対応〉

- ・空家等を利活用する際の法令上の条件や手続き等を分かりやすく解説したパンフレット等を作成し、関係法令を遵守して空家等の利活用が図られるよう、空家等の利活用希望者の理解の増進に努めます。

(4)地域ぐるみ空き家対策モデル地区支援事業の実施

〈現状・課題〉

- ・今後、世帯数の減少が見込まれていることから、個々の空き家すべてを中古住宅として流通させていくことは数量的に困難となっています。
- ・空き家対策を「個人の責任」だけでなく「地域の課題」として捉えていく視点も必要です。

〈今後の対応〉

- ・空き家解消策の検討や対策の合意形成に向けて、地域ぐるみで主体的な取り組みを行う自治会等をモデル地区として支援します。（県の支援制度などを有効に活用します。）
- ・その中で、空家等が連担していたり、一つの街区に固まっていたりする場合等では、「まちづくり」の観点から具体的な取り組みとして面的な手法も検討できるように支援していきます。

【既存施策の概要・課題・今後の方針】

(5)空き家情報バンクの運営

〈概要〉

- ・空き家の賃貸・売却を希望する所有者から寄せられた情報を市のホームページを通して公開し、定住・住み替えなどで空き家の利用を希望する方に提供しています。
- ・市が運営することで、安心感を持って情報提供したり、利用申込したりすることができる制度となっています。

〈課題〉

- ・登録件数が少ないため、得られる情報が少なく、利用者にとって魅力的な情報源になっていません。
- ・民間の不動産検索サイトと比較して、提供している情報内容にあまり違いがないため、行政が運営している特色が感じられにくくなっています。

〈今後の方針〉

- ・登録件数を増加させるため、空き家の所有者向けのセミナーや市民と市政などを活用し、登録の呼びかけを行います。また、登録に関わるインセンティブの付与を検討します。
- ・町内会などのコミュニティ情報も発信し、民間の不動産検索サイトとの差別化を図ります。
- ・とやま呉西圏域連携中枢都市圏での共同運営により、圏域での物件検索を可能とし、分かりやすい情報を発信します。

(6)相談会の開催（高岡市空き家活用推進協議会で実施）

〈概要〉

- ・月2回、第1・3金曜日の午後に定例相談を実施しています。
- ・事前の予約により、定例相談日以外での相談にも対応しているほか、イベント等にあわせた相談会も開催しています。
- ・相談は無料です。
- ・研修や「相談の手引き」の作成による相談員のスキルアップを図っています。

〈課題〉

- ・空き家件数の増加の割には、相談件数がそれほど増加していません。
- ・売買や賃貸の成約に至る件数は少しずつ増加してきていますが、相談したからといって必ずしも利活用につながるとは限りません。
- ・相談者の来訪を待っている状態であり、受け身の体制です。

〈今後の方針〉

- ・チラシの配布のほか、ケーブルTVやインターネットなども活用し、相談会の周知強化を図ります。
- ・空き家の耐震改修やリフォームのシミュレーション、事例の紹介などにより、空き家の利活用希望の需要の掘り起こしを行います。
- ・まちづくり出前講座や空き家談義を実施し、空き家の利活用に向けた市民の意識啓発を図ります。

(7)移住・定住施策の推進

〈概要〉

- ・定住者を受け入れようとする意欲のある市民団体に対する支援を行うなどの「たかおかウェルカムサポート事業」を展開しています。
- ・東京のふるさと回帰支援センターに高岡市ブースを設置しています。移住希望者向けのセミナーなどを実施し、移住後の住まいとして、空き家の紹介も行っています。
- ・「たかおか移住・定住ポータルサイト」の開設やパンフレット・ポスターの作成など情報発信に努めています。また、「移住・定住ホットライン」を設置し、専用ダイヤルにより移住・定住相談に対応しています。
- ・市役所庁内に「移住・定住推進室」を設置し、取組みを強化しています。
- ・公益社団法人富山県宅地建物取引業協会高岡支部と包括的地域連携に関する協定を締結し、移住希望者の住まいに関する相談に総合的に応じる専門員である「たかおか移住ホームコンシェルジュ」を委嘱して、移住希望者の住まい探しにきめ細かく対応できる制度を創設しています。

〈今後の方針〉

- ・とやま呉西圏域連携中枢都市圏で、共同して施策の推進を図ります。
- ・「たかおか移住ホームコンシェルジュ」制度の周知、普及に努め、移住希望者にとって魅力的な住まいとなる空き家の紹介に努めます。(町屋、アズマダチの民家、格安の中古マンション など)

(8)木造住宅耐震改修の支援（空き家化の予防に資する施策）

〈概要〉

- ・旧耐震で建築された木造住宅に対し、耐震診断と診断結果に基づく耐震改修の支援を行っています。

〈課題〉

- ・全国で大地震が発生した際には意識は高まりますが、「耐震診断」は行っても「耐震改修工事」の実施が少ないのが現状です。

〈今後の方針〉

- ・一戸の建物全体の耐震改修より工事費が割安となる部分的な耐震改修があることを周知し、木造住宅の耐震化を促進していきます。

(9)まちなか居住推進総合対策事業の実施（まちなか区域で実施）

〈概要〉

①中古住宅の購入支援

- ・新耐震基準に適合した中古住宅や中古マンションの購入を支援しています。

②住宅リフォーム支援

- ・(8)の木造住宅耐震改修に伴うリフォームや要件を満たす住宅に対するエコ（断熱）リフォーム・バリアフリーリフォームを支援しています。

③隣接土地の購入支援、隣接建築物の除却支援

- ・現在居住している土地、または居住しようとする土地に隣接した土地の購入を支援しています。
- ・また、土地活用の支障となる場合は、購入した隣接土地上の建築物の除却も支援しています。

〈課題〉

- ・①と②について、事業の見直しにより、少しずつ支援制度が利用されてきていますが、新築に比べると利用件数が少なく、空き家の流通やリフォーム支援に十分つながっていません。
- ・③については、制度の見直しにより、利用件数が増加しています。

〈今後の方針〉

- ・新築より、中古住宅の流通やエコ(断熱)リフォーム・バリアフリーリフォームなど居住環境の向上につながるリフォーム支援を重視していきます。
- ・隣接土地の購入支援や隣接建築物の除却支援を引き続き実施し、狭小間口の解消とゆとりある住環境の実現を図っていきます。
- ・今後作成予定の立地適正化計画との整合性を図り、対象区域の見直しを検討します。

※関連事業

○空き工場などの空き物件等の情報提供（商工会議所で実施）

〈現状〉

- ・高岡商工会議所に業務委託し、空き工場などの空き物件等の情報提供を実施しています。（登録数は約 200 件）
- ・成約数は毎月 5 件程度となっています。

〈今後の方針〉

- ・継続して事業を実施していきます。

○次世代クリエイター工房開設支援事業

〈現状〉

- ・工芸家、工業デザイナーなど本市産業の次世代を担うクリエイターに対し、空き家等を活用した新たな工房（作業場）の開設を支援しています。

〈今後の方針〉

- ・継続して事業を実施していきます。

○空き店舗への開業支援

〈現状・課題〉

- ・空き店舗を活用した開業支援等を実施しています。
- ・商店街における店舗兼併用住宅で、店舗部分は閉店しましたが、住居として使用を継続している建物が増加しており、商店街が住居化しています。

〈今後の方針〉

- ・高岡市中心市街地活性化基本計画に基づく開業支援等を実施し、商店街及び観光地周辺の魅力を高め、賑わいの創出につなげていきます。
- ・中心市街地等の低利用・未活用物件をリノベーションし、まちの再生を図るため、空き店舗等を取得し、まちづくり事業を行うための資金の借り入れを支援します。
- ・山町筋で、空き店舗となっている伝統的建造物を、まちづくり会社がリノベーションし、民間団体等が主体となって建物の活用を図っており、今後のモデルケースとしていきます。

6. 特定空家等に対する措置等

(1)管理不全な空家等の調査

管理が不全な空家等として地域住民等から相談等のあった空家等や、庁内関係課より情報提供があった空家等について、必要な措置を講ずべき特定空家等に該当するか否か判断するため、調査を行います。

- ・不動産登記簿情報、住民票情報や固定資産税課税情報等の内部利用での調査を行い所有者等の特定に努めます。
- ・現地調査は、外観目視による調査を基本としますが、敷地内若しくは建物内に立ち入って状況を確認する必要がある場合は、法第9条第2項の規定に基づく立ち入り調査を行います。

(2)特定空家等の認定

特定空家等については、法第2条第2項により、次のイ～ニのような状態にある空家等と定義されています。

- ・イの状態は定量的な判断が可能であることから、点数制等の判断手法を用います。また、周辺に及ぶ危険度によりランク分けを行い、今後の措置方針を決定します。
- ・ロ～ニの状態はいずれも将来の蓋然性を含む概念であり、定量的な基準により判断することは馴染みません。このため、特定空家等を認定し、措置を講ずるか否かについては、周辺の建築物や通行人等に被害を与える状況にあるか、また、その程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かにより判断します。
- ・いずれの場合も、関連する担当部署に判断の協力を求めるとともに、判断が難しい場合は空家等対策庁内連絡会議(特定空家部会)で協議し判断します。

- | |
|-------------------------------------|
| イ. 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 |
| ロ. 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 |
| ハ. 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 |
| ニ. 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な状態 |

(3)特定空家等に関する措置

特定空家等と認定された空家等については、その所有者等に対し、法第14条の規定に基づき、第1項の「助言又は指導」、第2項の「勧告」を行い、空家等の所有者等の自主的な改善を促していきます。それでも改善がみられず、特に必要であると認められるときには第3項の「命令」、第9項の「行政代執行」の順に、必要な措置を講ずるものとします。(2)のイ～ニそれぞれの状態

に応じて、期間及び行う措置を判断します。複数の状態で特定空家等と認定された場合はそれぞれの項目で措置を行っていきます。

①助言又は指導

外観目視及び立入調査の結果を踏まえ、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、助言及び指導の内容を検討し行うものとします。空家等の適切な維持管理は所有者等の責務であるため、まずは法 12 条の規定により助言又は指導を繰返し、自主的な改善を促します。

②勧告

助言又は指導による措置の期限を経過しても特定空家等の状態が改善されないときは、相当の猶予期間を設けて必要な措置をとることを勧告するものとします。勧告する際は、空家等対策協議会に諮問し、判断の妥当性や統一性を確認します。また、勧告した場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となるため、税務関係課へ通知するものとします。

③命令

特定空家等の所有者等が勧告に係る措置を正当な理由なく措置期限までに実施しなかった場合、勧告に係る措置をとることを命令するため、法第 14 条第 4 項から第 8 項の規定による、所有者等への事前通知や公開による意見の聴取等の手続きを行うものとします。事前通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、又は公開による意見聴取の請求がなかった場合は命令を実施するものとします。また、意見書の提出があった場合又は公開による意見聴取を実施した場合は、当該意見を付して、勧告にかかる措置の内容が不当か否かを空家等対策協議会に諮り、不当でないと認められた場合は、命令を実施するものとします。

④行政代執行

特定空家等の所有者等が、命令にかかる措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行してもその期限までに完了する見込みがないときは、法第 14 条第 9 項の規定により行政代執行を行うものとします。行政代執行する際は、空家等対策協議会に諮問し、判断の妥当性や統一性を確認します。

⑤略式代執行

不動産登記簿情報、住民票情報、固定資産税課税情報等を活用し所有者等の特定に努めたが、助言又は指導、勧告、命令すべき者の氏名及び住所を確知で

きないときは、空家等対策協議会に諮問し、判断の妥当性や統一性を確認したうえで、法第14条第10項の規定により略式代執行を行うものとします。

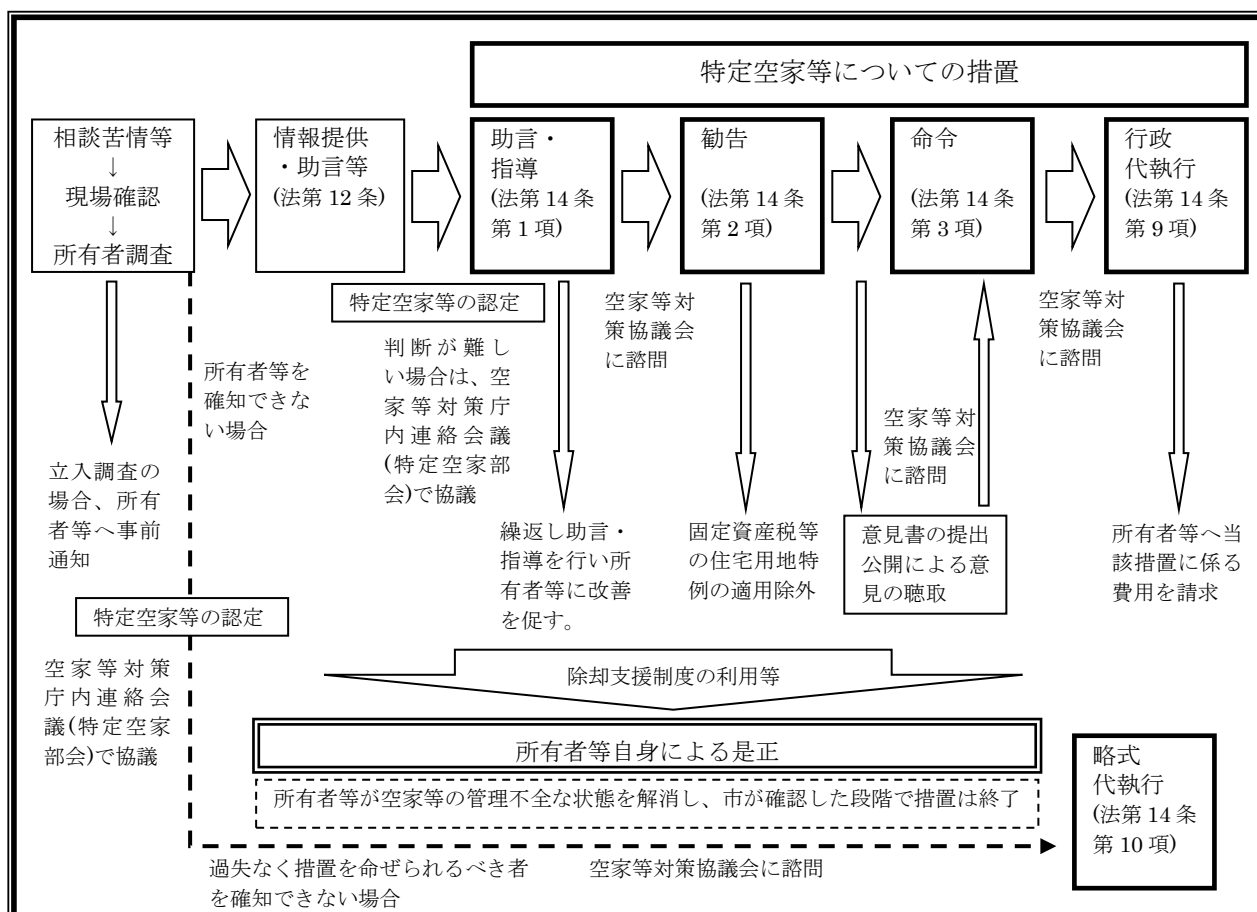
(4)緊急応急措置

指導等又は勧告を行った場合において、緊急に危険を回避する必要があると認められるときは、空家等の所有者等の同意を得て、当該危険を回避するために必要と認める最低限の措置を講ずることができることとします。その措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとします。また所有者等を確認できていない場合で、緊急に危険を回避する必要があると認められるときは、市が行える範囲内で、当該危険を回避するために必要と認める最低限の措置を講ずることができるようにします。

(5)空家等の除却支援

老朽化した危険な空家等の除却を推進していくため、除却費用の支援を行っていきます。また、特定空家等となる前に除却を行い、危険を未然に防いで行けるような支援制度の検討を行っていきます。

(6)特定空家等についての措置フロー図



7. 住民等からの空家等に関する相談体制

空家等の所有者等や周辺住民等からの相談に速やかにかつ適切に対応するため、これまで相談事業で実績のある「高岡市空き家活用推進協議会」と連携し、相談者や相談内容に応じて役割を分担して対応します。

(1)ご自身の空き家や利活用を希望する空き家に関する相談

- ①空家等の所有者等からの相談
 - ②移住や住み替えを希望する者からの空家等の利活用に関する相談
- 等、以下にかかる内容は、「高岡市空き家活用推進協議会」で対応します。

〈高岡市空き家活用推進協議会で実施する相談事業〉

項目	内容	
相談場所	高岡商工ビル9階911号室 富山県宅地建物取引業協会高岡支部事務所内	
電話番号	0766-25-0021（平日の午前9時から午後5時まで）	
ファックス番号	0766-25-7444	
メールアドレス	info@t-akiya.com	
相談内容	利活用	物件の売買・賃貸、行政の補助制度の紹介、リフォーム事業者紹介、融資債務保証の紹介など
	家財管理	引越し業者、家財等の片づけ処分業者、荷物預かりサービス事業者の紹介など
	空き家管理	空き家管理サービスの紹介
	除却	解体業者の紹介、解体・除却に関する補助制度の紹介
	土地の筆界や境界	土地の筆界・境界に関する紛争等の相談と解決手段の提供
	リフォーム	修繕、改修、耐震診断等の技術的助言
	資産管理	相続・登記、成年後見制度、借地権等権利関係の相談と解決手段の提供
相談対象	高岡市内の物件を対象とします。 物件の紹介は全国を対象とし、高岡市への移住・定住を推進していきます。	

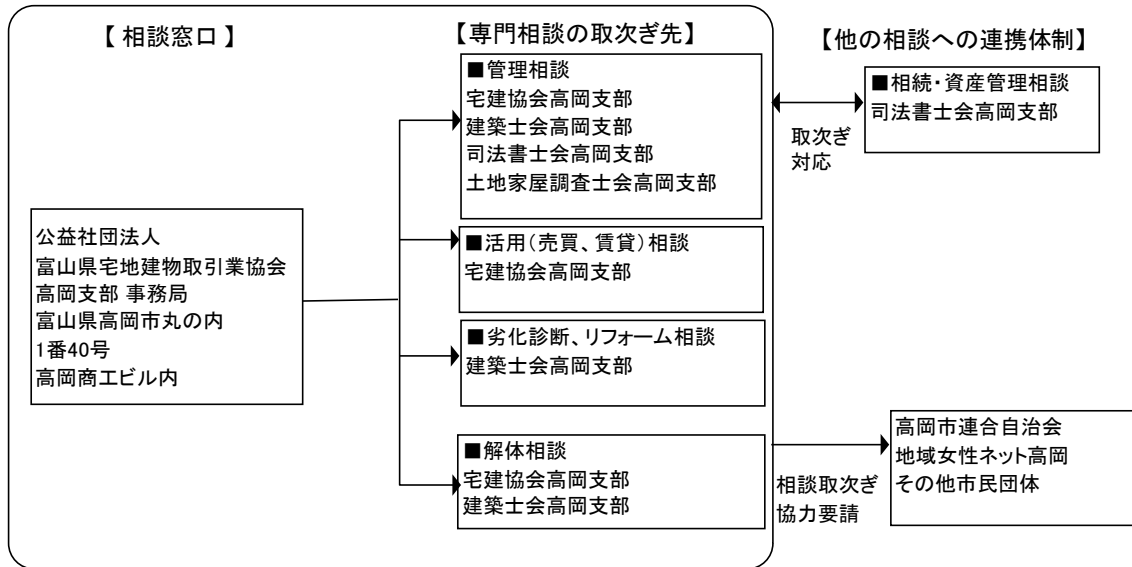
※市に対し相談があった場合は、次のとおり対応します。

項目	担当課	連絡先
空き家の利活用に係る支援制度に関すること	建築政策課	0766-30-7291

（必要に応じて、高岡市空き家活用推進協議会を紹介し、取り次ぎます。）

《「高岡市空き家活用推進協議会」における相談体制図》

【 高岡市空き家活用推進協議会 】



(2)地域内の空き家に関する相談

周辺住民等からの老朽空き家や管理不全な空家等に対する相談については、高岡市役所で対応します。

〈高岡市における相談体制〉

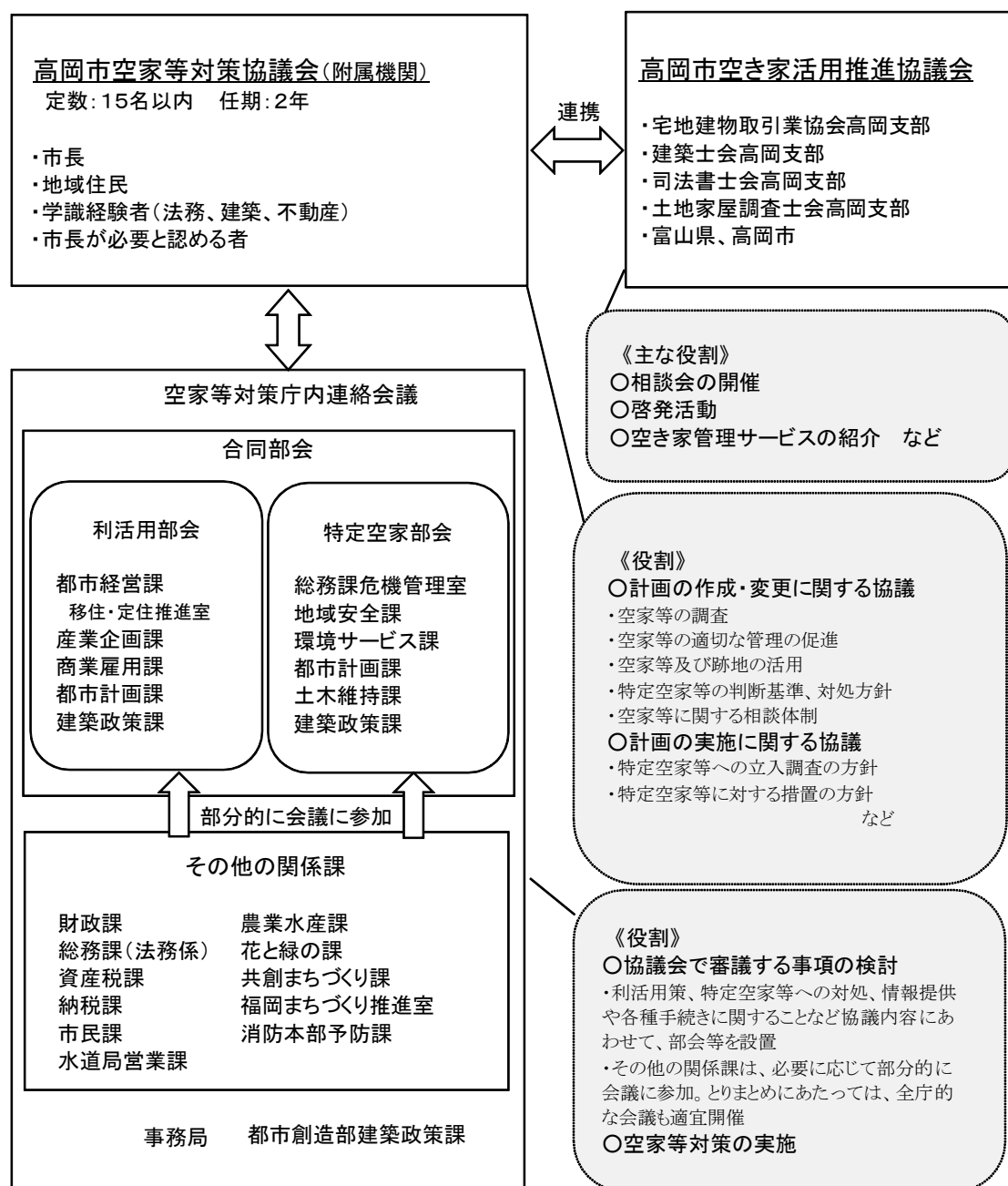
項目	担当課	連絡先
空き家の建屋・工作物の状態等に関する事	建築政策課	0766-20-1431
空き家の樹木や雑草等の繁茂に関する事	環境サービス課	0766-22-2144

注 相談があった場合、まずは空き家の状況を確認し、必要に応じ、空き家の所有者等の特定に努め、行政指導を行います。

8. 空家等に関する対策の実施体制

- ・法に基づいて設置した「高岡市空家等対策協議会」において、計画の作成、変更、実施に関する協議を行います。
- ・高岡市における実施体制を整え、関係課室が連携して対策を実施します。
- ・相談や啓発などの事業については、これまでの活動実績を踏まえ、「高岡市空き家活用推進協議会」等と連携して実施します。

空家等対策の実施体制図



注) 関係課は固定したものではなく、必要に応じて臨機応変に対応する。

(1)高岡市空家等対策協議会

①高岡市空家等対策協議会

〈役割〉

○計画の作成、変更に関する協議を行います。

- ・空家等の調査
- ・空家等の適切な管理の促進
- ・空家等及び跡地の活用
- ・特定空家等の判断基準、対処方針
- ・空家等に関する相談体制

○計画の実施に関する協議を行います。

- ・特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針
- ・特定空家等に対する措置（※）の方針 など

※特定空家等に対し、勧告以降の措置（勧告、命令、代執行等）を行う場合は、高岡市空家等対策協議会に諮問します。

②空家等対策庁内連絡会議

〈役割〉

○協議会で審議する事項の検討を行います。

- ・利活用策、特定空家等への対処(※)、情報提供や各種手続きに関する
ことなど協議内容にあわせて、部会等を設置します。

⇒利活用部会〔都市経営課移住・定住推進室、産業企画課、
商業雇用課、都市計画課、建築政策課〕

特定空家部会〔総務課危機管理室、地域安全課、環境サービス課
都市計画課、土木維持課、建築政策課〕

※空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に際し、その判断が難しい場合は、特定空家部会を構成する課室の課室長による会議を開催し、判断します。

- ・その他関係課は必要に応じて部分的に会議に参加することとします。
(とりまとめにあたっては、全庁的な会議も適宜開催します。)

○関係課室が連携して空家等に関する施策を実施します。

- ・空家等の適切な管理や利活用、特定空家等に対する措置など施策に応じて、役割を調整し対応します。

(2)高岡市空き家活用推進協議会

構成団体：公益社団法人富山県宅地建物取引業協会高岡支部

公益社団法人富山県建築士会高岡支部

富山県司法書士会高岡支部

富山県土地家屋調査士会高岡支部

富山県

高岡市

〈主な役割〉

○空き家と住まいの総合相談会を開催します。

- ・ 定例相談：毎月第1・第3金曜日 午後1時から4時
- ・ 随時相談：定例相談に来られない相談者の日程に合わせて実施
- ・ 特別相談：イベント等にあわせて開催

○啓発活動を行います。

- ・ 啓発チラシ、リーフレットを作成、配布（市広報紙「市民と市政」への折込みなど）します。（相談会の周知も行います。）
- ・ 空家等の所有者等市民向け啓発セミナーを開催します。

○空き家管理サービスの紹介を行います。

遠隔地への転勤や海外赴任、入院や施設への入所などで空き家となっている留守宅や、空き家となっている実家などを所有者等に代わって管理を行う業者を紹介します。

空き家管理サービスを依頼された空家等の所有者等に対し、定期的に巡回後、写真を添えた報告書を送付します。また、巡回時に異常を感じた場合は改善提案を行います。

9. その他

(1)空家等対策の効果の検証

既存のまちづくりに関する計画である

- ・高岡市総合計画
- ・「未来高岡」総合戦略

において、空き家に関する数値目標を掲げています。

これらの目標の達成状況により、空家等対策の効果を検証することとします。

その他、当計画独自の目標を定め、検証の補足指標とします。

〈アウトカム指標と目標値〉

- ・高岡市内の空き家数（住宅・土地統計調査による空き家数のうち、「その他の住宅」）の増加率の鈍化

	現状（基準値）	目標
市内の空き家数の増加率	H20 ⇒ H25 34.6%増	H25 ⇒ H30 30.0%増以下 H30 ⇒ H35 25.0%増以下 H35 ⇒ H40 20.0%増以下

〈アウトプット指標と目標値〉

①空き家に関する「まちづくり出前講座」の実施回数の増加

	現状（基準値）	目標
「まちづくり出前講座」の実施回数	実施していない	H39 まで計 40 回以上

②空き家と住まいの総合相談所に寄せられた空き家に関する相談件数の増加

	現状（基準値）	目標
空き家に関する相談件数	H26 48 件／年	H39 70 件以上／年

③空き家情報バンクの登録件数、成約件数

	現状（基準値）	目標
空き家情報バンク登録件数 (バンクを通じた成約件数)	H28 まで延べ 46 件 (H28 まで計 29 件)	H39 まで延べ 150 件登録 (H39 まで計 100 件成約)

④老朽危険空き家除却支援件数の増加

	現状（基準値）	目標
老朽危険空き家除却支援件数	H27 5 件／年	H39 10 件以上／年

(2)検証結果を踏まえた計画の見直し方針

- ・ 上記の目標の達成状況やその他支援制度の実績数等から、対策効果の検証を行い、効果が不十分であった対策項目については、見直しを検討します。
- ・ この計画を見直した場合は、改めて具体的な数値目標を設定します。

10. 資料

- ・ 高岡市空家等対策計画に係る施策一覧（関連施策含む）
- ・ 高岡市老朽空き家等の適正な管理に関する条例
- ・ 用語の説明
- ・ 諮問書、答申書、高岡市空家等対策協議会での審議経過等

高岡市空家等対策計画に係る施策一覧（関連施策含む）
「４．空家等の適切な管理の促進」「５．空家等及びその跡地の活用の促進」「６．特定空家等に対する措置等」に記載した施策を一覧としてまとめたものです。

《住まいの状態》

利用中

空き家の発生

空き家の管理不全状態

除却

跡地活用

		これまで取り組んできた施策・現在取組中の施策		今後、新たに取り組んでいく施策・実施に向けて検討していく施策	
1 空き家化の予防（所有者への啓発）		・高岡市空き家活用推進協議会による啓発チラシ、パンフレットの配布（市民と市政へ折込）		・固定資産税の課税通知を活用した住宅所有者への啓発 ・高岡市広報紙「市民と市政」に啓発記事を掲載 ・小冊子の作成、配布	
		・高岡市空き家活用推進協議会による市民向け啓発セミナーの開催 ・高岡市空き家活用推進協議会による「空き家と住まいの総合相談」の実施		・まちづくり出前講座（空き家談義）の実施 ・地域ぐるみ空き家対策モデル地区支援事業の実施(県の支援制度を活用)	
		・木造住宅の耐震診断、耐震改修等の支援 ・まちなか区域でのエコ・バリアフリーリフォーム支援		・住宅の部分的な耐震改修も含めた支援の実施 ・新築より、居住環境の向上を図るリフォームを重視した支援へ転換	
2 空き家の流通・活用促進	中古住宅としての活用・市場流通	・空き家情報バンクの運営（空き家の賃貸・売却を希望する所有者から寄せられた情報を市のホームページを通して公開）		・空き家情報バンクの充実、改善 登録の呼びかけ、登録に関わるインセンティブの付与を検討 町内会などのコミュニティ情報も発信 とやま呉西圏域連携中枢都市圏での共同運営	
		・高岡市空き家活用推進協議会による「空き家と住まいの総合相談」の実施（研修、空き家相談の手引きの作成による相談員のスキルアップ）		・相談件数、成約件数の増加に向けた取組みの実施 相談会の周知強化 空き家の利活用希望者の需要の掘り起し（事例紹介、シミュレーション） まちづくり出前講座（空き家談義）の実施	
		・移住、定住対策としての利活用（地元住民（団体）への活動支援、東京の「ふるさと回帰支援センター」に高岡市のブースを設置 など）		・とやま呉西圏域連携中枢都市圏による共同での移住施策の推進 ・移住者にとって魅力的な住まいとなる空き家の紹介（町屋、アズマダチの民家、格安の中古マンション など）	
		・まちなか区域での中古住宅購入支援		・新築より、中古住宅を重視した支援へ転換	
				・総合的な空き家の再生、活用推進策の検討 空き家の維持管理と定住に向けた検討を促す観点での支援制度の検討 次世代に継承すべき伝統的な家屋（古民家）の改修支援（県の移住促進のための「空き家改修支援モデル事業」などを活用）	
				・ホームインスペクション（住宅診断）の普及（富山県中古住宅流通促進協議会、富山県建築士会高岡支部との連携） ・地域ぐるみ空き家対策モデル地区支援事業の実施(県の支援制度を活用)	
	住宅以外の用途での活用	・町屋を体験宿泊施設へ改修（ほんまちの家、モデル事業として実施）		・地域の活性化に資する体験宿泊施設や交流施設などへの活用（国の「空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）」などを活用） ・法令上の条件や手続き等の解説パンフレット等の作成、配布	
	（参考）	・（関連施策）空き工場などの空き物件等の情報提供（商工会議所）		・（事業を継続）	
		・（関連施策）空き店舗への開業支援		・（事業を継続）※高岡市中心市街地活性化基本計画に基づく支援の実施	
3 管理不全な空家等の防止・解消	所有者の意識啓発 地域での取組支援	・（空家等の所有者が不明の場合）法務局での所有者確認方法の紹介		・空家等の所有者等への意識啓発 ・法に基づく対処（固定資産税情報の内部利用による所有者等の把握）	
		・高岡市空き家活用推進協議会による空き家管理サービスの紹介		・（事業を継続）	
	行政による改善指導 近隣住民や自治会等からの相談の対処	・「高岡市老朽空き家等の適正な管理に関する条例」に基づく対処（所有者等の特定、助言、指導等） ・道路に飛散した屋根瓦等の撤去 ・所有者等へ樹木の伐採、除草、不法投棄物の撤去を依頼 ・所有者等へ不審者等の侵入防止措置を指導		・法に基づく対処 立入調査の実施 特定空家等の認定 固定資産税の住宅用地特例の解除 指導、勧告、命令の実施、代執行の検討	
				・法に基づく対処 立入調査の実施 略式代執行の検討	
4 空家等に係る跡地の活用	・老朽危険空き家の除却支援		・（事業を継続）		
	・まちなか区域での隣接土地の購入支援（狭小間口の解消） 〃 隣接建築物の除却支援		・（事業を継続）		
			・流通の推進（「空き家情報バンク」への空き家を除却した跡地の登録） ・地域コミュニティの場としての活用（防災広場や菜園など）		

○高岡市老朽空き家等の適正な管理に関する条例

平成25年 3月21日

条例第19号

改正 平成27年 3月19日条例第27号

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、老朽化、自然災害その他の事由により管理不全な状態にある空き家等に対する措置について定めることにより、生活環境の保全及び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する。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (2) 空き家等 市内に存する建築物その他の工作物であつて、現に使用されていないもの又はこれに類する状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (3) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。
 - ア 建築物その他の工作物が倒壊し、又はその建築材料が脱落し、若しくは飛散するおそれがあることによって、人の生命、身体又は財産に係る被害を生ずるおそれがある状態
 - イ 害虫、ねずみ等の著しい発生により、周辺的生活環境の保全上支障を生ずるおそれがある状態
 - ウ 不特定の者の侵入を容易に許し、犯罪を誘発するおそれがある状態
- (4) 所有者等 空き家等を所有し、管理し、又は占有する者をいう。
- (5) 市民等 本市に居住し、若しくは滞在し、又は勤務し、若しくは通学する者をいう。

(市の責務)

第3条 市は、自治会その他関係機関と連携し、空き家等の適正な管理に関する市民等の意識の啓発を行うものとする。

2 市は、所有者等が行う空き家等の適正な管理について、必要な支援を行うものとする。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、常に適正な管理を行わなければならない。

(情報提供)

第5条 市民等は、適正な管理が行われていない空き家等を発見したときは、速やかに、その情報を市に提供するものとする。

(実態調査)

第6条 市長は、前条の規定により情報の提供があったとき、又は適正な管理が行われていない空き家等があると認めるときは、当該空き家等の実態について調査を行うものとする。

(立入検査)

第7条 市長は、法第12条第7項に定める場合のほか、この条例の施行に必要な限度において、当該職員をして、空き家等に立ち入り、必要な検査をさせることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、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。

(助言又は指導)

第8条 市長は、第6条の規定による調査により空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、その適正な管理を行うために必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第9条 市長は、前条の規定による助言又は指導(以下「指導等」という。)を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて、その適正な管理のために必要な措置をとることを勧告することができる。

(緊急安全代行措置)

第10条 市長は、指導等又は勧告を行った場合において、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。

(命令)

第11条 市長は、勧告(法第3条第2項の規定により法第2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建築物に係るものに限る。)を受けた所有者等が、正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかったときは、当該所有者等に対し、法第10条第3項の規定に基づき、必要な措置をとることを命ずることができる。

2 市長は、前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、必要があると認めるときは、高岡市建築審査会条例(平成17年条例第24号)第1条に規定する高岡市建築審査会の意見を聴くものとする。

(緊急の命令)

第12条 前条の規定にかかわらず、市長は、緊急の必要があつて第8条から前条までに定める手続きによることができない場合に限り、これらの手続きによらないで、法第10条第3項の規定に基づき、必要な措置をとることを命ずることができる。

(命令の基準)

第13条 第11条第1項又は前条に係る法第10条第3項の規定に基づく命令(以下「命令」という。)をする場合の基準は、次のとおりとする。

- (1) 建築物が倒壊し、又はその屋根ふき材、外装材、屋外に面する帳壁等が脱落することが確実であると認められることにより、人の生命、身体又は財産に係る被害を生ずるおそれが高いと認められるとき。
- (2) 建築物の建築材料に使用された石綿が露出していることにより、人の生命又は身体に係る被害を生ずるおそれが高いと認められるとき。
- (3) 前2号に定めるもののほか、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られるとき。

(命令代行措置)

第14条 市長は、命令を受けた所有者等から当該命令に係る措置を履行することができない旨の申出があつたときは、当該所有者等の同意を得て、当該措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。

(代執行)

第15条 市長は、命令を受けた所有者等が当該命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても当該命令に係る期限までに完了する見込みがないときは、法第10条第4項において準用する法第9条第12項の定めるところに従い、自ら当該所有者等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。

(警察その他の関係機関との連携)

第16条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に、指導等、勧告又は命令の内容を提供し、必要な協力を求めるものとする。

(委任)

第17条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成25年6月1日から施行する。

附 則(平成27年3月19日条例第27号)

この条例は、平成27年6月1日から施行する。

用語の説明

・「未来高岡」総合戦略	人口の減少を克服し、地域経済の活性化を図るとともに、市民が安心して快適に暮らすことができる地域社会の維持に向け、高岡市の「地方創生」のあり方、道筋を示した計画。
・高岡市中心市街地活性化基本計画	大規模集客施設の郊外立地を抑制し、中心市街地における都市機能の集約によるコンパクトシティへの推進を図ることを目的として高岡市が作成し、国が認定した計画。
・成年後見制度	判断能力が十分ではない方を法律的に支援・援助するための制度。
・家族信託制度	資産を所有する方が、自分の老後の生活や介護等に必要な資金の管理や給付など特定の目的に従って、その保有する不動産や預貯金等の資産を家族に託し、その管理や処分を任せる財産管理の仕組み。
・空き家再生等推進事業	居住環境の整備改善を図るため、空き家等の活用や除却について、国が支援する事業。
・移住促進のための「空き家改修支援モデル事業」	富山県外からの移住者を対象とした個人の空き家（古民家等）改修について、富山県が支援するモデル事業。
・とやま呉西圏域連携事業	とやま呉西圏域連携中枢都市圏において、連携協約に基づいて実施する事業。
・とやま呉西圏域連携中枢都市圏	富山県西部6市（高岡市、射水市、氷見市、砺波市、小矢部市、南砺市）で構成する連携中枢都市圏。 （連携中枢都市圏とは、人口減少・少子高齢社会においても一定の圏域人口を有し活力ある社会経済を維持するための拠点を形成するため、相当の規模と中核性を備える圏域の中心都市が近隣の市町村と連携協約を締結し形成した都市圏のこと。）

・たかおかウェルカムサポート事業	定住者を受け入れようとする意欲のある市民団体(NPO法人、任意団体等)に対する支援や高岡市・高岡商工会議所・公共職業安定所が連携して取り組む移住者全般への事業に対する支援を行う事業。
・ふるさと回帰支援センター	地方暮らしに関するパンフレットや資料を常設し、移住相談員が地方暮らしを希望する者に、具体的な地方の情報を提供するとともに、各種の相談に対応している施設。
・たかおか移住・定住ポータルサイト	高岡市の特徴、移住体験者のインタビュー、求職情報、住宅・福祉・子育てなどの各種支援制度などを掲載した、高岡市への移住・定住に関する情報を発信しているウェブサイト。
・移住・定住ホットライン	高岡市への移住・定住希望者が、高岡市への移住・定住に関することを相談することができる専用の電話回線。電話番号は0766-20-1101

〈諮問書〉

建 住 第 97 号

平成 28 年 9 月 1 日

高岡市空家等対策協議会

会長 酒井 誠 様

高岡市長 高橋 正樹

空家等対策計画の作成について（諮問）

人口減少や少子・高齢化の進行などに伴い
空き家が増加しており、市民生活にさまざまな
影響を及ぼすことが心配される状況に対処
していくため、空家等対策の推進に関する特
別措置法の規定に基づく高岡市の空家等対策
計画の作成について、高岡市附属機関に関す
る条例に基づき、諮問します。

〈答申書〉

平成 29 年 9 月 12 日

高岡市長 高橋 正樹 様

高岡市空家等対策協議会

会長 酒井 誠

高岡市空家等対策計画（案）について（答申）

平成 28 年 9 月 1 日付け建字第 97 号で、当
協議会に諮問のありました空家等対策計画の
作成について、慎重に審議を重ねた結果、こ
のたび別冊のとおりとりまとめましたので、
ここに答申いたします。

〈空家等対策協議会での審議経過等〉

平成 28 年 9 月 1 日

第 1 回高岡市空家等対策協議会を開催

- ・ 空家等対策計画の作成について諮問
- ・ 高岡市の空き家の状況説明等

平成 28 年 12 月 20 日

第 2 回高岡市空家等対策協議会を開催

- ・ 計画に記載する対策等の審議

平成 29 年 3 月 22 日

第 3 回高岡市空家等対策協議会を開催

- ・ 計画素案の取りまとめに向けた審議

平成 29 年 5 月 10 日から 5 月 31 日

パブリックコメントの実施

- ・ 3 名の方から意見提出

平成 29 年 8 月 21 日

第 4 回高岡市空家等対策協議会を開催

- ・ 答申内容の取りまとめに向けた審議

平成 29 年 9 月 12 日

高岡市空家等対策計画（案）答申

平成 29 年 10 月 3 日

高岡市空家等対策計画作成、公表