

氷見市空家等対策計画

令和8年3月

目 次

第1章 計画の趣旨3

- 1 改定の背景・目的
- 2 計画の位置付け
 - (1) 法令等の位置付け
 - (2) 関連計画との整合性
- 3 計画の期間
- 4 計画の対象
 - (1) 対象地区
 - (2) 対象とする空家等

第2章 空家等の現状と課題5

- 1 空家等の現状について
 - (1) 全国の空家等について
 - (2) 氷見市の空家等について
- 2 氷見市における課題
 - (1) 空家等の状況の把握等
 - (2) 空家等の適正管理
 - (3) 空家等の利活用
 - (4) 空家等の除却等

第3章 空家等対策の基本方針8

- 1 目的
- 2 空家等対策の取組方針
 - (1) 空家等の状況の把握等
 - (2) 空家等の発生予防
 - (3) 空家等の適正管理
 - (4) 空家等の増加の抑制

第4章 空家等対策の具体的な取組9

- 1 空家等の状況の把握等
 - (1) 空家等の状況調査
 - (2) 空家等情報のデータベースの管理等

- 2 空家等の発生予防
 - (1) 普及啓発
 - (2) 不安や悩みの解消
 - (3) 高齢者世帯及び困窮世帯等への対応
- 3 空家等の適正管理
 - (1) 適正管理の啓発
 - (2) 相談体制の構築
 - (3) 空家等管理に関する事業者との連携
 - (4) 地域等との連携
 - (5) 法に基づく措置
 - (6) 所有者不明、相続放棄などの空家等への対策
- 4 空家等の増加の抑制
 - (1) 空家等の利活用
 - (2) 空家等の除却等
- 5 推進体制
 - (1) 実施体制
 - (2) 市・所有者等の責務及び市民等の役割
- 6 計画の推進
 - (1) 成果目標
 - (2) 進行管理

第1章 計画の趣旨

1 改定の背景・目的

人口減少や少子高齢化の進行、社会的ニーズや産業構造の変化などにより、空家等が年々増加しています。これらの空家等の中には、適切な管理が行われずに放置され、老朽化が進んでいるものがあり、それにより、安全安心な生活を阻害したり、環境衛生の悪化を招いたりしていることに加え、景観が損なわれていることなどから、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、早急な対策が求められています。

国では、この問題の解決を図るため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)が全面施行され、空家等対策の基本的な指針が示されるとともに、市町村は、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがあるなどの空家等を「特定空家等」として、指導や勧告、命令等を行うことが可能となりました。令和5年6月には法が改正され、所有者や管理者の責務が強化されるとともに、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある空家等を「管理不全空家等」として、指導等を行うことができるなど、新たな制度等も導入して対策が講じられています。

本市においては、平成30年3月に「氷見市空家等対策計画」を策定し、それに基づいて空家等対策を講じて、課題の解決に向けて取り組んできましたが、策定以降に生じた法の改正や令和6年能登半島地震などの社会情勢等の変化等も踏まえて、空家等に対してより効果的・効率的に対策を講じて成果を挙げていくために、「氷見市空家等対策計画」をより一層実効性の高いものに改定します。

本計画における「空家等」及び「空き家」の表記について

本計画では、法と整合を図り、「空家等」と表記します。ただし、「住宅・土地統計調査」等で使用されている言葉の引用や既成されている「空き家情報バンク」等の固有名詞については、その使用のとおり「空き家」と表記します。

法第2条第1項

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つ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 計画の位置付け

(1) 法令等の位置付け

本計画は、法第7条及び「氷見市空家等の適切な管理及び有効活用に関する条例」に基づく計画であり、国が定める指針を踏まえて、本市の空家等対策の基本的な方針等を示して講じていくために策定します。

(2) 関連計画との整合性

最上位計画である「第9次氷見市総合計画」、人口減少対策の方向性等を示す「第3期氷見市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、都市計画の基本的な方針等を示す「氷見市都市計画マスタープラン」その他関連する本市の計画と整合を図り、本計画を推進します。

3 計画の期間

本計画における期間は、平成30年度から令和9年度までの10年間としていましたが、法の改正や令和6年能登半島地震などの社会情勢等の変化等も踏まえて本計画を改定することから、最上位計画である第9次氷見市総合計画との整合を図り、その終期である令和13年度までとして期間を改めます。

なお、社会情勢等に大きな変化が生じたり、国や県の動向に大きな変更があったりした場合は、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

計画期間 平成30年度～令和13年度

4 計画の対象

(1) 対象地区

本市の空家等は、市内全域くまなく各地区にあることから、本計画の対象地区を市内全域とします。

(2) 対象とする空家等

対象とする空家等は、法第2条第1項に規定する「空家等」、同条第2項に規定する「特定空家等」及び法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状について

(1) 全国の空家等について

令和5年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,505万戸となっている一方、総世帯数は5,622万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足しています。このうち「賃貸用又は売却用の住宅」及び「別荘等の二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は386万戸で、総住宅数に占める割合は5.9%であり、調査を重ねるごとにその割合は増加し、平成15年から2ポイント増加しています。

(2) 氷見市の空き家について

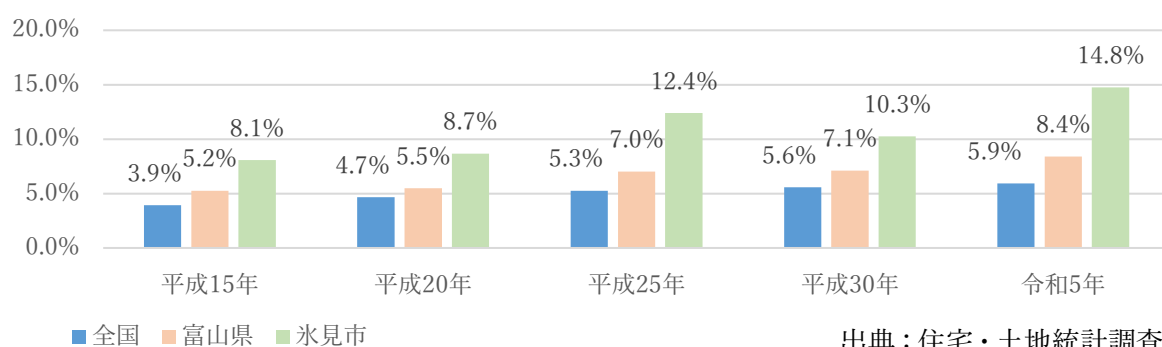
本市の住宅・土地統計調査におけるその他の住宅(売却用住宅、賃貸用住宅、二次的住宅以外の人に住んでいない住宅で、転居・入院などで長期不在の住宅や取り壊し予定の住宅)は、平成15年は総住宅数18,180戸のうち1,470戸で、その割合は8.1%でしたが、直近の令和5年は総住宅数18,840戸のうち2,780戸で、その割合は14.8%であり、全国の割合5.9%、富山県の割合8.4%と比べて、総住宅数に対する空き家の割合が高く、空き家の数も20年間で約2倍になるなど、大幅に増加している状況にあります。

氷見市の空き家の推移

(単位:戸)

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
総住宅数	18,180	18,370	18,890	18,430	18,840
空き家	2,050	2,290	3,040	2,550	3,280
その他の住宅	1,470	1,590	2,340	1,890	2,780

総住戸数に占める空き家のうち「その他の住宅」の数の割合 (%)



2 氷見市における課題

本市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)の地域別将来推計によると、今後も減少が続くとされており、令和2年まで増加していた老年人口についても、令和7年は16,902人、令和12年は15,939人と緩やかに減少する傾向にあります。

現在居住している家が空家等になる可能性が高いと考えられる高齢者単身世帯については、国勢調査によると、平成22年は1,479世帯、令和2年は2,215世帯で、10年間で736世帯が増加し、増加率が50%となっており、単身世帯数に占める高齢者単身世帯数の割合についても、平成22年は53%、令和2年は62%となり、10年間で9ポイント増加しています。

今後も、人口が多い団塊の世代前後の年齢層が80歳以上となるため、高齢者単身世帯がより一層増加することが見込まれることから、今後も空家等は増えていくと考えられます。

そのため、そのような状況等も踏まえ、本市の空家等における解決すべき課題を次のとおり捉えています

(1) 空家等の状況の把握等

様々な対策を講じる上で、空家等の状況を常に的確に把握する必要がありますが、現在そのような仕組みがなく、令和6年能登半島地震により市内の住まいや空家等の状況も大きく変化していることから、市内全域における空家等の最新の状況が常に把握できる仕組みが必要となっています。

(2) 空家等の適正管理

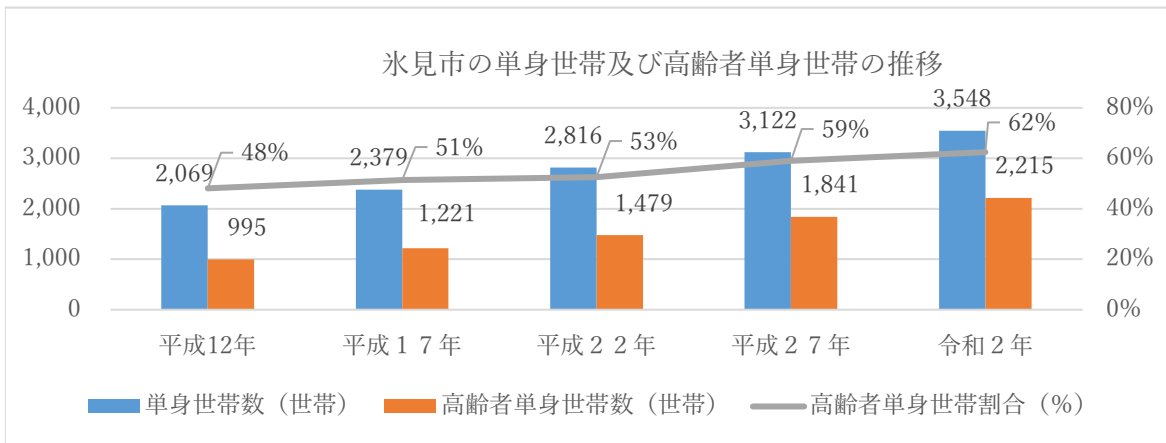
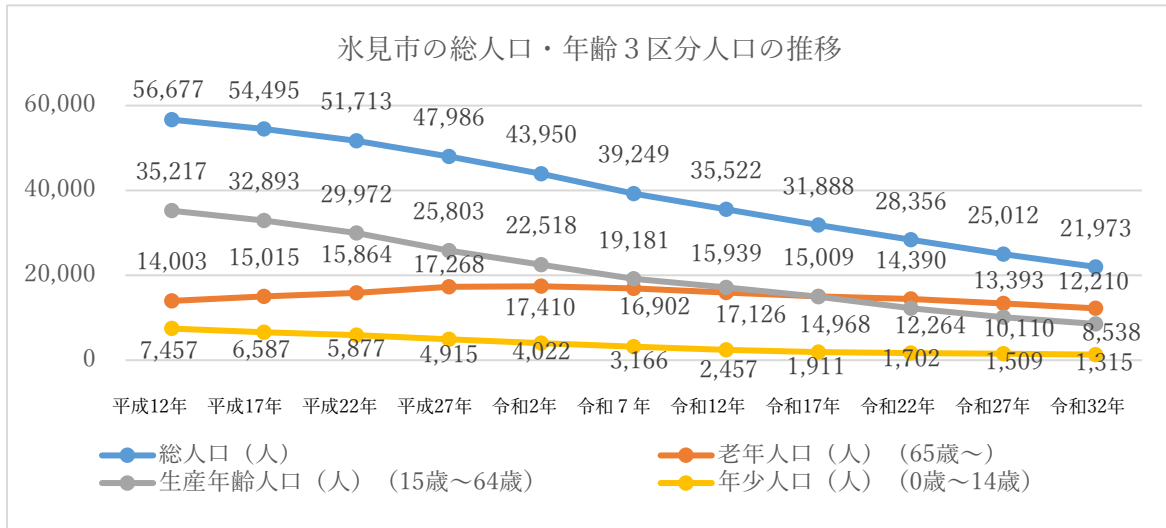
空家等の所有者が遠方に住んでいたり、高齢であつたりするなどにより、所有者としての適切な管理などの空家等に対する責務が認識されておらず、危機意識が低いことが懸念されています。

(3) 空家等の利活用

空家等の問題が複雑化し、空家等に対して対応されずに放置され、老朽化が進行して利活用できないケースが増加傾向にあることから、利活用が可能な段階において、早期に対応が図られるようにしていくことが求められています。

(4) 空家等の除却等

管理されずに放置されて、危険であつたり、公衆衛生や景観等を悪化させたりしている空家等が増加しており、今後も空家等の所有者の高齢化等が進行する状況にあることから、その傾向がより一層強まることを見込まれるため、地域に悪影響を及ぼしている、又は及ぼす恐れのある空家等を早期に解消していくことが求められています。



氷見市の5歳階級別人口の推移 (単位：人)

区分	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
50~54歳	3,988	3,329	2,763	2,743
55~59歳	5,233	3,934	3,180	2,724
60~64歳	3,877	5,084	3,827	3,132
65~69歳	3,480	3,736	4,849	3,674
70~74歳	3,922	3,304	3,475	4,579
75~79歳	3,373	3,508	2,951	3,156
80~84歳	2,313	2,805	2,917	2,453
85~89歳	1,244	1,594	1,963	2,119
90~94歳	574	691	850	1,072
95歳~	99	226	263	357
65歳以上人口	3,988	15,864	17,268	17,410

■ 団塊の世代前後の年齢層

※国勢調査を基に氷見市で作成

第3章 空家等対策の基本方針

1 目的

適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることに鑑み、空家等の対策を総合的に推進し、安全で安心して住み続けられる魅力ある地域づくりを推進します。

2 空家等対策の取組方針

取組方針として次の4つを掲げ、効果的・効率的な空家等対策を総合的かつ計画的に推進します。

(1) 空家等の状況の把握等

増え続ける空家等に対して効果的な対策に取り組むため、市内全域の空家等の最新の状況を把握します。

(2) 空家等の発生予防

所有者等に対して、住居が空家等になった場合の問題について周知を図るほか、住居に関する相談等を通じて新たな空家等の発生を予防します。

(3) 空家等の適正管理

空家等の適正管理を啓発するほか、相談できる体制を整え、所有者等による空家等の適正な管理を促します。

(4) 空家等の増加の抑制

空家等の活用や所有者等による老朽空家等の除却の支援を行うとともに、必要に応じて法に基づき除却します。

第4章 空家等対策の具体的な取組

1 空家等の状況の把握等

市内全域の空家等の状況を調査して把握し、その情報を常に最新のものにして効果的に活用します。

(1) 空家等の状況調査

市内の空家等について、所在(地図情報への反映)、状態(危険度や現況写真)、所有者等を把握するための状況調査を行います。

また、所有者等の情報については、市税や住民票等の情報の活用や地域と連携して把握するほか、必要に応じて電力会社や郵便局等に協力を求め、その情報も活用して的確に把握します。

(2) 空家等情報のデータベースの管理等

空家等の状況調査の結果や空家等に関する調査記録、法に基づく措置の記録、補助金の活用状況等の情報のデータベースを整備します。

その整備後は、データを常に最新の状況に更新します。その把握のため、地域や団体、事業者等と連携して、地域の空家等の状況に変化が生じた場合に連絡する仕組みを整備するとともに、市内の住民情報担当課や上下水道担当課等と連携して、集約した行政情報を的確にデータベースに反映します。

また、データベースの情報は、空家等の対策や空家等を活かしたまちづくりに有効に活用していくため、ガイドラインを整備して、個人情報保護の観点から法令等を遵守しながら、地域や団体、事業者等が積極的に活用できるように取り組みます。

2 空家等の発生予防

居住中から空家等になったときのことを考え、備えてもらうことで空家等の発生を予防します。

(1) 問題意識の醸成

住居が空家等になった場合の様々な問題点について、市の広報やホームページ等で周知し、空家等に対する問題意識の醸成を図ります。

(2) 不安や悩みの解消

市で開催している無料法律相談や住宅相談等を通じて、今後の住居に関する不安や悩みを解消し、空家等の発生の予防につなげます。

(3) 高齢者世帯及び困窮世帯等への対応

高齢者世帯や困窮世帯等の中には、住宅の維持管理が適切に行われず、老朽化の進行が加速して、空家等になったときには特定空家等の要件に該当する場合もあることから、その未然防止に福祉施策や住宅施策とも連携して取り組みます。

3 空家等の適正管理

空家等は、所有者等において常に適切な管理を行う責務があることから、空家等が周辺へ悪影響を及ぼすことがないよう、所有者等に対して空家等の適正な管理を促します。

また、適正な管理が行われていない空家等に対して法に基づく措置を講じます。

(1) 適正管理の啓発

空家等の適正な管理の必要性や方法について、広報ひみやホームページ等で周知を図ります。

また、空家等の所有者・管理者等への空家等に関するパンフレットの配布や、固定資産税納税通知書にリーフレットを同封して送付するなど、空家等の管理に関する理解を促進します。

(2) 相談体制の構築

氷見市IJU応援センターにおける空家等・空地等に関する相談窓口と連携して、相談内容に応じて専門家による相談内容について検討を行い、解決に導く体制を構築します。

(3) 空家等管理に関する事業者との連携

市外の所有者等で自ら空家等を管理できない場合などで利用する空家等管理サービス等を、ふるさと納税の返礼品とするなど、事業者と連携してその利用を促進します。

また、必要に応じて公的な立場で民間法人の知識やノウハウを生かして空家等の適正な管理が行われるよう「空家等管理活用支援法人」の指定を検討します。

(4) 地域等との連携

地域や団体、事業者等からの空家等に関する情報をもとに、適正な管理がなされていない空家等の所有者等に対して、適正な管理を促し、改善を求めます。

(5) 法に基づく措置

適正な管理が行われておらず、建物の老朽化や周囲への衛生上の影響が懸念され、放置が続けば特定空家等になる恐れのある空家等は、国の指針等を踏まえ、管理不全空家等として認定し、所有者等に対して、法に基づき適切な措置を講じます。

(6) 所有者不明、相続放棄などの空家等への対策

所有者の所在が分からない場合や、相続人全員が相続放棄して所有者がいない場合は、不在者財産管理制度や相続財産清算人制度、所有者不明土地・建物管理制度を活用して解決を図ります。

また、法により市町村が財産管理人の選任請求が可能となったため、こうした制度を活用して必要な措置を講じます。

4 空家等の増加の抑制

空家等を将来使用する予定のない所有者等が、空家等の活用や除却の支援を行うとともに、周囲に危険等が及ぶ恐れがある特定空家等に対しては、法に基づいて適切に措置を講じます。

(1) 空家等の利活用

① 氷見市空家活用等推進協議会との連携

氷見市空家活用等推進協議会と連携し、空家等の有効活用や流通促進等の取組を検討して推進します。

② 氷見市空き家情報バンクへの登録促進

空き家情報バンクへの登録を促進し、その内容をわかりやすく、移住希望者などの必要な人に情報が届くように取り組み、空家等の流通を促進します。

③ 所有者による利活用

空家等を取得してリフォームにより住居にしたり、賃貸や他用途へ改修したりする所有者等に対する補助制度において、利活用が増加するよう検討を行い、空家等の利活用を促進します。

④ 事業者による利活用

空き家の有効活用及び流通促進を図ることを目的に、空家等のリノベーションや家財の整理・撤去等に対する補助制度において、利活用が増加するよう検討を行い、空家等の利活用を促進します。

⑤ 地域等との連携

地域や各種団体、事業者、金融機関等と連携を図るとともに、相談体制を充実させて、必要に応じて「空家等管理活用支援法人」の指定して、空家等の活用を促進します。

また、中心市街地等において、必要に応じて「空家等活用促進区域」の設定を検討

して、空家等の活用を通じて地域の商業活動のほか、福祉活動や地域コミュニティを維持する活動などの促進に取り組みます。

(2) 空家等の除却等

① 所有者等による除却

将来使用する予定がない老朽化した空家等や危険な老朽空家等の所有者等が、自ら除却する場合の補助制度において、利用しやすいように見直しなどの検討を行い、空家等の除却を促進します。

② 寄附解体による除却

用途区域内に存在する危険な老朽空家等について、所有者から土地を含めて寄附を市が受けた場合、市によって解体撤去します。

この制度を利用するには、除却後の土地の利活用及び維持管理は自治会が行うことが必要であるため、この制度を利用するためには、自治会がそのような利活用等を行うことを承諾することが前提となります。

③ 法に基づく措置

特定空家等に対しては、法に基づき段階ごとに適切な措置を講じ、所有者等による改善が行われない場合は、市によって危険な空家等を除却し、除却等に要した費用は所有者等に請求します。

ア 特定空家等の認定

国の指針を踏まえ、別に定める基準により建築担当職員により判定し、その結果をもとに、客観性や妥当性等から「氷見市空家対策等推進協議会」で審議し、その結果をもとに市長が認定します。

イ 特定空家等に対する措置

特定空家等の所有者等に対して、法に基づき、適切な措置を講じ、特定空家等に認定された原因の改善(修繕、除却)を求めます。改善されない場合には、市によって行政代執行や略式代執行、緊急代執行等により、特定空家等を除却し、除却等に要した費用は所有者等に請求します。

5 推進体制

空家等の問題は、横断的で多岐の分野にわたるため、庁内関係部局や地域、関係団体等と連携して取り組んでいきます。

(1) 推進体制

① 庁内における推進体制

空家等担当課が中心となり、関係課との協力体制を構築して、空家等情報の収集や、管理、対応を円滑に行い、支障となっている問題を解決して空家等の増加の抑制につなげます。

② 地域や各種団体・民間事業者等との連携体制

地域や各種団体、事業者等と連携して計画を推進し、空家等の様々な問題の解決を図ります。

(2) 市・所有者等の責務及び市民等の役割

氷見市空家等の適切な管理及び有効活用に関する条例第4条、第5条及び第6条に基づき、次の責務及び役割を果たすように取り組みます。

① 市の責務

市は、空家等の発生の予防に必要な施策を講ずるほか、空家等の有効活用の促進及び適正な管理に必要な施策を講じます。

② 所有者等の責務

空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう常に空家等の適切な管理を行うとともに、市が取り組む空家等に関する施策に協力するよう努めます。

③ 市民等の役割

市民等は、市の施策の実施に協力するよう努め、管理不全状態にあると思われる空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よう努めます。

6 計画の推進

本計画の方針に基づき、次の項目等について具体的な数値目標を掲げ、進行管理して計画的に取組を推進します。

(1) 成果目標

① 空家等の発生予防・適正管理

空家等に関する年間相談件数とし、令和7年度は165件で、令和5年の空き家数2,780戸の約5%でありましたが、この計画の取組による効果として毎年度20件増加すると見込み、令和13年度で285件とすることを目標値とします。

	基準値(令和7年度)	目標値(令和13年度)
空家等の年間相談件数	165件	285件

② 空家等の利活用

空き家情報バンクの新規の空き家情報バンク登録件数及び0円空き家バンク登録件数を合わせた年間登録件数とし、令和7年度は47件で、この計画の取組による効果として、令和7年度の相談のうち利活用につながった割合を勘案して利活用の相談件数の毎年度16件の増加を見込み、そのうち令和8年度は10件、その後は8件が空き家情報バンクの新規登録につながると見込んで、令和13年度では年間100件とすることを目標とします。

また、市の補助金を利用した空家等の利活用年間件数は、令和7年度では45件で、相談件数のうち、市の補助金を利用して活用した割合は約35%でありましたが、この計画の取組により、令和13年度には相談件数の50%となることを目指します。その影響に加え、令和8年度から新設した補助金(店舗等への活用)の活用を毎年度10件を見込み、令和13年度で123件とすることを目標とします。(なお、被災者に関する補助制度は令和10年度で制度が終了するため、基準値及び目標値から除いています。)

	基準値(令和7年度)	目標値(令和13年度)
空き家情報バンクの新規の年間登録件数	47件	100件
市の補助金を利用した空家等の利活用年間件数 (被災者に関する補助制度は除く。)	45件	123件

③ 空家等の除却等

市の補助金を利用した空家等の除却年間件数とし、令和7年度は39件で、当該年度の相談件数36件(除却)のうち、除却に至ったのは26件で約70%であったことから、この計画による取り組みの効果として、令和7年度の相談割合を勘案した相談件数(除却)の毎年度4件に令和7年度実績割合70%を乗じた3件が市の補助金を利用した空家等の除却につながると見込み、令和13年度で57件とすることを目標とします。

また、特定空家等の除却の目標値については、令和13年度までに7件以上とします。

	基準値(令和7年度)	目標値(令和13年度)
市の補助金を利用した空家等の除却年間件数	39件	57件
特定空家等の除却の数(累計)	—	7件以上 (令和8～令和13年度)

(2) 進行管理

氷見市空家対策等推進協議会において、取組の成果や進捗状況等を毎年度報告し、専門家からの意見を参考に改善を図ることとします。