

金沢市空き家等管理・活用計画

2023（令和5）年4月1日 金沢市

目 次

| | |
|-----------------------------|-----------|
| はじめに | 1 |
| (1) 計画策定の背景 | 1 |
| (2) 金沢市空き家等管理・活用計画策定の目的 | 1 |
| (3) 基本理念 | 1 |
| (4) 計画の位置付け | 2 |
| (5) 用語の定義 | 2 |
| 1 空き家等に関する基本的な方針 | 4 |
| (1) 空き家等の現況及び課題の整理 | 4 |
| (2) 計画の対象区域 | 12 |
| (3) 計画の対象とする空き家の種類 | 12 |
| (4) 空き家等の管理・活用に関する取組方針 | 13 |
| 2 計画期間 | 14 |
| 3 空き家等の調査及び取組の体系 | 15 |
| (1) 空き家等の調査 | 15 |
| (2) 空き家等の管理・活用体系 | 16 |
| 4 空き家等の適切な管理 | 17 |
| (1) 空き家等の発生を防止するための啓発活動 | 17 |
| (2) 空き家等の所有者等に対する意識涵養や理解増進 | 17 |
| (3) 相談体制の構築 | 17 |
| (4) 空き家管理事業者の普及・啓発 | 17 |
| 5 空き家等及び跡地の活用の促進 | 19 |
| (1) 建築年次による空き家等への対策の基本的な考え方 | 19 |
| (2) 空き家等の流通促進 | 19 |
| (3) 空き家等及び跡地の活用等に対する支援 | 21 |
| 6 特定空き家等に対する措置等 | 24 |
| (1) 管理不全な空き家等に対する措置 | 24 |
| (2) 特定空き家等に対する措置 | 26 |
| 7 空き家等に関する相談対応 | 28 |
| 8 空き家等に関する対策の実施体制 | 29 |
| (1) 庁内組織体制 | 29 |
| (2) 空き家等管理・活用推進協議会 | 30 |
| (3) 関係機関との連携について | 30 |
| 9 その他 | 30 |

はじめに

(1) 計画策定の背景

近年の少子高齢化による人口の減少に加え、老朽化や生活様式の変化に対応できていない等の理由から、居住その他の使用がなされていない空き家等が増加しています。今後、適切に管理さ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。これを受け、本市においても、平成27年度から住宅政策課が空き家等の総合相談窓口になるとともに、庁内の関係課と連携し、適切に管理されていない空き家等の対策に取り組むこととなりました。

その第一歩として、平成28年4月1日から「金沢市空き家等の適切な管理及び活用の推進に関する条例（以下「条例」といいます。）」を全面施行するに当たり、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、「金沢市空き家等管理・活用計画」を策定することとしました。

(2) 金沢市空き家等管理・活用計画策定の目的

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防災、防犯、衛生、景観等の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、地域コミュニティの活性化を図り、本市の魅力あるまちづくりの推進に資することを目的として策定します。

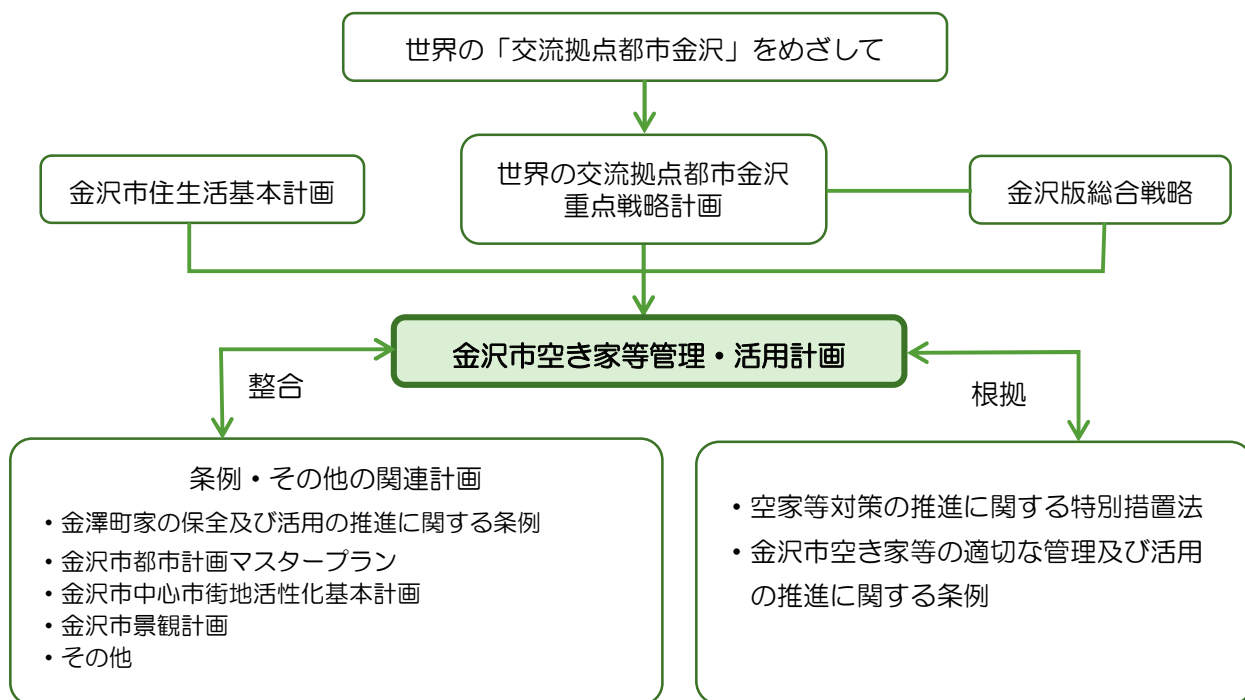
(3) 基本理念

空き家等の適切な管理・活用は、次の理念に基づき行うこととします。

- ① 金沢町家・美しい景観の維持保全、安全で快適な生活環境の形成に配慮する。
- ② 空き家等及びその跡地が、定住の促進・地域コミュニティの活性化のための有益な資源であることを認識する。
- ③ 市、市民、所有者等、事業者、町会その他の地域団体の相互の理解と連携のもとに、協働して実施する。

(4) 計画の位置付け

本計画は、世界の交流拠点都市金沢を実現するための「重点戦略計画」や「金沢版総合戦略」、「金沢市住生活基本計画」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、金澤町家の保全及び活用の推進に関する条例等との整合を図るものとし



(5) 用語の意義

・ 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。

・ 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。

・ 特定空き家等

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又は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にあると認められる空き家等をいう。

なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空き家等も含む。

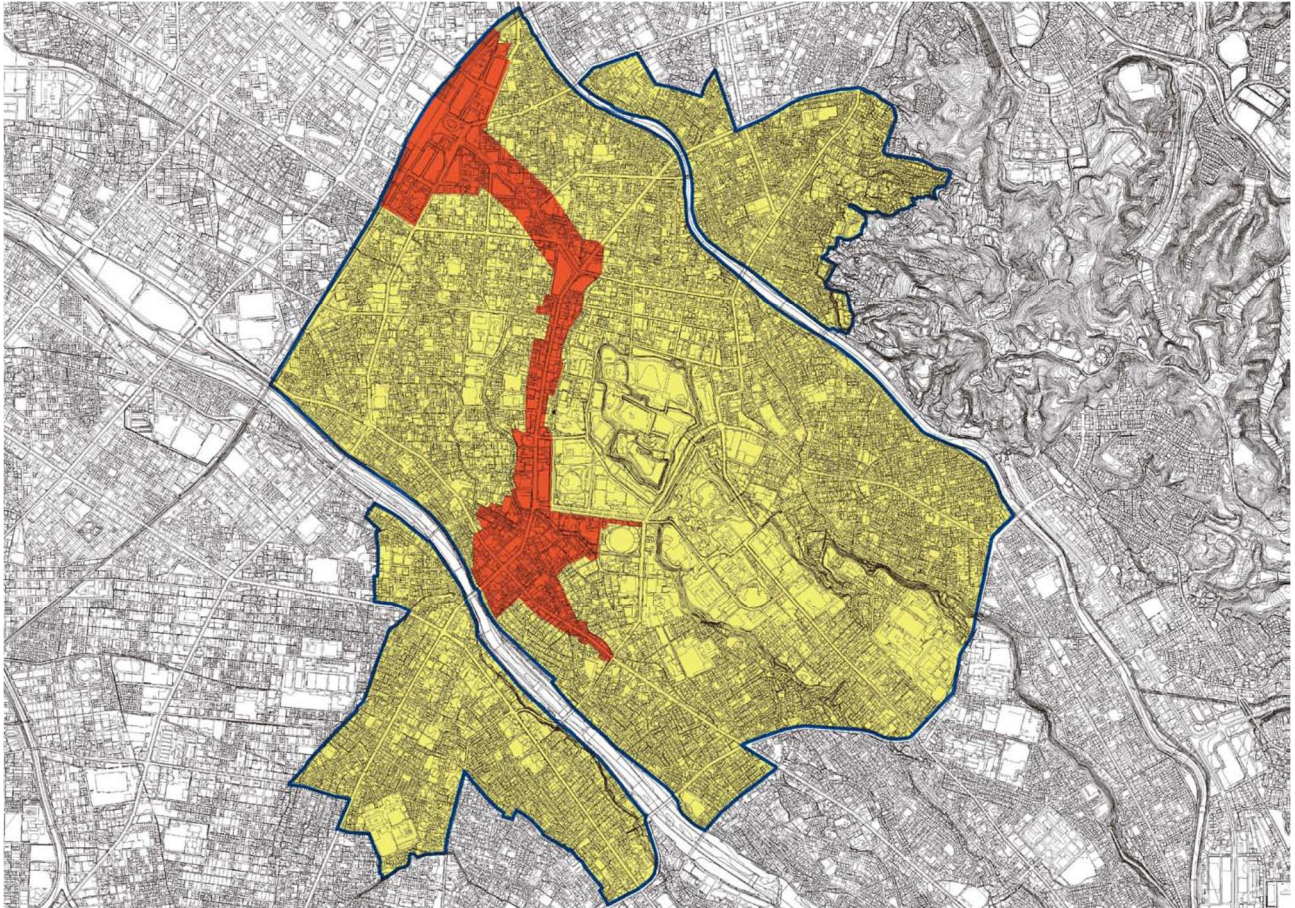
- ・ 金澤町家

本市の区域内に存する伝統的な構造、形態又は意匠を有する木造の建築物（寺院、神社、教会その他これらに類するものの建築物を除く。）のうち、本市の歴史、伝統及び文化を伝える建築物で、建築基準法の施行の際に現に存していたものをいう

- ・ まちなか区域

金沢市における定住の促進に関する条例第 2 条第 1 項で定める区域をいう。

【まちなか区域図】



はまちなか区域のうち「近代的都市景観創出区域」

1 空き家等に関する基本的な方針

(1) 空き家等の現況及び課題の整理

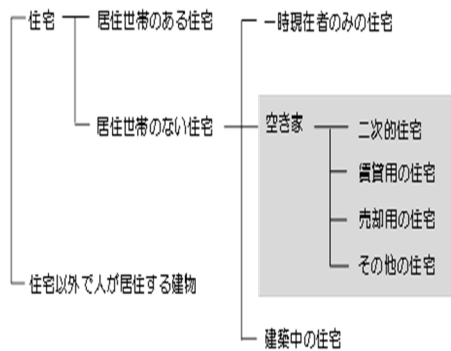
① 空き家等の現況

○市内全域でみた空き家等の状況

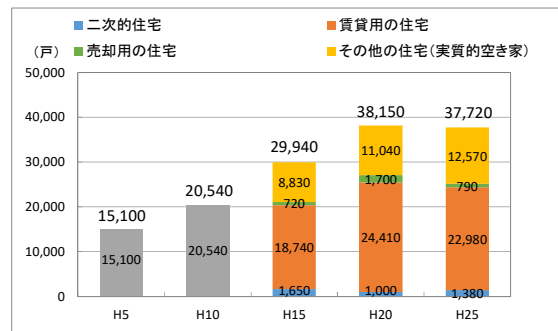
市内における空き家等の状況を把握するため、住宅・土地統計調査のほか、水道の休止状況、住宅地図上の空き家等の状況等について調査しました。

・住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査における空き家の種類は、次のとおりです。



【金沢市の空き家数の内訳の推移】



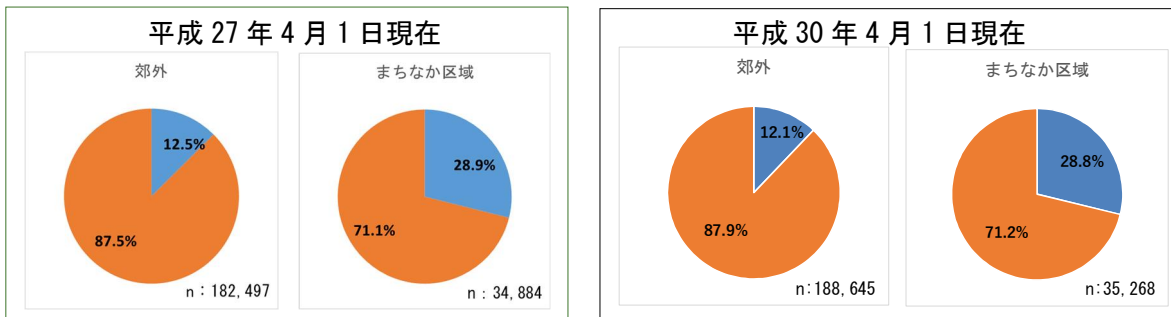
出典：住宅・土地統計調査（H5-H25）

平成20年の調査結果と比較すると、空き家全体の数は減少しているものの、実質的空き家といわれる「その他の住宅」は、5年間で1,530戸増加しています。

・水道の休止状況

1年以上水道を休止している住宅の割合（水道休止率）は、郊外部よりまちなか区域の方が高くなっています。

【水道休止率】



■ 休止している住宅 ■ 使用中の住宅

$$\text{水道休止率} = \frac{\text{1年以上の期間で休止されているもの}}{\text{家庭住居、集合住宅の水道使用者}}$$

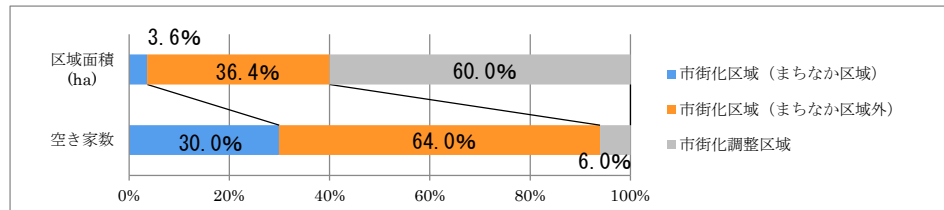
出典：金沢市企業局水道休止データ

・住宅地図上の空き家等の状況

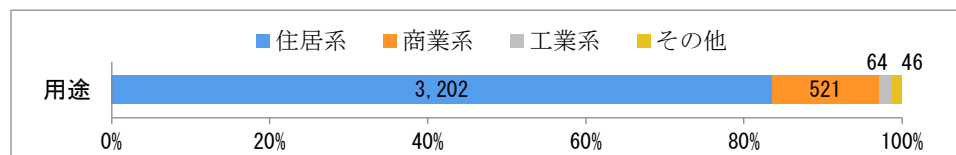
平成24年度版住宅地図を用いて、空き家の表示がされているものを対象に空き家数を把握しました。

まちなか区域の面積は、都市計画区域の3.6%（金沢市全域の1.9%）ですが、空き家数は都市計画区域内の3割を占めています。また、都市計画区域内における用途別の空き家数では、住居系が3,202件と8割以上を占めています。

【区域面積と空き家数の割合（都市計画区域内）】



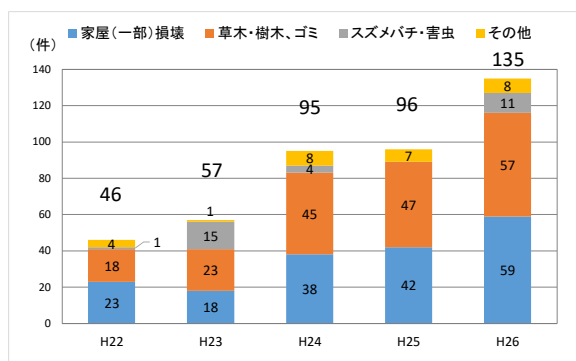
【用途別の空き家数（都市計画区域内）】



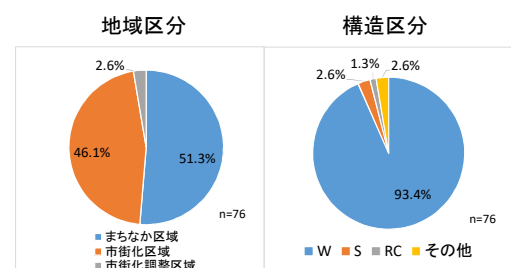
・空き家等に関する相談件数

空き家等に関する相談件数は、平成22年度から平成26年度までの5年間で約3倍に増加しており、その内容は、建物の破損のほか、草木、害虫、さらにはそれらが複合しているもの等、多岐にわたっています。また、相談のあった空き家等の立地を見ると、まちなか区域の占める割合が若干多いものの、郊外部の占める割合も半数に近い状態です。建物の構造では、木造が9割以上を占めて、先の住宅地図上の調査結果とあわせ、木造住宅における空き家等の管理状況が問題になっていると考えられます。

【金沢市の空き家に関する相談件数と内容】



【金沢市の空き家に関する相談の傾向】



○地域ごとにみた空き家等の状況

本市の場合、藩政期に形成された中心部（まちなか区域）と高度経済成長期に造成が進んだ郊外部とでは、空き家等の状況が異なると考えられることから、平成27年度に市内2箇所のモデル地区（まちなか区域：材木町・横山地区（約34ha）、郊外部：三馬・窪地区（約35ha））において、悉皆調査を実施し、空き家等の状況を把握しました。

・空き家率

まちなか区域では8.0%と郊外部（3.4%）に比べて高く、平成21年から9件増加しています。

・空き家等の管理状況

まちなか区域では管理不足や放置すれば問題となりうる空き家等が65件存在し、空き家等全体の68.4%を占め、郊外部（57.7%）に比べて高くなっています。

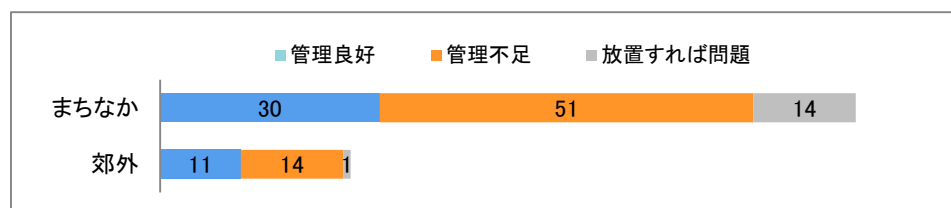
・空き家等の間口

まちなか区域では間口が6m未満のものが、空き家等全体の5割以上を占めており、郊外部に比べて間口が狭い空き家等の比率が高くなっています。

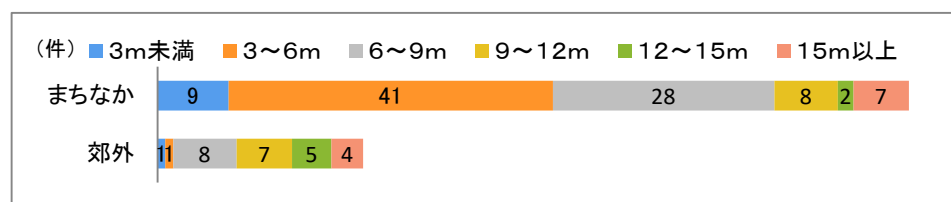
【まちなか区域と郊外部の空き家率】

| 区分 | 空き家等件数 | 住宅総数 | 空き家率（%） |
|-----------------|--------|-------|---------|
| まちなか区域 (H27) | 95 | 1,188 | 8.0% |
| まちなか区域 (H21) | 86 | 1,168 | 7.4% |
| 郊外部 | 26 | 762 | 3.4% |

【空き家の管理状況】



【空き家の間口】



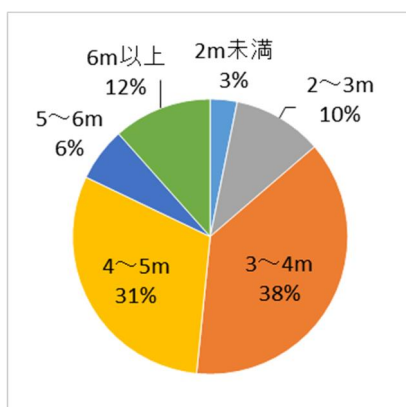
・空き家等の前面道路の幅員

本市はまちの骨格が形作られた藩政期以降、大きな自然災害や戦災による被害を免れたことから、まちなか区域を中心に当時の町割りや道路網が残されています。平成27年度のモデル地区調査によると、まちなか区域では半数以上の空き家等が幅員4m未満の道路に面しており、建て替えに際し道路から後退する必要があるため、土地の有効活用が難しい状況になっています。このほか、旗竿状の敷地や長屋形式の建物も多く、流通や建て替えが難しい空き家等が多数存在することが明らかになりました。

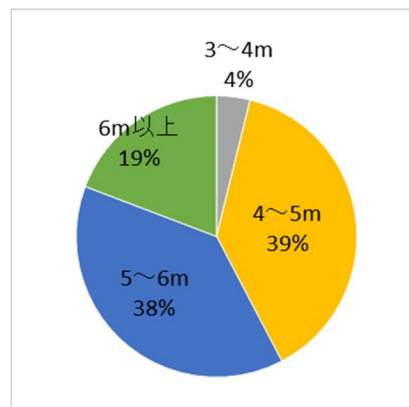
郊外部におけるモデル地区調査では、土地区画整理事業等により良好な道路網が整備されていることから、多くの空き家等が流通可能な状況であることが明らかとなりました。しかしながら、昭和56年以前に造成された住宅地では、現行の耐震基準に適合しない建築物が多く、そのままでは活用が難しい場合もあることに加え、所有者等の高齢化が進んでいることから、今後、空き家等の増加が懸念される状況です。

【空き家の前面道路幅員の割合】

(まちなか区域)



(郊外部)



○その他の状況

・金澤町家の保存・活用

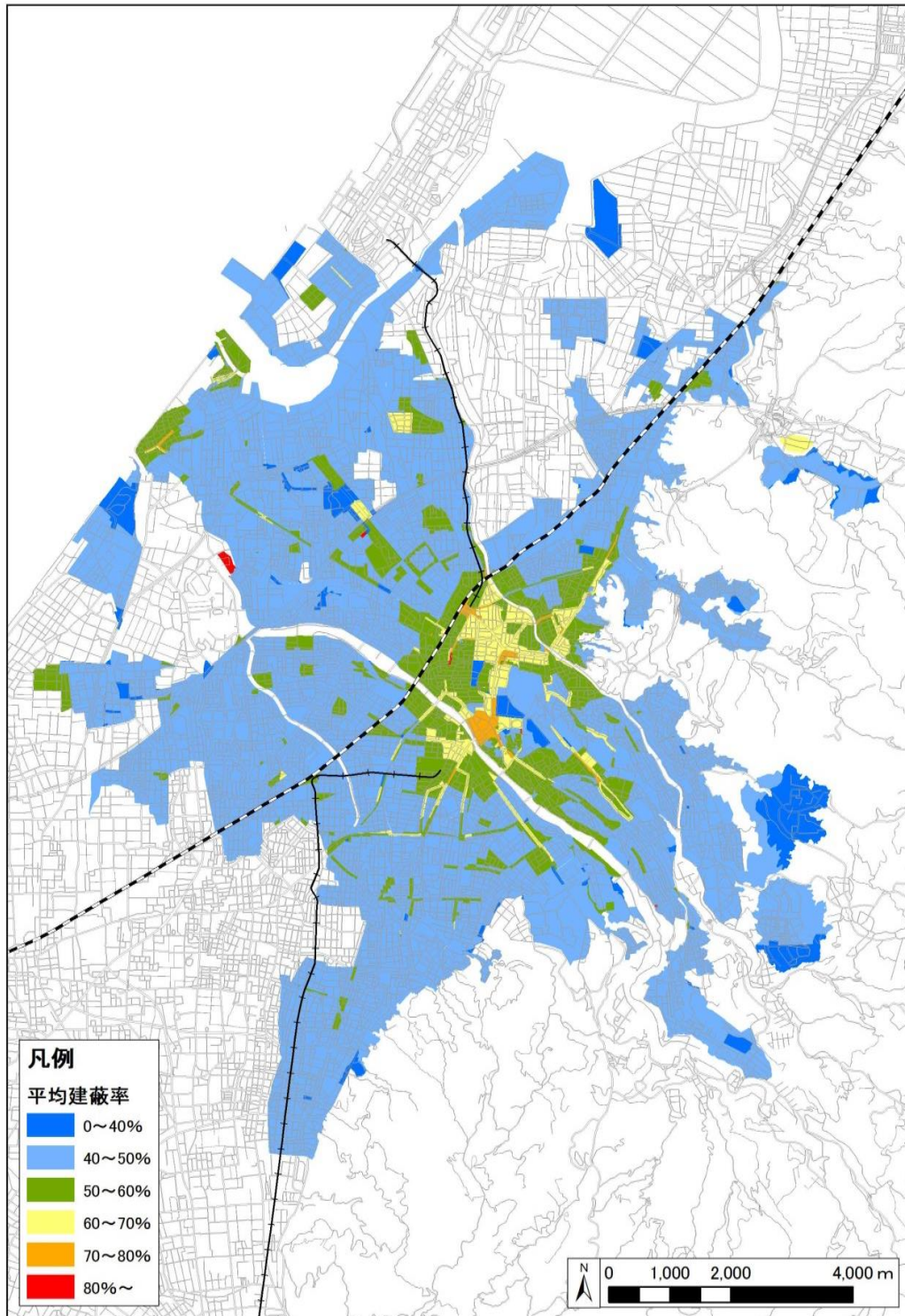
平成24年の調査では金澤町家のうち14.8%が空き家となっており、平成20年からの4年間で384件減少しています（歴史的風致維持向上推進等調査（平成24年））。

このことから、本市の貴重な歴史文化遺産である金澤町家の保全・活用においても、空き家等への対策が重要になるものと考えられます。

・ 地区別建ぺい率の状況

まちなか区域では、地区内の建ぺい率が50%を超える地区が集積し、郊外部と比較して敷地に余裕がなく、建物の密集度が高くなっています。

【地区別建ぺい率現況図】

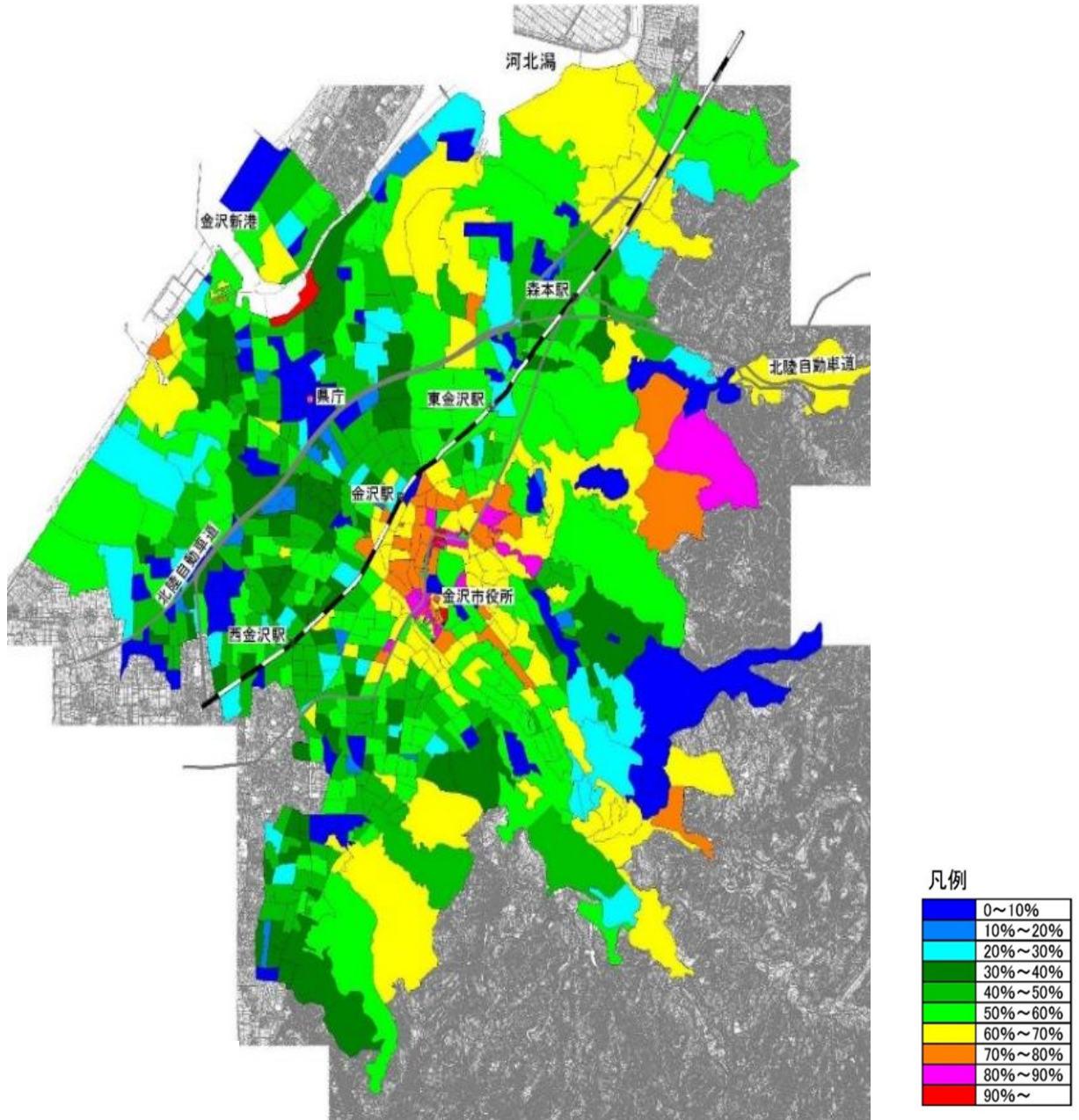


平成26年度都市計画基礎調査調書を元に作図

・ 地区別建築年次の状況

まちなか区域では、昭和56年以前の木造建築物が占める割合が高い地域が集積しています。

【昭和56年以前の木造棟数の割合】



金沢市建築物耐震改修促進計画（平成28年3月）

② 本市の人口等の傾向

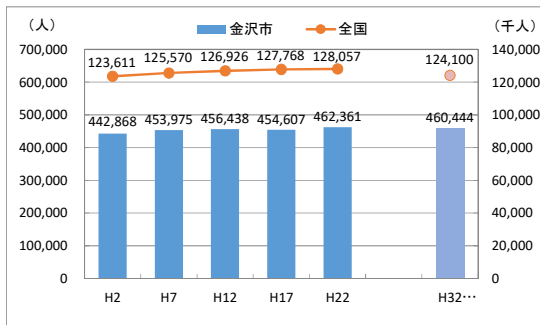
○人口動態

本市の人口は、今後減少すると推計されています。特に、まちなか区域においては、近年社会動態の改善は見られるものの、自然動態の影響により減少傾向が続いています。

年齢3区分別人口では、市全体、まちなか区域ともに高齢化が進んでおり、特にまちなか区域における高齢者の人口比率が高くなっています。

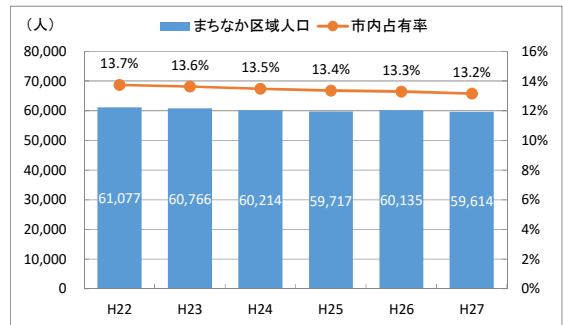
また、高齢者を含む世帯内訳では、高齢者の単身・夫婦のみの世帯が増加しています。その住宅所有関係をみると、高齢夫婦のみの世帯では91.4%が持ち家を所有しており、持ち家率の高い傾向がうかがえます。

【総人口の推移】



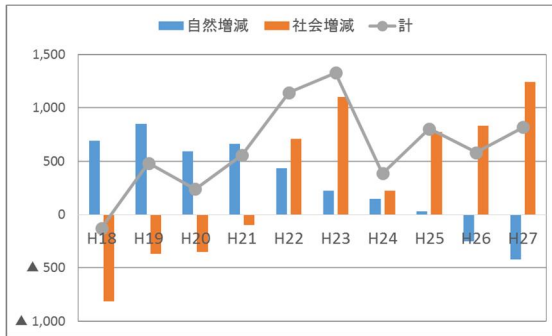
出典：国勢調査（H2-H22）、国立社会保障・人口問題研究所（H32）

【まちなか区域人口の推移】

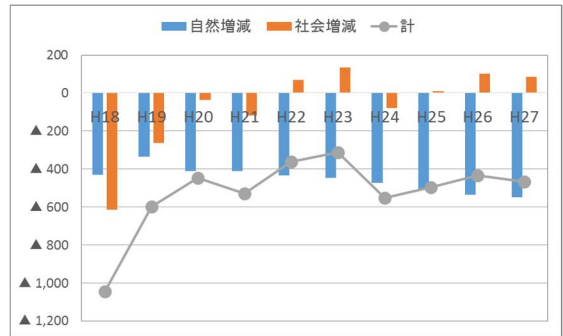


出典：住民基本台帳（各年1月）

【市全域の人口動態の推移】

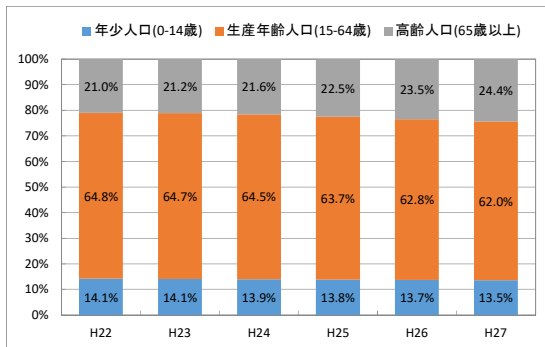


【まちなか区域の人口動態の推移】

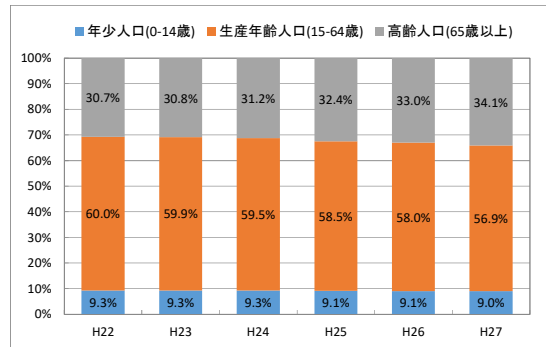


出典：住民基本台帳（各年1月）

【市内全域の年齢3区分別人口】

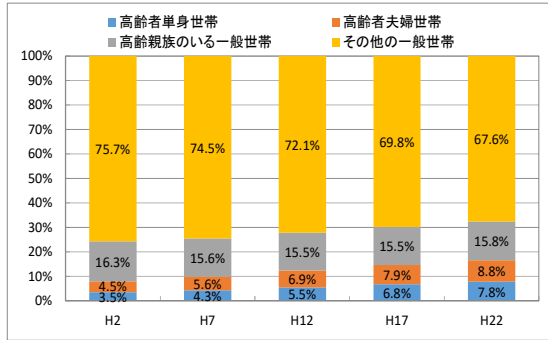


【まちなか区域の年齢3区分別人口】



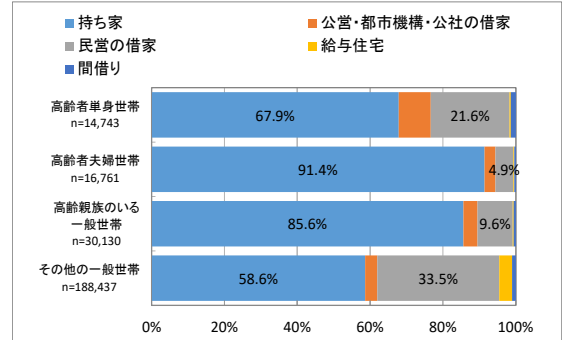
出典：（左右ともに）住民基本台帳（各年1月）※H25以降は外国人を含む値

【金沢市の高齢者を含む世帯内訳の推移】



出典：国勢調査（H2-H22）

【金沢市の高齢者を含む世帯の住宅所有関係】



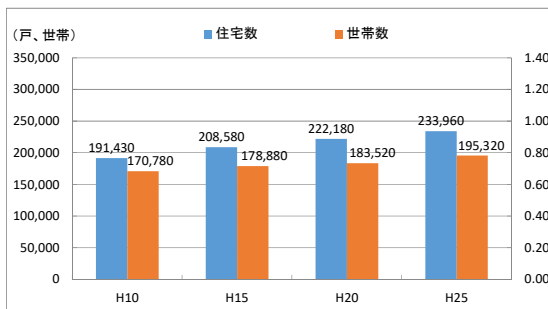
出典：国勢調査（H22）

○世帯数と住宅戸数の傾向

住宅数と世帯数は、ともに年々増加しており、1世帯当たりの住宅数は、1を超え、この数値は年々高くなる傾向にあります。近年における、本市の戸建て住宅の着工戸数は、市全体では年間2,000戸弱、まちなか区域では年間100戸強という状況が続いています。この数値を、同じ期間における人口の社会動態と比較すると、市全体では最大の年でも1,200人程度、まちなか区域では130人程度の増加にとどまっていることから、供給過多の状況であると懸念されます。

これは、国の住宅政策が、経済政策の一環として、税金の控除等、新築重視で進められてきたことに加え、中古住宅の品質保証に対する取り組みが遅れたこと等が影響していると考えられます。

【金沢市の住宅数と世帯数】

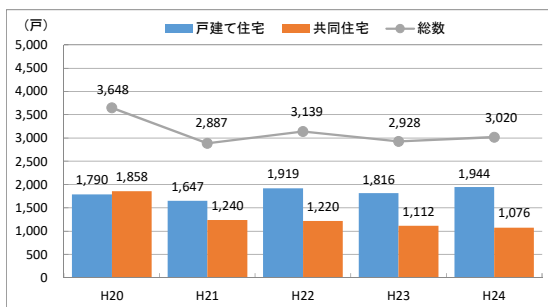


出典：住宅・土地統計調査（H10-H25）

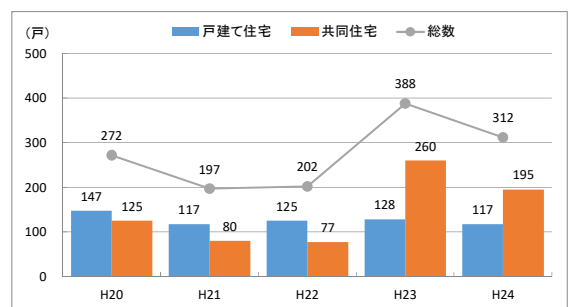
【1世帯当たりの住宅数】（住宅/世帯）

| H10 | H15 | H20 | H25 |
|------|------|------|------|
| 1.12 | 1.16 | 1.22 | 1.20 |

【金沢市の新規住宅着工戸数の推移】



【まちなか区域の新規住宅着工戸数の推移】



③ 課題の整理

○立地における課題

郊外部に比べ、まちなか区域における空き家率が高いことの原因として、狭小な敷地や狭隘な道路により再建築が難しい状況であることが考えられます。また、まちなか区域においては、建物の密集度が高く、建築年次が古い建築物も多いことから、今後の空き家等の増加が、防災面において大きな課題になると考えられます。

また、人口構成をみても、まちなか区域では高齢化率が高いことから、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。

一方、再建築が容易で、不動産が比較的流通しやすい状況であるにも関わらず、空き家等に関する相談の約半数が郊外部であることから、郊外部においても空き家等に関する問題が、既に顕在化している状況がうかがえます。今後は、比較的早い時期に造成が進んだ区域において、現行の耐震基準を満たしていない空き家等の管理及び活用が課題になると考えられます。

○用途における課題

住宅地図を用いた調査では、市街化区域内の空き家等のうち約8割が住宅であったことから、まず住宅への対策が重要になると考えられます。

(2) 計画の対象区域

空き家等に関する問題が既に市域の広い範囲に及んでいることから、本計画の対象とする区域は、『市内全域』とします。

なお、『まちなか区域』は、現況においても空き家率が高いことに加え、高齢者の人口比率が高く、将来的に空き家等の増加が懸念されることから、空き家等の対策について優先的に取り組む区域とし、その特性に応じた対策を講じることとします。

| |
|-----------------------------------|
| 対 象 区 域：市内全域 優先的に取り組む区域：まちなか区域 |
|-----------------------------------|

(3) 計画の対象とする空き家等の種類

特定空き家等の対応等、適切な管理に関する取組については、『全ての種類（用途）』の空き家等を対象とします。

活用についても全ての空き家等を対象としますが、『住宅』に対して特に優先的に取り組むこととするとともに、空き家等を除却した跡地についても対象とします。なお、住宅用途の建物のうち、長屋及び共同住宅については、全ての住戸が居住その他の使用がなされていないことが常態である場合のみ空き家等に含めることとします。

| |
|--|
| 対象とする空き家等の種類：全ての種類（用途） 活用に関し優先的に取り組む種類：住宅 |
|--|

(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。

① 発生抑制及び適切な管理に関する取組方針

○空き家等の発生の未然防止

所有者等を対象とし、住宅の活用、住み替えの促進を促すとともに、住宅取得希望者に充実した中古住宅情報を提供することにより、空き家等の発生の未然防止に努めます。

○所有者等による空き家等の管理の徹底

空き家等の適切な管理は、所有者等の責務であることを周知するとともに、高齢の所有者等や遠方に住む所有者等が適切な管理ができるよう、空き家管理事業者等の専門的な知識を有する団体等と協力し、十分な情報提供を行うことができる体制づくりに努めます。

② 活用の促進に関する取組方針

○移住・定住の受け皿としての空き家等の流通促進

金沢版総合戦略を踏まえ、金澤町家に代表される、本市の生活空間の豊かさを広く発信することにより、空き家等が移住・定住の受け皿の一つとして活用されるように取り組みます。

○空き家等を除却した跡地における建替促進

再建築に際し課題の多いまちなか区域では、建物を除去した跡地を駐車場として利用する事例が多く見受けられ、人口の減少や、まちなみの分断等の問題を引き起こしています。このため、集約型の都市構造の実現及び定住促進の観点から、空き家等を除去した跡地においては積極的な再建築を促すこととします。

○町会その他の地域団体や専門的知識を有する団体との連携・協力

空き家等の増加が地域のコミュニティ活動や生活環境に深刻な影響を与えていることに加え、問題の解決には法律、不動産、建築など多くの専門家の知識が必要となることから、所有者等を中心に、市、町会その他の地域団体、NPO、事業者等が連携・協力することができる体制づくりに取り組みます。

○空き家等及び空き家等を除却した跡地における地域活性化のための取組推進

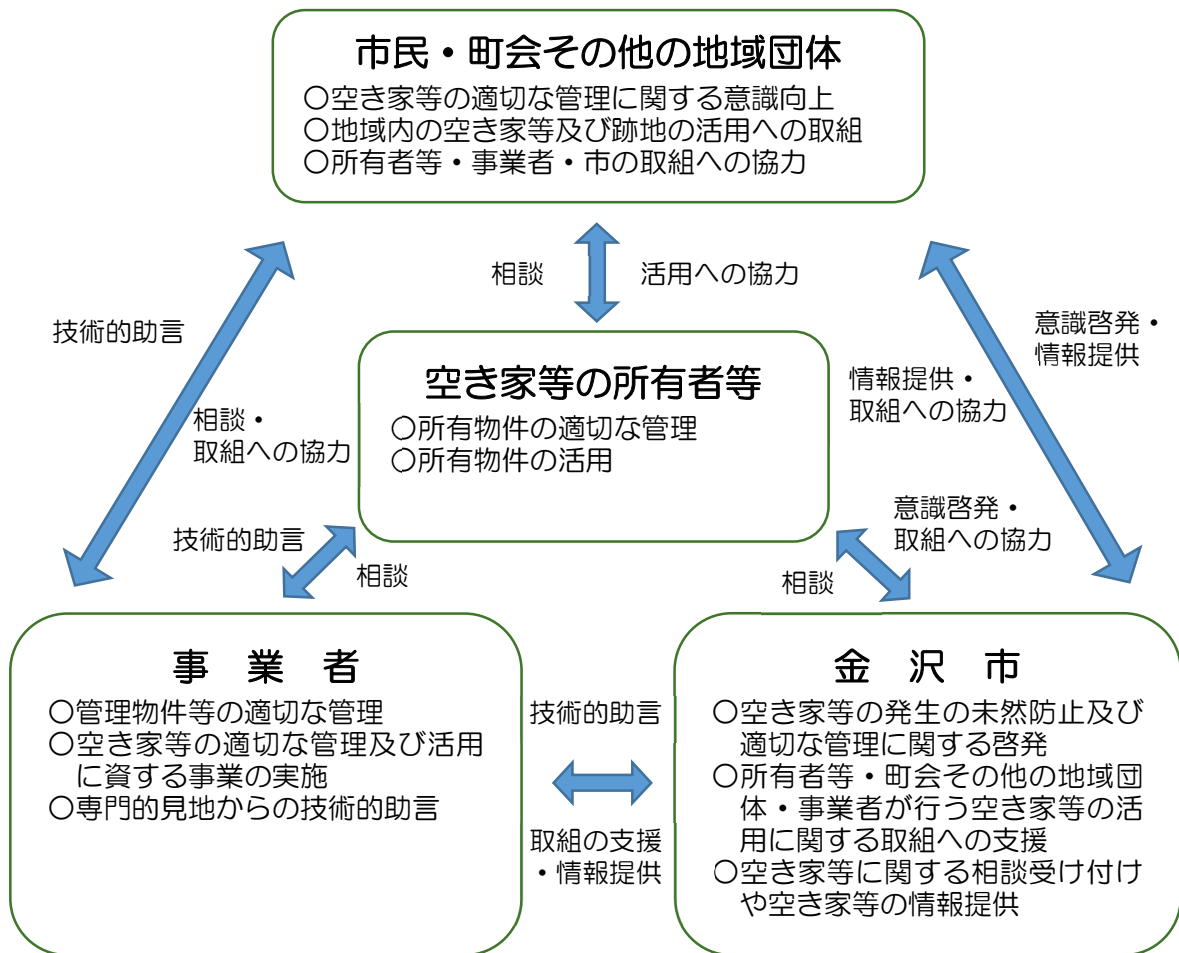
空き家等及び空き家等を除去した跡地が、コミュニティ活動や地域防災等の拠点として活用されることにより、町会その他の地域団体、NPO等が主体的に空き家等への対策に取り組むことができる体制を整えるとともに、その活動を支援します。

③ 管理不全な空き家等に対する取組方針

○管理不全な空き家等の是正及び除却の促進

管理不全な空き家等に対しては、適切な管理及び自主的な是正にむけた指導を行います。さらに、周辺的生活環境に深刻な影響を与えており、「金沢市空き家等対応マニュアル」に基づき特定空き家等に該当すると判断された場合は、適切な指導、助言等を実施するとともに、必要に応じて除却等の措置を講じ、その改善を促進します。

【空き家等の管理・活用における取組体制】



2 計画期間

法では、附則において施行後5年を経過した時点で内容を検討することが規定されていることから、本計画の計画期間も5年間と設定します。ただし、計画期間内においても、必要に応じて見直しを行うものとします。

計画期間：2016年4月から2026年3月まで

3 空き家等の調査及び取組の体系

(1) 空き家等の調査

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

○水道休止状況調査

| | |
|--------|------------------------|
| 調査実施主体 | 金沢市 |
| 対象地区 | 市内全域 |
| 調査期間 | 毎年1回 |
| 調査対象 | 全ての空き家等 |
| 調査内容 | 水道使用者情報などのデータを把握、整理する。 |

○市内モデル地区における空き家等の現況調査

| | |
|--------|----------------------------------|
| 調査実施主体 | 金沢市 |
| 対象地区 | モデル地区を対象に実施 |
| 調査期間 | 随時 |
| 調査対象 | 全ての空き家等や空き地 |
| 調査内容 | モデル地区内の悉皆調査により、空き家等や空き地の状況を把握する。 |

○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 | 金沢市 |
| 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 | 空き家相談対象物件について現地調査、所有者等の確認を行う。 |

○金澤町家の調査

| | |
|--------|----------------------------------|
| 調査実施主体 | 金沢市 |
| 対象地区 | まちなか区域及び 伝統環境保存区域(歴史的街並み景観区域) |
| 調査期間 | 随時 |
| 調査対象 | 金澤町家 |
| 調査内容 | 現地調査により金澤町家の状況を調査し、現存件数などを把握する。 |

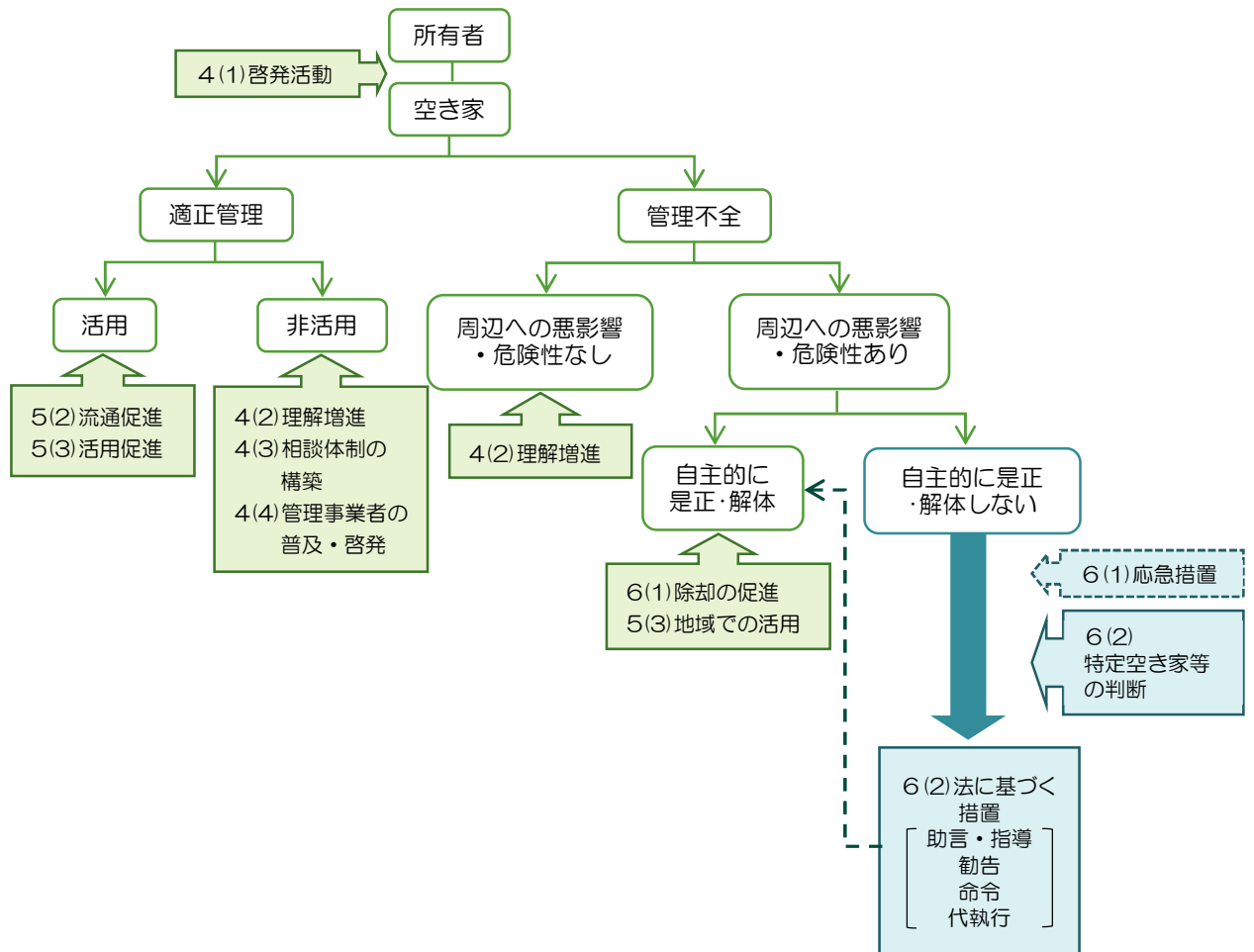
○地域コミュニティの維持・保全のための空き家等調査

| | |
|--------|---|
| 調査実施主体 | 町会その他の地域団体 |
| 対象地区 | 市内全域 |
| 調査期間 | 随時 |
| 調査対象 | 全ての空き家等や空き地 |
| 調査内容 | 市が作成するチェックシート等に基づき、目視により空き家等の状態と悪影響の度を把握する。 |

(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】



4 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

空き家等の約8割が住宅であることから、住宅を所有する高齢者等を対象に、事業者からなる関係団体と協働して空き家未然防止セミナーを開催し、住宅の保全・活用、住み替えの促進、相続に関する事項等の空き家等の発生を予防する知識の普及を図ることにより、空き家等の発生の未然防止に努めます。

(2) 空き家等の所有者等に対する意識涵養や理解増進

空き家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空き家等を適切に管理しなければならないことから、所有者等に対して空き家等の管理に関する意識涵養や理解増進を図る必要があります。

このため、空き家等の所有者等を対象に、事業者からなる関係団体と協働して空き家活用セミナーを開催し、空き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周知するとともに、空き家等の適切な管理に係るパンフレットや自己チェックシートの提供を行うことにより、空き家等の適切な管理に関する意識涵養や理解増進に努めます。

また、市外在住の空き家等の所有者等に対して、空き家等の適切な管理に関する啓発を実施します。

一方、町会等の地域住民は、空き家等の状況やその変化を把握しやすい立場にあります。このため、所有者等による適切な管理を促すうえで、地域住民による見守りは非常に重要です。そこで、地域の関わり方ハンドブック「みんなで取り組む空き家対策」等を活用し、市と地域が連携して取り組む体制を構築します。

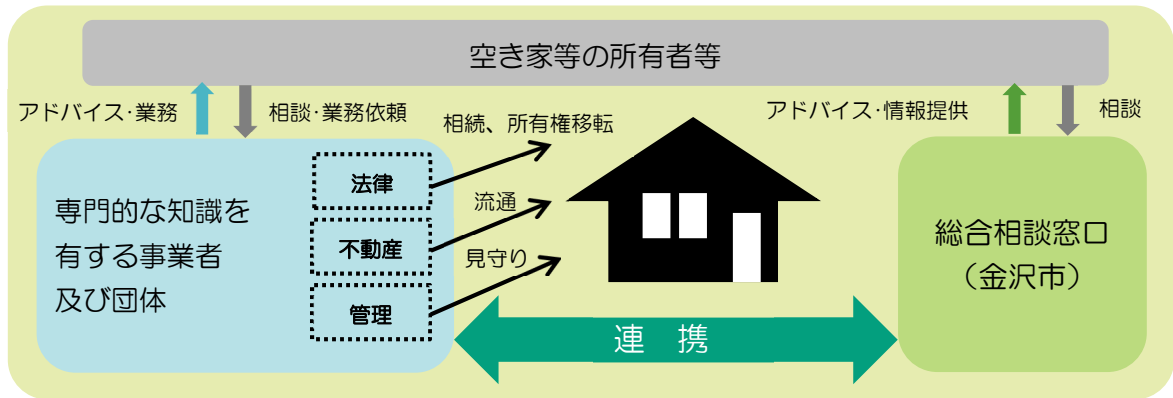
(3) 相談体制の構築

空き家等の所有者等からの空き家等の管理・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。

特に、所有者等が高齢の場合は、移動手段が限られるほか、問題意識が低い場合もあることから、公民館、地域サロンなど日常的に利用している施設を会場とした個別相談会の開催など、相談しやすい環境づくりに取り組みます。

(4) 空き家管理事業者の普及・啓発

空き家等の所有者等が、入院、施設への入所、遠方に居住している等の理由により自ら当該空き家等の適切な管理を行うことができない場合に対応するため、所有者等に代わって空き家等の適切な管理を行う専門的な知識を有する事業者や、家財の整理を行う事業者等、地域に根ざしたコミュニティビジネスの育成を図るとともに、空き家管理事業についての広報を行うなど、その普及・啓発に努めます。



5 空き家等及び跡地の活用の促進

(1) 建築年次による空き家等対策の基本的な考え方

空き家等の中には、歴史文化遺産として継承すべき金澤町家や、比較的良好な状況で活用が容易なもの以外に、現行の耐震基準に適合せず耐震改修が必要なものなど、そのままでは活用することが難しいものもあります。

建築年次や建物の老朽化の度合に応じた空き家等対策の基本的な考え方を次の表に示します。

【建築年次による空き家等対策の基本的な考え方】

| 年月 | 建築基準法 | 構造・強度 | 管理状況 | 基本的な考え方（取組方針） | | | | |
|--------|---------|----------------|------|---------------|----|--------|----|-----|
| | | | | 流通 | 活用 | 耐震（補強） | 是正 | 除却 |
| | | 伝統構法 （金澤町家） | 適正管理 | ○ | ○ | (○) | | |
| | | | 管理不全 | ○ | ○ | (○) | ○ | |
| | | | 損壊 | | | | ○ | (○) |
| S26.10 | 建築基準法制定 | 旧耐震基準 | 適正管理 | ○ | ○ | ○ | | |
| | | | 管理不全 | | | | ○ | ○ |
| | | | 損壊 | | | | ○ | ○ |
| S56.6 | 耐震規定改正 | 新耐震基準 | 適正管理 | ○ | ○ | | | |
| | | | 管理不全 | ○ | ○ | | ○ | |
| | | | 損壊 | | | | ○ | ○ |

(○)：建物の状況により判断

(2) 空き家等の流通促進

① 現行の取組

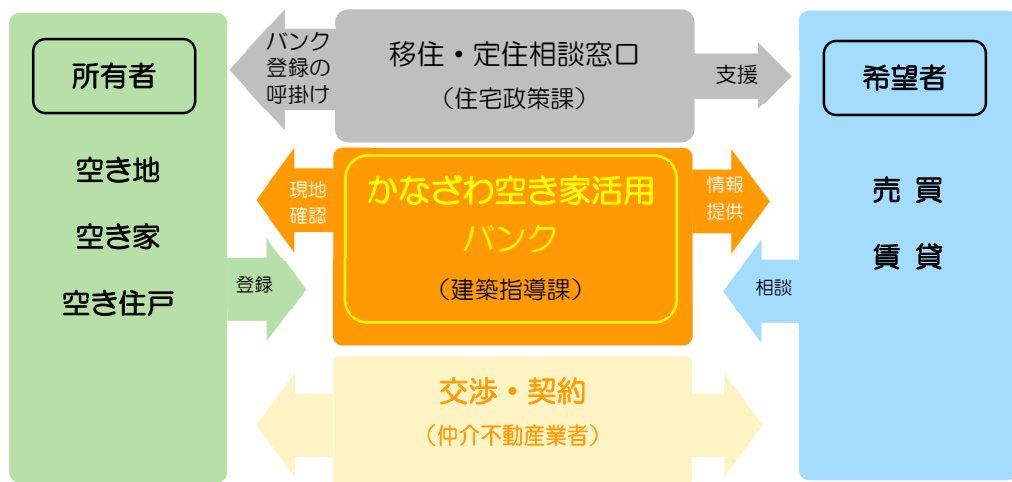
○空き家バンク

有効な既存ストックである市街化区域の空き家等の流通促進を図るため、空き地、空き家、空き住戸の所有者と売買・賃貸希望者とをマッチングする「かなざわ空き家活用バンク」を運用し、情報提供を行っています。

○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、かなざわ空き家活用バンクと連携して、その住宅確保を支援しています。

また、移住・定住希望者の幅広いニーズに応えるため、空き家や空き住戸等の所有者に対してバンクへの物件登録を呼び掛けています。



○金澤町家情報バンク

金沢の美しいまちなみを形成する町家の活用を促進し、町家の保全を図るため、金澤町家を対象とした「金澤町家情報バンク」を運用し、金沢らしい町家での居住を希望する者や町家の活用を希望する者に対して、情報提供を行っています。

○空き農家情報バンク

里山地域の定住促進、集落の活力向上を図るため、空き農家を対象とした「金沢市里山地域空き農家情報バンク」を運用し、情報提供を行っています。

② 現行の取組における課題

○市内における連携

まちなかの定住促進や里山地域の活性化など、各課が担当する事業により空き家等に関する情報提供が分かれており、総合的な紹介となっていないことから、利用者にとって、わかりにくい場合があると考えられます。

○地域による格差

まちなかに加え郊外部を空き家バンクの登録対象区域を拡大しているが、郊外部の登録率は、まちなかに比較し少ないため、より一層の周知が必要と考えられます。

○「空き家バンク」登録数の停滞

水道の休止状況から推測される空き家数や住宅地図上で確認された空き家数に比べ、バンクに登録された空き家数が非常に限られた数であることから、バンクが空き家等への対策として十分に活用されておらず、利用者にとっても魅力的な情報源になっていないと考えられます。

③ 今後の取組

○空き家バンクの充実

本市の空き家バンクは、「まちなか・郊外部の空き家」、「金澤町家」、「里山地域の空き農家」に分かれておりホームページを見直したが、利用者が使いやすいよう

さらなる運用の改善を図ります。

○空き家等の流通促進

空き家等の所有者等を対象に、関係団体と協働して空き家活用セミナーを開催し、売却や賃貸など空き家等の活用に関する知識を普及し、空き家バンクへの物件登録を促すなど空き家等の流通促進を図ります。

また、宅地建物取引業法の改正にあわせ、消費者が安心して取引できる環境整備に向け、中古住宅取引における建物状況調査の普及と、官民の協力により運営している空き家バンクへの登録への啓発に取り組みます。

○金澤町家の流通促進

金澤町家情報館の開館により、金澤町家に関する情報提供、総合相談対応等の窓口が一元化するとともに、流通コンサルティング事業による、金澤町家の更なる流通促進を図ります。

○民間団体等の取組への支援等

空き家等の活用を図る民間団体と不動産事業者等とが連携した取組を支援するとともに、その利用を促すことにより、高齢者世帯の住み替えを促進し、空き家発生未然防止や空き家等の流通促進を図り、子育て世帯に必要な居住環境を提供します。

(3) 空き家等及び跡地の活用等に対する支援

① 現行の取組

○市街化区域における空き家等の活用

従来の「住宅再生バンク」によるまちなかでの支援から、「空き家活用バンク」として市街化区域全域に範囲を拡大し、空き家等の購入者が行う改修工事を支援することにより、空き家等の活用と定住を促進しています。

○金澤町家の再生と活用

金澤町家における改修工事を支援することにより、伝統的な外観を復元・継承するとともに、現在の生活様式にも対応できるよう強度や利便性の向上を図り、店舗、住宅等としての活用を図っています。

○商店街の空き店舗の活用

商店街に立地する空き店舗の改装や出店を支援することで、商店街の利便性の向上や、にぎわいの創出を図っています。

○地域福祉施設への活用支援

社会福祉法人（善隣館）が実施する町家サロンや放課後児童クラブなど、空き家等を地域の福祉施設として活用する場合の改修費等を支援しています。

○空き家等を除去した跡地の活用

まちなか区域において、都市計画法に基づく開発行為や、それに満たない小規模な敷地での宅地造成を支援することにより、跡地の有効活用とまちなか区域への定住を促進しています。

② 現行の取組における課題

○地域による格差

「空き家活用バンク」は、まちなかに加え郊外部を登録対象区域として拡大したが、郊外部の登録率は、まちなかと比較して低い状況にあります。

○跡地活用への取り組み

空き家等を除去した跡地の活用を誘導するとともに、その活動を支援する制度がないことから、まちなか区域では空き地の駐車場化が問題になるなど、積極的な取り組みが難しい状況にあります。

○多様な活用への対応

空き家等の約8割が住宅である一方、本市においては今後、人口が減少すると推計されていることから、空き家等において、多様な活用策を検討する必要があると考えられます。

③ 今後の取組

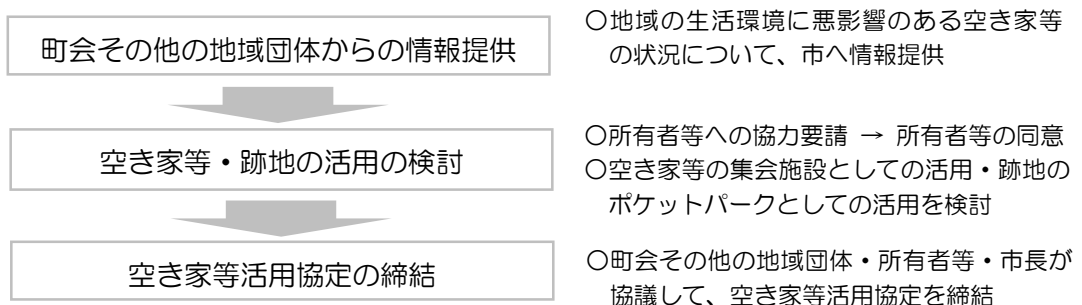
○郊外部における空き家等を活用した定住促進

郊外部においては、空き家バンク掲載物件を購入した移住者が行う改修工事を支援しており、制度の周知をより一層推進する等、登録物件数を上げることにより、本市への定住促進を図ります。

○空き家等活用協定の締結

空き家等及び空き家等を除却した跡地の管理・活用について、所有者等の同意があり、かつ、地域での活用が見込まれる場合は、町会その他の地域団体と所有者等と市長が空き家等活用協定を締結することで、市は技術的、財政的な支援を実施します。

一方、町会等の地域団体は加入者数の減少による担い手不足や、知識不足により、地域の大きな課題である空き家等への対応に苦慮しています。そこで、地域連携空き家等活用事業を紹介するリーフレット「空き家を地域の財産として活かそう」の活用等により、町会等の地域団体が見守りや活用に取り組みやすい体制を整えます。



○空き家等の活用に係る調査研究等

子世帯が親世帯と、孫世帯が祖父母世帯と近距離に居住するために空き家等を活用する方策や、学生が地域に根ざした生活を送るためのハウスシェアリングのあり方などについて、調査研究を行い、空き家等の増加の抑制つなげていきます。

6 特定空き家等に対する措置等

(1) 管理不全な空き家等に対する措置

① 管理不全な空き家等への対応

管理不全な空き家等に対する対応は、既存法（建築基準法、道路法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、消防法等）に基づくほか、法により、総合的に判断します。

② 管理不全な空き家等の是正及び除去

管理不全の空き家等の所有者等に対しては、自主的に対策を講じるよう助言・指導を行うとともに、周辺への悪影響や危険性のある空き家等の所有者等に対しては、除却に対する支援制度を設け、是正及び除却を促進することにより周辺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おいては、司法書士等の専門家による調査等、専門家やその団体と協力することにより、所有者の特定に取り組みます。

一方、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去が難しい事案においては、財産管理人制度の活用による改善に取り組みます。

③ 緊急時の応急措置

緊急時の措置については、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合は、災害対策基本法に基づき対処するものとしませんが、それ以外で空き家等が危険な状態が切迫していると認められるときで、所有者等が確認できない又は連絡がとれない場合は、金沢市空き家等対応マニュアルに基づき、必要に応じて応急措置を講ずるものとしします。

④ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

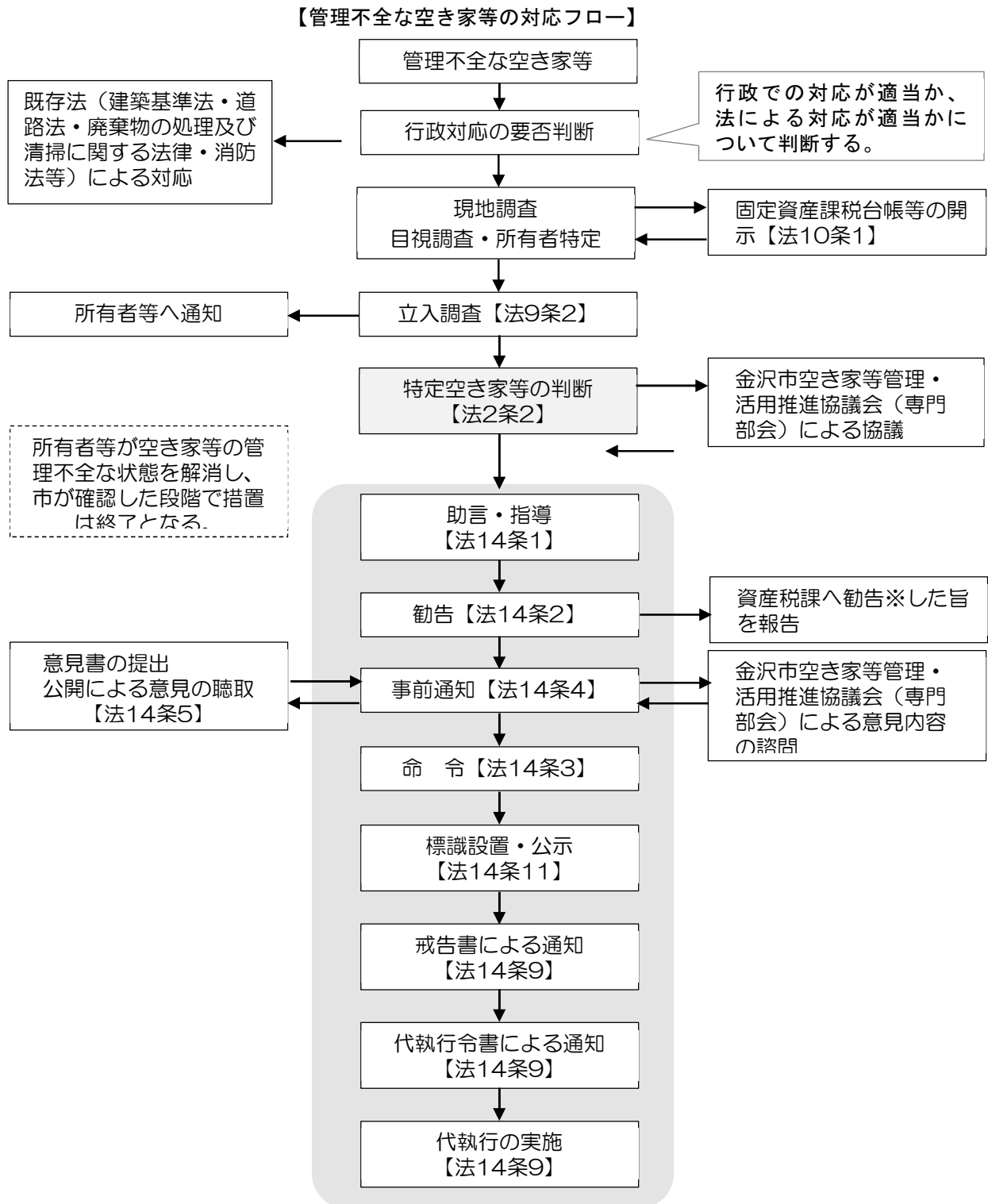
空き家の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該空き家が、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合は、住宅に該当しない可能性があるため、当該空き家に係る敷地が固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることについて税務部局と協議し、必要な対応を検討します。

【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 | <p>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。</p> <p>【建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】</p> |
| 道路法 | 命令 | <p>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。</p> <p>【道路法第43条「道路に関する禁止行為」】</p> |
| 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 | 命令 代執行 | <p>一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業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。</p> <p>【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」】</p> |
| 消防法 | 命令 代執行 | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【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」】</p> |
| 災害対策基本法 | 一時使用 収用 除却 | <p>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。</p> <p>【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】</p> |

(2) 特定空き家等に対する措置

特定空き家等に関する判断は、金沢市空き家等対応マニュアルに基づいて行うものとし、金沢市空き家等管理・活用推進協議会に設ける専門部会での協議を踏まえ、本市の空き家等の特性を踏まえて総合的に判断します。



※参考：固定資産税等の住宅用地特例

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

7 空き家等に関する相談対応

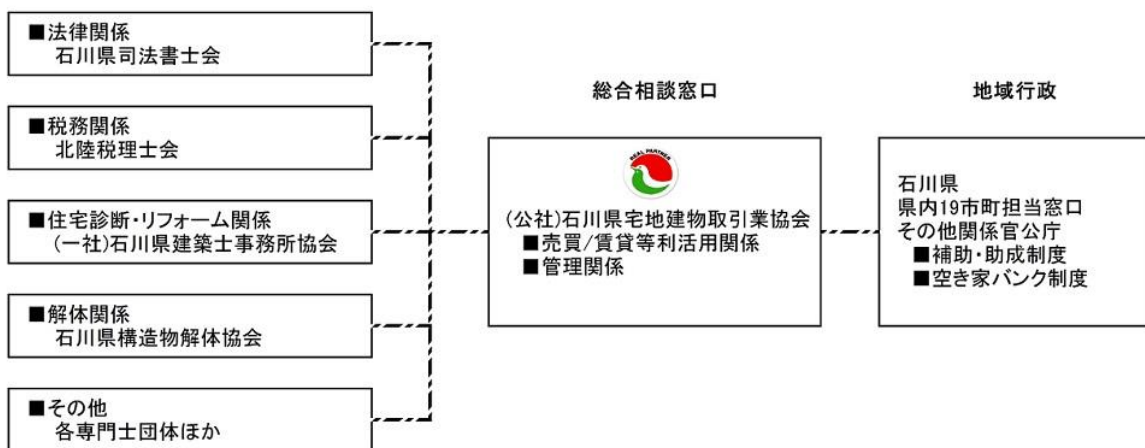
空き家等の所有者等及び周辺住民等からの相談に迅速かつ適切に対応するため、空き家等に関する総合相談窓口を住宅政策課（令和5年4月から建築指導課）内に設置します。また、相談内容に応じて各担当課においても相談を受け付けることとします。

【相談担当課と主な相談内容】

| 主な相談担当課 | 主な相談内容 | 連絡先 |
|--------------|-------------------------|---------------------|
| 建築指導課 | 空き家等総合相談窓口 | 076-220-2136 |
| 歴史都市推進課 | 金澤町家の保全・活用に関すること。 | 076-220-2208 |
| 農業水産振興課 | 里山地域の空き農家情報等に関すること。 | 076-220-2213 |
| 衛生指導課 | 空き家等の衛生状態（動物等）に関すること。 | 076-234-5114 |
| 環境政策課 | 空き家等の立木、雑草等に関すること。 | 076-220-2521 |
| 建築指導課 | 建築物の損傷、倒壊等に関すること。 | 076-220-2327 |
| 道路管理課 | 空き家等による道路通行上の支障等に関すること。 | 076-220-2321 |
| 危機管理課 | 空き家等に係る防犯、災害時の対応に関すること。 | 076-220-2366 |
| 消防局予防課 | 空き家等に係る防火に関すること。 | 076-280-2064 |

空き家等の所有者等及び周辺住民等からの相談内容によっては、専門知識を有する団体等を紹介することとします。

【石川県宅地建物取引業協会の空き家総合相談窓口体制】



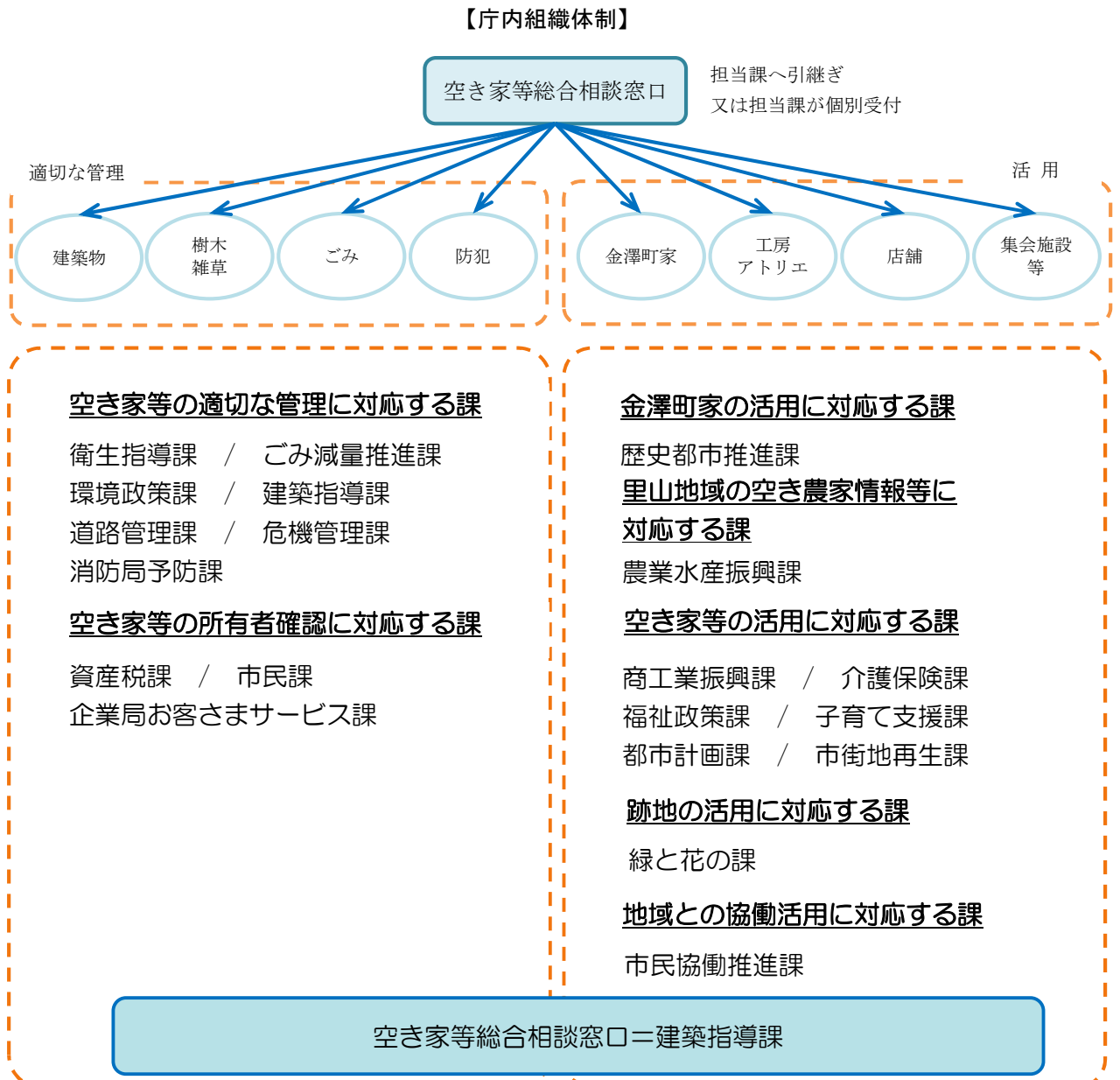
((公社)石川県宅地建物取引業協会 HPより)

8 空き家等に関する対策の実施体制

(1) 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、空き家等総合相談窓口（建築指導課）との連携を図るものとします。

このため、庁内に空き家等の管理・活用に関する連携組織を設置し、空き家等に関する課題に対応していくとともに、空き家等に関する各種調査の結果及び関係部局に市民から寄せられる空き家等に関する情報などを一元化できるデータベース・台帳などを構築します。



(2) 空き家等管理・活用推進協議会

不動産や建築等の専門家を委員とした金沢市空き家等管理・活用推進協議会を設置し、空き家等の問題全般を取り扱います。協議会には、特定空き家等に関する協議を行う専門部会を設けます。

(3) 関係機関との連携について

空き家等の管理・活用に関して、必要があると認められる場合は、警察、消防その他の関係機関と連携を図るものとします。

9 その他

計画期間中に、空き家相談件数の増減や支援制度の実績数等から、空き家等管理・活用推進協議会において対策効果の検証を行い、ホームページ等で結果を公表します。また、効果が得られなかった対策項目については、その見直しを検討します。

この計画の見直しを見据え、空き家等の適切な管理及び活用について、具体的な目標を設定します。

【成果指標と目標値】

| 成果指標 | 現状値 | | | 目標値 H28～R7年度 (2016～2025) |
|-----------------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|
| | H24年度 (2012) | H25年度 (2013) | H26年度 (2014) | |
| 空き家セミナー開催数 | — | | | 30回 (6回/年) |
| 空き家バンク掲載数 | 33件 | 19件 | 50件 | 250地区(50地区/年) |
| 空き家活用補助件数 | 4件 | 2件 | 5件 | 25件 (5件/年) |
| 空き家等活用協定締結数 | — | | | 5地区 (1地区/年) |
| 空き家のうち 「その他空き家」の戸数 | 12,570戸 (2013年) | | | 16,000戸以下 (2026年) |