

# 糸魚川市空家等対策計画(案)

# 目次

## 第1章 計画の趣旨

- 1 計画の目的
- 2 空家等の定義
- 3 計画の対象地区
- 4 計画の期間
- 5 計画の位置付け

## 第2章 空家等の現状と課題

- 1 空家等の現状
  - (1) 国及び県の状況
  - (2) 糸魚川市の状況
- 2 空家等対策の課題

## 第3章 基本的な方針

- 1 空家等対策における基本的な考え方
  - (1) 所有者による管理責任
  - (2) 公共公益の観点からの市の取組み
- 2 空家等対策の基本方針
- 3 空家等対策の基本方針に対応する施策体系

## 第4章 空家等対策を進めるための施策

### 1 空家等発生抑制

- (1) 空家等に関する市民への意識啓発

### 2 適正管理の促進

- (1) 空家等実態調査の実施
- (2) 管理者意識の醸成
- (3) 適正管理に向けた情報の提供・相談体制の整備

### 3 空家等の利活用の促進

- (1) 空家の利活用に対する支援
- (2) 空家情報提供制度（空家バンク）の利活用促進

### 4 特定空家等の解消に向けた取組み

- (1) 適切に管理が行われていない空家等への指導
- (2) 特定空家等への対応
- (3) その他関係法令等に基づく措置

## 第5章 対策の実施体制

### 1 連携体制の整備

- (1) 市民等からの情報提供への対応
- (2) 地域や関係団体との連携

### 2 計画の検証と見直し



# 第1章 計画の趣旨

## 1 計画の目的

空家等は、少子高齢化や核家族化などにより年々増加しており、今後も人口減少などによってさらに増えていくと見込まれています。さまざまな理由から長期間放置されている空家等は、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、不法侵入などの問題が発生し、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

本市では、これまで適応できる法令等に基づき、空家等の所有者へ助言などを行ってきましたが、空家等は、個人財産であるため行政指導に限りがあり、抜本的な対策を進めることが困難でした。こうした中、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等対策特措法」という。）」が平成27年5月26日に施行されました。

本計画は、空家等対策特措法に基づき、本市におけるこれまでの空家等対策に加え、空家等の適正な管理の推進と利活用の促進の取組みを総合的・計画的に進め、良好な生活環境の保全を図り、市民と地域等の安全で安心な生活を確保するため策定するものです。

## 2 空家等の定義

本計画において「空家等」とは、空家等対策特措法第2条第1項に規定する「空家等」をいいます。ただし、本計画では、将来、空家等となることを予防する観点からの対策も含まれることから、「空家等」となる見込みのある住宅等も対象とします。

### ○空家等（空家等対策特措法第2条第1項）

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。

また、本計画において「特定空家等」とは、空家等対策特措法第2条第2項に規定する「特定空家等」をいいます。

### ○特定空家等（空家等対策特措法第2条第2項）

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家等をいう。

なお、本計画において「空き家」の表記は、空家等対策特措法に合わせ「空家」と統一して表記します。

### 3 計画の対象地区

---

本市において、空家等は全地区に分布していることから、本計画が対象とする地区は糸魚川市全域とします。

### 4 計画の期間

---

本計画における計画期間は、平成29年度を初年度とする7年間とし、中長期的な施策の展開を図ります。

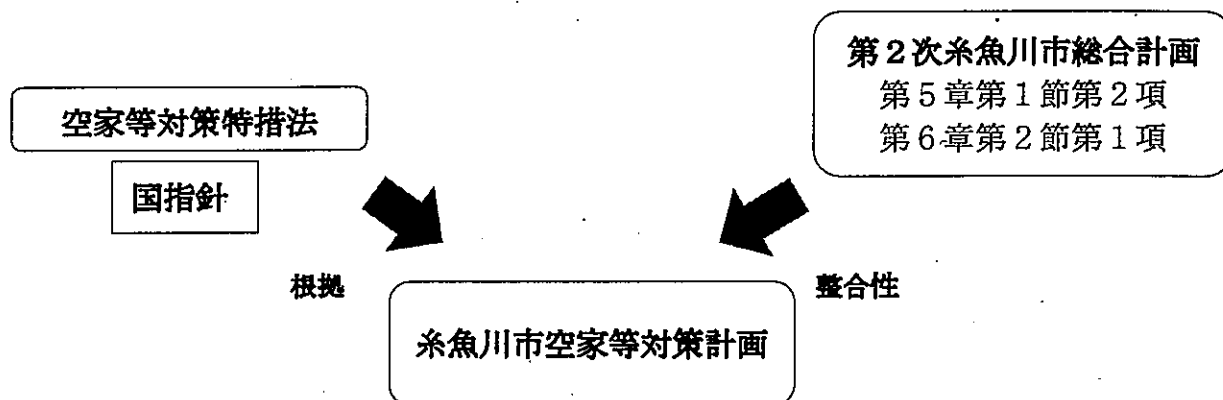
なお、施策の成果や空家等の状況、社会情勢の変化を踏まえて、適宜計画の見直しを行います。

計画期間：平成29年度から平成35年度まで

### 5 計画の位置付け

---

本計画は、空家等対策特措法第6条に規定される「空家等対策計画」であり、「糸魚川市総合計画」を上位計画とし、空家等に対する様々な施策と事業を示すものです。



## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 空家等の現状

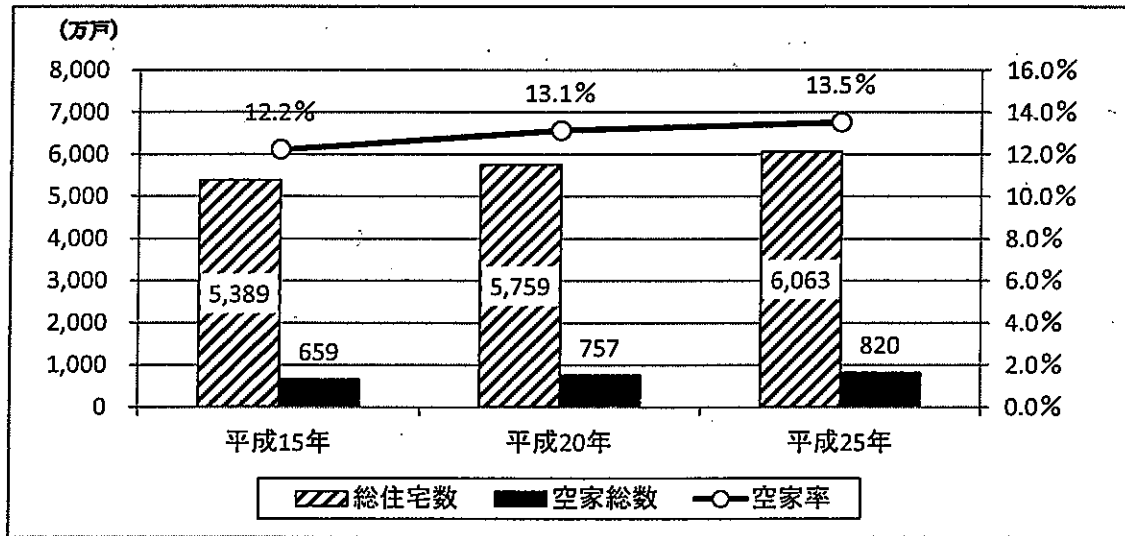
#### (1) 国及び県の状況

※

全国の空家総数は、住宅・土地統計調査によると、平成25年には約820万戸となっています。また、空家率（総住宅数に占める空家等の割合）も、平成15年の12.2%から増加し、平成25年は13.5%となっています。

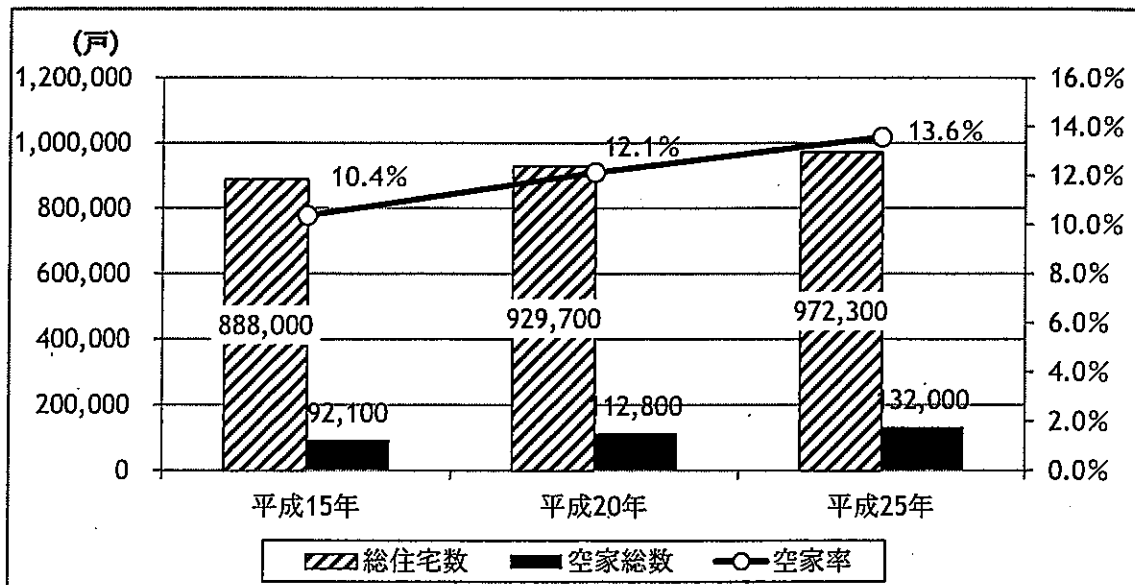
また、新潟県の空家等の推移を見ると、平成15年の92,100戸から平成25年には132,000戸と増加しています。空家率についても同様に、平成15年の10.4%から年々増加し、平成25年は、13.6%となっています。

【全国の総住宅数、空家数及び空家率の推移】



出典：「住宅・土地統計調査結果」（総務庁・総務省統計局）

【新潟県の総住宅数、空家数及び空家率の推移】



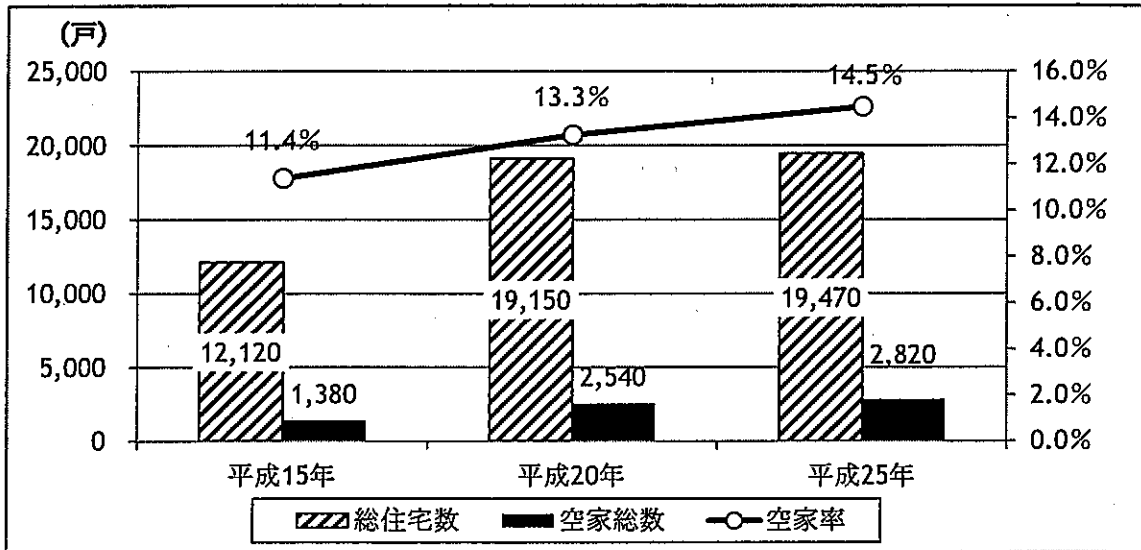
出典：「住宅・土地統計調査結果」（総務庁・総務省統計局）

(2) 糸魚川市の状況

ア 住宅・土地統計調査

糸魚川市の空家数は、平成25年で2,820戸、空家率は14.5%と増加傾向にあります。空家率は、全国及び新潟県と比較して高くなっています。

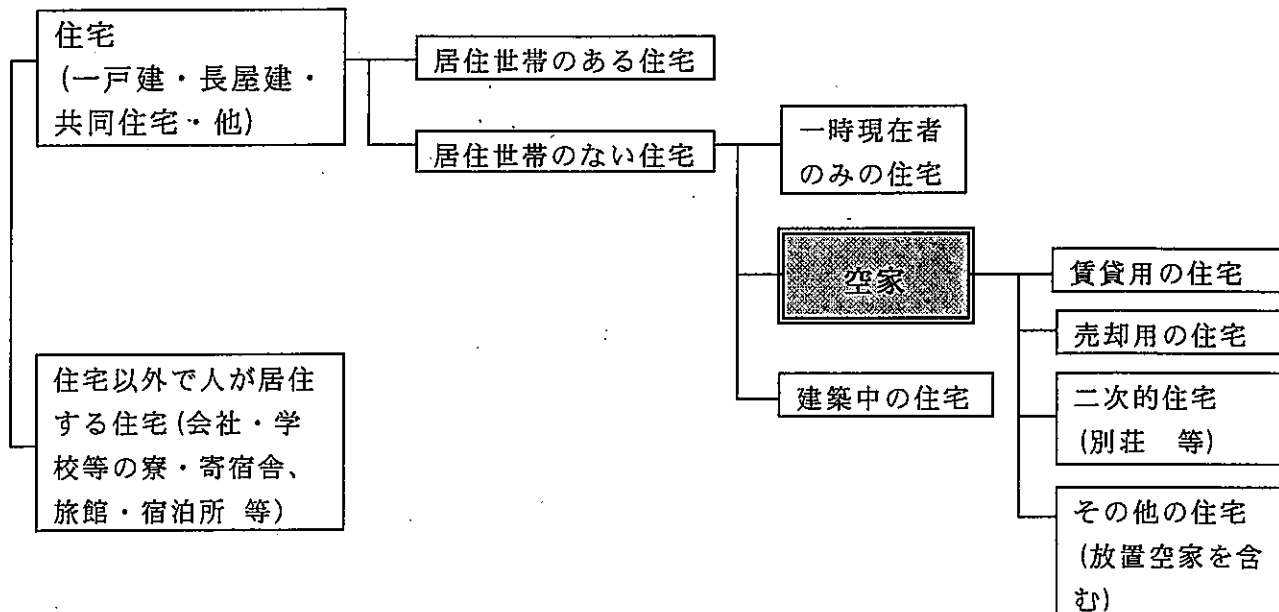
【糸魚川市の総住宅数、空家数及び空家率の推移】



出典：「住宅・土地統計調査結果」（総務庁・総務省統計局）

※ 住宅・土地統計調査は、5年ごとに国が行う調査で、全国から抽出された調査区の建物を外観調査し、空家等の判断をします。調査結果の全数を推計し、集計することで、住宅とそこに居住する世帯の居住状況などの実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。

《参 考》住宅・土地統計調査による住宅の種類





イ 糸魚川市空家実態調査

(ア) 調査の目的と概要

糸魚川市全域における適切な管理が行われていない空家等が、周辺環境に悪影響を及ぼすことを未然に防ぐ対策を検討・実施すること及び利活用可能な家屋であるかを判断するための基礎資料を作成することを目的として、空家等の実態調査を実施しました。

平成22年度調査結果と平成26年度調査結果資料より空家等候補を抽出し、外観目視による現地調査を行い、調査結果は、空家等管理データベースとして整理しました。

(イ) 空家実態調査の結果

調査を行った全722件のうち、294件が「不良度高（老朽化しており、大規模な修繕が必要）」・「特定空家等（保安上危険又は衛生上有害の恐れがある状態）」と判定されました。判定外（活用済又は更地）は104件でした。

【糸魚川市空家実態調査の判定件数】

(単位：件)

不良度区分		能 生	糸魚川	青 海	合 計
良好 (現状で利用可能)		22	58	7	87
不良度低 (修繕の上、利用可能)		74	124	39	237
不良度高 (老朽化しており、大規模な修繕 が必要)		88	94	32	214
特定空家等 (保安上危険又は衛生上有害の 恐れがある状態)		26	49	5	80
小 計		210	325	83	618
判 定 外	活用済	5	24	20	49
	更 地	25	25	5	55
小 計		30	49	25	104
合 計		240	374	108	722

## 2 空家等対策の課題

---

### (1) 適切に管理されていない空家等の存在

空家等が放置されていると、近隣住民の方は、防災・防犯上とても不安を感じます。こうした住民の方の空家等に対する不安を解消するためにも、適切に管理されていない空家等をなくしていくことが課題であり、是正を進めるための対策が必要となります。

### (2) 所有者としての当事者意識の希薄さ

所有者等による空家等の管理が滞る要因として、管理者意識の低さや、遠方に居住している、相続登記をしていないことなどがあげられます。当事者意識が希薄な人が所有している空家等は、長期間にわたって放置されるおそれがあるため、このような方に所有者としての当事者意識を持ってもらうことが課題であり、当事者意識を醸成していくための対策が必要となります。

### (3) 空家等を発生させない取組みの推進

空家等が発生する要因である人口減少や少子高齢化は、本市でも進展しています。現存する空家等に、行政として適切に対応していく必要はありますが、これ以上、空家等を増やさないという考え方に立って、空家等の発生をできるだけ抑制する取組みが必要です。

### (4) 問題解決のための支援や適切な相談先の情報の不足

「空家の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題や、「空家をどうしたら良いのか分からない」など情報・知識が不足しており、解決が進まないなどの問題が挙げられます。こうした悩みを抱える空家等の所有者に対し問題を解決するための支援や適切な相談先などの情報提供を行う必要がありますが、現在はこれらの支援や情報提供が不足していることが課題です。

## 第3章 基本的な方針

### 1 空家等対策における基本的な考え方

---

#### (1) 所有者による管理責任

空家等対策特措法では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。(第3条)」と規定されており、空家等の管理はその所有者が自らの責任において適切に行うことが原則です。また、その他の法令でも空家等の所有者による管理責任が定められています。

そこで本市では、所有者による管理責任を前提とした上で、空家等の問題に取り組めます。

#### (2) 公共公益の観点からの市の取組み

空家等は個人の財産であり、その所有者によって適正に管理されるべきものですが、さまざまな理由から、長期間適切に管理が行われず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、地域社会にまで影響を与えているものもある一方で、使用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化にもつながるものと考えられます。

そこで、公共公益の観点から市は、次に示す基本方針のもと空家等対策を推進します。

### 2 空家等対策の基本方針

---

本市における空家等対策は、これまでに述べた空家等の状況や課題を踏まえ、3つの基本方針のもとに各施策を進めることとします。

また、通学路や幹線道路などに面し、市民の暮らしに支障が出るような住宅密集地にある空家については、重点的に、適正管理及び利活用の促進に取り組むこととします。

#### 【3つの基本方針】

##### I 空家等発生抑制・適正管理の促進

市は、市民や民間事業者の協力を得ながら、市内の空家等の情報を把握し、継続した空家等実態調査を行います。また、適切な管理が行われていない空家等の発生を抑制するため、空家等の所有者等に適正な管理を行うよう促していきます。

##### II 空家等の利活用の促進

市は、利用可能な空家等の有効活用を図るため、利活用の支援に取り組めます。

##### III 特定空家等の解消

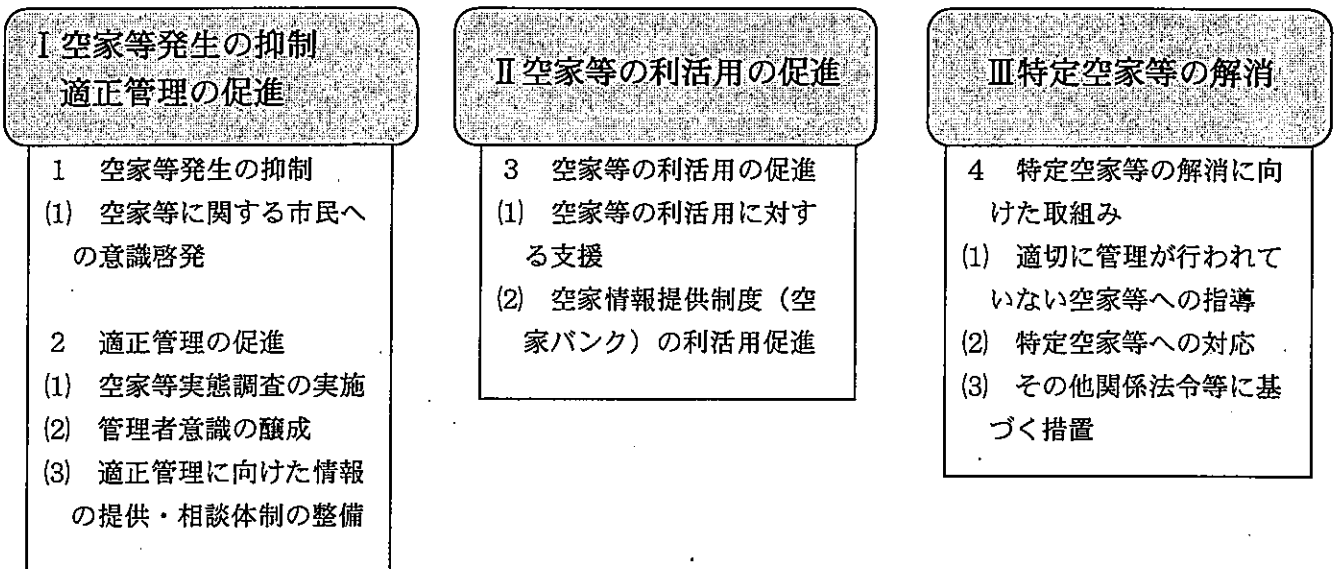
市は、周辺環境への悪影響を解消するために、特定空家等の解消に取り組めます。

### 3 空家等対策の基本方針に対応する施策体系

空家等が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は、多岐にわたるとともに、居住・使用されている状況から管理不全な状況までの各段階で対応は、異なります。このため、各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要です。

3つの基本方針に基づく当市の空家等対策を推進するため、それぞれの基本方針に対応する施策体系を以下のとおりとします。

#### ■基本方針に対応する施策体系



## 第4章 空家等対策を進めるための施策

### 1 空家等発生抑制

---

#### (1) 空家等に関する市民への意識啓発

空家等の対策を進めるためには、空家等についての問題意識を広く市民の間で醸成していくことが必要です。

空家になった場合に維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められるおそれがあること、また、地域にとっては防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどを、居住・使用している時から認識し、空家等に関する問題意識を高めていくことが空家の発生抑制につながります。

また、空家となる要因は、居住者の不在や相続問題、管理者意識の希薄化など、所有者等の事情によるところが大きいことから、居住や使用している段階から、自らの財産である住まいについて、将来に向けた引き継ぎや管理、活用を意識することが必要です。

このため、地域や関係団体と連携し、さまざまな機会や手段を通じて、空家等についての意識啓発を図ります。

### 2 適正管理の促進

---

#### (1) 空家等実態調査の実施

市内全域の空家等実態調査を定期的に（4年に1回）実施します。

#### (2) 管理者意識の醸成

管理者意識の醸成を図るため、空家等の利活用について検討するよう働きかけを行い、早い段階から所有者等に対して維持管理責任について周知を行います。

特に、所有者等の死亡や転出、施設入所などにより、放置された空家等が多くなることから、市の窓口での手続きの際に、適切な管理が行われるよう助言を行います。また所有者等の死亡後相続登記がされず、所有者が不明となる空家等を増やさないために、相続登記の申請を推進します。

#### (3) 適正管理に向けた情報の提供・相談体制の整備

所有者等が日常的に居住や使用していない空家等の状況を把握し、適正に管理していくためには、所有者本人又は管理者が、建物の補修、立木の伐採、雑草の除去、害虫の駆除など幅広い観点で定期的に点検することが必要です。

また、相続者などの関係者間において、誰がどのように管理していくかについて話し合い、適正に管理していく必要があります。

このため、関係団体と連携し、所有者等に対して適正管理に関する情報の提供を行うとともに、法律などの専門的な相談に応じる体制の充実に取り組めます。

### 3 空家等の利活用の促進

#### (1) 空家等の利活用に対する支援

空家等が再利用されることは定住促進や地域の活性化にもつながることから、所有者等に対して利活用の啓発や支援を積極的に行います。

##### ア 活用可能な空家等所有者等に対する利活用の啓発

空家の実態調査結果をもとに、活用可能な空家等の所有者等に対し、空家情報提供制度（空家バンク）等への登録を促す取組みを行います。

##### イ 関係団体等と連携した利活用の促進

公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会は、空家等の所有者等や利用希望者からの相談窓口を設置するとともに、空家等の情報を登録し、その情報を広く発信する事業を行っています。

市では、同協会などの不動産関係団体や建築、法務などの関係団体と連携・協力しながら、所有者等の意識改革を図るとともに、空家等の活用に向けて、情報の提供や各種専門的な相談に応じる体制の充実に取組みます。

##### ウ 利活用に係る補助制度の充実

空家や空き店舗を利活用する際に利用できる、市の補助制度の周知を行うとともに、内容の見直しや新たな補助制度の検討を行います。

##### エ 除却した空家等の跡地利用

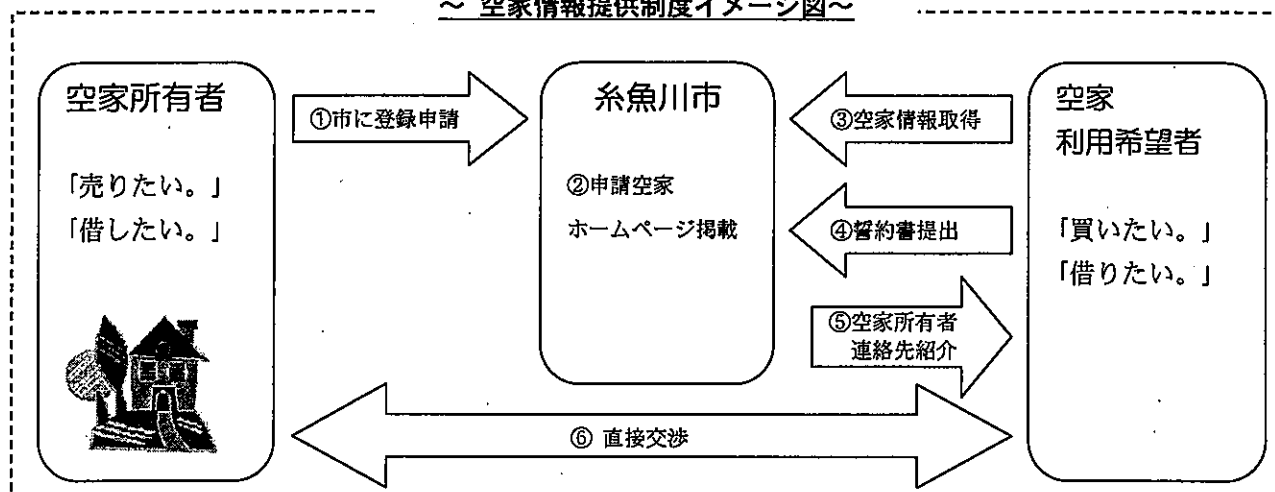
跡地を地域活性化のために利活用する場合には、国等が実施する空家等関連施策を活用するなど取組みを支援します。

#### (2) 空家情報提供制度（空家バンク）の利活用促進

空家情報提供制度は、市内にある空家等を登録し、買いたい・借りたい利用者とのマッチングを行うもので、市では、登録された空家情報をホームページで公開しています。

この制度による空家の利活用を促進するため、引き続き市広報やホームページにおいて周知を図ります。

～ 空家情報提供制度イメージ図～



## 4 特定空家等の解消に向けた取組み

### (1) 適切に管理が行われていない空家等への指導

適切な管理が行われず何らかの問題が発生している空家等については、所有者が自ら所有する空家等の状態を把握していない可能性があるため、その現状を知らせるとともに、所有者の空家等に対する改善方策の考え方や、処分、活用等についての意向など、所有者の主張を含めた事情の把握に努め、特定空家等とならないよう、個々の状況に応じた助言や指導を行い状況の改善を促していきます。

### (2) 特定空家等への対応

注意喚起によっても適切な管理が行われず、「特定空家等」と認定された物件については、関係部署と連携のうえで、必要に応じて専門家から意見聴取を図りながら、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、所有者等に対する行政指導（助言・指導や勧告）を行います。

また、行政指導によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令や行政代執行）も念頭に対応します。

しかし、行政代執行については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保などの課題もあることから、緊急性、公益性等を十分に考慮しながら対応していきます。

### (3) その他関係法令等に基づく措置

管理不全な空家等や特定空家等については、空家等対策特措法に限らず、空家等の規制に関する法令や本市の環境基本条例などを総合的に検討し、各法令等の目的に沿って必要な措置を行います。

また、そのためにも市関係各部署で広く空家等の情報を共有し、連携した取組みを推進します。

#### 【空家等の規制に関連する法令等】

法令等	規制の概要
建築基準法 第10条 【建設課】	<p>※ 特定行政庁は、保安上危険な建築物等の所有者に対し、必要な措置の勧告、命令等を行なうことができる。</p> <p>※ 建築主事を置く市町村は当該市町村の長をいい、その他の市町村は都道府県知事をいう。当市は新潟県知事。</p>
消防法 第3条 【消防本部】	<p>消防署長は、火災の予防に危険であると認められる物件等の所有者に対し、物件の除去等を命ずることができる。</p>

法令等	規制の概要
災害対策基本法 第64条 【消防本部】	市町村長は、災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合において、応急処置（空家等の雪下ろし等）のため敷地へ立入ることができる。
道路法 第44条 【建設課】	道路管理者は、道路交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる土地や工作物等の管理者に対し、危険を防止するために必要な措置を命令することができる。
豪雪地帯対策 特別措置法 第13条の4 【建設課】	地方公共団体は、積雪による空家等の倒壊による危害を防ぐため、除排雪その他の管理が適切に行われるよう必要な措置を講ずることができる。
地方税法 第349条の3の2 【市民課】	市長村長は、空家等対策特措法に基づく勧告の対象となった特定空家等の敷地については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する。
糸魚川市環境 美化推進条例 第10条・第11条 【環境生活課】	市長は、土地所有者等に対して、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう土地・建物を適正に管理するよう指導・助言・勧告・命令を行うことができる。



# 第5章 対策の実施体制

## 1 連携体制の整備

### (1) 市民等からの情報提供への対応

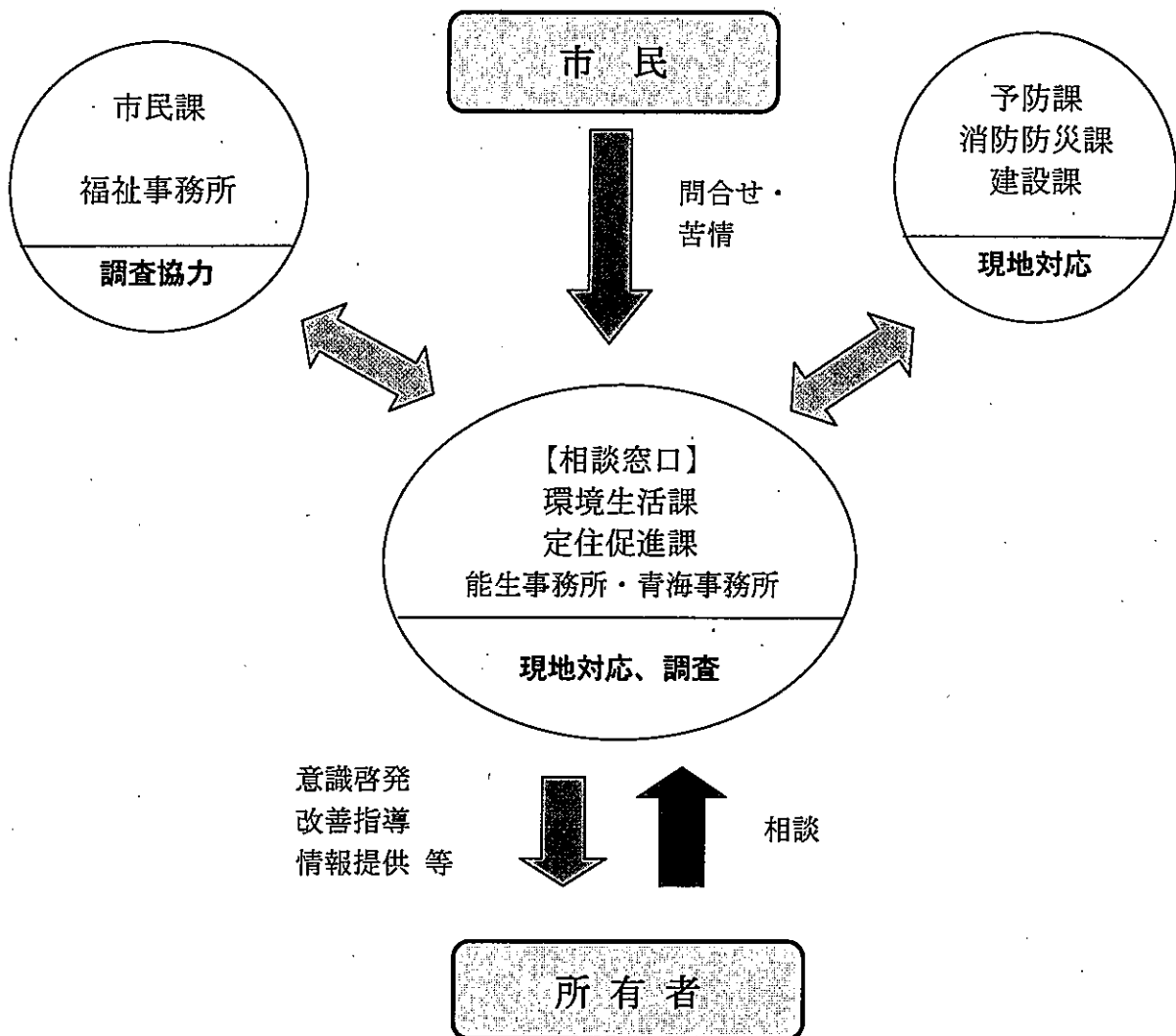
#### ア 庁内の連携体制の整備

空家等の対策を進めていくには、多様なケースが想定されます。また、市民等から情報が寄せられる部署は、その内容により様々な部署が想定されます。

(例：防犯・防災上の不安、道路を通行する上で危険、動物や害虫等の被害等)

本市においては、空家担当部署を環境生活課とし、情報提供の内容によって関係各課と連携しながら対策できるような体制を整備します。

【連携体制のイメージ】



#### イ 当事者間の解決の原則

空家等に関して生じる紛争は、話し合いや民事裁判により当事者間で解決を図ることが原則です。

#### ウ 必要な調査等

当事者間の解決が難しい場合、市は、当該家屋について調査をします。空家等対策特措法により、当該登記簿上の所有者、戸籍上の相続の権利者、家屋の固定資産税の納税義務者等を調査することができます。しかし、これらの情報は、重大な個人情報にあたるため、情報提供者へ教えることはできません。

この場合は、情報提供を受けた部署において所有者等へ連絡し、近隣からの苦情等の情報を伝えて改善を促します。

#### エ 特定空家等となる疑いがある空家等の情報提供を受けた場合

空家等がこのまま放置されたままでは、特定空家等となる可能性がある場合、相談を受けて調査を行った部署は、空家担当部署（環境生活課）へ連絡します。空家担当部署（環境生活課）は、特定空家等となる疑いのある家屋の連絡を受けた際、特定空家等に該当するか庁内関係課と協議し、糸魚川市空家等対策協議会へ意見を求める、立入調査を行うなど、適切に対応します。

#### (2) 地域や関係団体との連携

個々の空家等の状態や実情は、その空家等が所在する自治会等が最も身近に把握しているため、今後も、地域と連携を図りながら取組みを進めます。

また、空家等の活用、適正管理については、不動産や法律、建築などの各種専門的な知識や知見が必要であることから、関係団体と連携し、その強化を図ります。

## 2 計画の検証と見直し

---

本計画は、その策定過程が重要であると同時に、着実に対策をすすめていくことが重要です。そのため、年度ごとに効果の検証と課題の整理を行い、継続的に取組みを改善します。

また、本計画は計画期間中であっても、法や国の制度改正など必要に応じて、糸魚川市空き家等対策協議会の協議を経て計画の見直しを行います。