

# 第2次糸魚川市空家等対策計画(案)

(令和4年度～令和8年度)



糸魚川市

# 目 次

<b>第1章 計画の趣旨</b>	… 1
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	
<b>第2章 空家等の現状と課題</b>	… 3
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	
<b>第3章 基本的な方針</b>	… 12
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	
<b>第4章 空家等対策を進めるための施策</b>	… 14
1 空家等の情報の把握	
(1) 空家等実態調査の実施	
(2) 地域等における空家等の状況把握	
2 空家等発生抑制	
(1) 空家等に関する市民への意識啓発	
3 適正管理の促進	
(1) 管理者意識の醸成	
(2) 適正管理に向けた情報の提供・相談体制の整備	
4 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	
5 特定空家等の解消に向けた取組	
(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) 所有者不存在・不明の空家等への対応	
(4) その他関係法令等に基づく措置	

<b>第5章 対策の実施体制</b>	…	20
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		
(3) 発災時における空家等情報の共有		
2 計画の検証と見直し		
<b>資料編</b>		
1 糸魚川市の人口の状況	…	22
2 空家実態調査の内容及び住宅の不良度判定調査票	…	23
「A 空家実態調査 住宅の不良度判定調査票」		
「B その他家屋以外の不良度判定調査票」		
3 空家等に関する市・国の制度	…	26
4 糸魚川市空家等対策協議会委員名簿	…	28
5 糸魚川市空家等対策庁内委員会委員名簿	…	29
6 計画策定の経緯	…	30
7 関係法令	…	31
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法		
(2) 「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		
(3) 糸魚川市空き家等対策協議会条例		
(4) 糸魚川市空き家等対策協議会運営要綱		
8 その他の関係法令	…	43



# 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、平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」に基づき、平成28年3月に「糸魚川市空家等対策計画」を策定し、空家等の対策に取り組んできました。

平成30年に行われた住宅・土地統計調査の結果等を踏まえ、本市でも今後空家等が増加していくことが予想される中、より複雑化、深刻化する空家等問題に対応していくため、対策計画を改定するものです。

## 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、令和4年度を初年度とする5年間とし、中長期的な施策の展開を図ります。

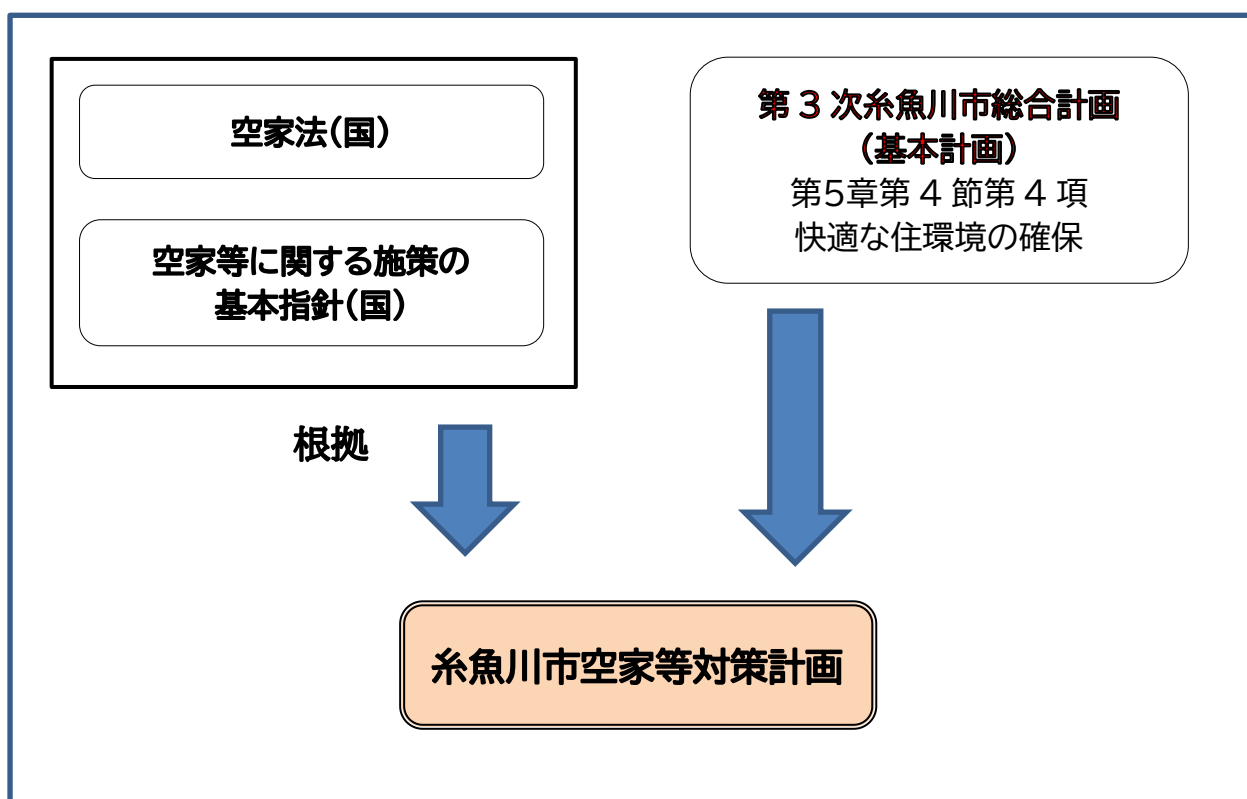
なお、施策の成果や空家等の状況、社会情勢の変化を踏まえて、適宜計画の見直しを行います。

**計画期間：令和4年度から令和8年度まで**

### 5 計画の位置付け

---

本計画は、空家法第6条に規定される「空家等対策計画」であり、「第3次糸魚川市総合計画」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

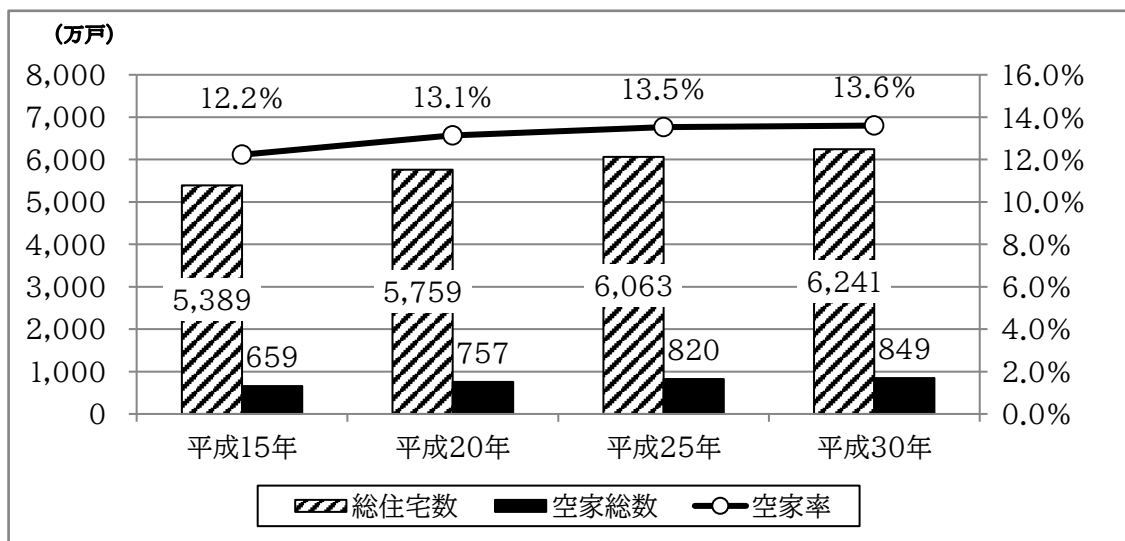
### 1 空家等の現状

#### (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30年には約849万戸となっています。また、空家率(総住宅数に占める空家等の割合)も、平成25年の13.5%から増加し、平成30年は13.6%となっています。

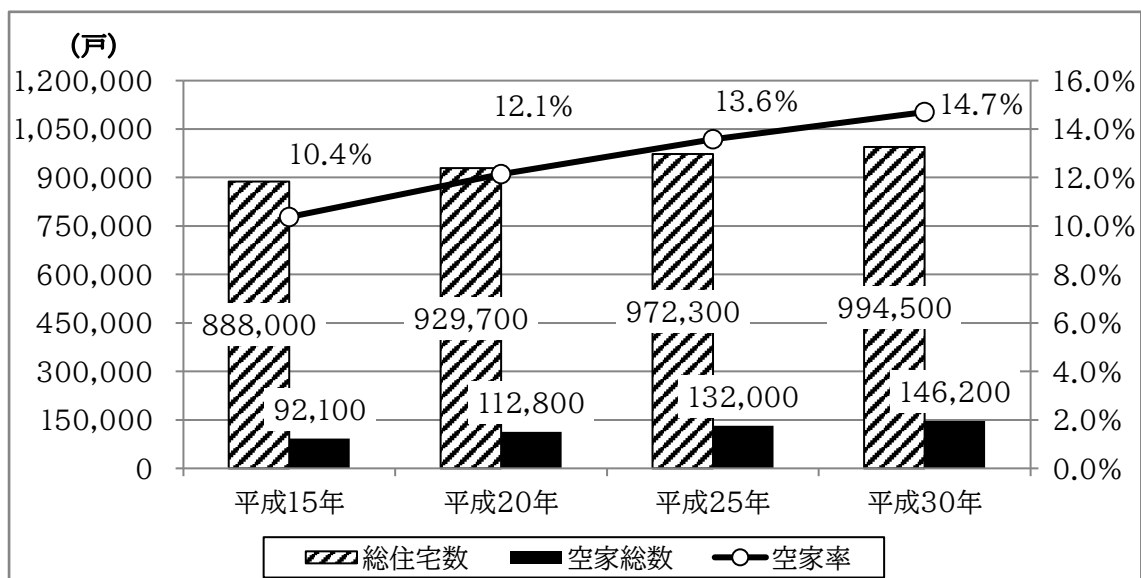
また、新潟県の空家等の推移を見ると、平成25年の132,000戸から平成30年には146,200戸と増加しています。空家率についても同様に、平成25年の13.6%から年々増加し、平成30年は、14.7%となっています。

【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】



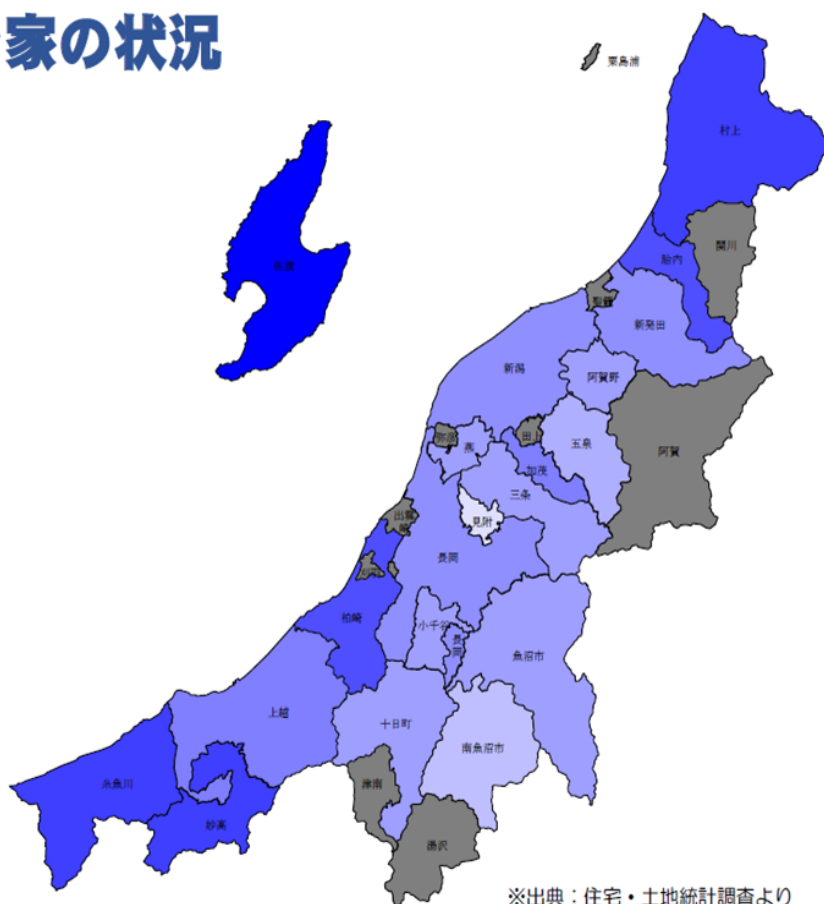
出典:「住宅・土地統計調査結果」(総務庁・総務省統計局)

※ 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。

# 新潟県内の空き家の状況

## 空き家率

順位	市町村等	率
1	見附市	7.54%
2	南魚沼市	9.88%
3	五泉市	10.93%
4	小千谷市	11.22%
5	十日町市	11.22%
6	魚沼市	11.46%
7	三条市	11.70%
8	阿賀野市	11.90%
9	燕市	11.96%
10	長岡市	12.59%
11	新発田市	12.80%
12	新潟市	12.94%
13	上越市	13.48%
	全国	13.60%
14	加茂市	13.92%
	新潟県	14.70%
15	胎内市	16.17%
16	柏崎市	16.92%
17	糸魚川市	17.00%
18	村上市	17.32%
19	妙高市	17.70%
20	佐渡市	24.86%

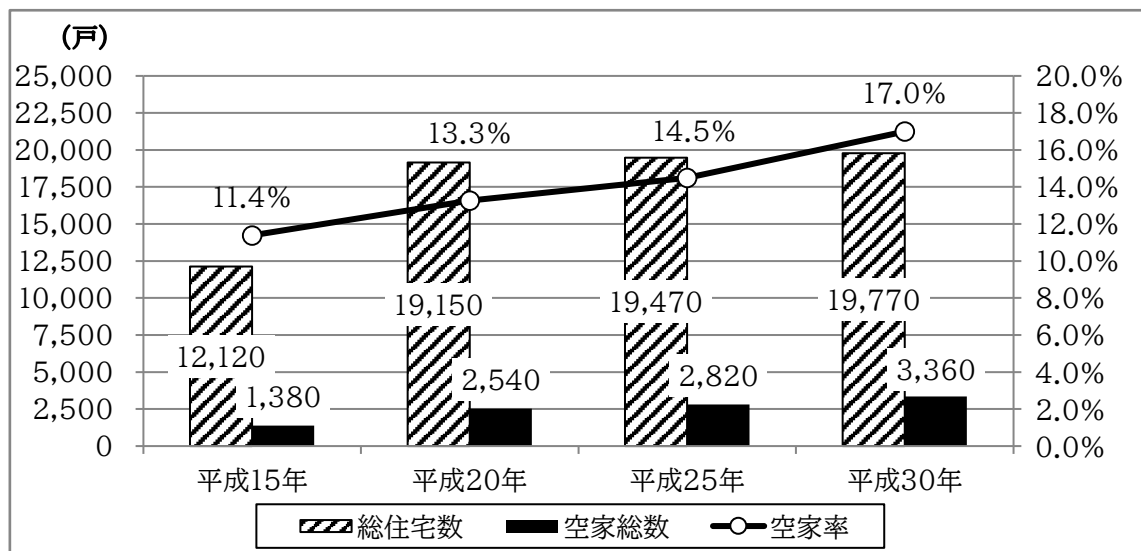


## (2) 糸魚川市の状況

### ア 住宅・土地統計調査

糸魚川市の空家数は、平成30年で3,360戸、空家率は17.0%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】

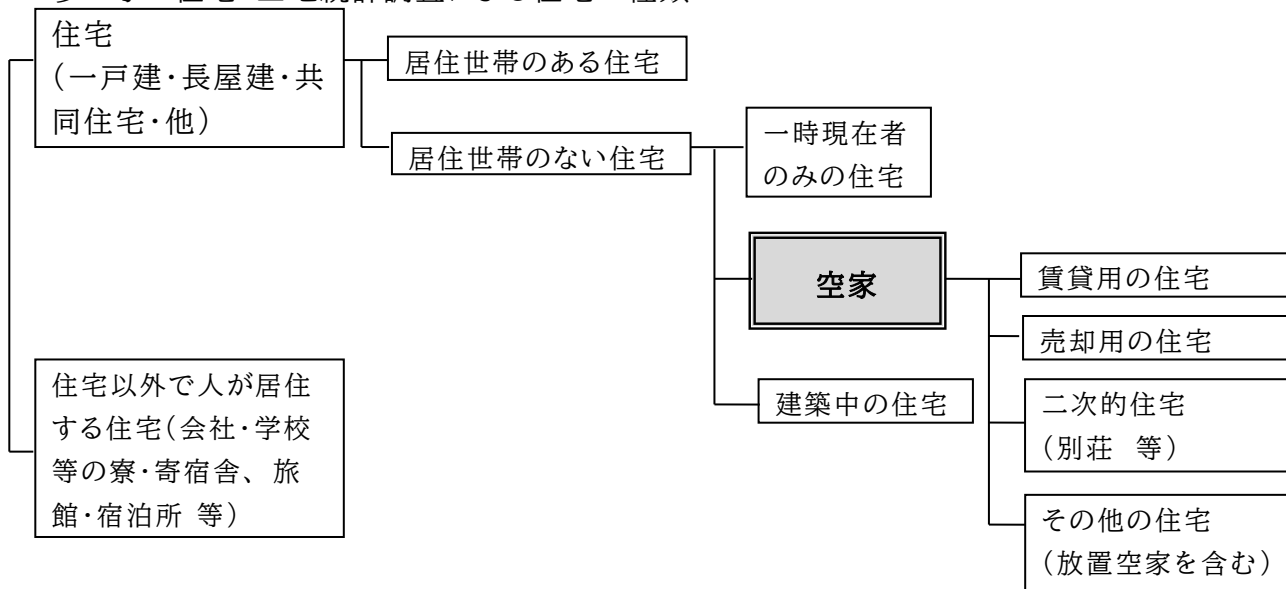


出典：「住宅・土地統計調査結果」(総務庁・総務省統計局)



※ 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 国勢調査

平成22年から平成27年にかけて、住宅を所有する(持ち家)世帯の総数は251世帯減少していますが、65歳以上の単身世帯は231世帯、65歳以上世帯員がいる二人世帯は294世帯増加しています。

【住宅を所有する世帯数】

(単位:世帯)

	H22	H27	差
一般世帯	14,094	13,843	△251
65歳以上の単身世帯	1,735	1,966	231
65歳以上世帯員がいる二人世帯	3,427	3,721	294

出典:国勢調査

## ウ 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27年度調査結果と令和元年度事前調査結果の資料から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970件のうち、211件が「不良度高(老朽化しており、大規模な修繕が必要)」、187件が「特定空家相当(保安上危険又は衛生上有害のおそれがある状態)」と判定され、5年前の調査と比べて「特定空家相当」が8.2ポイント増加しました。能生地域においては、空家総数の増加は少ないですが、特定空家相当は22ポイント増加しており、経年劣化による不良度の悪化が見られます。なお、判定外(活用済、更地又は瓦礫)は168件でした。

#### 【令和2年度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)		15	62	39	116
不良度低 (修繕の上、利用可能)		61	169	58	288
不良度高 (老朽化しており、大規模な修繕が必要)		53	120	38	211
特定空家相当 (保安上危険又は衛生上有害のおそれがある状態)		83	79	25	187
小 計		212	430	160	802
判 定 外	活用済	12	51	21	84
	更 地	25	35	9	69
	瓦 礫	4	11	0	15
小 計		41	97	30	168
合 計		253	527	190	970

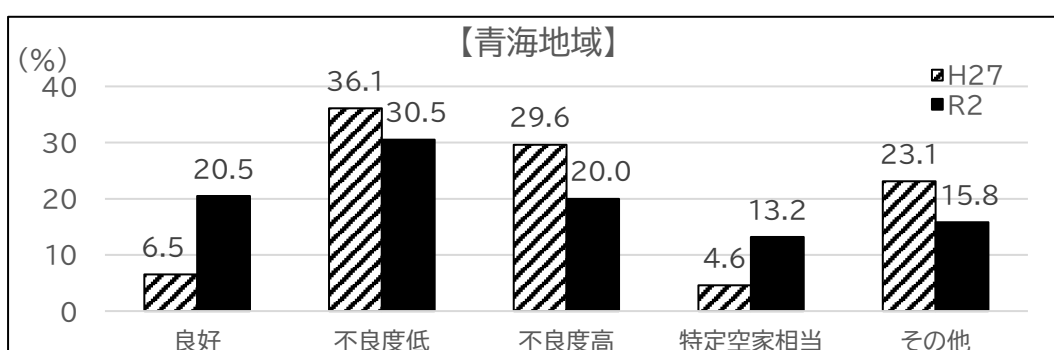
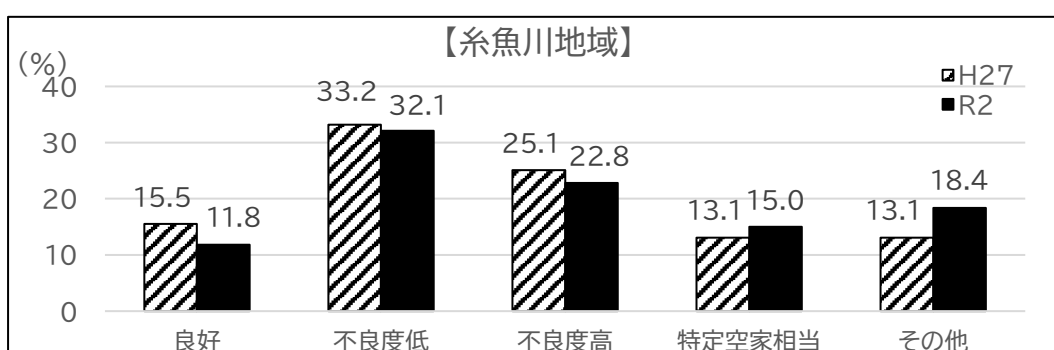
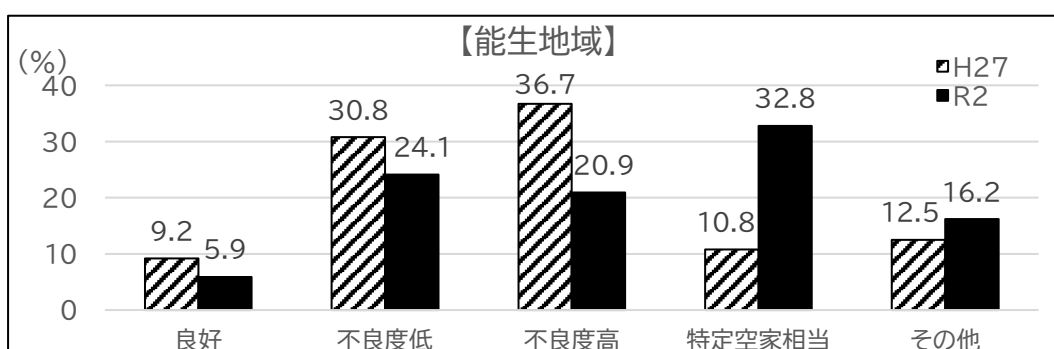
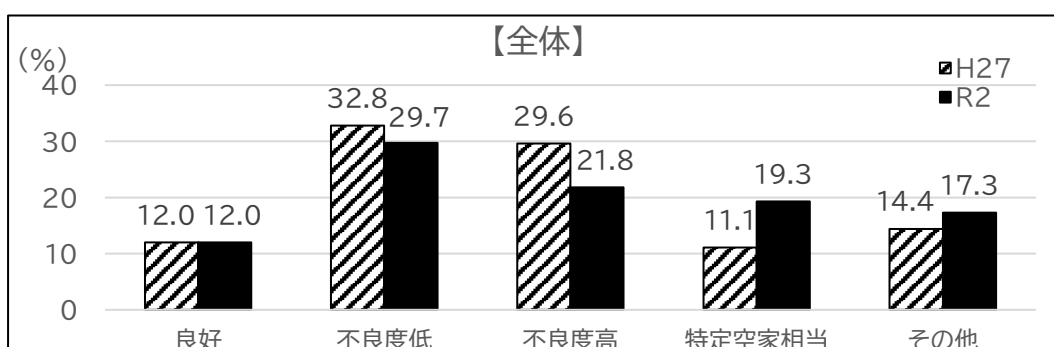
※調査方法等は、資料編23ページを参照

【平成 27 年度調査との比較】

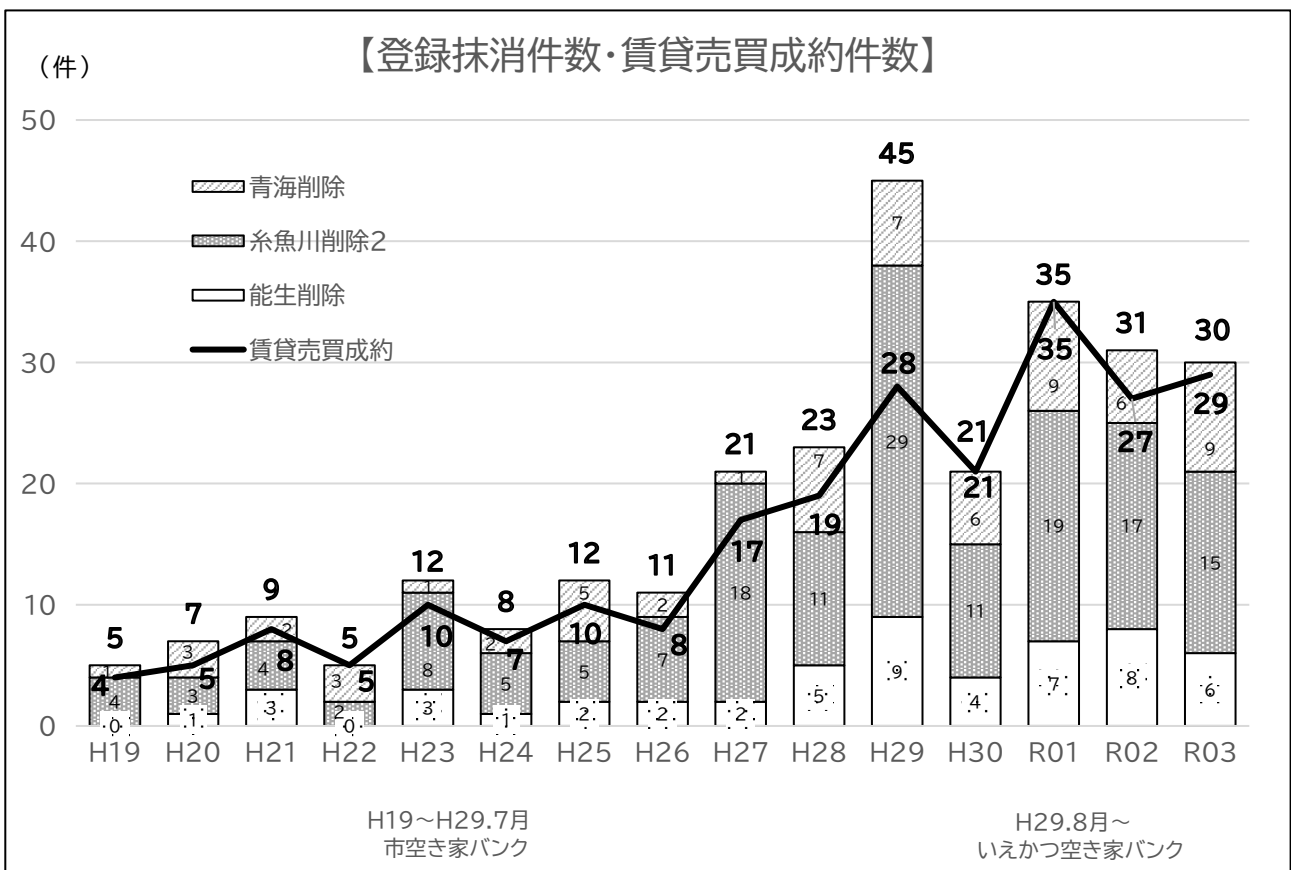
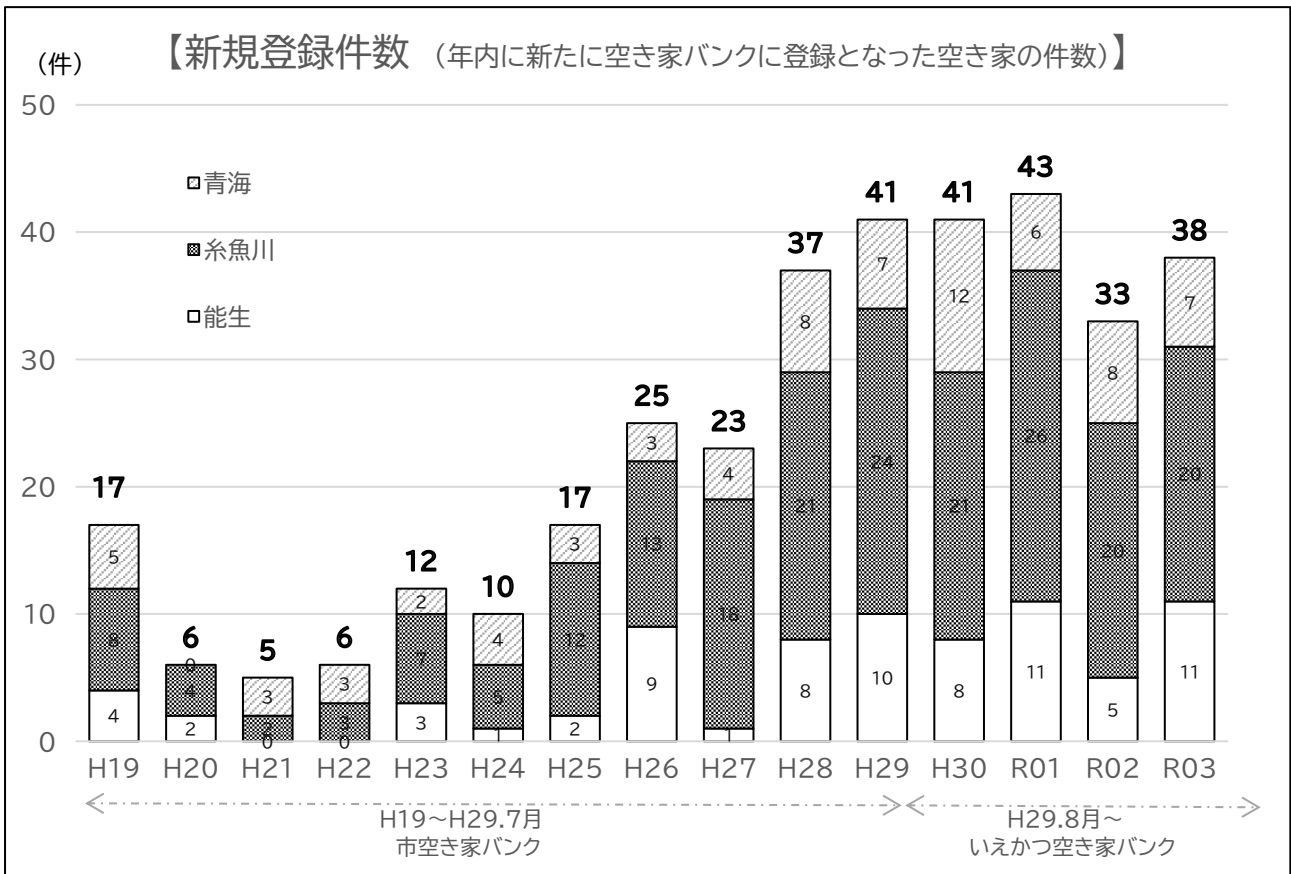
(単位:件)

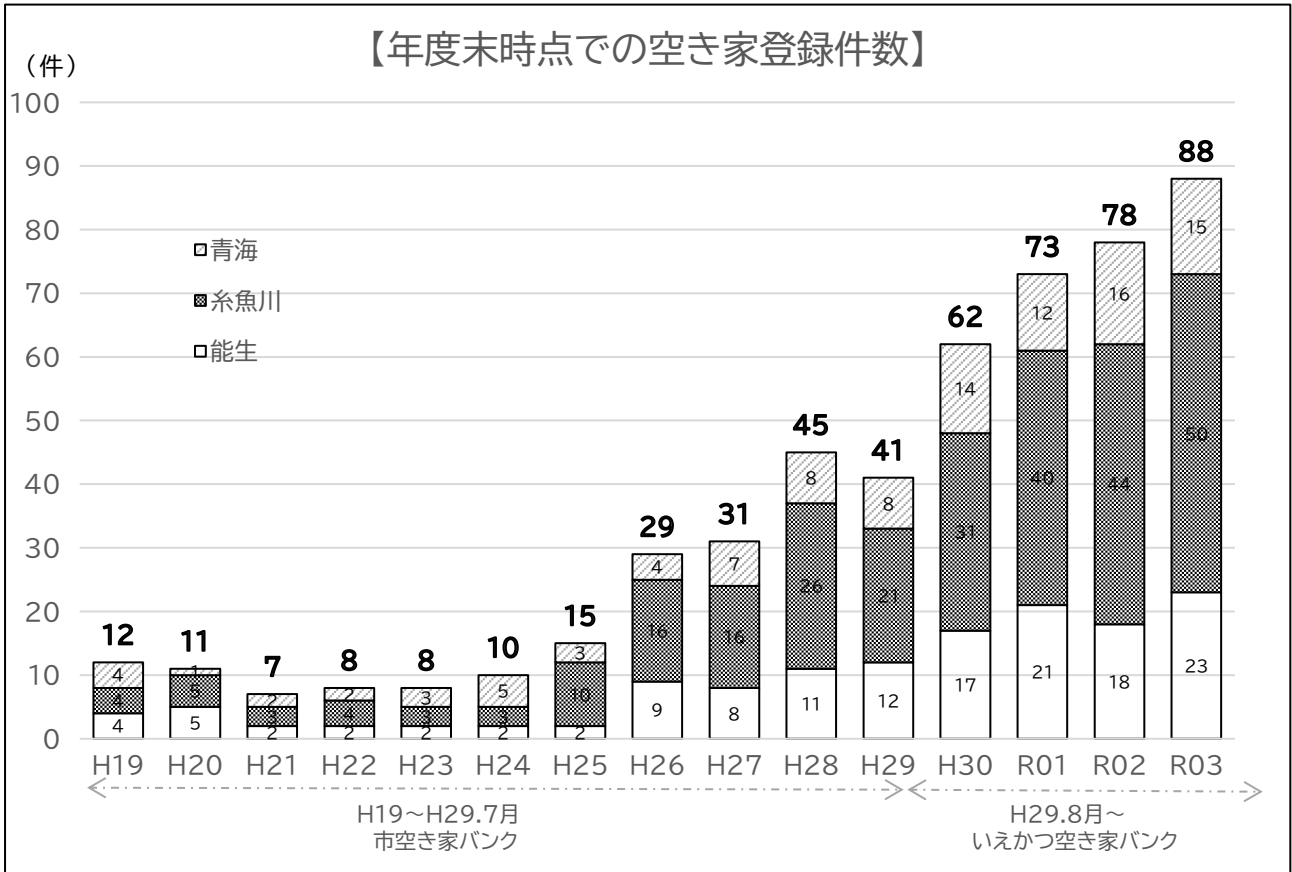
不良度区分	能生	糸魚川	青海	全体
良好	△7	4	32	29
不良度低	△13	45	19	51
不良度高	△35	26	6	△3
特定空家相当	57	30	20	107
その他	11	48	5	64
合計	13	153	82	248

【糸魚川市空家実態調査の比較(令和 2 年度と平成27年度)】



工 空き家情報提供制度(空き家バンク)の状況(令和3年12月末現在)  
 平成29年8月1日より、空き家情報提供制度(空き家バンク)の運営を一般  
 社団法人空き家活用ネットワーク糸魚川(通称:いえかつ糸魚川)に移行。





オ 管理不全空き家への対応件数

(単位: 件)

対応	R2年度	R元年度	H30年度
相談	71	32	48
現場確認	78	68	125
所有者調査	43	28	135
所有者への連絡	58	37	95
その他	0	0	12
合計	250	165	415

## 2 空家等対策の課題

### (1) 空家等の発生抑制

本市は、将来的な人口減少や少子高齢化の進展が予測されており、高齢単身者世帯も増加傾向にあることから、空家等は今後も増加する可能性があります。新たな空家等の発生を抑制する取組が必要です。

### (2) 空家等の適正管理

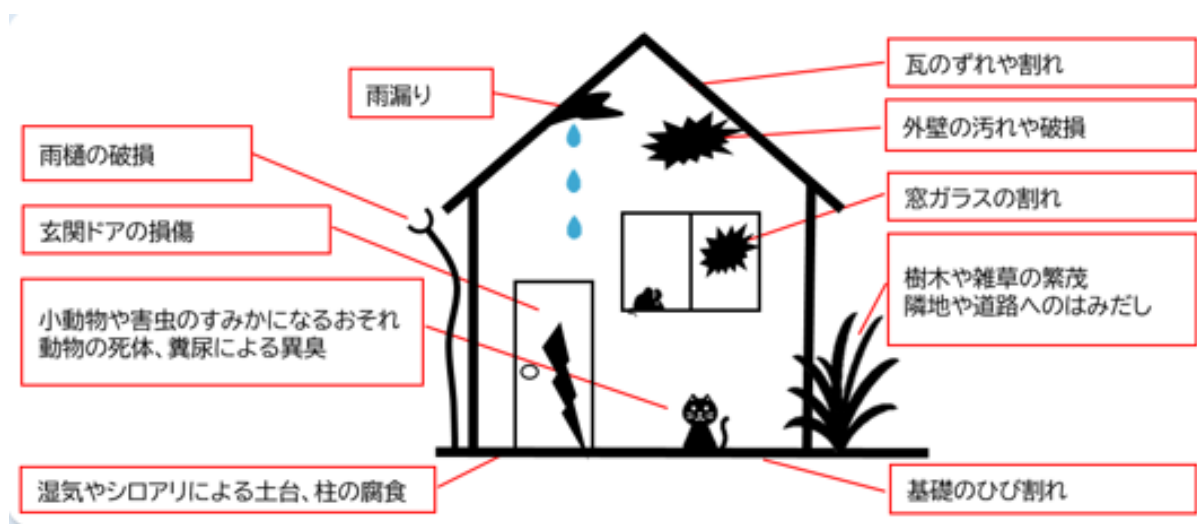
所有者等による空家等の管理が滞る要因として、管理者意識の低さや、遠方に居住している、相続登記をしていないことなどがあげられます。当事者意識が希薄な人が所有している空家等は、長期間にわたって放置されるおそれがあるため、当事者意識を醸成していくための対策が必要となります。

### (3) 良好な住環境の保全

十分な管理ができていない空家等は、防犯・衛生・景観面において周囲にさまざまな影響を及ぼします。適切に管理されていない空家等の是正を進めるための対策が必要となります。

- 雑草・樹木・枝などの繁茂
- 建材・部材などの落下・飛散
- 野良猫などの住処やハチ・シロアリなどの発生

また、所有者等の連絡先が分からないなどの理由により、近隣住民から空家等の適正管理に向けた所有者等への働きかけが難しい状況があります。



### (4) 管理者が不明の空家等の対応

所有者が行方不明、死亡又は法定相続人の相続放棄等により管理者が不在となった空家等や、相続人の権利関係が複雑となり管理人を特定することが困難な空家等の増加が予想されます。こうした管理人が特定できない家屋等の管理、利活用又は処分が課題となっています。

**(5) 都市のスポンジ化への対応**

住宅が密集し、十分な道路が整備されていない古くからの市街地などにおいては、狭小敷地や未接道敷地のため再建築が困難であるとの理由から、空家となり、老朽化が進行するケースが見られるとともに、小さな敷地単位で低未利用地が散発的に発生する「都市のスポンジ化」の進行により、治安や景観の悪化、都市の魅力の低下などにつながることを懸念されます。空家等を有効活用し、都市機能や居住を誘導していく取組が必要です。

**(6) 空家等の流通促進**

空家等の利活用を通じて、移住定住の促進や地域活性化を図るためには、空家等の掘り起こしや利活用事例の提案など、更なる官民連携による取組が必要です。

**(7) 空家等に関する支援や情報提供**

「空家の取壊費用が足りない」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継続して行う必要があります。

**(8) 土砂災害等の被害拡大の抑制**

市内には、土砂災害警戒区域が800か所指定されており、警戒区域内にも多くの住民が生活を営んでいます(うち、土砂災害特別警戒区域指定は525か所)。災害が発生した場合、適切に管理されていない空家等が巻き込まれることにより被害を拡大させるおそれがあるほか、避難経路上に倒壊した場合には、孤立を生じさせるおそれもあります。災害時の被害軽減や孤立防止のためには、日頃からの備えとして、土砂災害警戒区域内にある空家等を把握し、安全に避難できるよう対策を検討しておくことが求められます(公道や他者の土地に支障をきたさないよう適切に管理する必要があります。)

## 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

空家等は、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則です。

このため、空家法第3条で「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、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にありま。

また、空家等を原因とし被害にあった場合などの民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

#### (2) 公共公益の観点からの市の取組

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、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等については、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 空家等の情報の把握・発生の抑制・適正管理の促進

地域や関係団体の協力を得ながら、市内の空家等の情報を把握し、定期的に空家等実態調査を行います。また、適正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

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。また、「都市のスポンジ化」の解消に取り組めます。

##### III 特定空家等の解消

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。



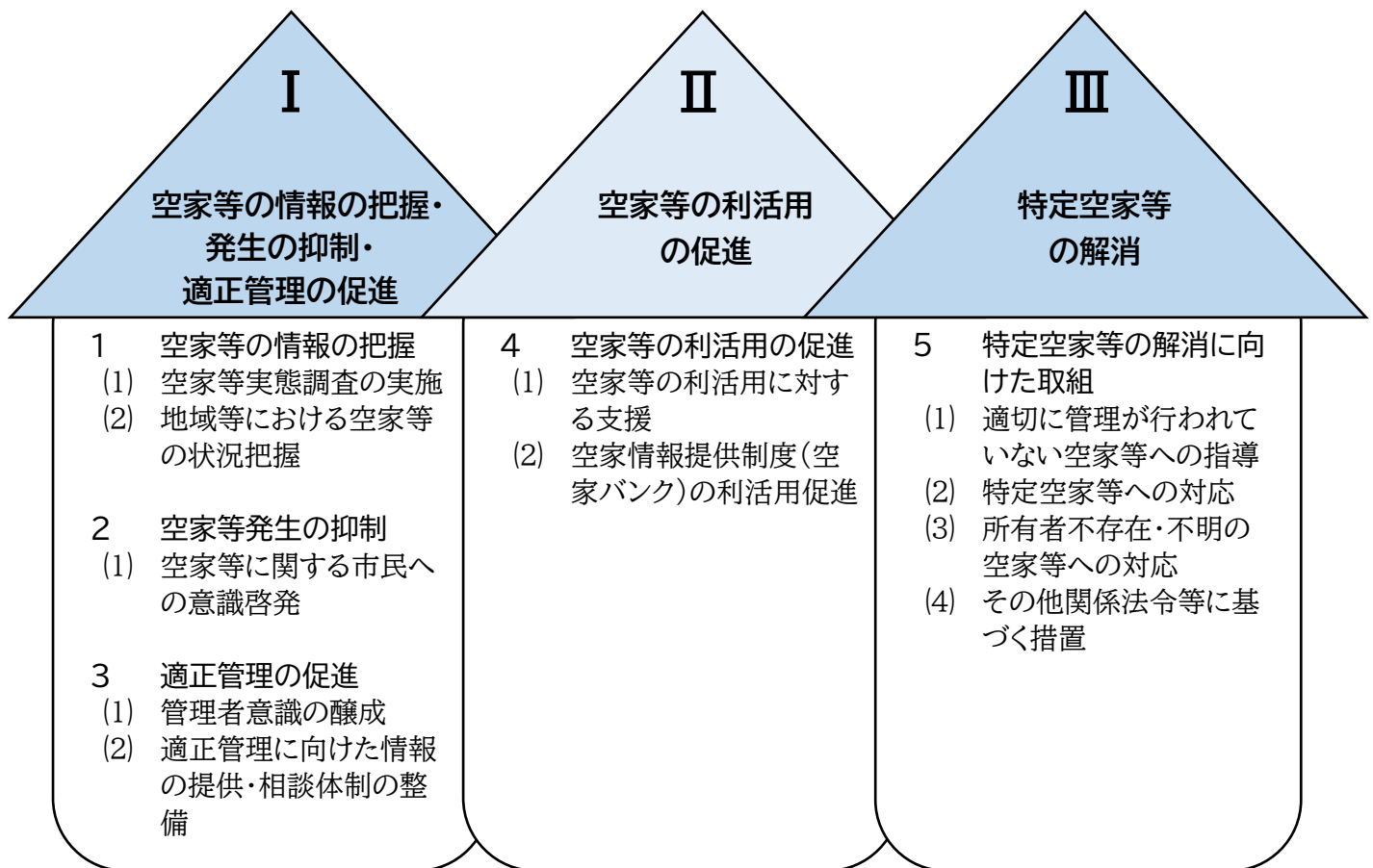
### 3 空家等対策の基本方針に対応する施策体系

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。

また、居住や使用されている住宅が空家等となり、その期間が長期化するほど問題の解決は難しくなる傾向にあります。各段階での取組はいずれも大切ですが、より早期の段階である「発生の抑制」や「活用の促進」の取組によって、空家等による問題発生を未然に防いでいくことが重要です。

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 空家等の情報の把握

---

#### (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(5年に1回)実施します。

#### (2) 地域等における空家等の状況把握

地域や関係団体と連携して空家等の状況を把握し、災害時での空家等の倒壊による被害から身を守るとともに、安全に避難できるよう複数の避難経路の確保に努めます。

### 2 空家等発生の抑制

---

#### (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。

居住・使用しているときから、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。

### 3 適正管理の促進

---

#### (1) 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、市の窓口での手続の際に、適正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。

#### (2) 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、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、空家等の相談窓口の周知、法律などの専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

## 4 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

空家等実態調査の結果をもとに、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り組めます。

#### 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、更なる流通促進を図ります。

#### 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を支援します。

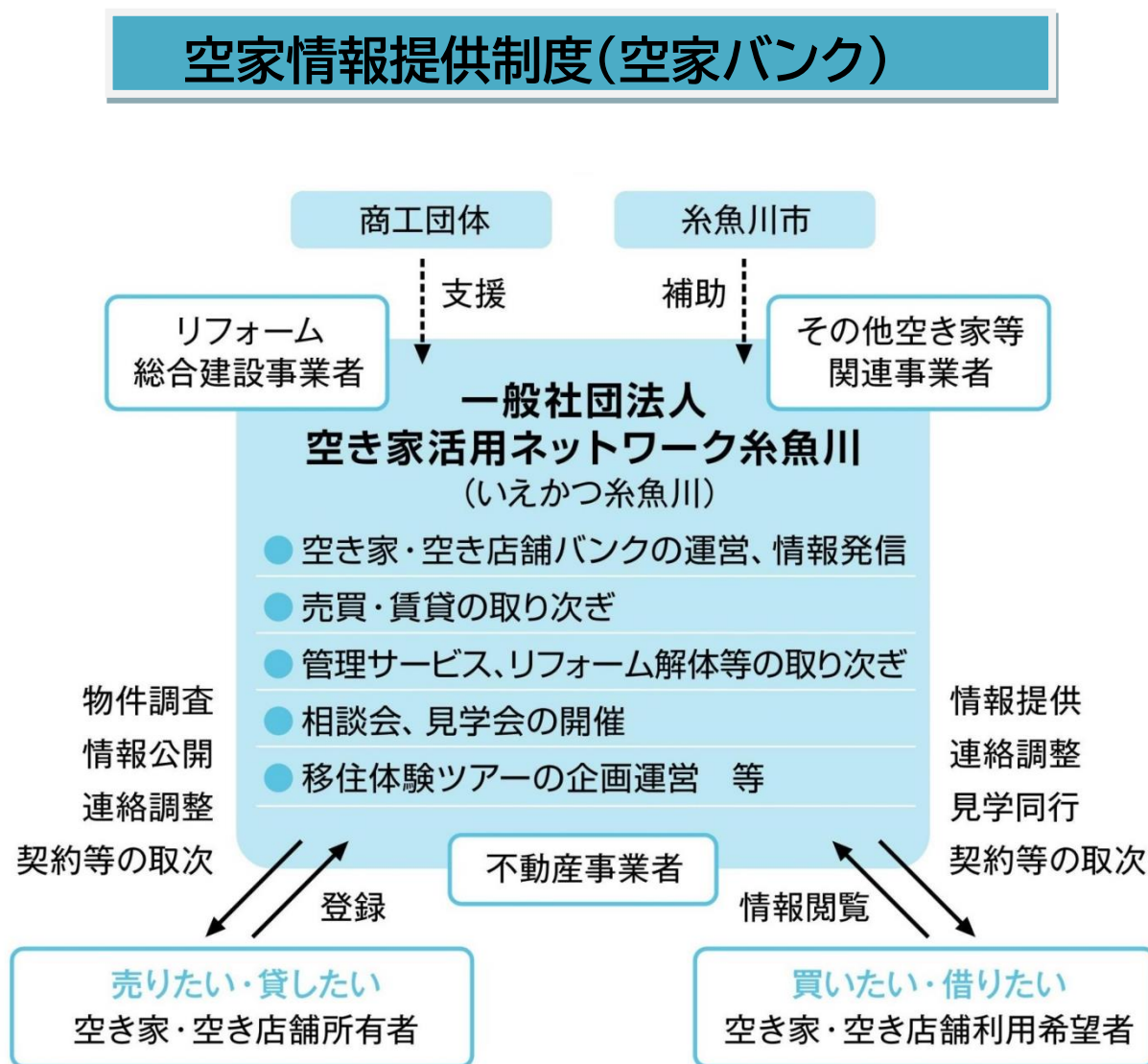
#### 空家の活用事例(カフェ)



## (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、一般社団法人空き家活用ネットワーク糸魚川(通称いえかつ糸魚川)では、平成29年の設立以降、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、官民連携で取り組むこととし、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。



## 5 特定空家等の解消に向けた取組

### (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勧告し、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、モラルハザード(行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄)などの課題もあることから、緊急性や公益性等を十分に考慮しながら対応していきます。

### (3) 所有者不存在・不明の空家等への対応

所有者等が行方不明や相続人不存在により管理不全な空家等の改善が見込めない場合は、空家等が周辺へ及ぼす影響や危険等の状況を踏まえたうえで必要に応じて、民法に規定される相続財産管理制度等の活用や、空家法に基づく略式代執行の実施を検討します。

### (4) 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、空家法に限らず、空家等の規制に関する法令や本市の環境美化推進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、連携した取組を推進します。

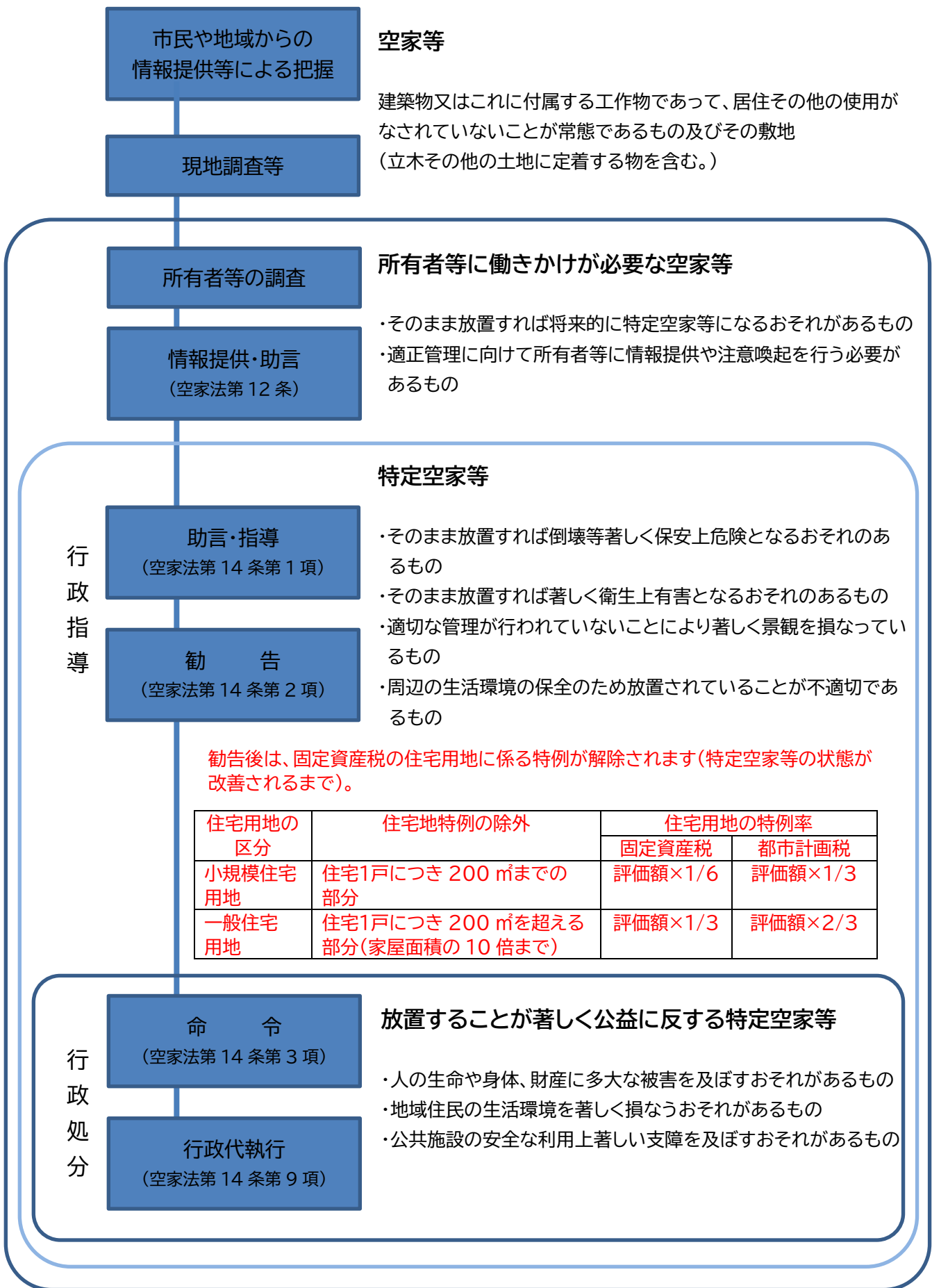
代執行前



代執行後



【管理不全な空家等への対応の流れ】



**空家等**

建築物又はこれに付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。）

**所有者等に働きかけが必要な空家等**

- ・そのまま放置すれば将来的に特定空家等になるおそれがあるもの
- ・適正管理に向けて所有者等に情報提供や注意喚起を行う必要があるもの

**特定空家等**

- ・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もの
- ・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もの
- ・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もの
- ・周辺的生活環境の保全のため放置されていることが不適切であるもの

勧告後は、固定資産税の住宅用地に係る特例が解除されます(特定空家等の状態が改善されるまで)。

住宅用地の区分	住宅地特例の除外	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200 ㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき 200 ㎡を超える部分(家屋面積の 10 倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3

**放置することが著しく公益に反する特定空家等**

- ・人の生命や身体、財産に多大な被害を及ぼすおそれがあるもの
- ・地域住民の生活環境を著しく損なうおそれがあるもの
- ・公共施設の安全な利用上著しい支障を及ぼすおそれがあるもの

【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 【都市政策課】	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。  ※ 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。
消防法 第3条 【消防本部】	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。
災害対策基本法 第64条 【消防本部】	市町村長は、災害が発生し又は正に発生しようとしている場合において、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、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等ができる。
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 【都市政策課】	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】	市町村長は、空家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。
民法 第697条 【環境生活課】	義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。 管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。
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応できるような体制を整備します。

##### 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、空家担当部署へ連絡します。  
空家担当部署は、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

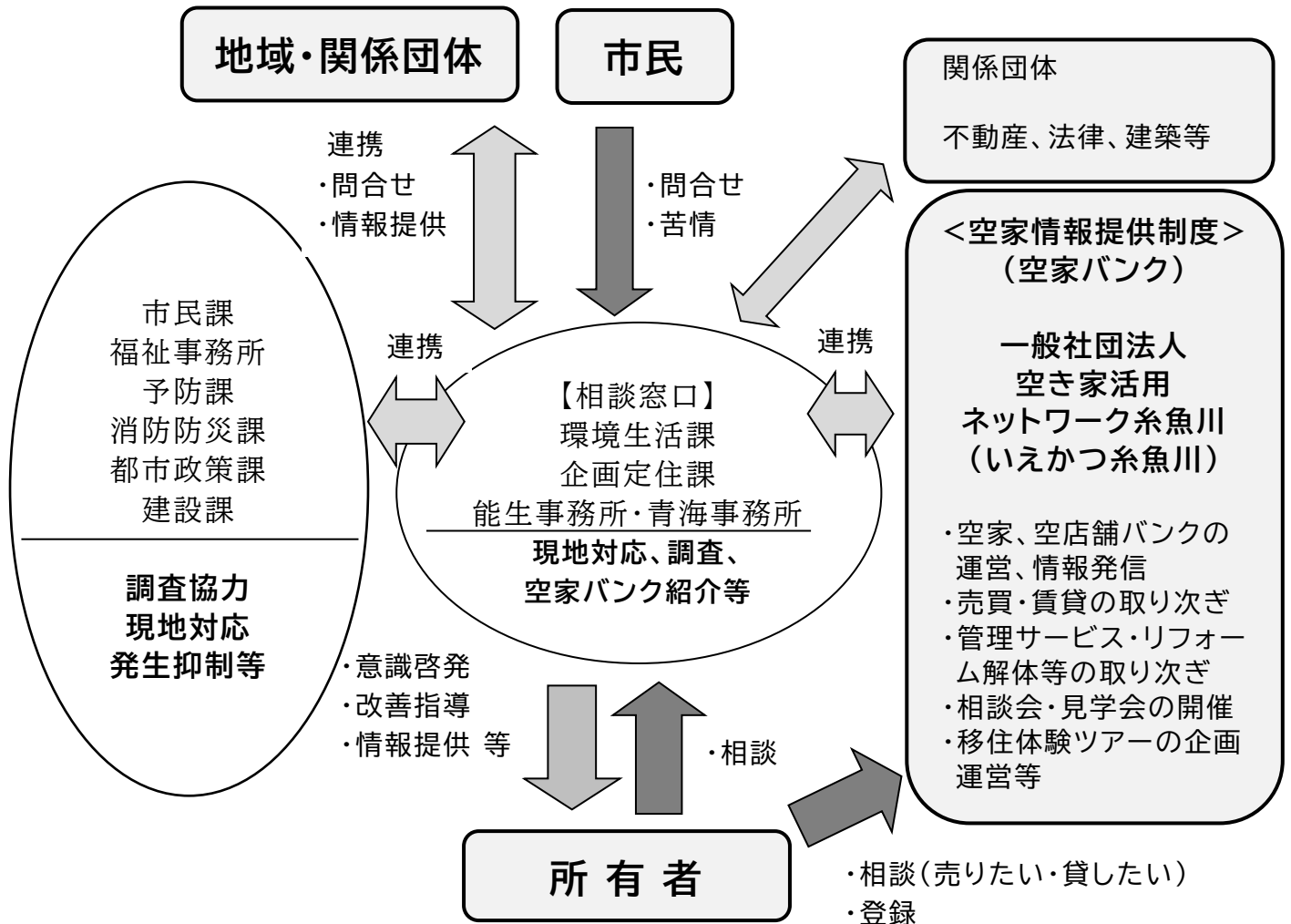
個々の空家等の状態や実情は、その空家等が所在する自治会等が最も身近に把握しているため、今後も、地域と連携を図りながら取組を進めます。  
また、空家等の活用、適正管理については、不動産や法律、建築などの各種専門的な知識や知見が必要であることから、関係団体と連携し、その強化を図ります。

#### (3) 発災時における空家等情報の共有

災害発生時には、その被災地区(その周辺を含む)内に把握している空家等の情報を災害対策本部(消防防災課等)と共有し、災害対策基本法等に基づく応急措置を円滑に実施できるよう連携体制を構築し、対応していきます。



【連携体制のイメージ】



## 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、着実に対策を進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、糸魚川市空家等対策協議会の協議を経て計画の見直しを行います。

