

魚沼市空家等対策計画

平成29年9月

魚沼市

◆ 目次 ◆

第 1 章	計画策定の目的と役割	1
1-1	計画策定の背景と目的	1
1-2	計画の位置付けと役割	2
第 2 章	現状と課題	3
2-1	本市の現状	3
2-2	本市における空き家の状況	8
2-3	市内空き家等実態調査	11
2-4	空き家等所有者アンケート調査	14
2-5	これまでの空き家対策に関する実績評価	21
2-6	空き家等に関する現状・課題のまとめ	24
第 3 章	基本方針	27
3-1	前提条件	27
	【国指針 1：対象地区等】【国指針 2：計画期間】	
3-2	基本方針	29
	【国指針 1：空家等に関する対策に関する基本的な方針】	
第 4 章	推進する対策	31
4-1	「管理不全対策」の取組	36
	【国指針 6：特定空家等に対する措置】	
4-2	「活用・流通対策」の取組	34
	【国指針 5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】	
4-3	「予防対策」の取組	31
	【国指針 3：空家等の調査に関する事項】	
	【国指針 4：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項】	

第5章 対策の実施体制	43
5-1 市民等からの相談への対応体制	43
【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】	
5-2 関係部署等と連携した対策の実施体制	44
【国指針8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】	
5-3 特定空家等に対する措置などを審議する体制	47
【国指針6：特定空家等に対する措置】	
5-4 計画の検証と見直し	47
【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】	
参考資料	49
1. 計画策定の体制及び経過	49
2. その他参考資料	53

第1章

計画策定の目的と役割

1-1 計画策定の背景と目的

1-2 計画の位置付けと役割

第1章 計画策定の目的と役割

1-1 計画策定の背景と目的

魚沼市全体では、空き家数、空き家率ともに、経年的に減少傾向となっています。

しかし、空き家を種類別に見ると、適切に管理されていると考えられる「賃貸用」「別荘等」「売却用」の空き家が減少する一方で、管理が不十分で空き家問題の原因となるケースが多い「その他の空き家」は増加しています。

また、市が実施した空き家に関する独自調査（平成26年末時点）によると、空き家と判断された物件の約4割が適正に管理されていない状況となっています。

このような適正に管理されていない空き家は、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすとともに、冬期の積雪にともなう建物倒壊・落雪事故などの発生要因となることから、管理不足の空き家の増加を抑制することが大きな課題となっています。

一方で、国においては、空き家問題の深刻化や、全国の400を超える自治体で独自の空き家条例が制定されていることなどを背景として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されました。同法は、平成27年5月に全面施行され、これにより、空き家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置づけられました。

以上のような背景を踏まえ、本市における今後の空き家対策の方向性や施策展開のあり方等を明らかにすることを目的として「魚沼市空家等対策計画」を策定しました。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

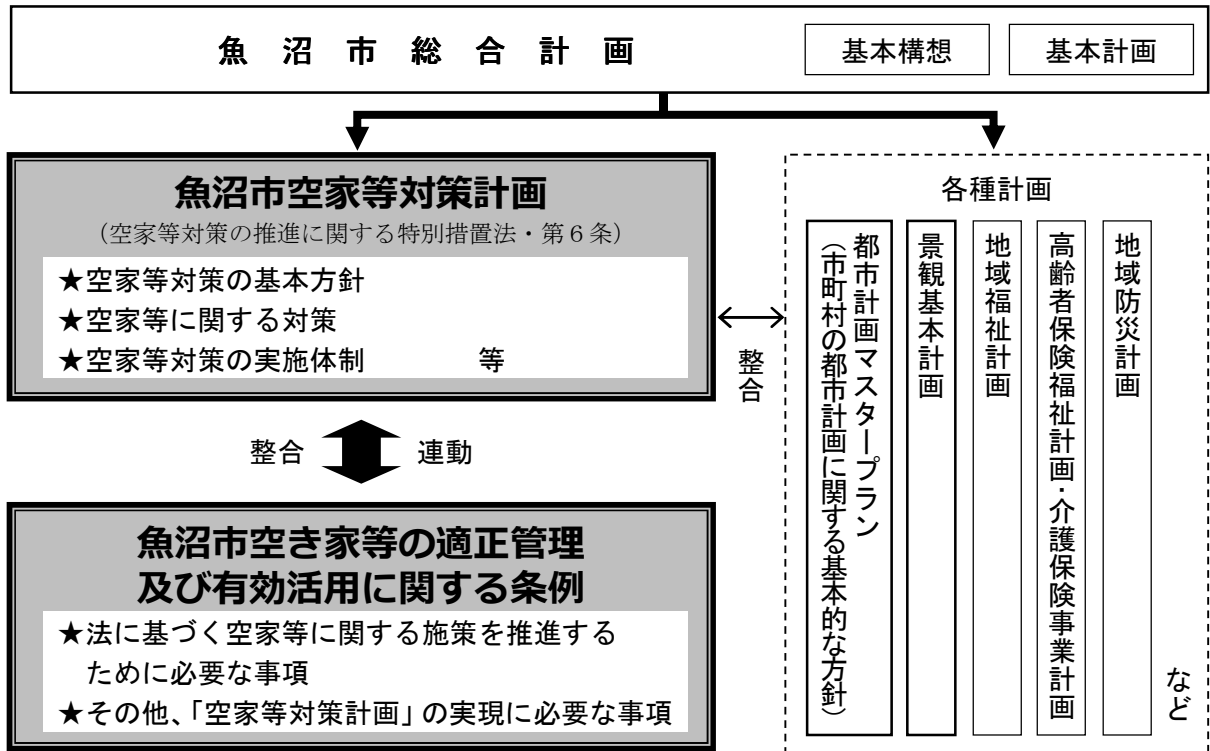
（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

1-2 計画の位置付けと役割

「魚沼市空家等対策計画」は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第6条に位置づけられる空家等に関する対策についての計画（空家等対策計画）であり、本市の上位計画である総合計画や各種計画との整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空き家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるものです。

なお、本計画は、「魚沼市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」と整合し、連動することにより、今後の空き家等に関する対策を総合的に推進するための計画として位置づけられます。



第2章

現状と課題

- 2-1 本市の現状
- 2-2 本市における空き家の状況
- 2-3 市内空き家等実態調査
- 2-4 空き家等所有者アンケート調査
- 2-5 これまでの空き家対策に関する実績評価
- 2-6 空き家等に関する現状・課題のまとめ

第2章 現状と課題

2-1 本市の現状

2-1-1 人口推移と将来推計

●人口減少、少子高齢化がさらに加速。25年後は、4割以上が高齢者に。

[データ解説]

- ・平成52年（2040年）の総人口は、25,556人となり、平成27年比の約7割まで減少すると予測されます。特に、年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15～65歳未満）が大幅に減少し、これまで続けてきた人口減少、少子高齢化がさらに加速すると予測されます。
- ・平成52年（2040年）の15歳未満人口は、2,442人となり、平成27年比で1,841人（35.4%）減少し、総人口に占める割合は、9.6%まで低下すると予測されます。
- ・平成52年（2040年）の15～65歳未満人口は、11,911人となり、平成27年比で8,831人（38.1%）減少し、総人口に占める割合は、46.6%まで低下すると予測されます。
- ・平成52年（2040年）の65歳以上人口は、11,203人となり、平成27年比で1,077人（9.0%）減少しますが、総人口に占める割合は、43.8%まで上昇すると予測されます。

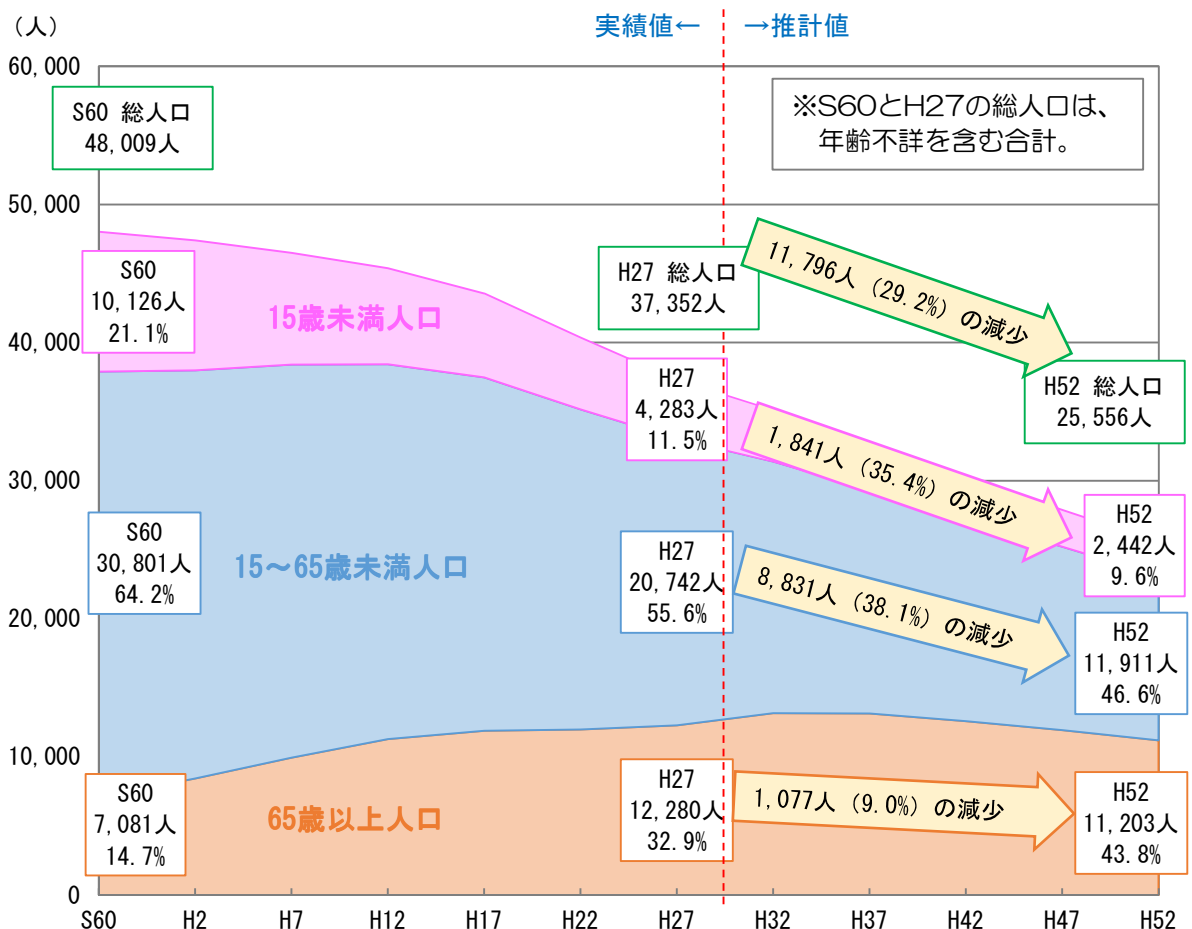


図 1-1 年齢階層別人口の推移と将来推計

資料：S60～H27 まで国勢調査、H32 以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成25年3月推計）

2-1-2 世帯構成

(1) 世帯数・世帯人員

●世帯規模は縮小傾向。世帯数は平成17年をピークに減少局面に移行。

[データ解説]

・世帯人員の減少を背景に増加してきた世帯数は、平成17年をピークに減少に転じています。

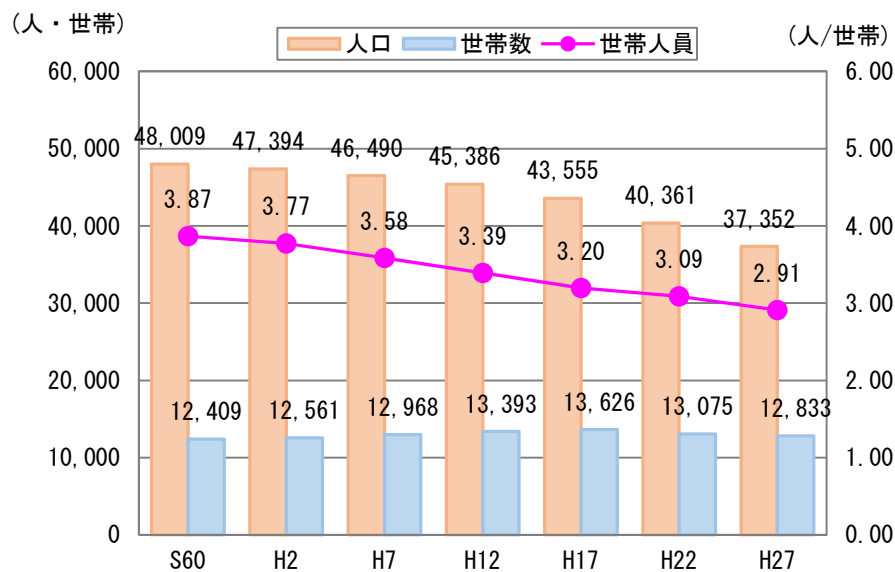


図1-2 世帯数・世帯人員

資料：国勢調査

(2) 家族類型別一般世帯数

● 「三世同居」が減少する一方で「単身」「夫婦のみ」「ひとり親世帯」が増加。

[データ解説]

- ・「三世同居」が減少する一方で、「単身」「夫婦のみ」「ひとり親世帯」といった小規模な世帯が増加しており、世帯の小規模化が進んでいます。

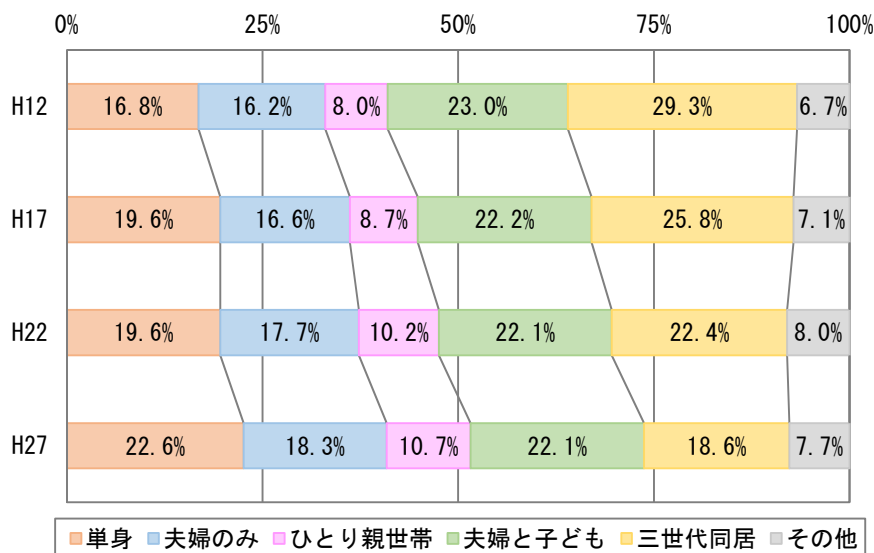


図 1-3 家族類型別一般世帯数

資料：国勢調査

(3) 高齢者世帯

● 「高齢単身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加。

[データ解説]

- ・「高齢単身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加しています。

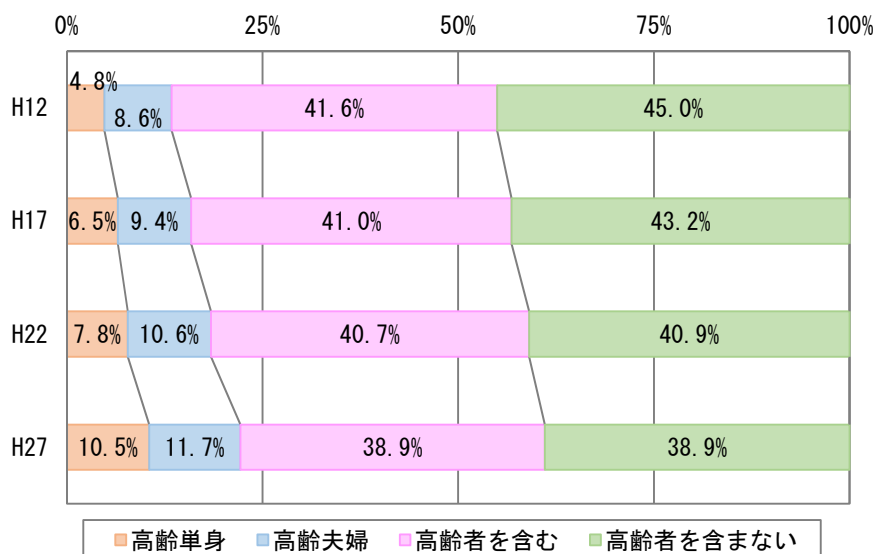


図 1-4 高齢者を含む世帯数

資料：国勢調査

2-1-3 地域別の動向

(1) 人口規模 (H27)

●人口の約7割は、「小出地域」「堀之内地域」「広神地域」に集積。

[データ解説]

- ・人口が最も多い地域は、小出地域（11,166人、29.9%）となっており、次いで堀之内地域（7,941人、21.3%）、広神地域（7,515人、20.1%）の順となっており、この3地域に全人口の約7割の人口が集積しています。

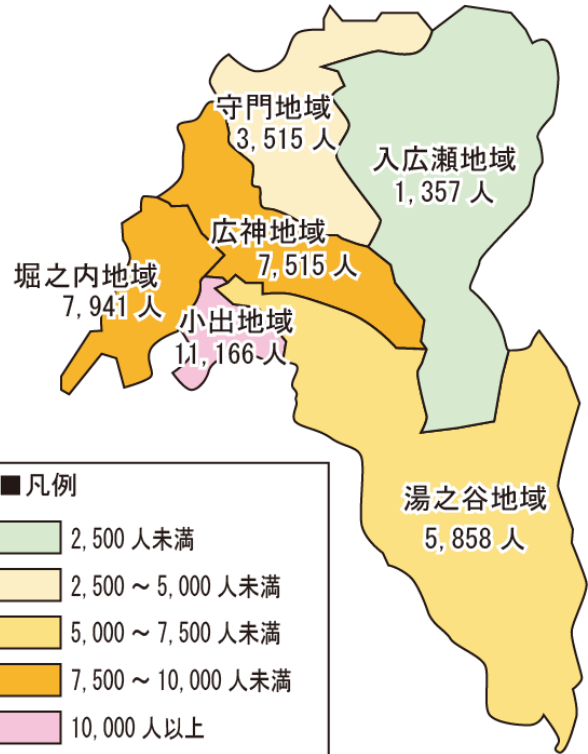


図 1-5 地域別人口 (H27)
資料：国勢調査

(2) 人口減少率 (H27/H22)

●人口は全地域で減少しており、特に「入広瀬地域」「守門地域」の減少率が高い。

[データ解説]

- ・平成 22 年と平成 27 年の人口を比較すると、全地域で人口が減少しています。
- ・湯之谷地域 (-4.9%) や小出地域 (-5.2%) では、人口の減少が比較的緩やかですが、市域北部に位置する入広瀬地域 (-14.8%) や守門地域 (-12.9%) では、人口の減少率が高くなっています。

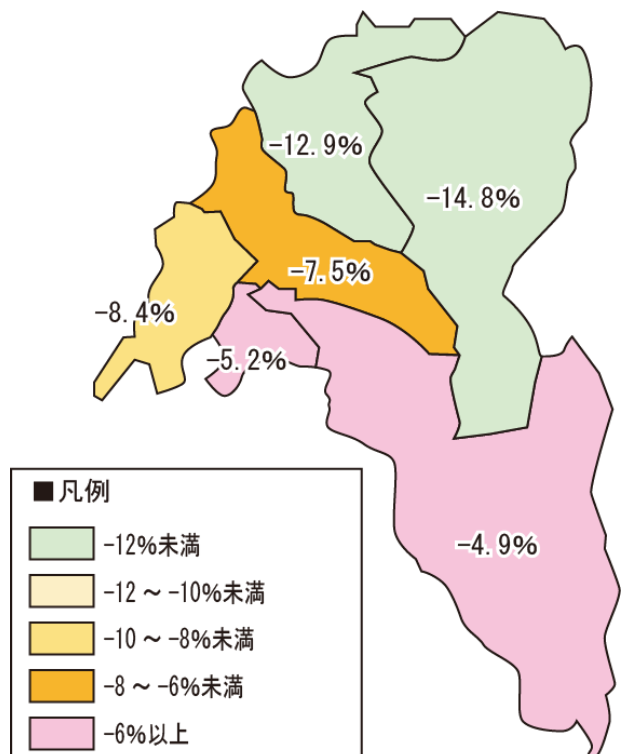


図 1-6 地域別人口減少率 (H27/H22)
資料：国勢調査

(3) 世帯数減少率 (H27/H22)

●世帯数は全地域で減少しており、特に「入広瀬地域」「守門地域」の減少率が高い。

[データ解説]

- ・平成22年と平成27年の人口を比較すると、全地域で人口が減少しています。
- ・小出地域 (-0.1%) や広神地域 (-0.1%)、湯之谷地域 (-0.2%)、堀之内地域 (-2.8%) では、世帯数の減少が比較的緩やかですが、市域北部に位置する入広瀬地域 (-9.6%) や守門地域 (-7.2%) では、世帯数の減少率が高くなっています。

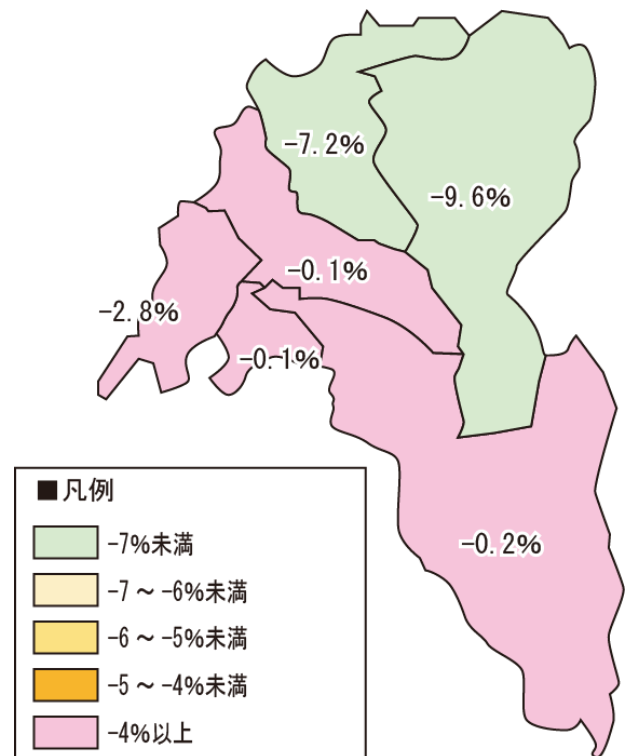


図 1-7 地域別世帯数減少率 (H27/H22)

資料：国勢調査

(4) 高齢化率 (H27)

●「入広瀬地域」「守門地域」の高齢化率が高い。

[データ解説]

- ・湯之谷地域 (28.7%)、小出地域 (31.0%)、広神地域 (32.3%) の3地域は、市平均値 (32.9%) を下回っていますが、堀之内地域 (33.4%)、守門地域 (40.5%)、入広瀬地域 (46.4%) は、市平均値を上回っており、特に市域北部エリアに位置する入広瀬地域、守門地域の高齢化率が高くなっています。

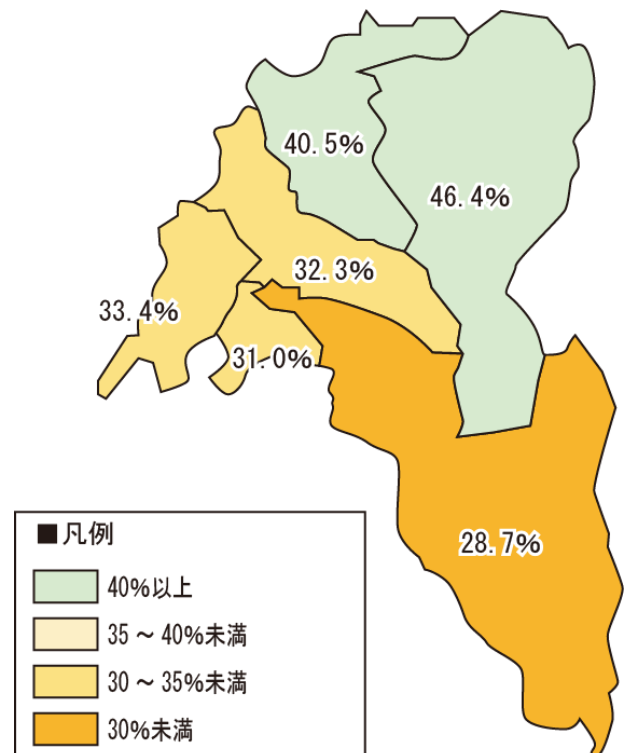


図 1-8 地域別高齢化率 (H27)

資料：国勢調査

2-2 本市における空き家の状況

2-2-1 空き家の推移

●全住宅の約1割が空き家で、「その他の空き家」が増加傾向。

[データ解説]

- ・全体では、空き家数、空き家率ともに、経年的に減少傾向となっており、平成25年時点の空き家率は10.5%となっています。
- ・空き家を種類別に見ると、適切に管理されていると考えられる「賃貸用」「別荘等」「売却用」の空き家数は減少していますが、管理が不十分で空き家問題の原因となるケースが多い「その他の空き家」は増加しています。

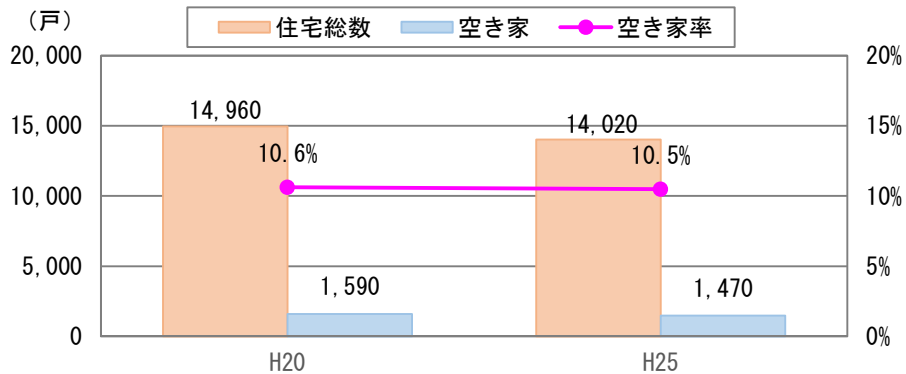


図 2-1 空き家率の推移

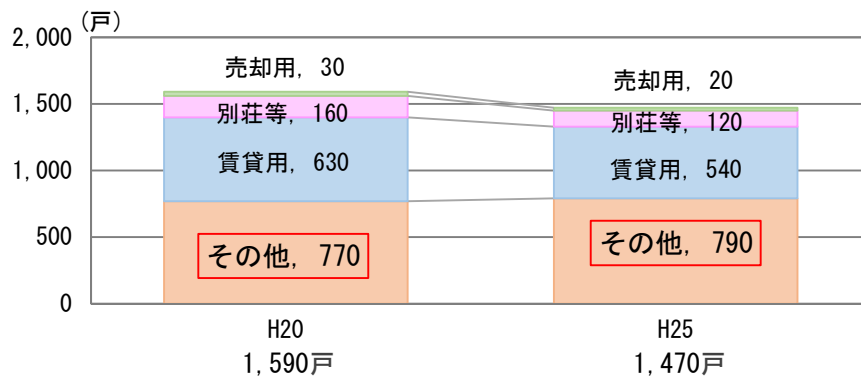


図 2-2 種類別空き家数の推移

資料：住宅・土地統計調査

■空き家の種類

- 【売却用】新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。
- 【別荘等】週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。
- 【賃貸用】新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。
- 【その他】上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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。

2-2-2 空き家の腐朽・破損の状況

● 空き家の約 16%が不良空き家。その約 79%は「その他の空き家」。

[データ解説]

- ・ 空き家全体の 15.8% (230 戸) が、腐朽・破損のある不良空き家となっています。
- ・ 不良空き家を種類別に見ると、その 79.2% (190 戸) を「その他の空き家」が占めています。

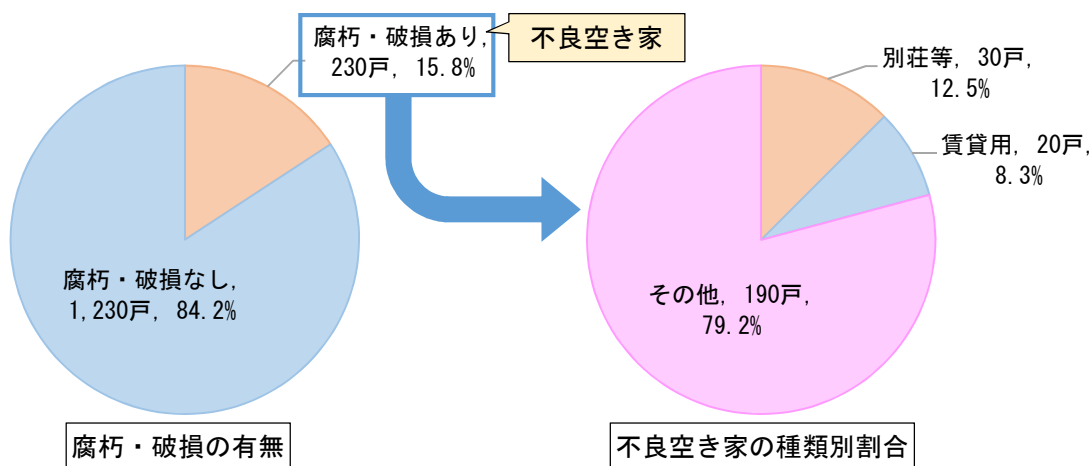


図 2-3 空き家の腐朽・破損の状況

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

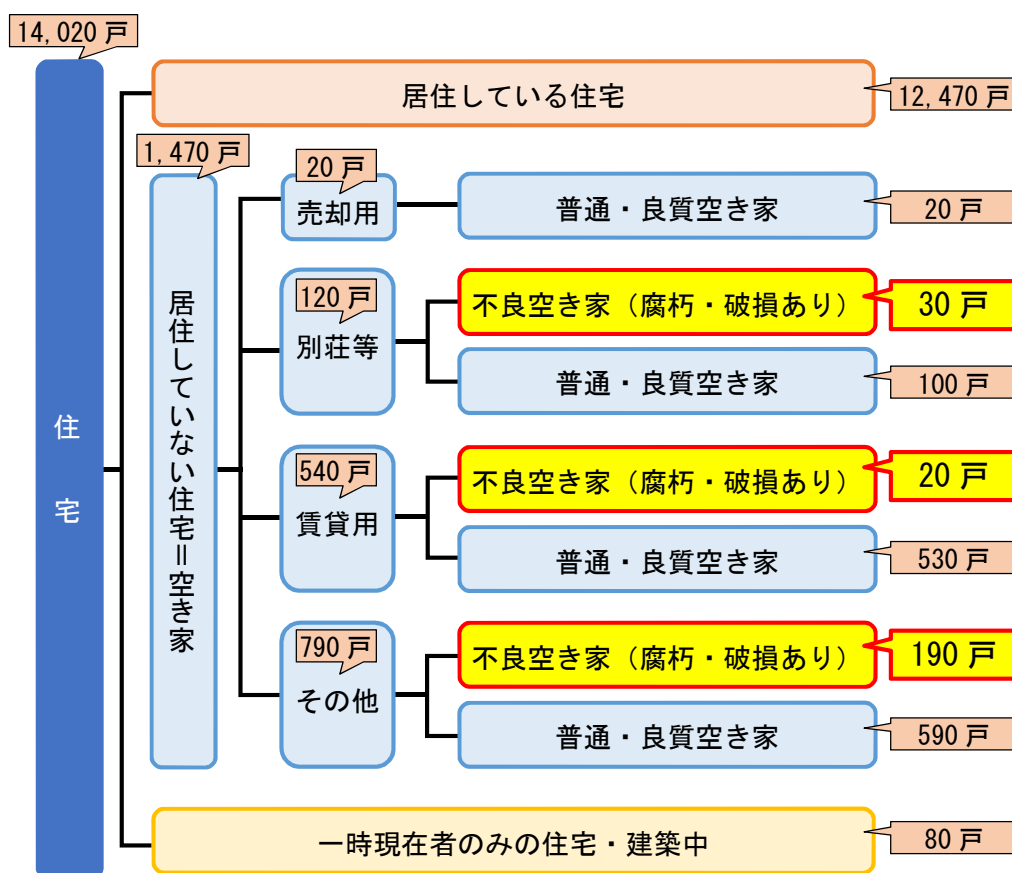


図 2-4 種類別の腐朽・破損の状況

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※) 住宅・土地統計調査は抽出調査であり、また、統計表ごとに四捨五入処理 (10 戸単位) が行われているため、合計値が合わない場合があります。

2-2-3 空き家の建築時期の状況

● 築25年以上経過した空き家の不良空き家率が高い。

[データ解説]

- ・ 不良空き家は、築後25年以上経過（平成2年以前に建築）した空き家で多く見られます。
- ・ 市内の住宅ストックのうち、全体の6割近くが築後25年以上経過していることから、今後とも不良空き家の増加が懸念されます。

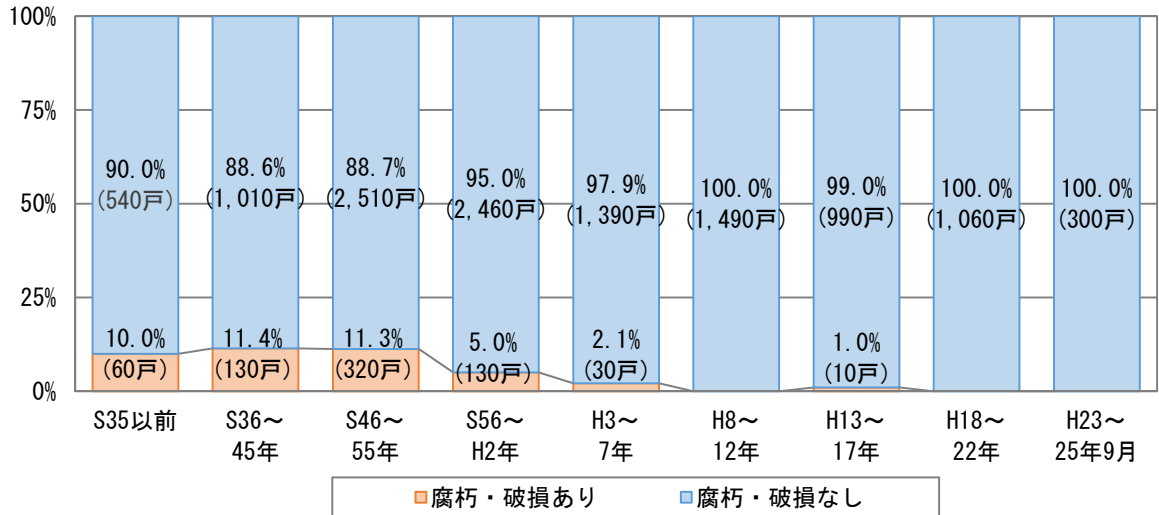


図 2-5 住宅の腐朽・破損の状況

資料：平成25年住宅・土地統計調査

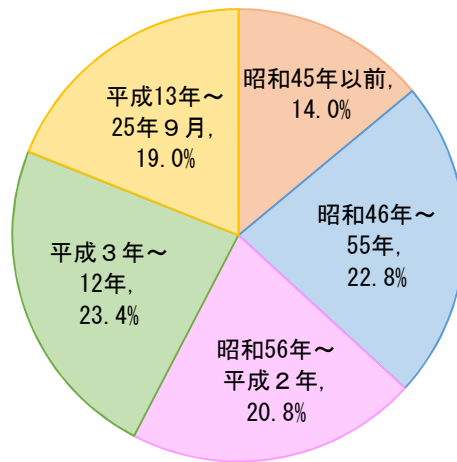


図 2-6 築年数別住宅割合

資料：平成25年住宅・土地統計調査

2-3 市内空き家等実態調査（平成26年末時点）

2-3-1 管理状況

● 空き家の約4割は、適正に管理されていない。

[データ解説]

- ・市が実施した空き家に関する独自調査（平成26年末時点）によると、管理状況を判定した空き家物件309件のうち、約4割（123件）の空き家が適正に管理されていない状況となっています。
- ・適正に管理されていない空き家の状況を地区別に見ると、小出地区（38件、53.5%）で多く見られます。

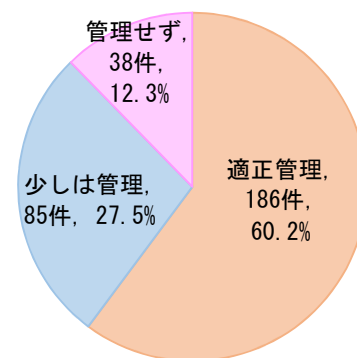


図2-7 空き家の管理状況
資料：平成26年度 空き家調査結果

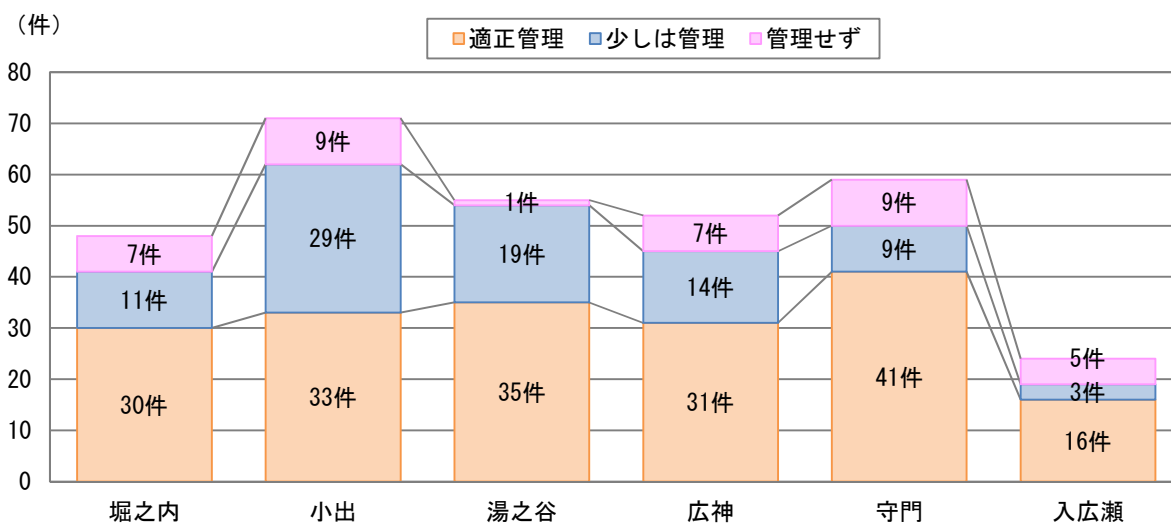


図2-8 地区別の空き家の管理状況
資料：平成26年度 空き家調査結果

表2-1 空き家の管理状況（資料：平成26年度 空き家調査結果）

単位：件

	堀之内	小出	湯之谷	広神	守門	入広瀬	合計
管理せず	7 (14.6%)	9 (12.7%)	1 (1.8%)	7 (13.5%)	9 (15.3%)	5 (20.8%)	38 (12.3%)
少しは管理	11 (22.9%)	29 (40.8%)	19 (34.5%)	14 (26.9%)	9 (15.3%)	3 (12.5%)	85 (27.5%)
適正管理	30 (62.5%)	33 (46.5%)	35 (63.6%)	31 (59.6%)	41 (69.5%)	16 (66.7%)	186 (60.2%)
合計	48 (100%)	71 (100%)	55 (100%)	52 (100%)	59 (100%)	24 (100%)	309 (100%)

2-3-2 危険度

●空き家の約3割は、危険な状況を引き起こす懸念がある。

[データ解説]

- ・市が実施した空き家に関する独自調査（平成26年末時点）によると、危険度を判定した空き家物件307件のうち、約3割（93件）の空き家は危険な状況を引き起こす懸念がある状況となっています。
- ・危険な状況を引き起こす懸念がある空き家の状況を地区別に見ると、小出地区（50件、70.4%）で多く見られます。

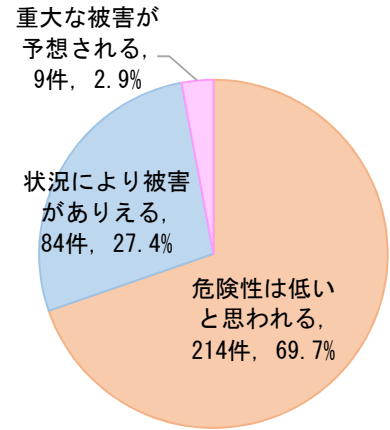


図 2-9 空き家の危険度
資料：平成26年度 空き家調査結果

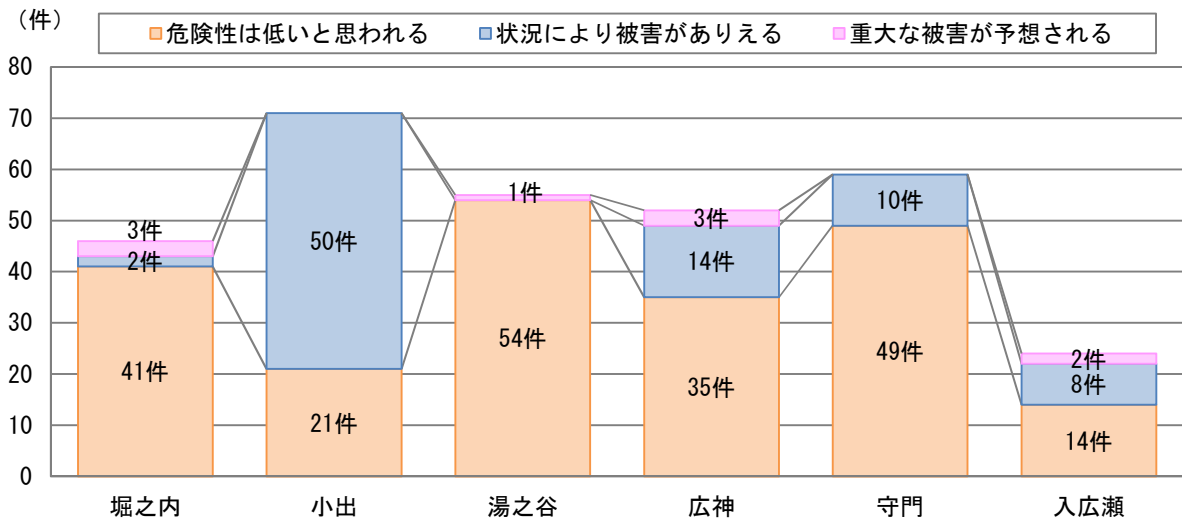


図 2-10 地区別の空き家の危険度
資料：平成26年度 空き家調査結果

表 2-2 空き家の危険度（資料：平成26年度 空き家調査結果） 単位：件

	堀之内	小出	湯之谷	広神	守門	入広瀬	合計
重大な被害が予想される	3 (6.5%)	0 (0.0%)	1 (1.8%)	3 (5.8%)	0 (0.0%)	2 (8.3%)	9 (2.9%)
状況により被害がありえる	2 (4.3%)	50 (70.4%)	0 (0.0%)	14 (26.9%)	10 (16.9%)	8 (33.3%)	84 (27.4%)
危険性は低いと思われる	41 (89.1%)	21 (29.6%)	54 (98.2%)	35 (67.3%)	49 (83.1%)	14 (58.3%)	214 (69.7%)
合計	46 (100%)	71 (100%)	55 (100%)	52 (100%)	59 (100%)	24 (100%)	307 (100%)

2-3-3 老朽度

●空き家の約4分の1は、何らかの損壊がみられる。

[データ解説]

- ・市が実施した空き家に関する独自調査（平成26年末時点）によると、老朽度を判定した空き家物件306件のうち、約4分の1（75件）の空き家は何らかの損壊がみられる状況となっています。
- ・何らかの損壊がみられる空き家の状況を地区別に見ると、守門地区（18件、30.5%）で多く見られます。

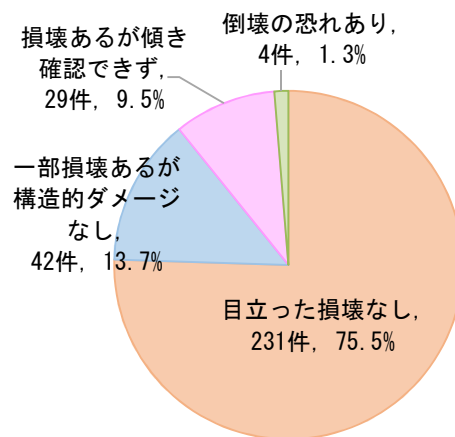


図 2-11 空き家の危険度
資料：平成26年度 空き家調査結果

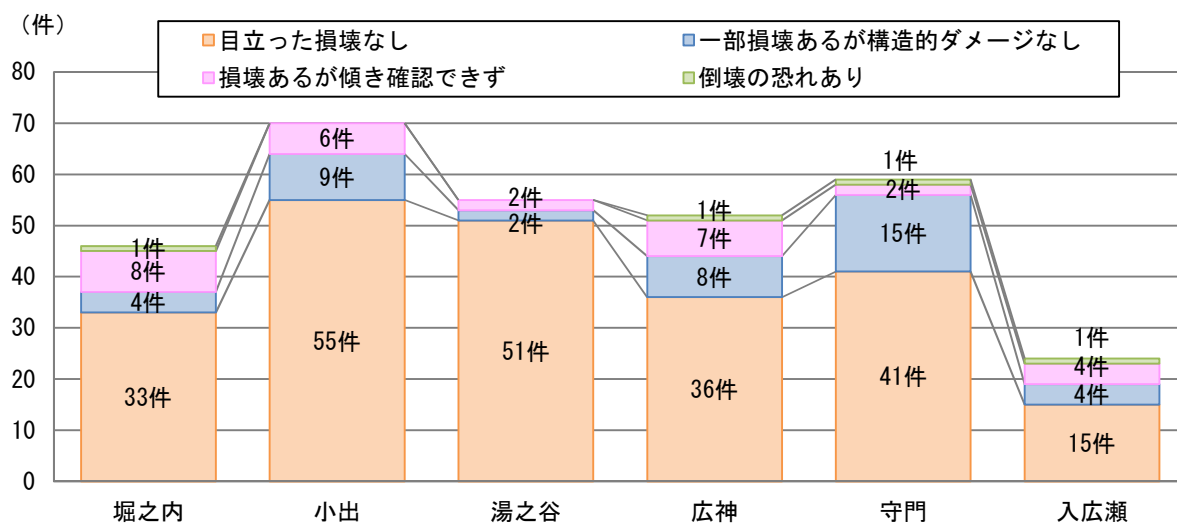


図 2-12 地区別の空き家の危険度
資料：平成26年度 空き家調査結果

表 2-3 空き家の老朽度（資料：平成26年度 空き家調査結果）

単位：件

	堀之内	小出	湯之谷	広神	守門	入広瀬	合計
倒壊の恐れあり	1 (2.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.9%)	1 (1.7%)	1 (4.2%)	4 (1.3%)
損壊あるが傾き確認できず	8 (17.4%)	6 (8.6%)	2 (3.6%)	7 (13.5%)	2 (3.4%)	4 (16.7%)	29 (9.5%)
一部損壊あるが構造的ダメージなし	4 (8.7%)	9 (12.9%)	2 (3.6%)	8 (15.4%)	15 (25.4%)	4 (16.7%)	42 (13.7%)
目立った損壊なし	33 (71.7%)	55 (78.6%)	51 (92.7%)	36 (69.2%)	41 (69.5%)	15 (62.5%)	231 (75.5%)
合計	46 (100%)	70 (100%)	55 (100%)	52 (100%)	59 (100%)	24 (100%)	306 (100%)

2-4 空き家等所有者アンケート調査

2-4-1 調査概要

- ・魚沼市民のご意見を本計画に反映するために、アンケート調査を実施しました。
- ・本アンケートは、魚沼市が実施した平成26年度空き家調査において、地元からの情報提供等により空き家と判定された物件を対象に実施しました。

■調査概要

実施期間	平成28年10月8日(土)～11月8日(火)
対象者	空き家所有者268名(市内空き家等実態調査を基に抽出)
配布	268通
回収	192通
回収率	71.6%

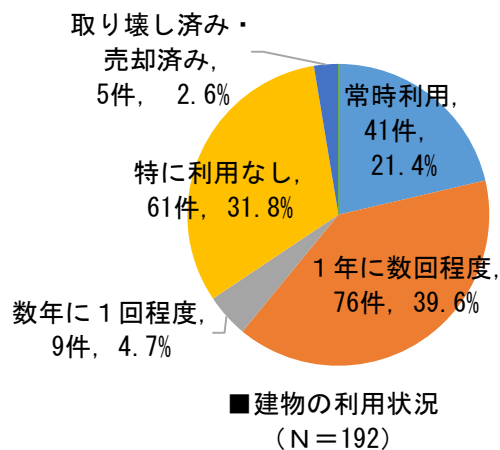
2-4-2 アンケート結果

(1) 空き家としての実体の有無(建物の利用状況)

●対象物件のうち、約3分の1の物件が空き家に該当。

[データ解説]

- ・「空き家としての実体の有無(建物の利用状況)」は、「1年に数回程度(39.6%)」と答えた方が最も多く、次いで「特に利用なし(31.8%)」「常時利用(21.4%)」「数年に1回程度(4.7%)」となっています。
- ・全体の約3分の1の物件は、ほとんど利用されていない状況となっており、空き家に該当します。

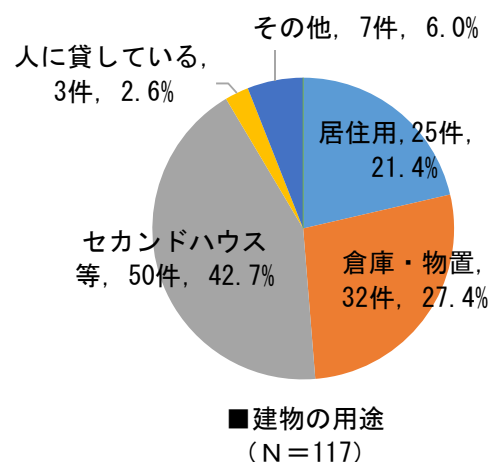


(2) 空き家以外の利用状況（建物の用途）

● 空き家以外の物件は、セカンドハウス※や倉庫・物置としての利用が多い。

[データ解説]

・空き家ではない（年に数回以上利用されている）物件の「建物の用途」は、「セカンドハウス等（42.7%）」と答えた方が最も多く、次いで「倉庫・物置（27.4%）」「居住用（21.4%）」「人に貸している（2.6%）」となっており、セカンドハウスや倉庫・物置としての利用が多くなっています。



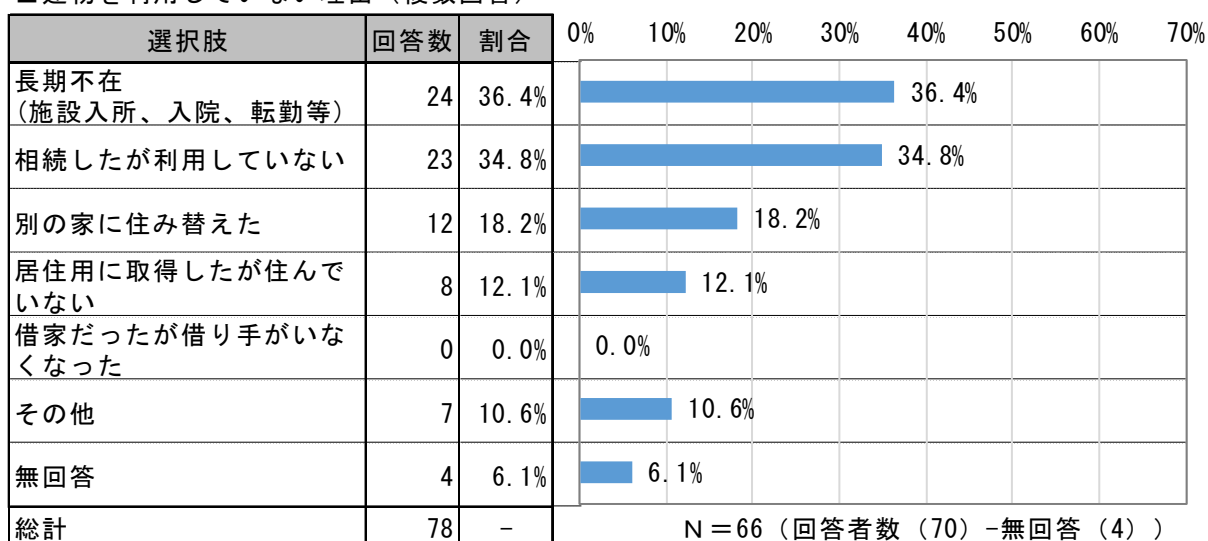
(3) 空き家化の要因（建物を利用していない理由）

● 「長期不在」「相続」をきっかけに空き家になるケースが多い。

[データ解説]

・ほとんど利用されていない状況となっている空き家に該当する物件の「空き家化の要因（建物を利用していない理由）」は、「長期不在（36.4%）」と答えた方が最も多く、次いで「相続したが利用していない（34.8%）」「別の家に住み替えた（18.2%）」「居住用に取得したが住んでいない（12.1%）」となっており、「長期不在」「相続」をきっかけに空き家になるケースが多くなっています。

■ 建物を利用していない理由（複数回答）



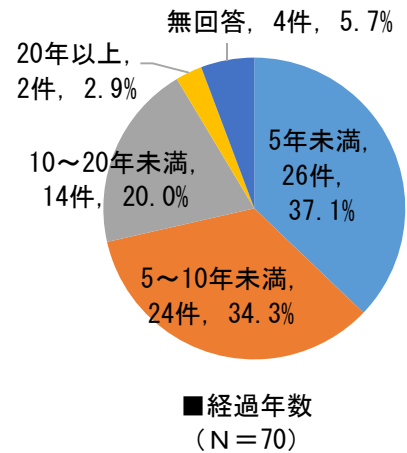
※セカンドハウス
別荘や別宅のこと。

(4) 空き家になってからの経過年数

● 空き家になって10年未満の物件が多い。

[データ解説]

・「空き家になってからの経過年数」は、「5年未満 (37.1%)」と答えた方が最も多く、次いで「5～10年未満 (34.3%)」「10～20年未満 (20.0%)」「20年以上 (2.9%)」となっており、空き家になって10年未満の物件が多くなっています。

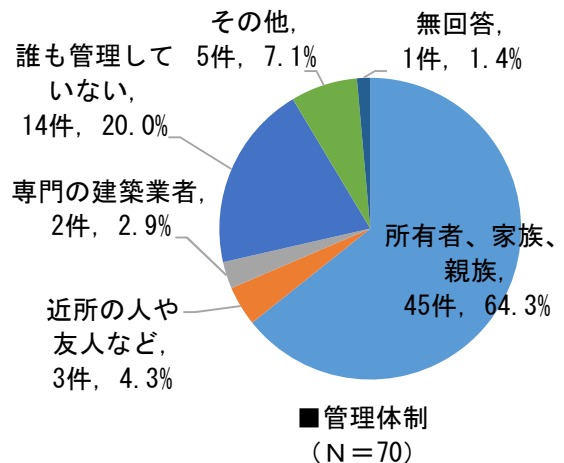


(5) 空き家等の管理体制

● 約2割の物件は、誰も管理していない状況。

[データ解説]

・「空き家等の管理体制」は、「所有者、家族、親族 (64.3%)」と答えた方が最も多く、次いで「誰も管理していない (20.0%)」「近所の人や友人など (4.3%)」「専門の建築業者 (2.9%)」となっており、約2割の物件は、誰も管理していない状況です。

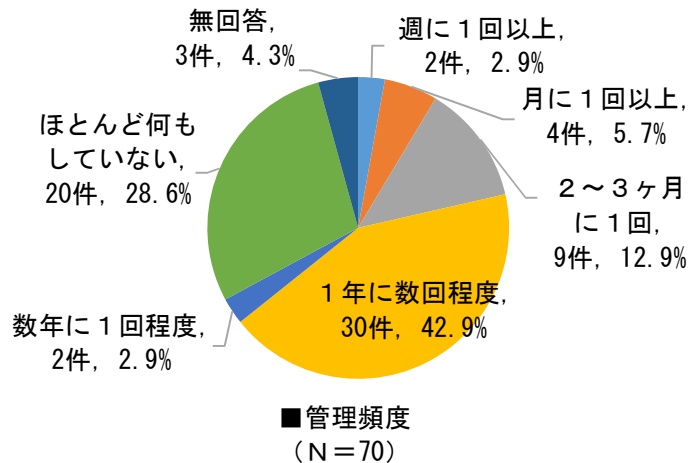


(6) 空き家等の管理頻度

● 空き家の管理は「1年に数回程度～ほとんど何もしていない」ケースが多い。

[データ解説]

・「空き家等の管理頻度」は、「1年に数回程度 (42.9%)」と答えた方が最も多く、次いで「ほとんど何もしていない (28.6%)」「2～3ヶ月に1回 (12.9%)」「月に1回以上 (5.7%)」「週に1回以上 (2.9%)」「数年に1回程度 (2.9%)」となっており、「1年に数回程度～ほとんど何もしていない」ケースが多くなっています。



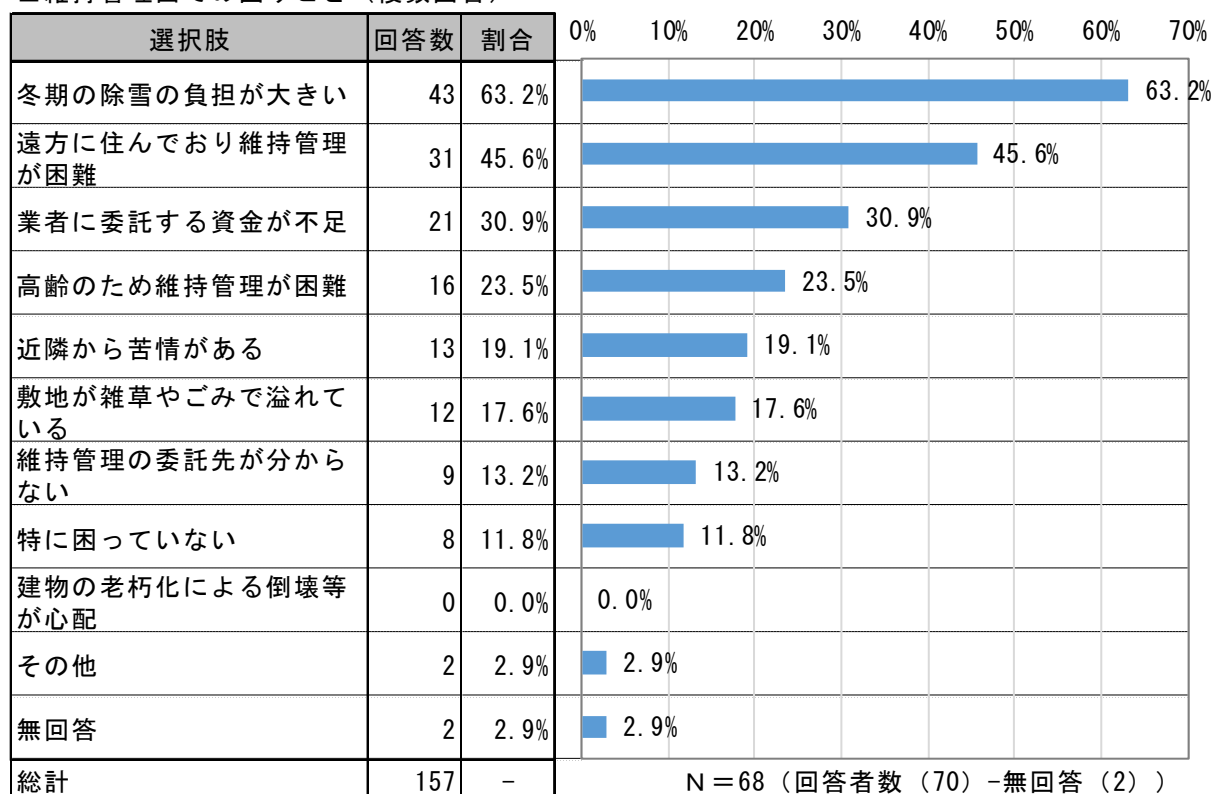
(7) 維持管理面での困りごと

● 空き家の冬期除雪や維持管理にかかる時間・資金・人材の確保が課題。

[データ解説]

・「維持管理面での困りごと」は、「冬期の除雪の負担が大きい（63.2%）」と答えた方が最も多く、次いで「遠方に住んでおり維持管理が困難（45.6%）」「業者に委託する資金が不足（30.9%）」「高齢のため維持管理が困難（23.5%）」「近隣から苦情がある（19.1%）」「敷地が雑草やごみで溢れている（17.6%）」「維持管理の委託先が分からない（13.2%）」「特に困っていない（11.8%）」となっており、空き家の冬期除雪や維持管理にかかる時間・資金・人材の確保が課題となっています。

■ 維持管理面での困りごと（複数回答）

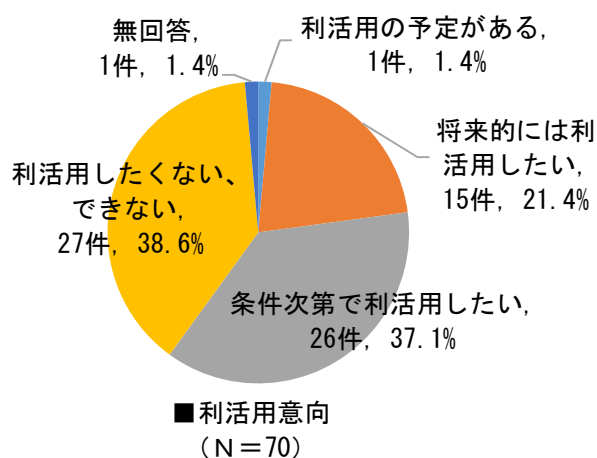


(8) 空き家等の利活用意向

● 回答者の約6割は何らかの利活用意向がある状況。

[データ解説]

・「空き家等の利活用意向」は、「利活用したくない、できない(38.6%)」と答えた方が最も多く、次いで「条件次第で利活用したい(37.1%)」「将来的には利活用したい(21.4%)」「利活用の予定がある(1.4%)」となっており、回答者の約6割は何らかの利活用意向がみられます。



(9) 利活用の方向性

● 物件の売却・賃貸のほか、除却、跡地活用などを希望する意見が多い。

[データ解説]

・「利活用の方向性」は、「売却用の住宅(64.3%)」と答えた方が最も多く、次いで「利活用の方針は決まっていない(31.0%)」「賃貸用の住宅(21.4%)」「建物を除却して跡地を有効活用(21.4%)」「別荘やセカンドハウス(19.0%)」「市で広場等として利用してほしい(16.7%)」などの意見が多くなっており、物件の売却・賃貸のほか、除却、跡地活用などを希望する意見が多くなっています。

■ 利活用の方向性 (複数回答)

選択肢	回答数	割合	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%
売却用の住宅(人に売りたい)	27	64.3%								64.3%
利活用の方針は決まっていない	13	31.0%								31.0%
賃貸用の住宅(人に貸したい)	9	21.4%								21.4%
建物を除却して跡地を有効活用	9	21.4%								21.4%
別荘やセカンドハウス	8	19.0%								19.0%
市で広場等として利用してほしい	7	16.7%								16.7%
子どもが独立した後に住む住宅	4	9.5%								9.5%
倉庫・物置	4	9.5%								9.5%
事務所や作業所などの仕事場	4	9.5%								9.5%
集会場など地域のための場所	4	9.5%								9.5%
自分が住む住宅	3	7.1%								7.1%
親族が住む住宅	3	7.1%								7.1%
店舗	0	0.0%								0.0%
その他	5	11.9%								11.9%
無回答	0	0.0%								0.0%
総計	100	-	N=42 (回答者数(42)-無回答(0))							

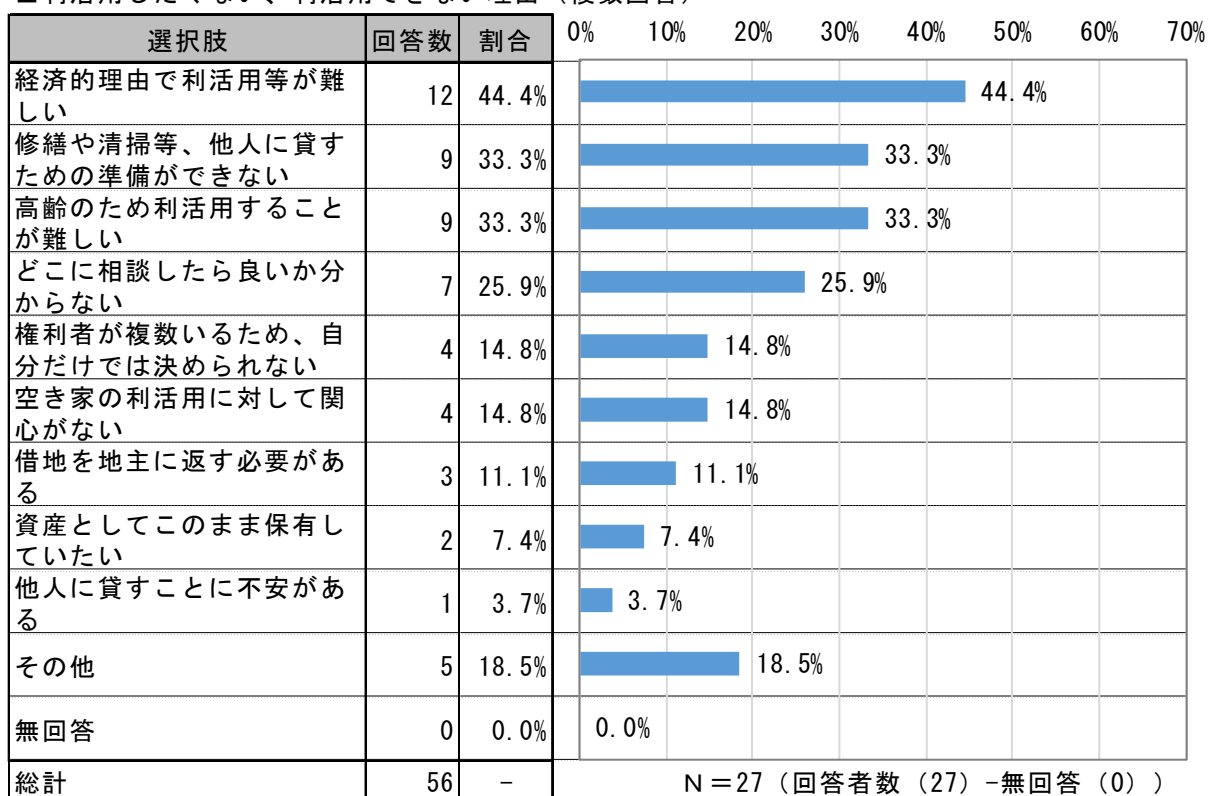
(10) 利活用したくない、利活用できない理由

● 経済的な理由に加えて、年齢面や相談体制等が利活用の課題。

[データ解説]

・「利活用したくない、利活用できない理由」は、「経済的理由で利活用等が難しい (44.4%)」と答えた方が最も多く、次いで「修繕や清掃等、他人に貸すための準備ができない (33.3%)」「高齢のため利活用することが難しい (33.3%)」「どこに相談したら良いか分からない (25.9%)」「権利者が複数いるため、自分だけでは決められない (14.8%)」「空き家の利活用に対して関心がない (14.8%)」「借地を地主に返す必要がある (11.1%)」などの意見が多くなっており、経済的な理由に加えて、年齢面や相談体制等が利活用の課題となっています。

■ 利活用したくない、利活用できない理由 (複数回答)



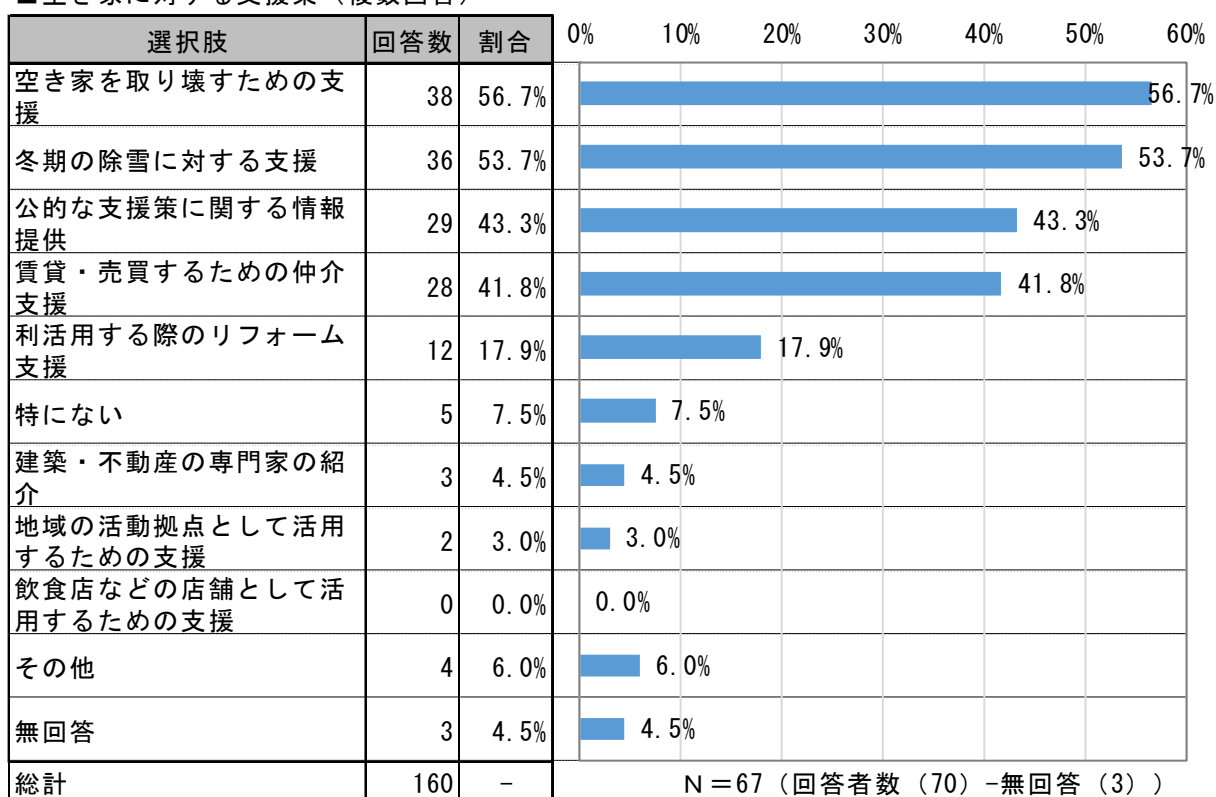
(11) 空き家に対する支援策

●経済的な支援に加えて、情報提供や物件の仲介支援を希望する意見が多い。

[データ解説]

・「空き家に対する支援策」は、「空き家を取り壊すための支援（56.7%）」と答えた方が最も多く、次いで「冬の除雪に対する支援（53.7%）」「公的な支援策に関する情報提供（43.3%）」「賃貸・売買するための仲介支援（41.8%）」「利活用する際のリフォーム支援（17.9%）」などの意見が多くなっており、経済的な支援に加えて、情報提供や物件の仲介支援を希望する意見が多くなっています。

■空き家に対する支援策（複数回答）



2-5 これまでの空き家対策に関する実績評価

空き家対策の3つの段階（「管理不全」「活用・流通」「予防」）ごとに、これまでの空き家対策に関する実績評価を実施します。

2-5-1 管理不全対策

空き家対策の内容		これまでの取組	実績評価
1. 除却等に対する支援	①不良空き家等の除却にかかる解体工事費補助	・特に実績なし。	× 取組実績なし
	②不良空き家を解体した場合の固定資産税の減免	・特に実績なし。	
2. 空き家条例の適正運用	①空き家条例の活用	・空き家条例の策定	○ 条例制定済み
		・所有者への働きかけ	
		・緊急安全措置	
		・代執行	
		・平成24年10月に「魚沼市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」を制定。	
		・「助言・指導 → 勧告 → 命令」の順で通知を送付。	
		・緊急に危険を回避する必要がある場合、警察等関係機関と連携して必要な措置を講ずる。	
		・命令を履行せず他の手段で命令を履行させることが困難で、放置すると周辺的生活環境に深刻な影響を与える場合に代執行を行う。	

2-5-2 活用・流通対策

空き家対策の内容		これまでの取組	実績評価
1. 空き家の有効活用	①自治会、NPO等との連携	・特に実績なし。	○ 空き家バンクや各種補助制度あり
	②空き家バンク	・平成27年10月から制度開始。市が売買・賃貸情報を紹介し、宅建協会が売買・賃貸の交渉や契約を行う。 ・登録された空き家は市のホームページ・役所窓口で紹介し、ふるさと回帰支援センター等にも情報提供。	
	③魚沼市独自の補助金	・「魚沼市定住促進事業補助金」 【内容】空き家バンク制度に登録された住宅への家賃補助 【対象】個人	
		・「魚沼市定住促進事業補助金」 【内容】空き家バンク制度に登録された住宅等の住宅購入補助 【対象】個人または市内に本支店等を置く事業者	
		・「魚沼市新規起業等にぎわい創出支援事業」 【内容】空き家店舗に新規入居し事業を営む場合の店舗賃借料等を補助	
・「魚沼市新規就農者支援制度」 【内容】農水省や日本公庫の支援制度に魚沼市が追加支援する家賃補助 【対象】UJIターン者			
2. 跡地・空き地の有効活用	①地域による跡地活用支援	・特に実績なし。	× 取組実績なし

2-5-3 予防対策

空き家対策の内容		これまでの取組	実績評価	
1. 空き家の早期発見・把握	①行政主導の空き家調査	・平成 26 年度に市内一斉調査を実施（今後は未定）。	○ 実態調査実施	
	②地域と連携した事態把握	・苦情による実態把握に随時対応。		
2. 所有者への働きかけ	①意識啓発	・個別相談に対して随時対応。 ・空き家所有者向けアンケートと併せて空き家バンクパンフレット送付。	△ 個別相談が主	
	②各種相談サービスの活用	・市の相談窓口		・市民の不安、疑問、悩みごと等、問題解決のアドバイス実施や専門の相談機関を紹介。
		・弁護士による相談		・魚沼市社会福祉協議会の事業。法律的な相談を受けたい人に対して、新潟県弁護士会の弁護士が無料でアドバイスを実施。
		・宅建協会による相談		・新潟県宅地建物取引業協会（魚沼支部）が常設の無料相談所を開設。 ・売買、賃貸、管理、解体等有効活用について総合的に対応。
3. 地域と連携した空き家の維持管理		・2つのコミュニティ協議会と1つの連合自治会が雪下ろしを実施（活動に対する補助金あり）。 ・通常の維持管理（除草や風通し等）は対象外。	△ 冬期雪対策のみ	
4. 経済的インセンティブ*	①魚沼市独自の補助金	・「住宅リフォーム支援事業補助金」 【内容】定住促進を目的とした空き家のリフォーム補助 【対象】魚沼市に住民登録している人（申請時点で市外居住しているケースも対象）	△ リフォーム補助あり	
	②所得税の特別控除（国制度）	・相続を機に空き家となった旧耐震基準の住宅について、耐震改修または除却を行なったうえで、家屋または土地を売却した場合、譲渡所得について 3,000 万円の特別控除が適用（相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ特例適用期間の平成 28 年4月1日～平成 31 年12月31日までに譲渡）。	（国実施）	

※インセンティブ

目標を達成するための刺激や誘因のこと。

2-6 空き家等に関する現状・課題のまとめ

ここまで整理した現状・問題の内容を踏まえ、本市における空き家に関する現状・課題を空き家対策の3つの段階（「管理不全」「活用・流通」「予防」）ごとに整理します。

【管理不全の視点】課題1

空き家の所有者等に対する「管理不全の解消に向けた働きかけ」の強化

【空き家の状況・空き家等実態調査】

- 空き家の約16%が不良空き家。その約79%は「その他の空き家」。
- 築25年以上経過した空き家の不良空き家率が高い。
- 空き家の約4割は、適正に管理されていない。
- 空き家の約3割は、危険な状況を引き起こす懸念がある。
- 空き家の約4分の1は、何らかの損壊がみられる。

【空き家等所有者アンケート調査】

- 対象物件のうち、約3分の1の物件が空き家に該当。
- 「長期不在」「相続」をきっかけに空き家になるケースが多い。
- 約2割の物件は、誰も管理していない状況。
- 空き家の管理は「1年に数回程度～ほとんど何もしていない」ケースが多い。
- 空き家の冬期除雪や維持管理にかかる時間・資金・人材の確保が課題。
- 経済的な支援に加えて、情報提供や物件の仲介支援を希望する意見が多い。

【これまでの空き家対策に関する実績評価】

- 不良空き家等の除却にかかる解体工事費に対する補助制度はない。
- 不良空き家を解体した場合の固定資産税の減免措置はない。
- 空き家条例制定済み。



- 空き家の管理不全による事故、犯罪などのリスク低減が求められる中、一部では**「危険度の高い不良空き家」「管理者不在の空き家」**などのケースが生じており、大きな問題となっています。
- これらの管理不全物件は、個人の財産であり、**所有者等による対応が原則**となることから、**空き家の所有者等に対する「管理不全の解消に向けた働きかけ」を強化**していく必要があります。

【活用・流通の視点】課題2

空き家所有者・地域住民と連携した「空き家等の有効活用策」の強化

【空き家の状況・空き家等実態調査】

- 全住宅の約1割が空き家で、「その他の空き家」が増加傾向。

【空き家等所有者アンケート調査】

- 対象物件のうち、約3分の1の物件が空き家に該当。
- 空き家以外の物件は、セカンドハウスや倉庫・物置としての利用が多い。
- 「長期不在」「相続」をきっかけに空き家になるケースが多い。
- 空き家になって10年未満の物件が多い。
- 約2割の物件は、誰も管理していない状況。
- 空き家の管理は「1年に数回程度～ほとんど何もしていない」ケースが多い。
- 空き家の冬期除雪や維持管理にかかる時間・資金・人材の確保が課題。
- 回答者の約6割は何らかの利活用意向がある状況。
- 物件の売却・賃貸のほか、除却、跡地活用などを希望する意見が多い。
- 経済的な理由に加えて、年齢面や相談体制等が利活用の課題。
- 経済的な支援に加えて、情報提供や物件の仲介支援を希望する意見が多い。

【これまでの空き家対策に関する実績評価】

- 空き家の活用・流通に向けた空き家バンクや各種補助制度あり。
- 跡地・空き地の有効活用に向けた取組実績はない。



- 空き家所有者の約6割は、何らかの利活用意向をお持ちですが、**「経済面や年齢面の制約」「相談体制・情報の不足」**といった点が活用する際の課題となって活用が進まないケースが多いことから、**空き家所有者・地域住民と連携した「空き家等の有効活用策」を強化**していく必要があります。

【予防の視点】課題3

空き家予備軍も対象にした「空き家の発生・管理不全の予防策」の強化

【本市の現状】

- 人口減少、少子高齢化がさらに加速。25年後は、4割以上が高齢者に。
- 世帯規模は縮小傾向。世帯数は平成17年をピークに減少局面に移行。
- 「三世同居」が減少する一方で「単身」「夫婦のみ」「ひとり親世帯」が増加。
- 「高齢単身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加。
- 人口の約7割は、「小出地域」「堀之内地域」「広神地域」に集積。
- 人口は全地域で減少しており、特に「入広瀬地域」「守門地域」の減少率が高い。
- 世帯数は全地域で減少しており、特に「入広瀬地域」「守門地域」の減少率が高い。
- 「入広瀬地域」「守門地域」の高齢化率が高い。

【空き家の状況・空き家等実態調査】

- 全住宅の約1割が空き家で、「その他の空き家」が増加傾向。

【空き家等所有者アンケート調査】

- 対象物件のうち、約3分の1の物件が空き家に該当。
- 空き家以外の物件は、セカンドハウスや倉庫・物置としての利用が多い。
- 「長期不在」「相続」をきっかけに空き家になるケースが多い。
- 空き家になって10年未満の物件が多い。
- 約2割の物件は、誰も管理していない状況。
- 空き家の管理は「1年に数回程度～ほとんど何もしていない」ケースが多い。
- 空き家の冬期除雪や維持管理にかかる時間・資金・人材の確保が課題。

【これまでの空き家対策に関する実績評価】

- 平成26年度に実態調査実施済み（今後は未定）。
- 所有者に対する働きかけは個別相談が主。
- 地域と連携して冬期の雪下ろしを実施している事例あり。
- 空き家のリフォーム補助制度あり。



- 人口・世帯数の減少に伴い今後も空き家が増加すると予想される中、「**長期不在**」「**相続**」をきっかけに空き家になるケースが多いことから、不良空き家化を予防するために、**空き家予備軍も対象にした「空き家の発生・管理不全の予防策」を強化**していく必要があります。

第3章

基本方針

3-1 前提条件【国指針1：対象地区等】【国指針2：計画期間】

3-2 基本方針【国指針1：空家等に関する対策に関する基本的な方針】

第3章 基本方針

課題の解決に向けて、取り組むべき対策における前提条件として、対象とする地区、対象建築物等の範囲および計画期間を示すとともに、対策に関する基本方針を以下のように定めます。

なお、本項からは、法第6条に位置づけられた「空家等対策計画」の内容を記載するものであるため、これまで『空き家』と表記していたものを、以下すべて『空家』と表記します。

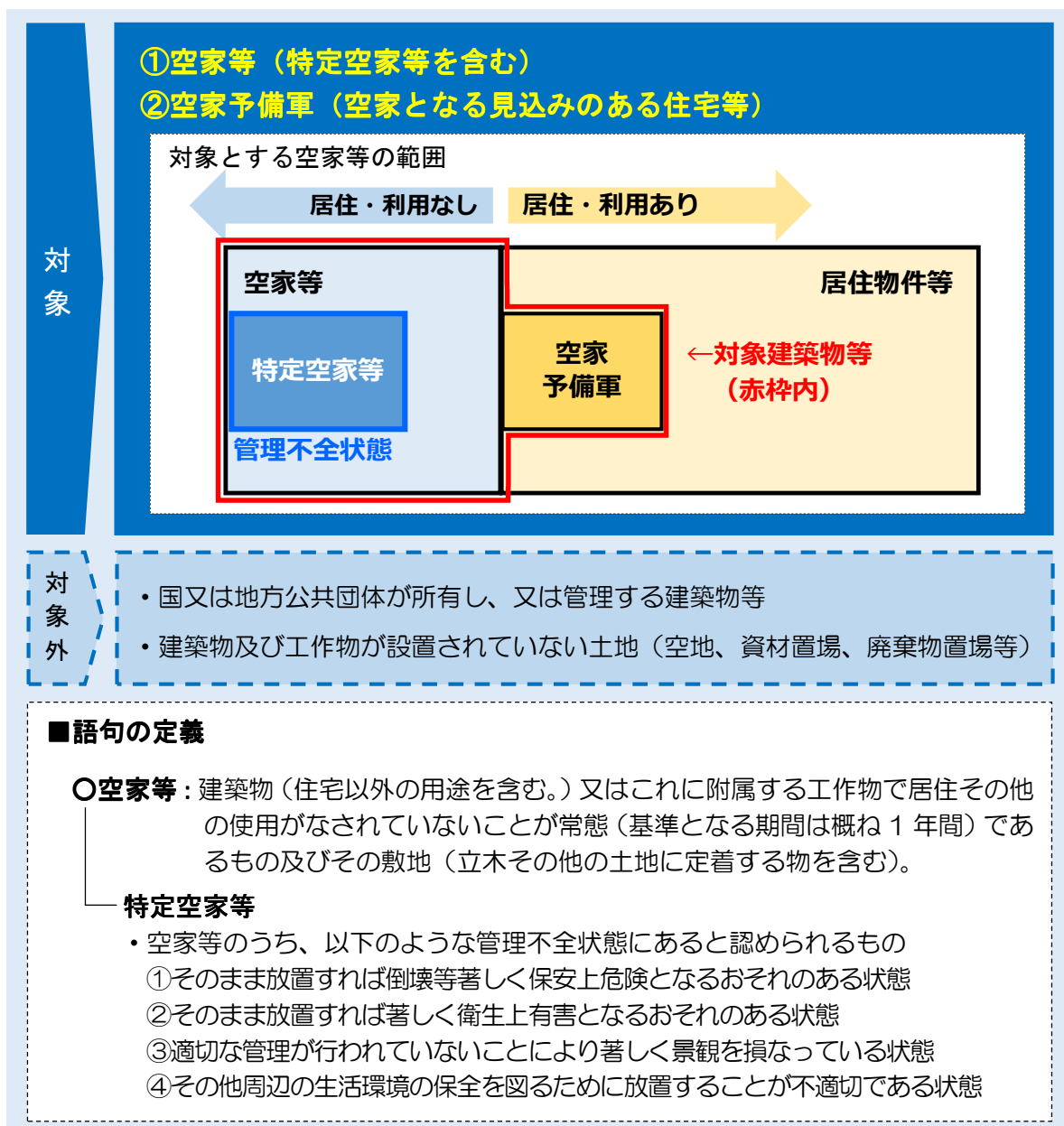
3-1 前提条件 【国指針1：対象地区等】【国指針2：計画期間】

3-1-1 計画の対象地区

本計画の対象地区は「魚沼市全域」とします。

3-1-2 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等の範囲を以下の通り定義します。



3-1-3 計画期間

本市の総合計画や都市計画マスタープランなどとの整合のもと、長期的な将来を展望しつつ、計画期間を平成29年度から平成38年度までの10年間とします。

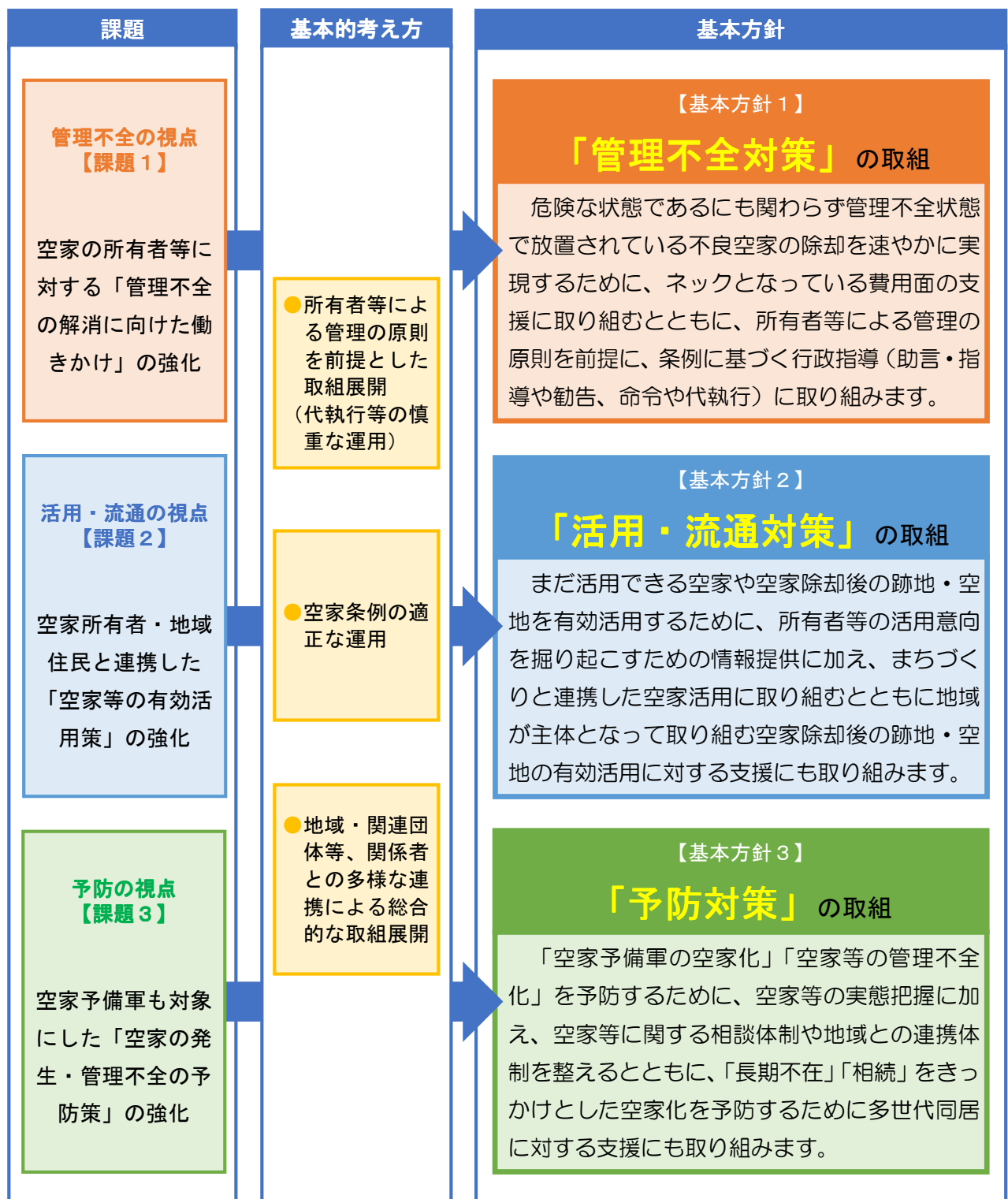
国から出される、「住宅・土地統計調査」のデータの公表時期等との整合を図りつつ、概ね5年ごとに市内実態調査を行うとともに、具体的な取組の評価や検証を行いながら、必要に応じて計画の見直しを検討します。

3-2 基本方針 【国指針1：空家等に関する施策に関する基本的な方針】

前述の課題整理で述べたとおり、空家を巡る問題・課題は、多岐にわたっています。

また、「危険な不良空家の状態」「適正管理がされない状態」「空家の発生前～適正管理されている状態」など、個々の空家の置かれた状態によって、求められる対策も様々です。

以上のことを踏まえ、空家対策の3つの段階（「管理不全」「活用・流通」「予防」）の視点から、空家対策を総合的かつ計画的に推進していくための基本方針を次のように定めます。



〈このページ空白〉

第4章

推進する対策

4-1 「管理不全対策」の取組

【国指針6：特定空家等に対する措置】

4-2 「活用・流通対策」の取組

【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】

4-3 「予防対策」の取組

【国指針3：空家等の調査に関する事項】

【国指針4：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項】

第4章 推進する対策

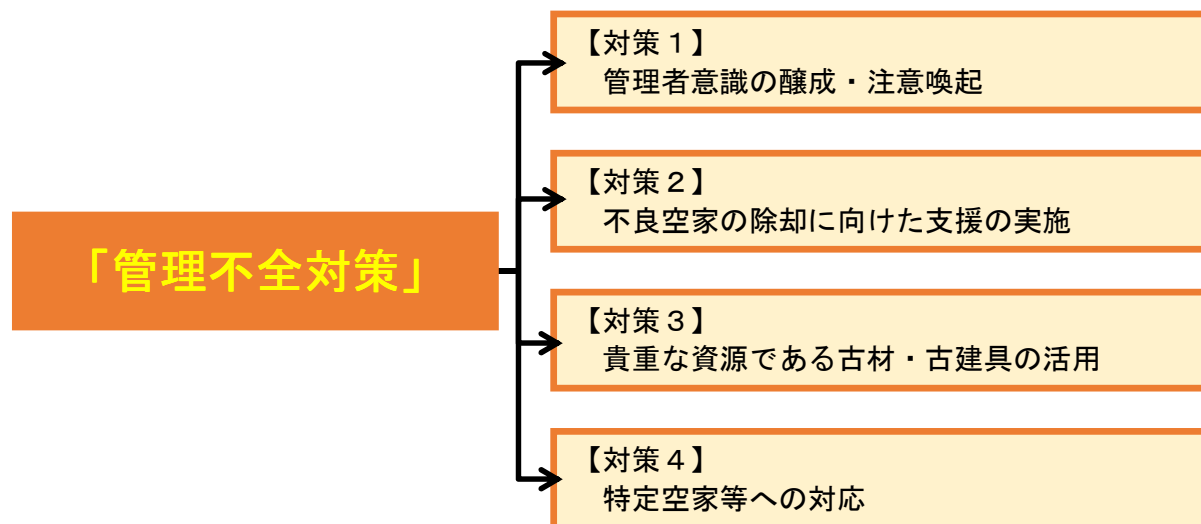
基本方針の内容を踏まえ、魚沼市において推進する空家対策について定めます。

4-1 「管理不全対策」の取組

【国指針6：特定空家等に対する措置】

【基本的な考え方】

- ・アンケート調査によると、空家の除却に対する支援についてもニーズが見られることから、所有者等による空家の除却に対する支援制度が必要となっています。
- ・条例に基づく代執行については、代執行に係るコスト負担、モラルハザード*などの問題があることから、緊急性や公益性などを十分に考慮した慎重な運用を図ることが課題となっています。
- ・以上のような観点を踏まえ、「管理不全対策」として、次の4つの対策を定めます。



※モラルハザード

危機に対する補償が、かえって危機回避を妨げてしまう状況のこと。また、そうした状況から生じる、規律や倫理観の欠如のこと。

4-1-1 管理者意識の醸成・注意喚起

- ・空家等を適正に管理することをはじめ、長期にわたる空家状態の解消に努めるなど、空家等の所有者及び管理者の責務を明らかにします。
- ・空家の所有者に対しては、適正管理や活用（売却・賃貸など）、除却などに関する情報提供、相談・指導などの対応を通じて、管理者意識の醸成・注意喚起に取り組みます。

■具体的な取り組みイメージ（案）

- 空家の適正管理を促進するためのパンフレットの作成
- 適正管理に向けた相談・指導

4-1-2 不良空家の除却に向けた支援の実施

- ・経済的な理由により不良空家の除却ができない世帯の解消に向けて、除却に対する支援策の創設を検討します。
- ・地域に危険を及ぼすおそれのある不良空家の発生を抑止するため、要因と考えられる放置された家財等の整理や分別を促進させるための地域協力体制を検討します。

■具体的な取り組みイメージ（案）

- 低所得者等を対象とした不良空家の除却支援制度の検討
- 家財処分支援制度の検討

4-1-3 貴重な資源である古材・古建具の活用

- ・豪雪に耐えた柱、梁、鴨居等の古材や、床板や建具などの古建具等を「魚沼の貴重な資源」として有効活用していくために、民間と連携しながら古材・古建具の活用促進策を検討します。

■具体的な取り組みイメージ（案）

- 古材や古建具等の活用促進策の検討

4-1-4 特定空家等への対応

- ・特定空家等に対しては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「魚沼市空家等の適正管理及び有効活用に関する条例」に基づく助言及び指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を適切に進めます。

■特定空家等の判断基準及び状態の例

1. 「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」

■建築物が倒壊等するおそれがある状態の判断基準

項 目	判断基準
建築物の著しい傾斜	・部材の破損、基礎の不同沈下、柱の傾斜などを基に総合的に判断
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（基礎及び土台）	・基礎の破損や変形、土台の腐朽や破損、基礎と土台のずれなどを基に総合的に判断
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等）	・構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいの腐朽や破損、変形、柱とはりのずれなどを基に総合的に判断

■屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある状態の判断基準

項 目	判断基準
屋根ふき材、ひさし又は軒	・全部又は一部において、屋根の変形、屋根ふき材の剥落、軒の裏板やたる木等の腐朽、軒や雨樋のたれ下がりなどの発生、緊結金具の著しい腐食などを基に総合的に判断
外壁	・全部又は一部において、壁体を貫通する穴が生じている、外壁の仕上材料の剥落や腐朽、破損等による下地の露出、外壁のモルタルやタイル等の浮きなどを基に総合的に判断
看板、給湯設備、屋上水槽等	・看板の仕上材料の剥落、看板や給湯設備、屋上水槽、太陽光発電設備等の転倒や破損、脱落、支持部分の腐食などを基に総合的に判断
屋上階段、バルコニー	・全部又は一部において、腐食や破損、脱落、傾斜などを基に総合的に判断
門、塀	・全部又は一部において、ひび割れや破損、傾斜などを基に総合的に判断

■擁壁が老朽化し危険となるおそれがある状態の判断基準

項 目	判断基準
擁壁	・擁壁表面の水のしみ出しや流出、水抜き穴の詰まり、ひび割れの発生などの状況や程度、擁壁の地盤条件などを基に総合的に判断

2. 「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」

■建築物・設備等の破損等に関する例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況
- ・浄化槽等の放置や破損等による汚物の流出や臭気の発生、排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状況

■ごみ等の放置・不法投棄に関する例

- ・臭気の発生、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状況

3. 「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」

■周囲の景観と著しく不調和な状態に関する例

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状況
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状況
- ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている状況
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状況
- ・敷地内にごみや資材等が散乱、山積したまま放置されている状況

4. 「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」

■不特定の者が容易に侵入できるなど、地域の防犯上支障が生じている状態の例

- ・門扉が施錠されていない状態で放置されている状況
- ・外壁及び開口部において、人が侵入することの可能な大きさの戸、窓その他の開口部が常時開放されている状況、外壁に人が侵入することの可能な大きさの穴、亀裂等が生じている状況
- ・塀、柵その他の敷地を囲む工作物において、人が侵入することの可能な大きさの穴、亀裂等が生じている状況

■建築物等の不適切な管理等に関する例

- ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している状況

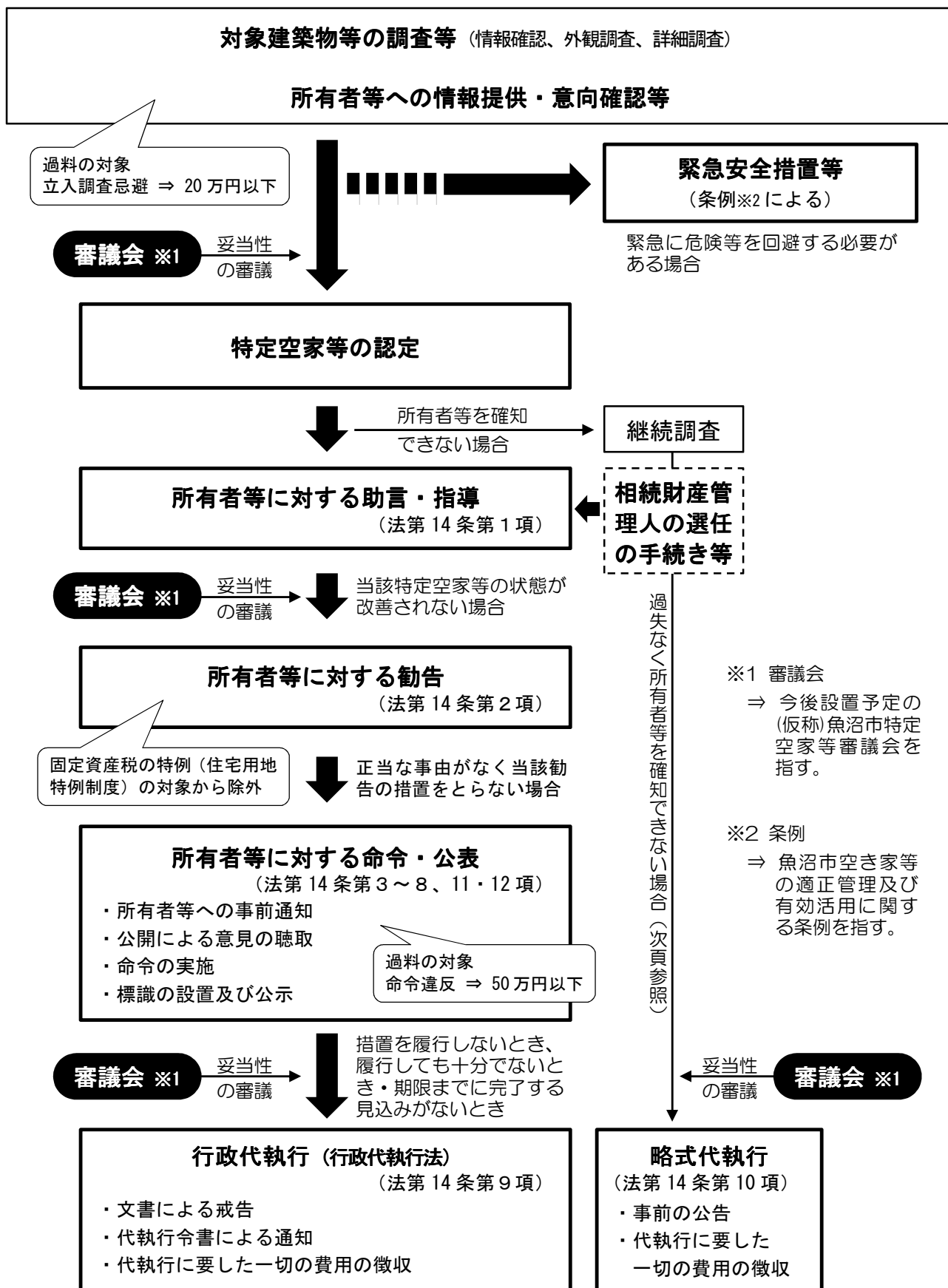
■立木に関する例

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている状況
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている状況

■空家等に住みついた動物等に関する例

- ・動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生、動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生、敷地外への動物の毛や羽毛の大量の飛散、多数のねずみやはえ、蚊、のみ等の発生、住みついた動物の周辺の土地や家屋への侵入、シロアリの大量発生や近隣の家屋への飛来など、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状況

■ 特定空家等に対する措置の具体的な手続



注) 建築物等の全部を除却する措置として行政代執行及び略式代執行を行う場合には、管理不全状態が景観支障だけの特定空家等については対象にできない。

参考：「過失なく所有者等を確知できない場合」として想定するケース

■未登記の空家等（所有者不明）の場合の確知に対する取り扱い

- ・所有者等確認のため、法の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を実施します。
- ・開示された情報をもとに、所有者等を確認します。
- ・固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」と判断します。

■所有者不存在の場合の確知に対する取り扱い

- ・法定相続人が相続放棄した旨を主張するなど、相続放棄による所有者不存在が想定される場合は、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実を確認します。
- ・固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会します。
- ・法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者が存在しないと判断します。確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」と判断します。

■相続人の存在が明らかでない場合の確知に対する取り扱い

- ・相続人の存在が明らかでないときは、家庭裁判所に民法の規定に基づき相続財産の管理人の選任を請求します。（市が利害関係人でない場合は、検察官に当該請求を依頼します。）
- ・請求を受けた家庭裁判所により選任された相続財産の管理人が、相続人の搜索の公告等の手続きを行います。
- ・この手続きを行ってもなお相続人の存在が明らかでないときは、「過失なく所有者等を確知できない」と判断します。

■所有者不在の場合の確知に対する取り扱い

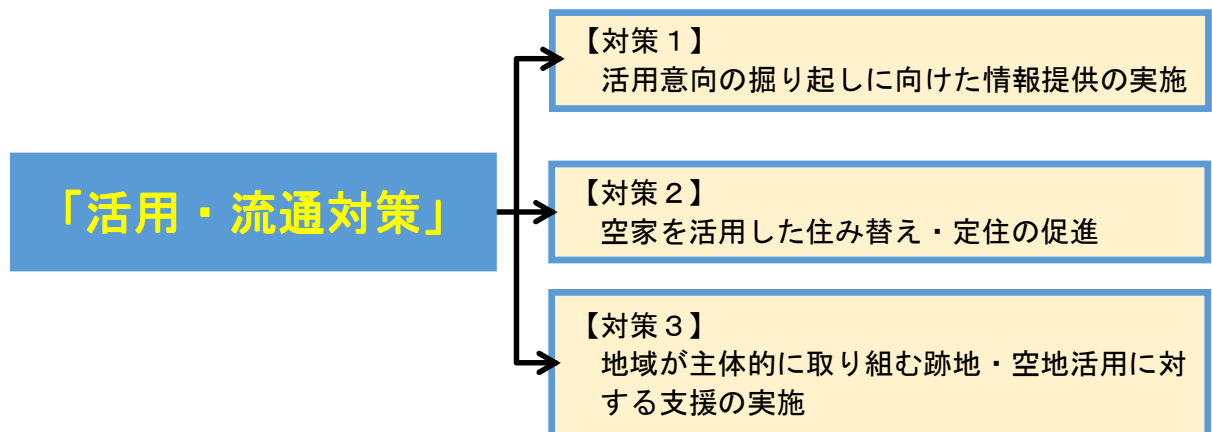
- ・所有者が確認できた場合であっても、所有者確認のため該当者に送付した配達証明郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」と判断します。

4-2 「活用・流通対策」の取組

【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】

【基本的な考え方】

- ・魚沼市では、これまでも空家バンク制度やリフォーム支援に取り組むなどしてきましたが、アンケート調査によると、空家所有者等の約6割の方が何らかの活用意向を持っている反面、「経済面や年齢面の制約」「相談体制・情報の不足」といった点が活用を妨げる要因となっています。
- ・このため、空家の利活用をより一層進めていくために、地域・関連団体等、関係者との多様な連携による総合的な取組を展開していく必要があります。
- ・また、アンケート調査によると、空家の跡地・空地に対する支援についても一部でニーズが見られることから、地域等による跡地・空地の活用に対する支援制度の検討が必要となっています。
- ・以上のような観点を踏まえ、「活用・流通対策」として、次の3つの対策を定めます。



4-2-1 活用意向の掘り起しに向けた情報提供の実施

- ・市民に対して、空家等の活用の啓発を行うことによって、新たな空家等の発生を抑制するとともに、空家等の所有者や管理者を対象に、より積極的な意識啓発、各種情報の提供など、活用意向の掘り起しに向けた対策に取り組みます。
- ・市内の建築等の専門家と連携して、空家の積極的活用に向けた提案・事例等に関する情報発信に取り組みます。

■具体的な取り組みイメージ（案）

- 空家情報バンク制度に関する情報発信
- 空家活用の提案・事例に関する情報発信
- 空家リフォームに関するSNS*や動画を活用した情報発信

4-2-2 空家を活用した住み替え・定住の促進

- ・現在実施している定住・住宅リフォーム等に関する各種支援制度を継続するとともに、空家の活用による定住促進に向けた制度拡充を検討します。
- ・子育て世帯や若年世帯の定住促進に向けて、住宅を新築しやすい環境を整えるために、空家の除却に対する支援策の創設を検討します。
- ・新たに転入してきた移住者が、地域になじみ、地域の担い手として活躍できるように、地域と移住者が交流できる場や仕組みについて検討します。

■具体的な取り組みイメージ（案）

- 定住・住宅リフォームに関する支援制度の継続・拡充の検討
- 子育て世帯や若年世帯の定住促進を目的とした空家除却支援制度の検討
- 地域と移住者が交流できる場づくりの検討

4-2-3 地域が主体的に取り組む跡地・空地活用に対する支援の実施

- ・空家除却後の跡地・空地が、管理不全により地域に悪影響を及ぼさないよう、地域の主体的なまちづくり活動の中で、空家の跡地・空地を広場や菜園等、コモンスペース*として共同利用又は管理する取組を促進します。
- ・空家等の除却や地域による管理に対する支援策は、国等が実施する空家等関連施策を活用した仕組みづくりを検討します。

■具体的な取り組みイメージ（案）

- 不良空家等の除却、跡地・空地活用に対する支援制度の検討

※SNS

social networking service の略。個人間のコミュニケーションを促進し、社会的なネットワークの構築を支援する、インターネットを利用したサービスのこと。

※コモンスペース

集合住宅や住宅地などで、数戸程度の住戸が共用するために設けられた道路・庭などの空間のこと。

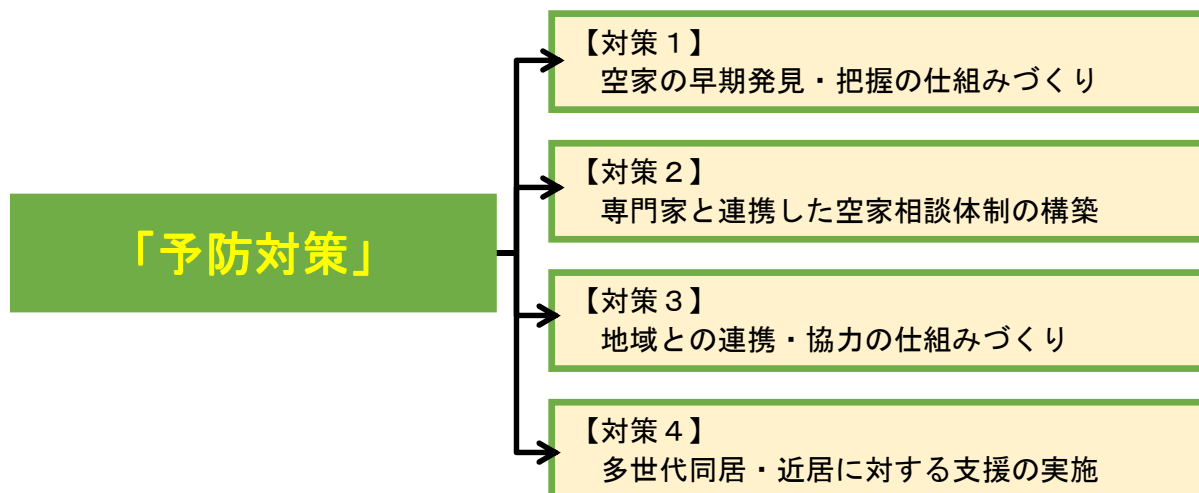
4-3 「予防対策」の取組

【国指針3：空家等の調査に関する事項】

【国指針4：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項】

【基本的な考え方】

- ・魚沼市では、平成26年に空家調査を実施していますが、今後は定期的に空家情報を更新するとともに、空家等を早期発見・把握するための地域と連携した仕組みづくりが必要となっています。
- ・空家化・管理不全化の予防は、所有者等による対応が原則となるため、所有者等に対する働きかけの一環として、相談体制の確保に取り組むことが必要となっています。
- ・一方で、所有者等が遠方に住んでいたり、高齢であったりする場合は、管理が困難になるケースが見られます。このようなケースにも柔軟に対応できるよう、地域と連携した維持管理のあり方について検討する必要があります。
- ・また、「長期不在」「相続」をきっかけに空家になるケースが多いことから、多世代同居・近居に対する支援に取り組むことも必要です。
- ・以上のような観点を踏まえ、「予防対策」として、次の4つの対策を定めます。

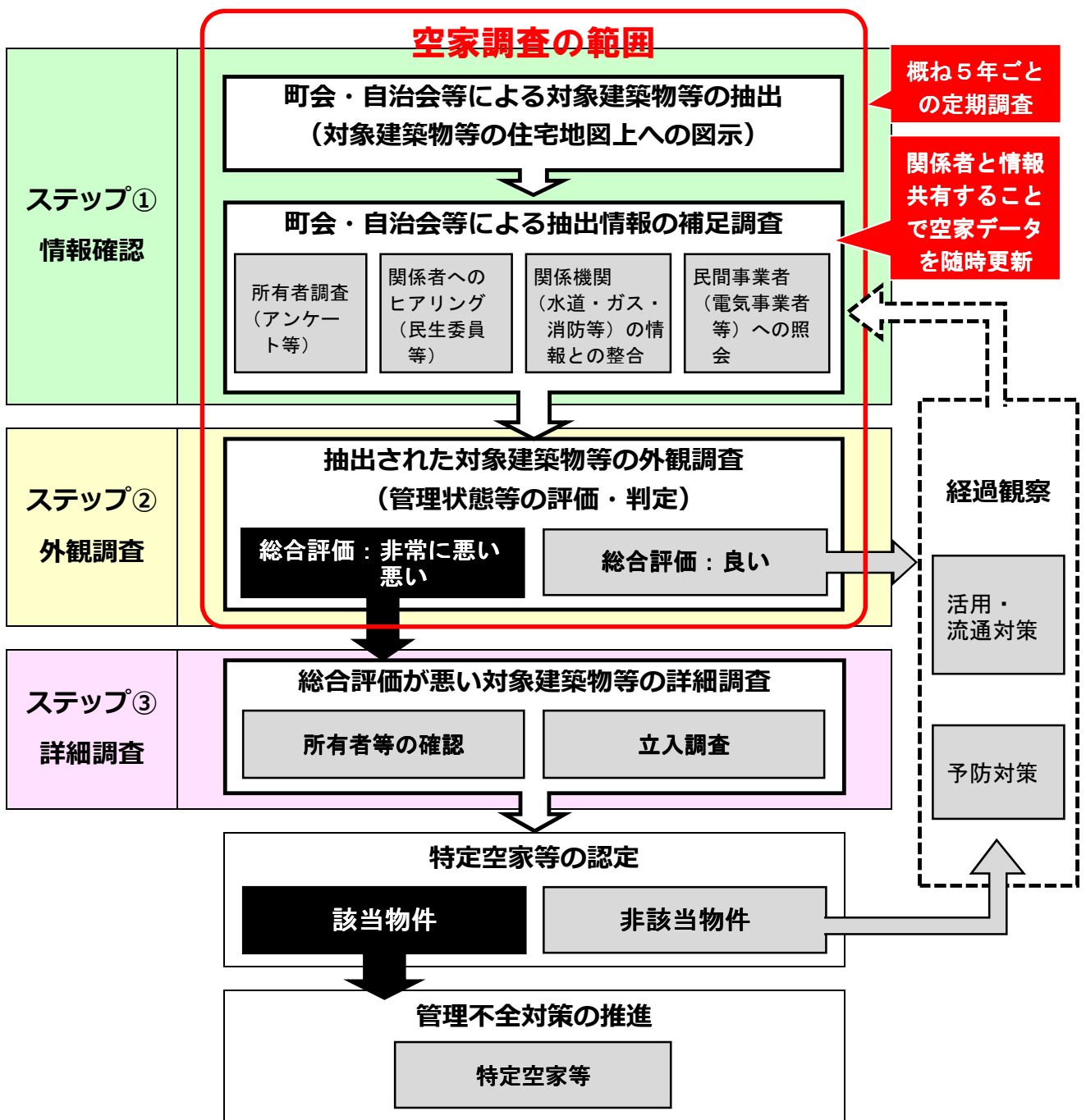


4-3-1 空家の早期発見・把握の仕組みづくり

- ・市内における空家等の分布状況や管理状態等を把握し、迅速な情報収集および対策の実施に結び付けるために、町会及び自治会に加えて民生委員や関係機関、民間事業者等との連携による定期調査を概ね5年ごとに実施します。
- ・関係者と空家情報を共有できる仕組みとすることで、非空家化（再入居・除却など）の情報を空家データベースに随時反映できる仕組みづくりを検討します。

■具体的な取り組みイメージ（案）

- 自治会等と連携した空家の定期調査の実施
- 空家情報のデータベース化・地図化



■ 空家の調査、評価・判定、対策の大まかな流れ

4-3-2 専門家と連携した空家相談体制の構築

- ・空家等の所有者や管理者の相談に対応するため、建築、不動産、法律、金融等の幅広い分野の専門家との連携のもと、空家の有効活用や相続問題などに関する相談体制整備を検討します。

■具体的な取り組みイメージ（案）

- 総合的な空家相談窓口の設置
- 行政と民間（自治会、住宅関連業者等）との協力体制の構築
- 無料法律相談会や司法書士による相談会の開催
- 空家の管理・補修・解体などを請け負う空家管理事業者登録・紹介制度の検討

4-3-3 地域との連携・協力の仕組みづくり

- ・空家等における冬期雪対策、犯罪・火災等の防止や発生時における所有者への迅速な連絡を適切に実施するために、地域との連携協力の仕組みづくりを検討します。

■具体的な取り組みイメージ（案）

- 行政間（市の空家担当窓口・消防・警察）の空家所有者情報等の共有化の検討
- 空家所有者情報等の登録制度の検討

4-3-4 多世代同居・近居に対する支援の実施

- ・空家化の原因となる世帯分離を抑制するために、多世代同居に対する支援策の創設を検討します。
- ・空家を活用した親世帯と子世帯の近居に対する支援策の創設を検討します。
- ・独居老人の施設入居に伴う空家化防止に対する支援策の創設を検討します。

■具体的な取り組みイメージ（案）

- 同居・近居に対する助成制度の検討

〈このページ空白〉

第5章

対策の実施体制

5-1 市民等からの相談への対応体制

【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】

5-2 関係部署等と連携した対策の実施体制

【国指針8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

5-3 特定空家等に対する措置などを審議する体制

【国指針6：特定空家等に対する措置】

5-4 計画の検証と見直し

【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

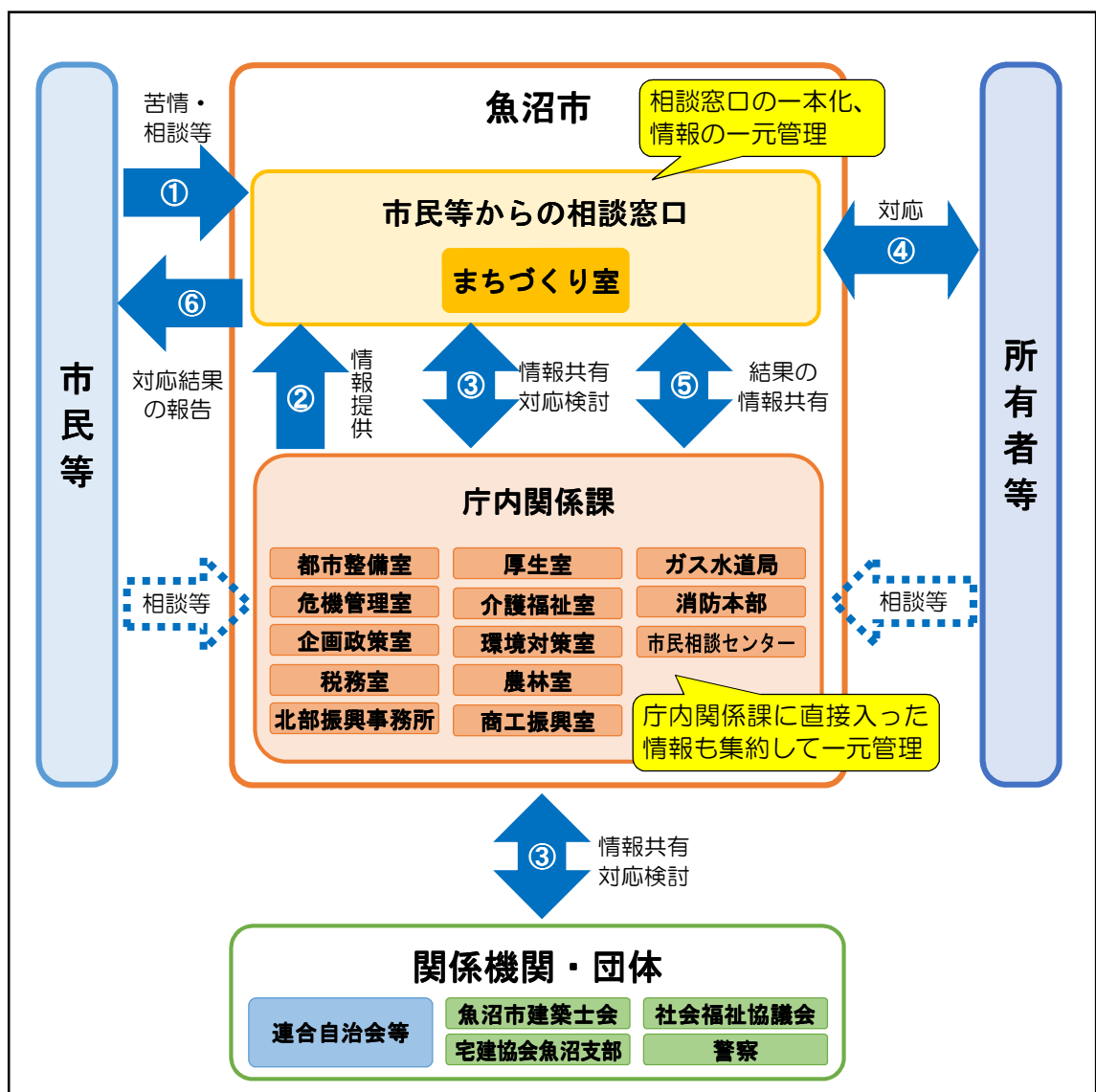
第5章 対策の実施体制

本計画の実現に向けて、空家対策の実施体制について定めます。

5-1 市民等からの相談への対応体制

【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】

- ・住民等からの相談への対応については、効率的な行政運営や市民への行政サービス向上の視点から、相談窓口の一本化、情報の一元管理を図るとともに、庁内関係課や庁外の関係機関・団体との情報共有・連携を進め、総合的かつ計画的な対策の検討、実践に取り組みます。

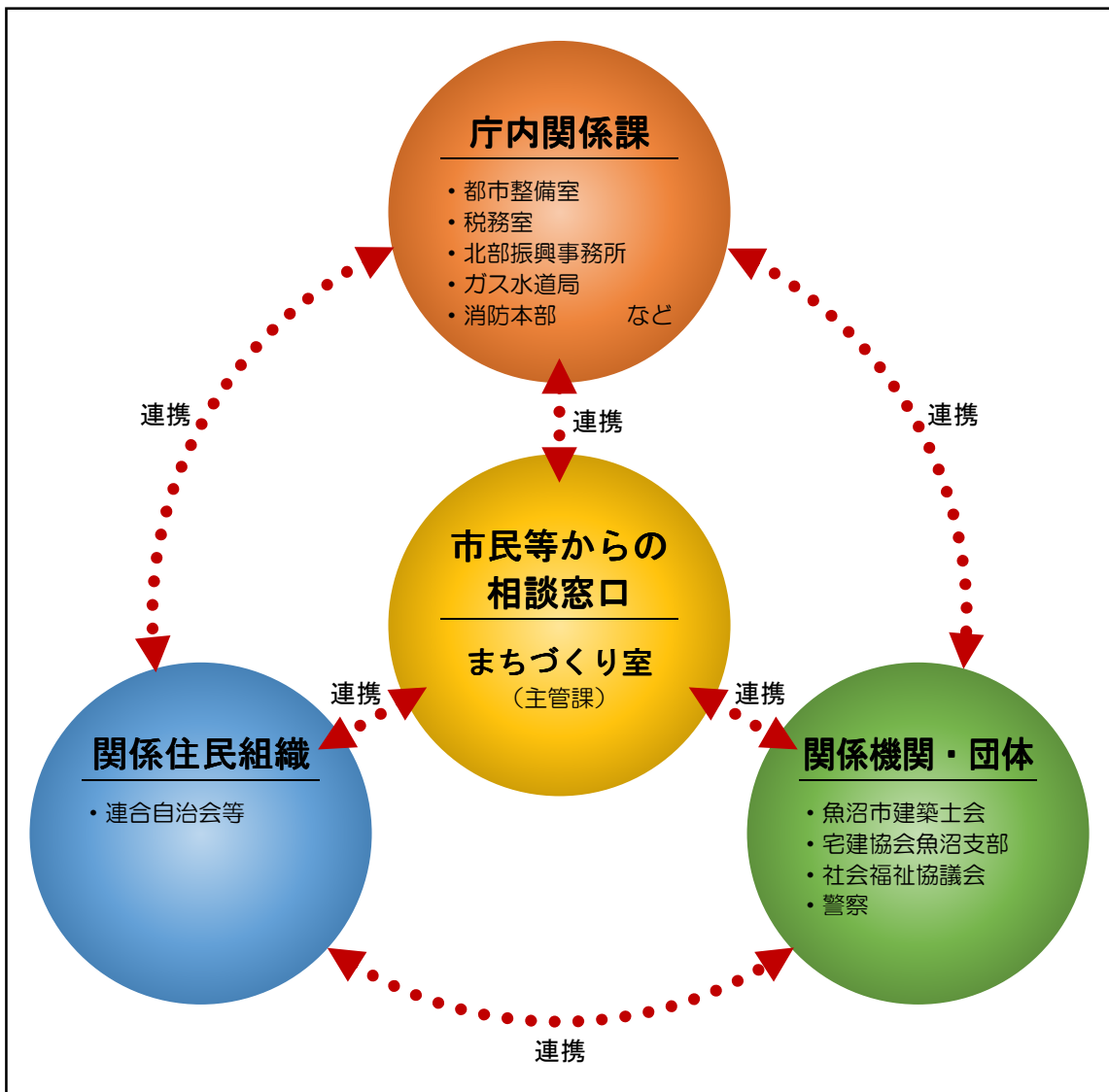


■市民等からの相談への対応体制（庁内組織名称は、平成28年度現在の名称）

5-2 関係部署等と連携した対策の実施体制

【国指針8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

- ・空家等になる要因は、所有者等の状況によって多様であり、所有者や管理者という個人だけでは解決できない課題を多く抱えています。
- ・このため、空家等を所有者や管理者だけの問題として捉えるのではなく、地域のまちづくり上の課題として捉え、市民、建築や不動産に関わる関係団体、行政の連携のもとで総合的な対策に取り組みます。



■関係部署等と連携した対策の実施体制（庁内組織名称は、平成28年度現在の名称）

■対策の推進に向けた関係課・関係団体の役割分担（案）

推進する空家対策		具体的な取り組みイメージ（案）		対策の推進に向けた庁内関係課・関係団体の役割分担（案）	
				庁内関係課	関係団体
(1) 管理不全対策	①管理者意識の醸成・注意喚起	●空家の適正管理を促進するためのパンフレットの作成 ●適正管理に向けた相談・指導	➡	●まちづくり室	
	②不良空家の除却に向けた支援の実施	●低所得者等を対象とした不良空家の除却支援制度の検討 ●家財処分支援制度の検討	➡	●まちづくり室 ●都市整備室	
	③貴重な資源である古材・古建具の活用	●古材や古建具等の活用促進策の検討	➡	●まちづくり室 ●都市整備室	●連合自治会等
	④特定空家等への対応	●空家条例の適正運用	➡	●まちづくり室	●魚沼市建築士会
(2) 活用・流通対策	①活用意向の掘り起しに向けた情報提供の実施	●空家情報バンク制度に関する情報発信 ●空家活用の提案・事例に関する情報発信 ●空家リフォームに関するSNSや動画を活用した情報発信	➡	●まちづくり室 ●都市整備室	●魚沼市建築士会 ●宅建協会（魚沼支部）
	②空家を活用した住み替え・定住の促進	●定住・住宅リフォーム等に関する支援制度の継続・拡充の検討 ●子育て世帯や若年世帯の定住促進を目的とした空家除却支援制度の検討 ●地域と移住者が交流できる場づくりの検討	➡	●まちづくり室 ●都市整備室 ●商工振興室 ●農林室	●魚沼市建築士会
	③地域が主体的に取り組む跡地・空地活用に対する支援の実施	●不良空家等の除却、跡地・空地活用に対する支援制度の検討	➡	●まちづくり室 ●都市整備室 ●北部振興事務所	●連合自治会等
	①空家の早期発見・把握の仕組みづくり	●自治会等と連携した空家の定期調査の実施 ●空家情報のデータベース化・地図化 ●総合的な空家相談窓口の設置	➡	●まちづくり室 ●税務室 ●北部振興事務所 ●ガス水道局	●連合自治会等
	②専門家と連携した空家相談体制の構築	●行政と民間（自治会、住宅関連業者等）との協力体制の構築 ●無料法律相談会や司法書士による相談会の開催	➡	●まちづくり室 ●都市整備室 ●北部振興事務所	●連合自治会等 ●魚沼市建築士会 ●宅建協会（魚沼支部）
(3) 予防対策	③地域との連携・協力の仕組みづくり	●空家の管理・補修・解体などを請け負う空家管理事業者登録・紹介制度の検討 ●行政間（市の空家担当窓口・消防・警察）の空家所有者情報等の共有化の検討 ●空家所有者情報等の登録制度の検討	➡	●市民生活室 ●厚生室 ●まちづくり室 ●介護福祉室	●社会福祉協議会 ●魚沼市建築士会 ●宅建協会（魚沼支部）
	④多世代同居・近居に対する支援の実施	●空家の管理・補修・解体などを請け負う空家管理事業者登録・紹介制度の検討 ●行政間（市の空家担当窓口・消防・警察）の空家所有者情報等の共有化の検討 ●空家所有者情報等の登録制度の検討	➡	●まちづくり室 ●都市整備室	●魚沼市建築士会 ●宅建協会（魚沼支部）
		●同居・近居に対する助成制度の検討	➡	●まちづくり室 ●消防本部 ●北部振興事務所	●警察
			➡	●まちづくり室 ●都市整備室	●連合自治会等
		➡	●まちづくり室 ●都市整備室 ●介護福祉室		

5-3 特定空家等に対する措置などを審議する体制

【国指針6：特定空家等に対する措置】

- ・特定空家等の認定にあたっては、所有者等の権利を制限する側面もあることから、学識者を含む審議会として「(仮称)魚沼市特定空家等審議会」を設置し、公正な審議、判断を行います。
- ・特定空家等の認定にあたっては、建築や不動産をはじめとした多岐の分野に関わるため、各分野の専門家が参画した委員構成を基本とします。

■(仮称)魚沼市特定空家等審議会の概要(案)

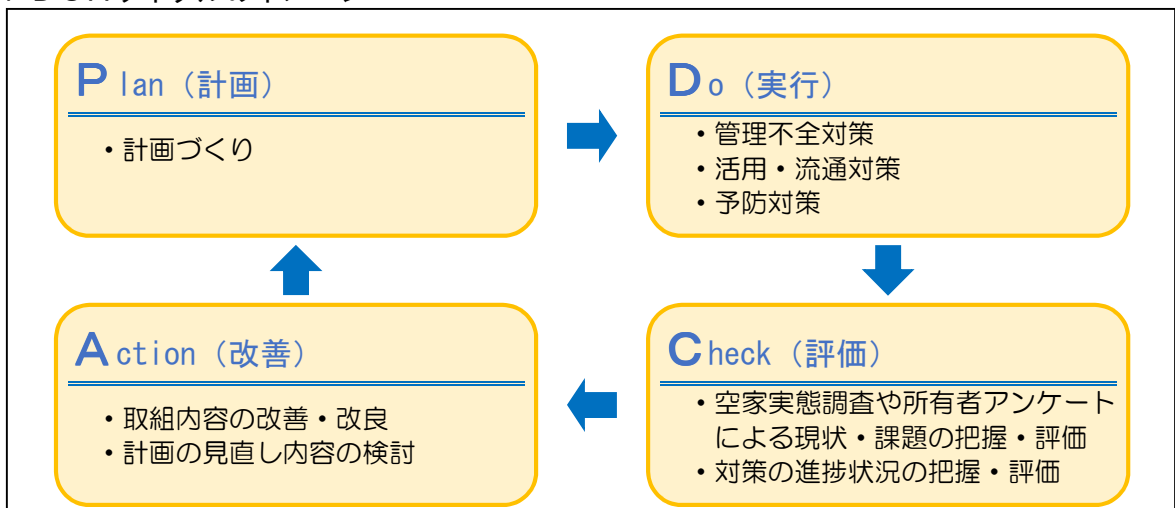
項目	概要
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の認定 ・特定空家等に対する措置 ・その他、特定空家等に対する措置に関して必要な事項
委員構成(案)	<ul style="list-style-type: none"> ■各分野の専門家(法務、不動産、建築、福祉、医療関係者等) ■学識者 <p style="text-align: right;">など</p>

5-4 計画の検証と見直し

【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

- ・空家等対策計画の実施にあたっては、計画の進捗状況や成果を適時・適切に評価し、必要に応じて柔軟に対応していくことが求められています。
- ・このため、本計画の推進にあたっては、「PDCAサイクル」の考え方を採用します。
- ・具体的には、計画(Plan)を実行(Do)に移し、結果・成果を評価(Check)したうえで、改善・改良(Action)を加え、計画内容の改定へとつなげていくことを目指します。
- ・計画内容の改定にあたっては、法第7条に定める協議会や庁内検討会議を開催しながら、各種の評価や検証、具体的な見直し案の立案を行うことを基本とします。

■PDCAサイクルのイメージ



〈このページ空白〉

参考資料

1. 計画策定の体制及び経過
2. その他参考資料

参考資料

1. 計画策定の体制及び経過

(1) 魚沼市空家等対策計画検討協議会 委員名簿

(敬称略)

区分	分野	氏名	備考
学識経験者 (委員長)	都市計画	樋口 秀	長岡技術科学大学工学部環境社会基盤工学専攻 社会基盤デザイン講座 准教授 教育方法開発副センター長
専門家 (副委員長)	建築	遠藤 徳一	(一社)新潟県建築士会 北魚沼支部 魚沼市建築士会 会長
専門家	建築	佐藤 建志	小出商工会青年部 建設業
専門家	建築	川岸 弘和	新潟県 南魚沼地域振興局 地域整備部 建築課
専門家	不動産	那須 博昭	(公社)新潟県宅地建物取引業協会 魚沼支部
専門家	不動産	渡部 四郎	新潟県土地家屋調査士会 長岡支部 小出ブロック
関係団体	商工	井口 政秀	魚沼市商工会連絡協議会 小出商工会 会長
関係団体	福祉	坂大 優	(福)魚沼市社会福祉協議会
関係団体	まちづくり	石井 健友 (前:浅井 重吉)	魚沼市まちづくり委員会
関係団体	警察	青木 充	小出警察署 地域課長
地域住民		星野 元	連合自治会長 (根小屋)
地域住民		小林 繁	連合自治会長 (羽根川)
地域住民		三友 武久	連合自治会長 (上ノ原)
地域住民		佐野 栄一	連合自治会長 (滝之又)
地域住民		大平 信昭	連合自治会長 (長鳥)
地域住民		酒井 義男	連合自治会長 (平野又)

(2) 魚沼市空家等対策計画庁内検討会議 委員名簿

(敬称略)

課名等	室名等	係名等	職名	氏名	分野別項目
総務課	危機管理室	危機管理係	係長	山田 正明	都市防災、防犯
企画政策課	企画政策室	総合政策係	係長	小島 勉	土地の総合利用・開発規制
税務課	税務室	固定資産税係	係長	横山 勝敏	土地の評価、家屋の評価
北部振興事務所		地域づくり班	主任	佐藤 陽二	地域コミュニティ、定住・移住
福祉課	厚生室	生活支援係	係長	津端 隆	生活保護者世帯支援、空き家予防(生活保護者)
	介護福祉室	高齢者支援班	係長	小西 政勝	高齢者世帯支援、空き家予防(高齢者)
環境課	環境対策室	環境対策班	係長	大桃 英幸	生活環境の保全、公害対策
農林課	農林室	木材活用推進係	係長	富永 勝巳	定住・移住、空き家活用
商工観光課	商工振興室	商工振興班	係長	浅井 宏一	定住促進、商工業振興
ガス水道局	業務課	営業係	主任	田沢 昇	ガス・水道の利用状況
消防本部	警防課	警防係	係長	山之内 和之	地域防災計画、安全管理

(3) 策定の経緯

	開催時期	開催テーマ	検討箇所
第1回 庁内 会議	平成28年 9月15日	<ul style="list-style-type: none"> 目的、スケジュールの確認 「魚沼市の空き家に関する問題・課題」についての意見交換 市民アンケート調査実施のご報告 	序章～第1章
第1回 検討 協議会	9月30日	<ul style="list-style-type: none"> 目的、スケジュールの確認 「魚沼市の空き家に関する問題・課題」についての意見交換 市民アンケート調査実施のご報告 	序章～第1章
第2回 庁内 会議	11月2日	<ul style="list-style-type: none"> 前回会議のご意見の確認 「課題～基本方針～推進する空き家対策」についての意見交換 	計画骨子案
第3回 庁内 会議	12月9日	<ul style="list-style-type: none"> 前回会議のご意見の確認 市民アンケート調査結果の確認 「空き家等に関する課題・基本方針・推進する空き家対策」「対策の推進に向けた関係課・関係団体の役割分担」についての意見交換 	計画素案
第2回 検討 協議会	12月22日	<ul style="list-style-type: none"> 前回会議のご意見の確認 市民アンケート調査結果の確認 「空き家等に関する課題・基本方針・推進する空き家対策」「対策の推進に向けた関係課・関係団体の役割分担」についての意見交換 	計画素案
第4回 庁内 会議	平成29年 1月26日	<ul style="list-style-type: none"> 前回会議のご意見の確認 「推進する空き家対策」「対策の推進に向けた関係課・関係団体の役割分担」についての意見交換 	計画最終案
第5回 庁内 会議	2月16日	<ul style="list-style-type: none"> 前回会議のご意見の確認 計画最終案のとりまとめ 計画概要版・広報用資料の検討 	計画最終案
第3回 検討 協議会	3月9日	<ul style="list-style-type: none"> 前回会議のご意見の確認 計画最終案のとりまとめ 計画概要版・広報用資料の検討 	計画最終案



パブリックコメント（平成29年6～7月）



「魚沼市空家等対策計画」の策定

(4) パブリックコメントの結果

◆募集期間

平成 29 年 6 月 12 日（月）から平成 29 年 7 月 11 日（火）まで

◆公表・閲覧

ホームページ、各市民センター、北部振興事務所、入広瀬分室、所管課

◆提出された意見及び公表する意見の件数

提出者数： 0 人

意見数： 0 件

2. その他参考資料

(1) アンケート調査

空き家等に関するアンケート調査票

『●●地区●●番地』の建物についてお答えください。

問1：建物の利用状況について教えてください。(当てはまるもの1つに○)

- | | | | |
|----------------------|---|---|--------------------------------|
| 1. 常時利用している | } | ➔ | 問2にお進みください。 |
| 2. 時々利用している(1年に数回程度) | | | |
| 3. 時々利用している(数年に1回程度) | } | ➔ | 問3にお進みください。
(問2は回答しなくて結構です) |
| 4. 特に利用していない | | | |

問2：問1で「1」「2」と回答された方のみお答えください。

利用している用途について教えてください。(当てはまるもの1つに○)

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| 1. 居住用として利用している | 2. 倉庫・物置として利用している |
| 3. 週末や休暇時に寝泊りするセカンドハウス等として利用している | |
| 4. 人に貸している | 5. その他() |

問1で「1」「2」と回答された方は、これで調査は終わりです。同封の返信用封筒にてご返送ください。「3」「4」と回答された方は、これ以降の設問にもお答えください。

問3：建物を利用していない理由はなんですか。(当てはまるもの全てに○)

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| 1. 別の家に住み替えた | 2. 借家だったが借り手がなくなった |
| 3. 相続したが利用していない | 4. 長期不在(施設入居、入院、転勤など) |
| 5. 居住用に取得したが住んでいない | 6. その他() |

問4：現在の利用状況になってどの程度の期間が経ちますか。(直接記入してください)

現在の利用状況になって、約_____年経過

問5：建物や敷地の維持管理は主に誰がしていますか。(当てはまるもの1つに○)

- | | |
|------------------|-------------------|
| 1. 所有者、家族、親族 | 2. 近所の人や友人などの知り合い |
| 3. 維持管理を請け負う建築業者 | 4. 維持管理を請け負う不動産業者 |
| 5. 誰も維持管理をしていない | 6. その他() |

問 6 : 建物や敷地の維持管理はどの程度の頻度で行っていますか。(当てはまるもの 1つに○)

- | | |
|-------------|----------------|
| 1. 週に1回以上 | 2. 月に1回以上 |
| 3. 2～3ヶ月に1回 | 4. 1年に数回程度 |
| 5. 数年に1回程度 | 6. ほとんど何もしていない |

問 7 : 建物や敷地の維持管理の面で困っていることはありますか。(当てはまるもの 3つに○)

- | | |
|--------------------|------------------------|
| 1. 遠方に住んでおり維持管理が困難 | 2. 高齢のため維持管理が困難 |
| 3. 冬期の除雪の負担が大きい | 4. 業者に委託する資金が不足 |
| 5. 近隣から苦情がある | 5. どこに維持管理を頼めば良いか分からない |
| 6. 敷地が雑草やごみで溢れている | 7. 建物の老朽化が激しく倒壊などが心配 |
| 9. 特に困っていない | 10. その他 () |

問 8 : 今後、建物や土地を利活用したいと思いませんか。(当てはまるもの 1つに○)

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. 利活用の予定がある | } 問 9 にお進みください。
(問 10 は回答しなくて結構です) |
| 2. 具体的な予定はないが、将来的には利活用したい | |
| 3. 条件次第で利活用したい | |
| 4. 利活用したくない、利活用できない | ➔ 問 10 にお進みください。 |

問 9 : 問 8 で「1」「2」「3」と回答された方のみお答えください。

どのように利活用したいとお考えですか。(当てはまるもの 3つに○)

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| 1. 自分が住む住宅 | 2. 子どもが独立した後に住む住宅 |
| 3. 親族が住む住宅 | 4. 別荘やセカンドハウス |
| 5. 賃貸用の住宅(人に貸したい) | 6. 売却用の住宅(人に売りたい) |
| 7. 店舗 | 8. 倉庫・物置 |
| 9. 事務所や作業所などの仕事場 | 10. 集会場など地域のための場所 |
| 11. 建物を取り壊して跡地を有効活用(例:駐車場など) | 12. 市で広場等として利用してほしい |
| 13. 利活用の方針は決まっていない | 14. その他 () |

問 10：問 8 で「4」と回答された方のみお答えください。

利活用したくない、利活用できない理由はなんですか。(当てはまるもの 3つに○)

- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| 1. 資産としてこのまま保有していきたい | 2. 他人に貸すことに不安がある |
| 3. 修繕や清掃など、他人に貸すための準備ができない | 4. 経済的理由から利活用や取り壊し・建て替えすることが難しい |
| 5. 高齢のため利活用することが難しい | 6. 権利者が複数いるため、自分だけでは決められない |
| 7. 借地であり、土地を地主に返す必要がある | 8. どこに相談したら良いか分からない |
| 9. 空き家の利活用に対して関心がない | 10. その他 () |

問 11：空き家に対してどのような支援策が必要だとお考えですか。(当てはまるもの 3つに○)

- | | |
|---|-------------------|
| 1. 公的な支援策に関する情報提供 | 2. 賃貸・売買するための仲介支援 |
| 3. 冬期の除雪に対する支援 | 4. 利活用する際のリフォーム支援 |
| 5. 空き家を取り壊すための支援 | 6. 建築・不動産の専門家の紹介 |
| 7. 地域の活動拠点（ボランティア活動や福祉活動など）として活用するための支援 | |
| 8. 飲食店などの店舗として活用するための支援 | |
| 9. 特にない | 10. その他 () |

問 12：その他、空き家に関するご意見がございましたらご記入ください。

質問は以上です。同封の返信用封筒にてご返信ください。
ご協力ありがとうございました。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要及び条文

空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成 26 年法律第 127 号) の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要 (1 条)

参考：現在、空家は全国約 820 万戸 (平成 25 年)、401 の自治体が空家条例を制定 (平成 26 年 10 月)

定義

- 「空家等」とは、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。(2 条 1 項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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
 にある空家等をいう。(2 条 2 項)

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定 (5 条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定 (6 条)・協議会を設置 (7 条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助 (8 条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査 (9 条)
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用 (10 条) 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力 (11 条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施 (13 条)

特定空家等に対する措置 (※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14 条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う (15 条 1 項)。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う (15 条 2 項)。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日 (※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日)

空家等対策の推進に関する特別措置法
(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職

員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第十三条までにおいて同じ。))に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。))に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

- 第十四条** 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者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。
 - 10 第三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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

- 第十五条** 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

- 第十六条** 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律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する。

魚沼市空家等対策計画

発行 魚沼市 企画政策課 まちづくり室
〒946-8601 新潟県魚沼市小出島 130 番地 1 (小出庁舎)
電話番号 025-792-9752 (直通) / FAX 番号 025-792-9500
E-mail chiiki@city.uonuma.niigata.jp

魚沼市 土木課 都市整備室
〒946-8555 新潟県魚沼市今泉 1488 番地 1 (広神庁舎)
電話番号 025-799-3134 (直通) / FAX 番号 025-799-4488
E-mail toshiseibi@city.uonuma.niigata.jp
