

魚津市空家等対策計画

【第2次】

令和3年3月
(令和4年2月改正)
魚津市

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1. 計画の背景と目的 1
- 2. 計画の位置づけ 1
- 3. 計画の対象地域と対象となる空家等 1
- 4. 計画の期間 2
- 5. 用語の定義 2

第2章 空家等の現状と課題

- 1. 空家等の現状 3
- 2. 空家対策に関する課題の整理 6

第3章 基本的な方針

- 1. 基本的な取組方針 8
- 2. 成果指標 9

第4章 空家の具体的な対策

- 1. 予防の促進 10
- 2. 適正な管理の啓発 11
- 3. 利活用の促進 14

第5章 計画の推進体制

- 1. 役割分担 15
- 2. 特定空家等への対応体制 16
- 3. 計画の進捗と評価 16

第 1 章 計画の趣旨

1. 計画の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化、世帯構成の変化に伴い、全国的に空家等が増加傾向にある中で、適正に管理されず周辺へ悪影響を及ぼす空家等が深刻な社会問題になっています。

このような状況に対応するため、国は平成 27 年 5 月に「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）（以下「法」という。）を施行しました。

本市では、この法施行を機に、平成 27 年 9 月に「魚津市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）を制定、平成 28 年 3 月には「魚津市空家等対策計画（第 1 次）」を策定し、地域や関係団体と協力して空家対策を講じてきたところです。

今後少子高齢化が進行する中で、管理不全の空家は増加していくものと予想され、更なる総合的かつ計画的な空家対策を推進する必要があることから、「魚津市空家等対策計画（第 2 次）」を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法と条例、法第 5 条に基づき定められた「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」、「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』に即して定めたもので、本市の空家対策の基礎となるものです。

また、本市の最上位計画である第 5 次総合計画の将来都市像「ともにつくる未来につなぐ 人と自然が輝くまち 魚津」の実現に向け、関連計画と整合を図るものとします。

3. 計画の対象地域と対象となる空家等

本計画の対象地域は「魚津市内全域」とします。

なお、空家等が多く、地域コミュニティの維持や地域での暮らしに支障が出るような密集市街地などについては、重点的に、適正管理及び利活用の促進に取り組めます。

対象とする空家等の種類は、法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」（第 2 項で規定する「特定空家等」を含む。）に加え、本市が所有する空家及び跡地についても積極的に活用し、公共的な利活用として推進を図るため、本計画の対象とします。

4. 計画の期間

本計画の期間は「令和３年度から令和７年度までの５年間」とします。

ただし、計画期間内であっても、制度改正や社会情勢の変化など必要に応じて、条例第２０条に定める魚津市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）の意見を踏まえて計画の見直しを行います。

5. 用語の定義

・空家等 【条例第２条第１項】

市の区域内に存する建築物又はこれに付属する構築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ものを含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が使用所有し、又は管理するものを除きます。

・特定空家等 【条例第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います。

・所有者等 【条例第４条】

空家等の所有者または管理者。（登記簿上の所有者が死亡している場合、相続人が所有者となります。）

・「空家」と「空き家」

一般的に使われていない建築物を指す時には「空き家」を使用しますが、本計画においては、法や条例等で「空家」と規定されている用語が多く、「空き家」と「空家」が混在することから、全て「空家」と表します。「空地」、「空室」も同様にします。

・空地

宅地（類する土地を含む）であって、現に建築物の敷地でない土地。

これまでの空家対策の問題点も踏まえ、本計画において、法による「空家等」に該当しない、空地も対象とします。

ただし、管理不全な空家等に対する取組は法による「空家等」を対象とします。

第2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の現状

(1) 空家実態調査結果

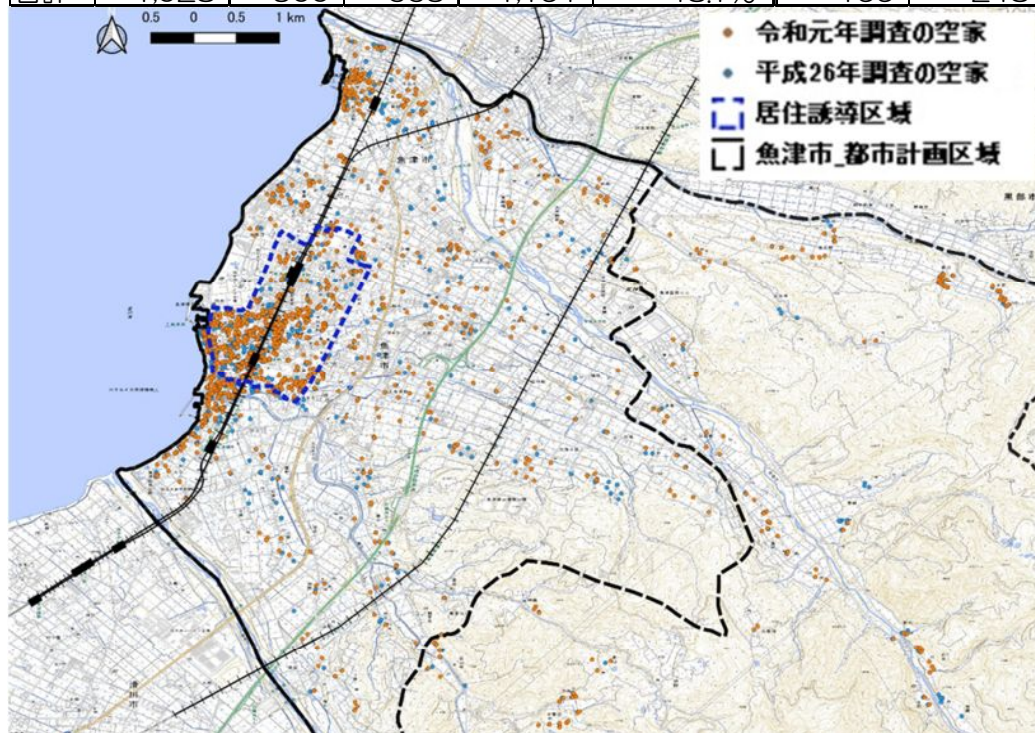
市内全域の空家数は、平成 26 年度 1,028 戸、令和元年度 1,191 戸で、163 戸増加しています。空家は、500 戸解消されましたが、新たに 663 戸発生しました。空家は市街地に多い傾向にあります。分布図では経田駅西側と、電鉄魚津駅周辺に多く分布しています。

また、新たな空家は、大町地区と村木地区、本江地区に、多く発生しています。

市内全域の管理不足な空家数は、平成 26 年度 199 戸、令和元年度 248 戸で、49 戸増加しています。

空家のうち、地域の住民が所有者等と連絡を取れない割合は市全体で 48.7% でした。

	H26調査 空家数	解消した 空家数	新たな 空家数	R1調査 空家数	R1調査 地域と所有者 等が連絡不可	H26調査 管理不全 な空家数	R1調査 管理不全 な空家数
大町	172	80	103	195	50.3%	25	19
村木	163	77	81	167	44.9%	33	25
下中島	49	36	34	47	31.9%	11	12
上中島	26	11	16	31	16.1%	5	6
松倉	25	8	18	35	17.1%	3	12
上野方	32	22	37	47	42.6%	6	16
本江	193	83	98	208	67.8%	42	37
片貝	40	20	21	41	9.8%	6	12
加積	75	37	57	95	63.2%	22	18
道下	53	26	65	92	58.7%	11	21
経田	136	75	63	124	50.0%	24	35
天神	33	14	29	48	41.7%	4	18
西布施	31	11	41	61	32.8%	7	17
合計	1,028	500	663	1,191	48.7%	199	248



(2) 国勢調査結果

住宅を所有する世帯の比較です。平成 22 年から平成 27 年にかけて 65 歳以上の単身世帯は 216 世帯、二世帯は 272 世帯増えています。

	H22	H27	差
一般世帯	12,352	12,222	△ 130
65歳以上の単身世帯	1,883	2,099	216
65歳以上の二世帯	1,188	1,460	272

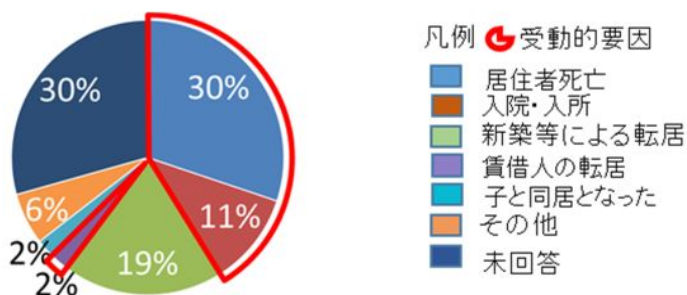
(3) 空家所有者の意向調査の結果

この調査は、平政 26 年に行った空家実態調査の空家の所有者等に対して、アンケート調査を行ったものです。調査対象数 951 件、標本数 508 件です。

①空家となった原因

「居住者死亡」は 30%と最も多く、「入院・入所」は 11%、「賃借人の転居」は 2%であり、これら受動的要因の合計は 43%です。

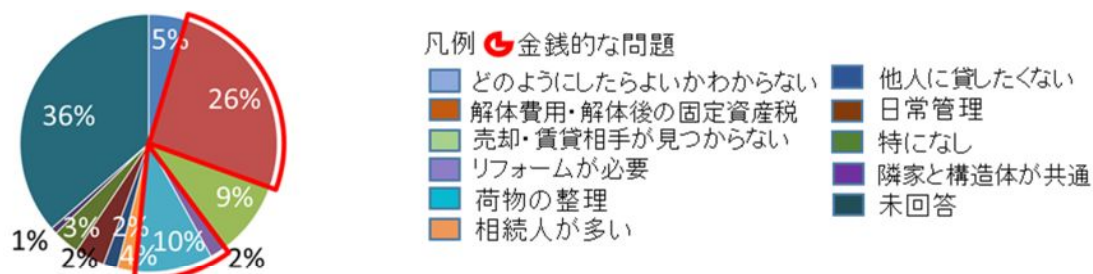
また、「新築等による転居」は 19%、「子と同居となった」は 2%です。



②困っていること

「解体費用・解体後の固定資産税」は 26%と最も多く、「荷物の整理」は 10%、「リフォームが必要」は 2%あり、これら金銭的な問題の合計は 38%です。

また、「売却・賃貸相手が見つからない」は 9%、「どのようにしたらよいかわからない」は 5%です。



③維持管理の頻度

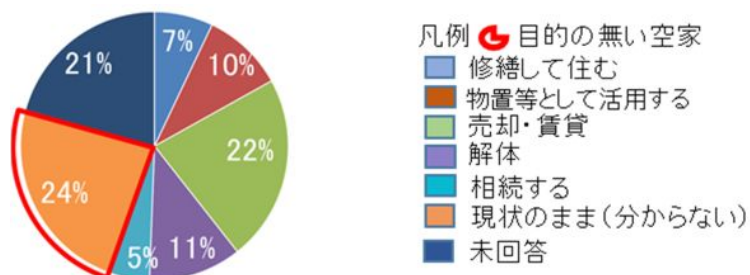
「2～3 か月に 1 回」は 14%、「半年に 1 回」は 10%、「年 1 回」は 5%、「ほとんどしていない」は 6%あり、これら管理頻度が月 1 回未満の合計は 35%です。



④今後の活用方法

「現状のまま（分からない）」は 24%と最も多い状況です。

また、「売却・賃貸」は 22%、「解体」は 11%、「修繕して住む」は 7%、「相続する」は 5%です。



（４）窓口に寄せられる苦情等の状況

平成 28 年度から令和 2 年度までの苦情の内容は、草・樹木の管理不足が一番多く、建物の倒壊や飛散が次に多くなっています。

その他は、ゴミや雪などの管理不足や、二つ以上の住宅が接して建っている中で、その中の空家が管理されていないことなどです。

苦情の多くは、苦情者が所有者等と連絡が取れないため、困って、市に対応を求めています。

以下の苦情を受け、市は現地確認と所有者等の調査を行い、所有者等に現状を説明し、改善を依頼しました。

	H28	H29	H30	R 1	合計
草・樹木	24	44	15	19	102
飛散・倒壊	14	20	17	11	62
害虫・小動物	9	10	7	5	31
その他	9	16	7	1	33
合計	56	90	46	36	228

2. 空家対策に関する課題の整理

本市の空家を取り巻く現状から、空家対策に関する今後の課題について、以下のように整理します。

(1) 新たな空家の増加に関する課題

要因1 高齢化・単身化

住宅を所有している高齢者のみの世帯は、増加しています。また、空家の発生原因は、居住者の死亡や入院・入所など受動的な要因の割合が高くなっています。

今後、空家となる可能性の高い、住宅を所有している高齢者世帯等に対して、空家の発生予防の啓発に取り組んでいくことが重要と考えられます。

要因2 金銭的な問題

空家の解体やリフォームの費用を確保できない所有者も見られます。

建物は使用しなくなると老朽化が進みやすいので、空家発生後なるべく早い時期に所有者等が対処できるように、市において適切な支援制度を設けることや相談体制を構築することが重要と考えられます。

要因3 市街地に多い

空家実態調査結果では、空家数は、大町地区、村木地区、本江地区と経田地区に、新たに発生した空家数も、大町地区、村木地区と本江地区で多い状況です。

空家の発生予防と適正管理、利活用などに有効な情報を提供することや、適正管理に繋げるために地籍調査を継続すること等が重要と考えられます。

(2) 管理できていない空家の増加に関する課題

要因1 維持管理の頻度が少ない

空家を管理する頻度の少ない所有者も多く見られました。

空家を維持管理することの重要性を啓発することが重要と考えられます。

要因2 金銭的な問題

リフォームや荷物整理の費用を確保できないなど、金銭的な問題で、空家を管理できない所有者等が見られます。

空家の所有者等が、不動産業者や建築業者、金融機関等の相談を受けやすい環境を整備することが重要と考えられます。

要因３ 周辺環境・景観の悪化・倒壊などによる事故の懸念

空家の倒壊や材料の飛散、草や樹木の越境、害虫発生、落ち葉等の飛散、小動物等が住み着くことの苦情が多くなっています。

空家の所有者等に、空家の適正な維持管理を促すことや、特定空家等に認定し、適切に対応することが重要と考えられます。

要因４ 所有者等と地域の連携

地域住民等が、空家の所有者等と連絡を取れない場合が多く見られます。

市は、空家の所有者等と地域住民の架け橋になること、空家に対する地域活動をサポートすることが重要と考えられます。

第3章 基本的な方針

1. 基本的な取組方針

空家の発生抑制や管理等は、所有者等の第一義的な責任であることが前提です。

しかしながら、空家等の問題は多岐にわたり、公益上多くの人に影響を及ぼす事案が発生していることから、その解決にはさまざまな手法や幅広い対応が必要であると考えられます。市と地域、関係団体等が協力して、所有者等をサポートすることが重要です。

市は、市民の生活環境の保全と定住促進等による地域活性化を図るため、「予防の促進」「適正な管理の喚起」「利活用の推進」を基本的な柱として取組を推進します。

(1) 予防の促進

所有者一人ひとりが空家に関する問題意識を持ってもらえるように啓発を行います。家屋の所有者等に、空家になる前から先を見据えた、家屋等の登記や相続、今後の利活用や除却の方針確認などの協議を促します。

また、耐震化等を推進し、家屋の長寿命化を支援します。

(2) 適正な管理の喚起

空家の実態把握に努めるとともに、空家の所有者等に維持管理を啓発し、支援し、適切な管理を促します。

特に安全上、衛生上、景観上問題のある空家等に対しては、特定空家等に認定し、指導・助言、勧告、命令、代執行を行います。

(3) 利活用の推進

空家等は、放置すると老朽化が進み、問題を引き起こす可能性が高まります。

利用可能な空家の利活用と、利活用を見込めない老朽化している空家の解体を促し、管理不全な空家になることを防ぐとともに、定住促進を図ります。

2. 成果指標

人口が減少する中で、空家は今後も増加することが見込まれます。

空家実態調査によると、空家数は、平成 26 年度 1,028 戸、令和元年度 1,191 戸となり増加しています。また、管理不全な空家数も、毎年 10 戸程度増加しています。

管理不全な空家は、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。管理不全な空家数を抑えるためには、「予防の促進」「適正な管理の喚起」「利活用の推進」の基本的な方針に即した具体的な対策を同時に進めなければならないことから、管理不全な空家数を本計画の成果指標とし、令和元年度の管理不全な空家数 248 戸を増加させないことを目指します。

	平成26年度	令和元年度	令和6年度
管理不全な空家数	199	248	248

第4章 空家の具体的な対策

第3章の3つの柱について、市が取り組む具体的な対策を示します。

1. 予防の促進

(1) 情報提供・啓発

広報やホームページなどで、情報を提供します。

固定資産税納税通知書の送付に併せて、情報を提供します。

建物を相続する方などに対して、情報提供に取り組みます。

地域振興会などを通じた情報提供に取り組みます。

(2) セミナーや相談会の開催

住まいに将来発生する問題を考えることや、相続等の対応を紹介すること、住宅の耐用年数を延長させ資産価値を向上させることなど、空家問題に対するセミナーや相談会の開催をします。

(3) 住宅の長寿命化改修に対する支援

木造住宅の耐震改修に対する支援を行います。

(4) その他

ハウスリースバック^{*1} やリバースモーゲージ^{*2} など、相談者に合わせた情報を提供します。

*1 ハウスリースバック

現在、住んでいる住宅の所有権を売却し、賃貸借契約し、引き続き住み続けることです。

メリットは、住宅に住んだまま、売却金額を入手できることです。

デメリットは、契約後に、所有者へ家賃を支払う必要があります。

売却後は、これまでのように住宅を自由にできません。新しいオーナーの意見に従う必要があります。

*2 リバースモーゲージ

現在、住んでいる住宅を担保に融資を受ける、シニア層向けの融資制度です。通常のローンと違い、存命中または契約期間中は、利息のみを返済します。死亡後または、契約期間終了後は、担保となる住宅等の売却、または相続人により、元本を一括返済する制度です。

メリットは、存命中または契約期間中に、自宅を手放すことなく、資金を入手できます。また、月々の返済金額は利息のみで、負担も少ないことです。

リスクやデメリットは、金融機関によっては契約期間を設定する必要があり、その場合は、契約期間が終了した時点で、元金の一括返済を求められます。

2. 適正な管理の喚起

(1) 空家等の把握

空家等の対策を講ずるためには、前提として空家の数や家屋の状態、維持管理状況など、空家の実態を把握することが必要です。

これまで行っていた「空家実態調査」「空家所有者への意向調査」を継続します。なお、空家実態調査は、平成 26 年度と令和元年度に実施しましたが、令和 3 年度からは、毎年実施することとします。

空家実態調査結果のうち、地域が特に困っている空家や危険な空家への対応は、市が現地確認と所有者調査を行い、所有者等に改善を依頼します。その後、顛末を地域と共有します。



また、調査結果や日々の空家の苦情などをデータベース化し、今後の空家等対策に活用します。

(2) 空家の維持管理への支援

空家の維持管理に係る相談を受け、定期巡回サービスや除草、剪定等の請負業者を紹介します。また、効果的な維持管理に対する支援を推進します。

(3) 空家に対する地域活動のサポート

地域が行う発生抑制のための取組に対して支援を行います。

(4) 長屋建て等の空室への対応

法では、長屋建て等の空室は対象としていないため、対応できるように対策を検討します。

(5) 苦情処理

空家に関する苦情を受付けます。

現地を確認し、固定資産税台帳等で所有者等の調査を行い、所有者等に改善を依頼します。

その際、空家情報バンク等の助成制度を併せて案内します。

(6) 特定空家等の対応

①特定空家等の疑いのある空家への対応

改善依頼後も管理不全な状態が解消しない場合で、特定空家等の疑いのある場合は、審議会の意見を聴き、特定空家等の認定基準要領に基づき、特定空家等の認否を決めます。

②特定空家等の認定と助言・指導

特定空家等に認定した場合、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導します。

③勧告と固定資産税の住宅用地の特例廃止

助言・指導しても状況が改善されない場合、相当の猶予期間を付けて、所有者等に勧告します。

なお、勧告により、賦課期日（1月1日）までに必要な措置が講じられない場合、固定資産税の住宅用地の特例が、翌年度から除外されることとなります。

④命令

勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合、勧告に係る措置をとるよう命ずることとなります。

命令をする際、あらかじめ、所有者等に対し提出期限を記載した通知書を交付して、自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければなりません。また、命令をおこなった際は、標識を設置するなど、その旨を公示しなければなりません。

この通知書を受け取った者は、受け取った日から5日以内に、市に対して意見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ます。

この意見の聴取の請求があった場合、公開による意見の聴取を行わなければなりません。

⑤代執行

命令を受けた者が期限までに命令に係る措置を履行しなかったとき、履行しても十分でなかったとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の規定により、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者にこの行為をしてもらうこととなります。

なお、代執行によりかかった費用は、命令を受けた者へ請求することとなります。

また、代執行をしようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければいけません。

特定空家等の認定と助言・指導、勧告、命令し、所有者自身による是正を促します。自身で是正しない場合は、代執行を行います。

⑥立入調査等

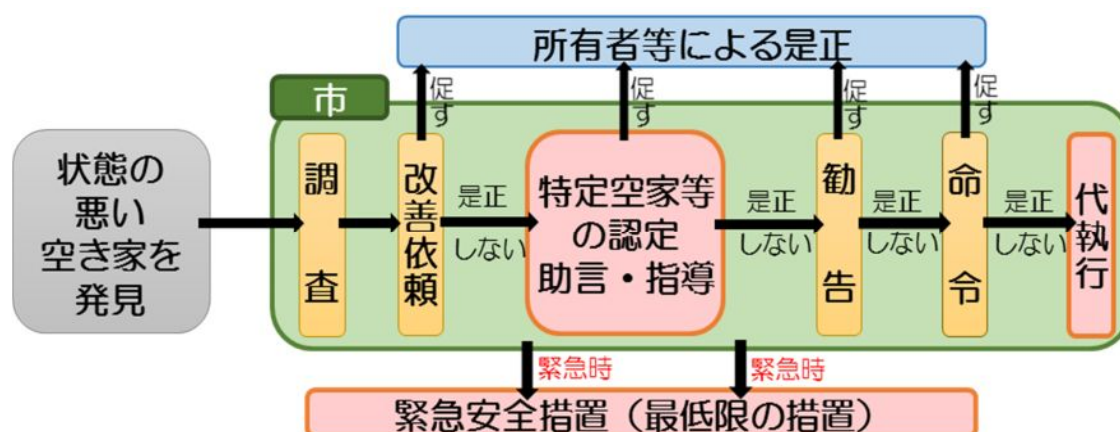
上記の助言・指導、勧告、命令の施行に際し、必要な限度において、市職員又は委任した者に、空家等へ立ち入って調査をさせることができます。その際は、立入調査員証を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければなりません。

(7) 緊急安全措置の実施

人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため、緊急の必要があると判断した場合、助言・指導、勧告、命令、代執行の手順は踏まず、建築基準法及び災害対策基本法の規定により、必要最小限度の措置を講じることとしています。

具体的には、飛散する可能性のある屋根をシート等で覆う、侵入防止のロープ等を設置することなどの措置を行います。

(5) ～ (7) のイメージ図



3. 利活用の推進

(1) 空家・空地情報バンクの設置

空家等の所有者と、空家等を探している者をマッチングさせるため、魚津市空家バンクを設置しています。

ホームページの改善や不動産業者等との連携強化、全国版空家バンクとの連携などに取り組みます。

また、空家に対する助成制度において、空家情報バンクに登録されていることを条件に加え、登録を促します。

(2) 空家取得への支援

空家の利活用と定住促進のために、転入者や移住者が空家を取得することを支援します。

また、居住誘導区域^{*3}内は、今後人口が減少しても、人口密度を維持し、地域コミュニティが持続的に確保されるよう、積極的に支援を行います。

(3) 空家の解体への支援

危険老朽空家の解体の支援を行います。

また、居住誘導区域^{*3}内は、空家取得への支援と同様に、積極的に支援を行います。

(4) 地籍調査の実施

国土調査法に基づき、一筆ごとの土地について、所有者の立会いの下、所有者、地番、地目、境界を確認し、現代の正確な測量技術で面積を測定し、その結果を登記簿と公図に反映させます。

調査完了後は、土地の売買する際に、改めて測量調査を行う必要がなくなります。

(5) 本市所有又は管理する建物への対応

本市が所有又は管理する建物及び跡地については、「魚津市公共施設再編方針」に基づき用途転用、解体又は売却を進めます。

その際は、空家対策総合支援事業等の空家対策に資する事業の活用を検討し、民間事業者等との連携や、民間事業者による利活用を含めた地域活性化につながる活用を目指します。

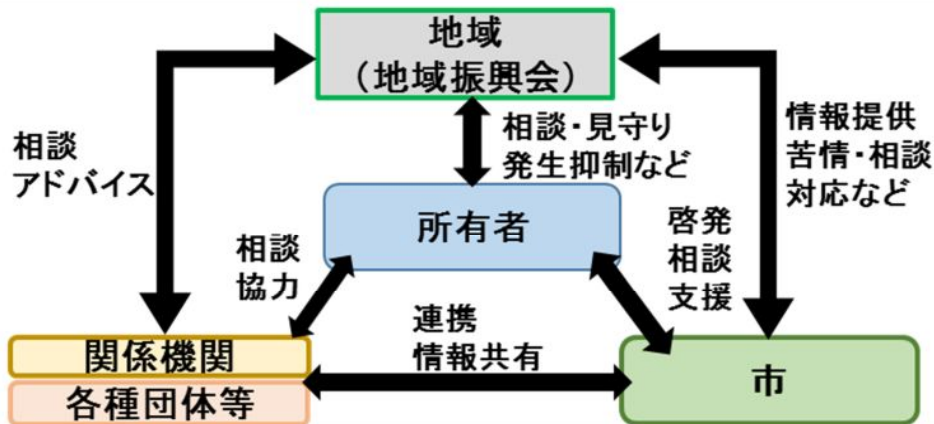
*3 居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。

魚津市立地適正化計画にて設定しています。本計画P3に範囲を示します。

第5章 計画の推進体制

1. 役割分担



所有者	・空家になる前に、相続者と先を見据えた協議・行動を行います。(家屋の登記や相続、家族信託、利活用や除却、売却の計画) ・空家等になった場合、自らの責任において、空家等を適切に管理します。	
市	・空家等の発生抑制や適切な管理、利活用がなされるよう、法令や条例等に基づき、必要な施策を実施します。 ・所有者等と地域(市民)の活動をサポートします。 ・関係機関と連携しながら、空家等問題に対応します。	
地域 (地域振興会)	・空家の相談・見守りを行います。 ・特定空家等の疑いのある空家等を発見した場合は、市に情報提供します。 ・空家の発生を抑制、適正な管理の啓発、空家調査等を行います。 ・空家の利活用を検討します。	
関係 機関	・市等と連動して、それぞれの立場からできる行動を行います。	
	建築主事	建築基準法で、違法な建築物に対して、除却や改善等の勧告や命令、代執行を行います。
	道路管理者	交通に支障を及ぼす恐れのある行為を阻止するため、措置命令を行います。
	消防	火災予防上危険な場合、命令や代執行を行います。
	警察	犯罪の予防等を行い、秩序を維持します。
各種 団体	・空家等は課題が多岐にわたるため、それぞれの立場で相談を受けます。	
	弁護士 司法書士 行政書士等	法律や相続に係る問題が多く発生しているので、専門的な立場で相談を行います。
	不動産業 建築業等	住宅の長寿命化や空家の管理、利活用方法において、専門的な立場で相談を行います。
	社会福祉及び 環境関係者	住宅を所有している高齢世帯が増えているため、空家になる前の対応や、なった後の管理、利活用について、情報提供します。
	金融機関	空家等のリフォームや解体に融資します。

2. 特定空家等への対応体制

地域等が、特定空家等の疑いのある空家を発見した場合は、市に情報を提供します。

市は、現地と所有者等の調査を行い、関係機関と協力しながら、所有者自身が問題を解決するように促します。

管理不全な状態が解消しない場合は、市は、審議会の意見を聴き、特定空家等の認定要領に基づいて、認否を決めます。

特定空家等に認定した場合、市は、審議会と協議しながら、必要に応じて指導・助言、勧告、命令、代執行を行います。

3. 計画の進捗と評価

各年度において、施策の実施状況等を審議会に報告し、PDCAサイクルの考えに基づき、評価・改善に取り組みます。

第2次計画の成果指標に対して、評価、改善を行い、第3次計画につなげます。

計画期間内であっても、法や国の制度改正、社会情勢の変化など必要に応じて、審議会の意見を踏まえて計画の見直しを行います。

