

魚津市空家等対策計画

【第3次】

令和8年3月
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 4
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 9
2. 成果指標 10

第4章 空家の具体的な対策

1. 予防の促進 11
2. 適正な管理の喚起 12
3. 利活用の推進 16

第5章 計画の推進体制

1. 役割分担 19
2. 特定空家等への対応体制 20
3. 計画の進捗と評価 20

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」（以下「法」という。）（平成 26 年法律第 127 号）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）」、令和 3 年 3 月には「魚津市空家等対策計画（第 2 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。

法施行後も、空家等はさらに増加しており、空家等対策を強化するため、国は令和 5 年 12 月に法を改正しました。

今後少子高齢化が進行する中で、管理が行き届いていない空家は増加していくものと予想され、法の趣旨も踏まえた更なる総合的かつ計画的な空家等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 3 次）」を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、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」、及び法第 22 条に基づき定められた「管理不全空家等及び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（ガイドライン）」に即して定めたもので、本市の空家等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みます。

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」、同第 2 項で規定する「特定空家等」、同第 13 条第 1 項で規定する「管理不全空家等」に加え、本市が所有する建物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8年度から令和12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ものを含む。）をいいます。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きます。

• 管理不全空家等 【法第13条第1項】

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

• 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的生活環境の保全を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。

• 管理不足な空家（以前の名称：管理不全な空家）

市が実施する空家実態調査において、下記（ア）～（★）に1つ以上該当している空家等をいいます。

（ア）雑草等の繁茂・庭木等の管理が悪い

（イ）ゴミ等の放置による家屋（敷地）内の衛生環境が悪い

（ウ）屋根雪等の始末が悪い

（エ）強風によるトタン等の飛散のおそれ、屋根瓦の落下の危険性

（オ）倒壊のおそれなどが感じられる

（★）町内が特に困っている

• 所有者等 【条例第4条】

空家等の所有者又は管理者。（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、現に建物のない土地。

空家等が解体されれば空地が生じます。また、空家等を解体する際は、解体後の土地利用を合わせて検討することからも、空家等と空地は密接に関連しているといえます。よって、本計画においては空地についても記載します。

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

空家の数や状態、維持管理の状況といった実態を把握するために、地域振興会の協力を得て空家実態調査を実施しています。調査は、平成26年度と令和元年度に実施し、令和3年度からは毎年実施しています。

調査によると、市内全域の空家数は、平成26年度が1,028戸、令和元年度が1,191戸、令和7年度が1,631戸となっています。調査開始から11年で約600戸増加しており、直近3年は1年で約100戸ずつ増加しています。令和3年度から令和7年度の5年間で、554戸の空家が解消した一方で、新たに994戸の空家が発生しました。解消した空家以上に、新たに発生した空家が多い状況です。

地区別に見ると、空家は大町・村木・本江・加積・道下・経田地区に多い傾向にあります。また、新たな空家も、これらの地区を中心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年度が199戸、令和元年度が248戸、令和7年度が265戸でした。調査開始から11年間で66戸増加しています。

地区	空家件数							R6からR7に		R7空家数地区割合 (地区/全体)
	H26	R1	R3	R4	R5	R6	R7	解消数	新規数	
大町	172	195	219	217	239	252	263	15	26	16.1%
村木	163	167	175	175	192	199	210	11	22	12.9%
下中島	49	47	51	59	62	69	72	7	10	4.4%
上中島	26	31	38	39	42	44	61	1	18	3.7%
松倉	25	35	47	49	61	65	70	4	9	4.3%
上野方	32	47	60	50	58	70	69	5	4	4.2%
本江	193	208	222	223	238	245	274	7	36	16.8%
片貝	40	41	51	51	54	56	57	3	4	3.5%
加積	75	95	106	108	110	122	134	16	28	8.2%
道下	53	92	97	100	109	118	130	10	22	8.0%
経田	136	124	140	137	141	165	169	6	10	10.4%
天神	33	48	52	47	48	52	51	5	4	3.1%
西布施	31	61	62	62	64	71	71	5	5	4.4%
合計	1028	1191	1320	1317	1418	1528	1631	95	198	100.0%

(2) 国勢調査結果

住宅を所有する世帯の比較です（施設等に入居している世帯は除きます）。平成22年から令和2年にかけて、世帯総数はほぼ横ばいとなっていますが、減少に転じています。内訳を見ると、65歳以上の単身世帯や二人世帯の全体に占める割合が増加しており、特に65歳以上の二人世帯は大きく増加しています。

	H22	H27	R2	5年増減
①65歳以上の単身世帯	1,883	2,099	1,964	▲ 135
②65歳以上の二人世帯	1,188	1,460	1,779	▲ 319
その他の一般世帯	12,352	12,222	12,007	▲ 215
③合計	15,423	15,781	15,750	▲ 31
割合（①+②/③）	19.9%	22.6%	23.8%	

(3) 空家所有者の意向調査の結果

この調査は、令和元年度に実施した空家実態調査の空家の所有者等に対して、令和3年度にアンケート調査を行ったものです。調査対象数 1,101 件、回答空家総数 503 件です。

①空家となった原因

「居住者の死亡」が42.3%と最も多く、次いで「入院・入所」が18.5%、「転居」が18.1%で続きます。これら3つが主な原因であり、合わせて約8割を占めています。

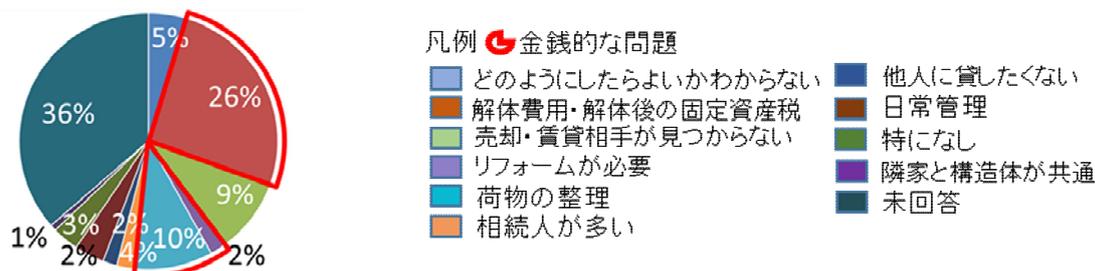
②困っていること

空家の所有者等が困っていることの上位5項目は下記のとおりでした（複数選択可）。

	(%)
荷物が置いたままであり、どうしたらよいかわからない	29.4
解体して更地になると固定資産税が上がる	29.0
今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない	27.0
賃貸・売却したいが相手がみつからない	25.6
解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない	24.1

利活用の手段や、金銭面で困っている所有者が多くなっています。

参考（前回平成29年度の回答）



③維持管理の頻度

「2～3か月に1回」は23%（前回平成29年度：14%）、「半年に1回」は17%（同10%）、「年1回」は5%（同5%）、「ほとんどしていない」は10%（同6%）あり、これら管理頻度が月1回未満の合計は55%（同35%）です。前回調査と比較すると20%増加しており、維持管理の頻度が低くなっている傾向があります。

④今後の活用方法

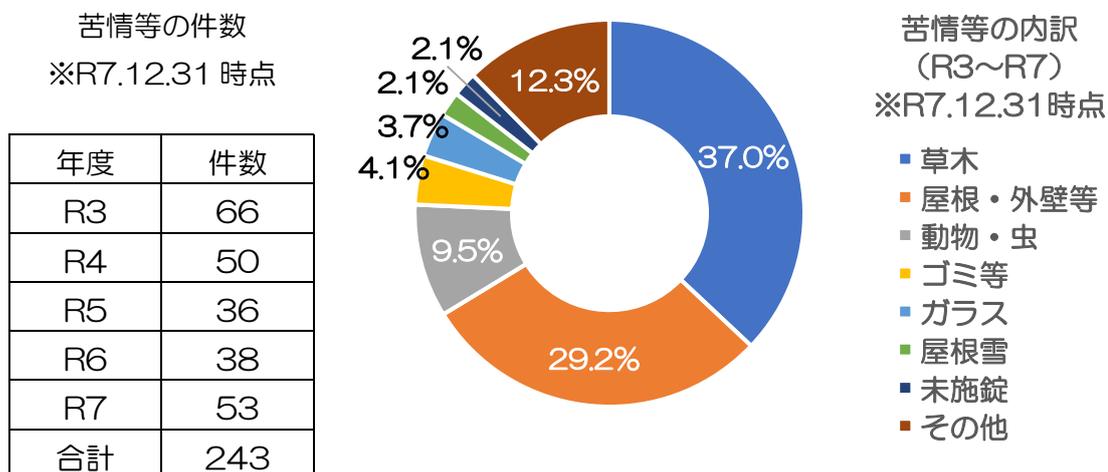
「売却・賃貸」が43%と最も多く、前回平成29年度の22%から大きく増加しています。

「現状のまま（分からない）」は29%（前回24%）、「解体」は13%（同11%）、「修繕して住む」は8%（同7%）です。現状のままにするよりも、売却や賃貸により利活用したいと考えている所有者の割合が増えています。

（4）窓口に寄せられる苦情等の状況

令和3年度から令和7年度（12月末時点）までの苦情の内容は、「草・樹木の管理不足」と「屋根・外壁の破損」が特に多く、次いで「動物・虫の被害」となっています。その他は、ゴミ等の放置、ガラスの破損、屋根雪の管理不足、未施錠等があります。令和7年度は、苦情の件数が大きく増加しています。

相談者の多くは、空家等の所有者等を知らなかったり、知っていても連絡が取れなかったりするため、市に相談されています。これらの苦情を受け、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、改善を依頼しています。



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整理します。

課題

(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が増加しています。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、空家となる可能性が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等の費用が高騰しており、費用を確保できない所有者等が見られます。

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 海沿いの地区や市街地の空家化

空家実態調査結果では、空家数は、海沿いの地区（大町地区・村木地区・経田地区）や市街地（本江地区・加積地区・道下地区）に多く、新たに発生した空家数も、同様の傾向があります。

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啓発活動や地籍調査を継続すること等が重要と考えられます。

(2) 管理が行き届いていない空家の増加

要因1 維持管理不足

空家を管理する頻度の少ない所有者等が多く見られました。

管理不足により、周辺住民や地区から空家に関する苦情等が発生しています。空家が適切に管理されず放置されると、部材の落下や家屋の倒壊等による事故や、ごみの不法投棄や害虫・害獣等の発生といった公衆衛生上の問題が懸念されます。

また、放火や不法侵入といった犯罪の温床となるほか、地震・台風・大規模火災といった災害時には、倒壊や延焼によって被害が拡大する危険性もあります。

このように、空家等を放置することには多大なリスクがあることから、空家の所有者等に、適切な維持管理を啓発し、支援しながら促していくことが重要です。

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 所有者等と地域の連携不足

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。

空家実態調査によると、空家数は増加の傾向にあります。また、管理不全な空家数は、直近では増加数が抑えられているものの、件数はやや増加傾向にあります。よって、従来からの課題は継続しており、今後も取組が必要です。

このほか、課題の解消に向け、新たな対応が求められています。

新たな対応

(3) 管理不全空家等への新たな対応

法により、新たに「管理不全空家等」が定義されました。これにより、放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等に対し、市区町村が認定・指導・勧告を行うことが可能となりました。

まずは、管理不全空家等の実態を把握します。その後は、法の趣旨を踏まえ、状態の悪い空家等が、周囲に著しい悪影響を及ぼし特定空家等になる前の段階から、適切に管理されるよう措置を講じていく必要があります。

(4) 所有者不明の空家等への新たな対応

令和6年4月に相続登記が義務化されました。相続登記の義務化により、相続放棄に及ぶ所有者等が増加することが懸念されます。また、相続放棄の他にも、相続登記の未了や未登記により所有者不明の空家等が発生しています。

所有者不明の空家等が放置されると、防災・防犯、衛生、景観等の面で周囲への悪影響が懸念されるほか、税収の減少など様々な社会的問題を引き起こします。また、空家を維持管理する所有者等がないことから、問題が長期化・深刻化しやすい傾向にあります。こうした所有者不明の空家等への対応が急務となっています。

(5) 利活用の更なる推進

空家数の増加に伴い、空家の利活用を希望する所有者等の数も増加しています。地域や関係団体とも連携しながら、空家等の利活用をさらに推進していくことが求められます。

(6) 予防の更なる促進

従来からの課題は、空家等が発生した後の対応が中心でしたが、空家等の数は増加の一途をたどっており、空家等が発生した後では対応に限界があります。

今後は、空家等が発生する前の早い段階から空家等の将来について考え、行動してもらうために、普及・啓発の取組をより一層進めていく必要があります。

第3章 基本的な方針

1. 基本的な取組方針

空家等の発生抑制や維持管理等は、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てきました。第3次計画では、この3つの基本的な柱に基づく従来からの取組を継続しながら、第2章で示した「新たな対応」を講じていきます。

(1) 予防の促進

所有者等をはじめ、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。相続登記が義務化されたことから、空家等の将来について、家族や親族間で事前に協議しておくことはより一層重要となりました。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。併せて、今後家屋等を所有することになる現役世代、将来世代に対する意識啓発も行っています。

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

空家等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。

空家実態調査や空家等の現地調査を実施し、適切に管理されていない空家の実態を把握します。調査を踏まえ、管理不全空家等への認定を行います。

管理不全空家等への認定・指導、勧告を経ても改善が見られない空家等や、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、助言又は指導、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、管理不全空家等になることを防ぐとともに、定住促進を図ります。地域や関係団体とも連携しながら、空家等の早期の利活用をさらに推進します。

2. 成果指標

(1) 第2次魚津市空家等対策計画の振り返り

第2次魚津市空家等対策計画では、管理不全な空家数を成果指標とし、管理不全な空家数を、令和元年度の248戸から増加させないことを目標としました。

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、令和7年度1,631戸と増加しています。一方、成果指標に掲げた管理不全な空家数については、令和7年度が265戸で、令和元年度の248戸からやや増加していますが、空家数と比較すると増加率は抑えられています。

(2) 第3次魚津市空家等対策計画の成果指標及び目標

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、空家数の増加自体は避けられない事象であるといえます。一方、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすのは「管理不全な空家」であることから、これを成果指標とします。なお、名称については、法で新たに定義された「管理不全空家等」と区別するため、今後は「管理不足な空家」と呼称します。「管理不足な空家」の戸数については、「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さらに強化することにより、令和7年度の265戸から10%減少させることを目指します。

	H26	R1	R6	R7	R12 目標
管理不足な空家 (旧：管理不全な空家)	199	248	241	265	238

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。

今後家屋等を所有することになる現役世代、将来世代に対する意識啓発を行います。

元気なうちから住まいの将来を家族や親族で話し合うきっかけとしてもらうため、また相続登記や遺産分割について考えてもらうため、「住まいのエンディングノート」*¹ 等を利用した意識啓発を行います。

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、まちづくりふれあい講座の開催

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。

市職員が講師となり、空家・空地対策について説明するうおづまちづくりふれあい講座を開催します。

市が主催するセミナーや相談会、講座のほか、関係団体が開催するセミナー等も案内しながら、空家と空家の将来について考える機会を多く創出します。

関係団体との連携を強化し、官民協働事業の実施や、将来的な空家等管理活用支援法人*²の指定について検討します。

(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*³ やリバースモーゲージ*⁴ など、相談者に合わせた情報を提供します。

*1 住まいのエンディングノート

国土交通省と日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会が協力して作成したノートで、家系図や建物・土地の所有の状況などが記入できるものとなっています。

*2 空家等管理活用支援法人

法により新たに創設された制度であり、市町村長は、空家の活用や管理に取り組む NPO 法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定することができるとされています。支援法人は、空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行います。

*3 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。

*4 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。

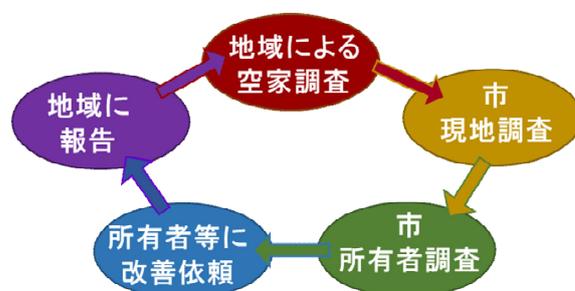
2. 適正な管理の喚起

(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、空家実態調査は令和3年度から毎年実施しており、空家等の実態の把握と適正な管理の喚起のため、今後も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、令和7年度には、空家実態調査結果を踏まえ、市内全域を対象とした管理不全空家等の調査（外観調査）を実施しました。この調査の結果や、日々の空家の苦情などをデータベース化し、今後の

空家等対策に活用するとともに、管理不全空家等及び特定空家等の認定における基礎資料として活用します。

(2) 空家の維持管理への支援

空家等の所有者等に対し、定期的な訪問や状態確認、換気や清掃といった維持管理を啓発します。また、防災・防犯対策として、燃えやすいものを置かない、使用しない電気やガスは遮断する、出入口を施錠するといった対応を啓発します。防災・防犯の観点においては、近隣住民同士の連携に大きな効果が期待できることから、所有者等と近隣住民との連絡・情報共有がより活性化するよう支援します。また、所有者等からの相談に応じて、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。

(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・相談処理

空家等に関する苦情・相談を受付けます。記録はデータベース化し、経過や進捗状況を整理します。

苦情に対しては、現地を確認し、登記情報や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。

苦情・相談の内容に応じて、空家・空地情報バンクや利活用の助成制度等を併せて案内します。

(6) 管理不全空家等への対応

①管理不全空家等の疑いのある空家への対応

空家の外観調査を行い、管理不全空家等の認定基準要領に基づき、管理不全空家等の認否を決めます。

②管理不全空家等の認定と指導

管理不全空家等に認定した場合、当該空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導します。

③勧告と固定資産税の住宅用地特例の廃止

指導してもなお、当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認める場合には、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置につい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。

また、管理不全空家等については、周辺への影響の程度が特定空家等ほど大きくない状況であることに鑑み、命令や代執行といった措置は規定されていません。

(7) 特定空家等への対応

① 特定空家等の疑いのある空家への対応

管理不全空家等に対する認定と指導、勧告を経てもなお必要な措置がとられない場合、また管理不全空家等への認定を経ずとも、空家等の状態が著しく悪い等の理由により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になります。

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、命令の順に行い、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。

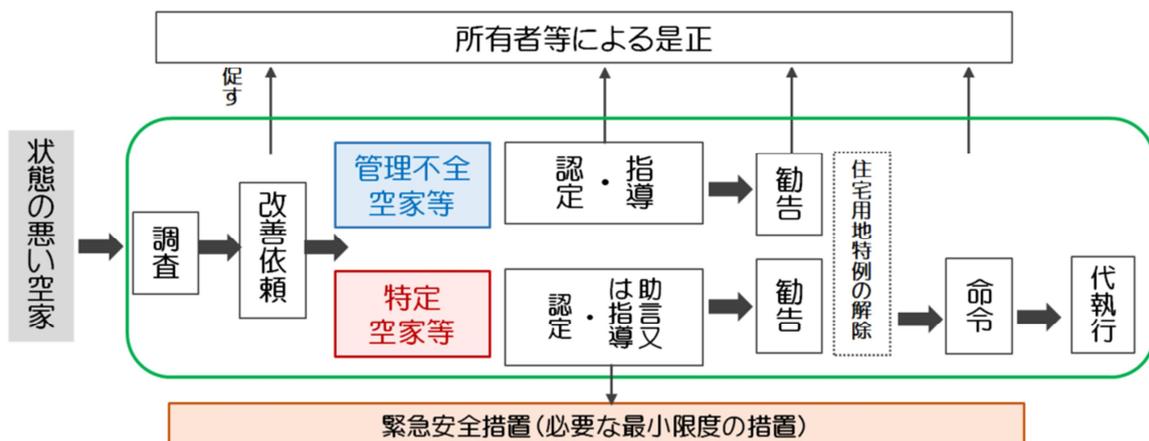
⑥立入調査等

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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させることができます（報告徴収権）。また、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。

(8) 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。→ (6) ~ (8) のイメージ図



(9) 所有者不明の空家等への対応

市町村長は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するものとされていますが（法第 12 条）、所有者の死亡・転居、相続登記の未実施や相続放棄等の理由により、所要の探索を行ってもなお、所有者を確認することができない空家等が存在します。こうした所有者不明の空家等への対応としては、財産管理人制度 *⁵の活用や略式代執行（法第 22 条第 10 項）の実施が考えられます。なお、財産管理人の選任は、利害関係人のほか、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求が可能となりました（法第 14 条）。

所有者不明の空家等は、所有者等に適切な管理を依頼する通常の対応がとれず、問題が長期化・深刻化する傾向があります。状態が悪い空家が発見された場合は、すみやかに所有者の調査を行い、問題の早期把握に努めるとともに、所有者不明の空家等を把握した場合は、法の趣旨も踏まえて適切に対応します。

* 5 財産管理人制度

所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合の「不在者財産管理制度」（民法第 25 条）、相続人のあることが明らかでない場合の「相続財産清算制度」（同第 952 条）、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合の「所有者不明建物管理制度」（同第 264 条の 8）、並びに所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合の「管理不全土地・建物管理制度」（同第 264 条の 9、264 条の 14）があります。

3. 利活用の推進

空家の利活用には、「売却」「賃貸」「解体」といった方法があります。空家は、放置すると老朽化が進み、利活用が困難になることから、いずれの場合も早期に行動することが重要です。所有者等が早期に利活用へ進めるよう支援します。

(1) 空家・空地情報バンクの設置、100 円空家バンクの設置

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・空地情報バンクを設置しています。

売買が困難で、所有者が利活用に困っている空家を対象に、土地と建物を定額 100 円で売買する「100 円空家バンク」を設置し、状態が悪化する前に売買を促します。

ホームページの改善や不動産業者等との連携強化、県や全国版空家バンクとの連携などに取り組みます。空家・空地情報バンク事業については、更なる流通促進を図るため、専門的な知識やノウハウを有した関係団体へのアウトソーシングについても検討します。

(2) 空家売買・取得への支援

空家の利活用を推進するために、空家の所有者と取得希望者の双方を支援します。移住・定住促進にもつながるよう、支援制度の周知を強化します。

魚津市空家バンク及び100円空家バンクに登録された空家を対象に、空家の家財道具の処分に要する費用を補助します。また、空家の取得費用のほか、空家を取得し、住居用または事業所等にリフォームする場合の工事費用を補助します。助成制度により、空家バンクに登録された空家の取得を支援します。

さらに100円空家バンクについては、所有者、取得者の双方に助成制度を設け、空家が取得されるよう支援します。

また、居住誘導区域*6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を支援します。

また、居住誘導区域*6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。

これまでに、補助率の引き上げや所得要件の撤廃といった補助要件の見直しを行いました。空家の解体費用が高騰しており、今後、解体が困難な所有者はますます増加することが想定されます。これまでの支援を継続しながら、今後はより効果的な支援の枠組みを目指します。

このほかにも、市の施策により利活用を推進します。

(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、土地を売買する際に、改めて測量調査を行う必要がなくなります。

(5) 市が所有又は管理する建物への対応

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」に基づき用途変更、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。

このほか、行政が主導する取組として、法に規定された「空家等活用促進区域」*7 については、市の実情も踏まえた総合的な検討が必要となります。

*6 居住誘導区域

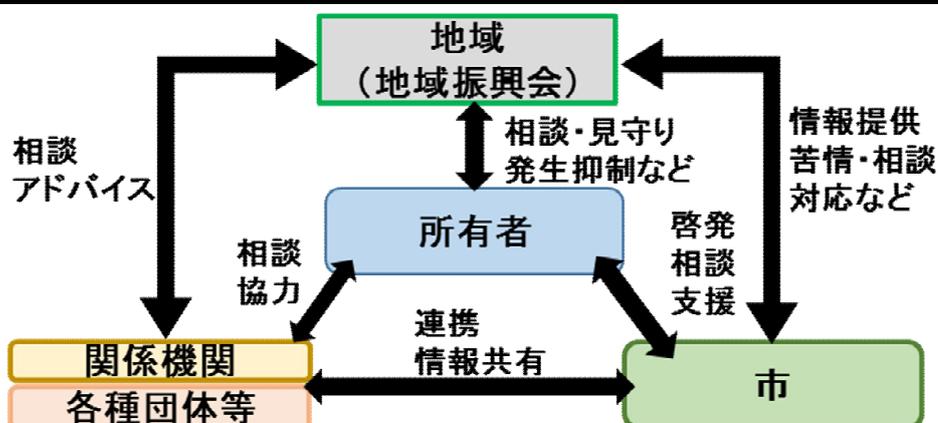
人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。魚津市立地適正化計画にて設定しています。

*7 空家等活用促進区域

法で新たに定義された区域で、「当該区域における経済的社会的活動のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域」のことを指します。市町村は、この区域に関する事項を定めることができるとされています。

第5章 計画の推進体制

1. 役割分担



所有者	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 関係機関や各種団体と連携しながら、空家等問題に対応します。連携を強化し、空家等管理活用支援法人の指定についても検討します。 								
地域 (地域 振興会)	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建築主事</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">道路管理者</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">消防</td> <td>火災予防上危険な場合、命令や代執行を行います。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">警察</td> <td>犯罪の予防等を行い、秩序を維持します。</td> </tr> </tbody> </table>	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。
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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">弁護士 司法書士 行政書士等</td> <td>法律や相続に係る問題が多く発生しているため、専門的な立場で相談を行います。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産業 建設業等</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	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ため、専門的な立場で相談を行います。	不動産業 建設業等	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。				
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ため、専門的な立場で相談を行います。								
不動産業 建設業等	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。								

各種団体	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。
	NPO 法人、社団法人、会社等	空家等の活用や管理に取り組みます。
	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。

管理が行き届いていない状態が解消しない場合は、市は、審議会の意見を聴き、管理不全空家等及び特定空家等の認定要領に基づいて、認否を決めます。

管理不全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、勧告を行います。

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サイクルの考え方に基づき、評価・改善に取り組みます。

第3次計画の成果指標に対して、評価、改善を行い、次期計画につなげます。

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。

