

第3次糸魚川市空家等対策計画(案)

(令和9年度～令和13年度)

素案

糸魚川市

目 次

第1章 計画の基本事項

1	計画策定の背景と目的	...	1
2	空家等の定義	...	1
3	計画の対象地区	...	2
4	計画の期間	...	2
5	計画の位置付け	...	2

第2章 空家等の現状と課題

1	全国及び新潟県の状況	...	3
2	糸魚川市の状況	...	4
(1)	住宅・土地統計調査	...	4
(2)	糸魚川市空き家実態調査	...	5
(3)	空き家バンクの取組状況	...	6
(4)	管理不全空家等・特定空家等への対応状況	...	7
ア	管理不全空家等への対応件数	...	7
イ	特定空家等の認定状況	...	7
3	空家等対策の課題	...	8
(1)	人口減少や核家族化の進行に伴う空家等の増加	...	8
(2)	所有者等の管理意識の希薄化	...	8
(3)	所有者等が不明・不存在	...	8
(4)	空家等の利活用及び流通の促進	...	8
(5)	セカンドハウス・別荘利用者と地域の共生	...	8
(6)	都市のスポンジ化への対応	...	8
(7)	土砂災害等の被害拡大の抑制	...	9

第3章 基本方針

1	基本的な考え方	...	10
(1)	所有者等による管理の原則	...	10
(2)	公共的な観点からの市の取組	...	10
2	空家等の対策の基本方針	...	10
(1)	空家等の相談支援・発生の抑制	...	10
(2)	空家等の利活用・適切な管理の促進	...	10
(3)	管理不全空家等・特定空家等の解消		

第4章 具体的な施策

1	空家等の相談支援・発生の抑制	・・・	12
(1)	相談・支援体制の充実	・・・	12
ア	ワンストップ相談窓口の整備	・・・	12
イ	庁内関係各課及び関係機関等との連携	・・・	12
(2)	所有者の意識啓発	・・・	12
ア	ウェブサイトや広報紙等による周知	・・・	12
イ	セミナーや出前講座等の実施	・・・	12
(3)	管理者等の意識醸成	・・・	12
2	空家等の利活用・適切な管理の促進	・・・	12
(1)	空家等の利活用の促進	・・・	12
ア	所有者等に対する利活用の啓発	・・・	12
イ	関係団体等との連携	・・・	12
ウ	利活用に係る補助制度の充実	・・・	13
(2)	空家等の適切な管理の促進	・・・	13
ア	適切な管理の促進	・・・	13
イ	適正管理に関する情報提供	・・・	13
(3)	地域と利用者との共生	・・・	13
(4)	居住誘導等による都市のスポンジ化の抑制	・・・	13
3	管理不全空家等・特定空家等の解消	・・・	13
(1)	管理不全空家等・特定空家等への対応	・・・	13
(2)	所有者等が不明又は不存在の空家等への対応	・・・	14
(3)	災害時の安全確保	・・・	14
(4)	その他関係法令等に基づく措置	・・・	14

第5章 対策の実施体制

1	連携体制の整備	・・・	17
(1)	市民等からの情報提供への対応	・・・	17
ア	庁内関係各課の連携体制の整備	・・・	17
イ	必要な調査等	・・・	17
ウ	管理不全空家等及び特定空家等の認定について	・・・	17
(2)	地域及び関係団体との連携	・・・	17
(3)	発災時における空家等情報の共有	・・・	17
2	計画の検証と見直し	・・・	17

資料編

1	糸魚川市の人口の状況	・・・	18
2	居住中家屋の状況	・・・	19
3	市民アンケート結果	・・・	19
4	空き家実態調査の内容及び住宅の不良度判定調査票	・・・	20
	A 空き家実態調査 住宅の不良度判定調査票	・・・	21
	B その他家屋以外の不良度判定調査票	・・・	22
5	空家等に関する市・国の制度	・・・	23
6	糸魚川市空き家等対策協議会委員名簿	・・・	24
7	糸魚川市空き家等対策庁内委員会委員名簿	・・・	25
8	計画策定の経緯	・・・	26
9	関係法令	・・・	27
(1)	空家等対策の推進に関する特別措置法	・・・	27
(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(ガイドライン)について	・・・	36
(3)	糸魚川市空き家等対策協議会条例	・・・	43
(4)	糸魚川市空き家等対策協議会運営要綱	・・・	44
10	その他の関係法令	・・・	46

第1章 計画の基本事項

1 計画策定の背景と目的

本市では、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「第1次糸魚川市空家等対策計画」を策定しました。その後、令和3年度に改定した「第2次糸魚川市空家等対策計画」に基づいて、空家等の発生の抑制、適切な管理、利活用及び除却に取り組んできました。

一方、人口減少、少子高齢化及び核家族化の進行等を背景として、全国的に空家等が増加しています。こうした状況を踏まえ、国は令和5年に空家法を改正し、空家等の発生抑制、早期の活用及び適切な管理を重視する方針を追加しました。

これを受け、本市においても、適切に管理されていない空家等の増加が課題となっていることから、これまでの取組を検証するとともに、今後必要となる施策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画を策定します。

本計画に基づき、市、市民、空家等の所有者等、地域、関係団体及び事業者がそれぞれの役割を担い、相互に連携することにより、良好な生活環境の確保、安全・安心なまちづくり及び地域の活性化を目指します。

【経過】

平成26年	11月	空家法公布
平成27年	2月	空家法施行
平成28年	3月	第1次糸魚川市空家等対策計画策定
令和 3年	3月	第2次糸魚川市空家等対策計画策定
令和 5年	6月	改正空家法公布
令和 5年	12月	改正空家法(※)施行

(※)改正空家法では、空家等の活用促進を図るとともに、適切な管理が行われていない「管理不全空家等」について、所有者等に対する指導・勧告の制度を新設するなど、空家等の適切な管理を促進するための措置が強化されました。

また、「空家等管理活用支援法人」の指定制度を創設し、空家等の管理・活用に関する所有者等への相談対応や情報提供などを通じて、民間団体等との連携を促進することとしました。

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、空家等の発生を抑制する観点から、現在使用されている住宅等についても、相続、維持管理、利活用及び処分等に関する啓発・相談の対象とします。

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、「管理不全空家等」とは、第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を示します。

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。

【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つ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。

【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。

【管理不全空家等(空家法第13条第1項)】

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

3 計画の対象地区

本計画が対象とする地域は糸魚川市全域とします。

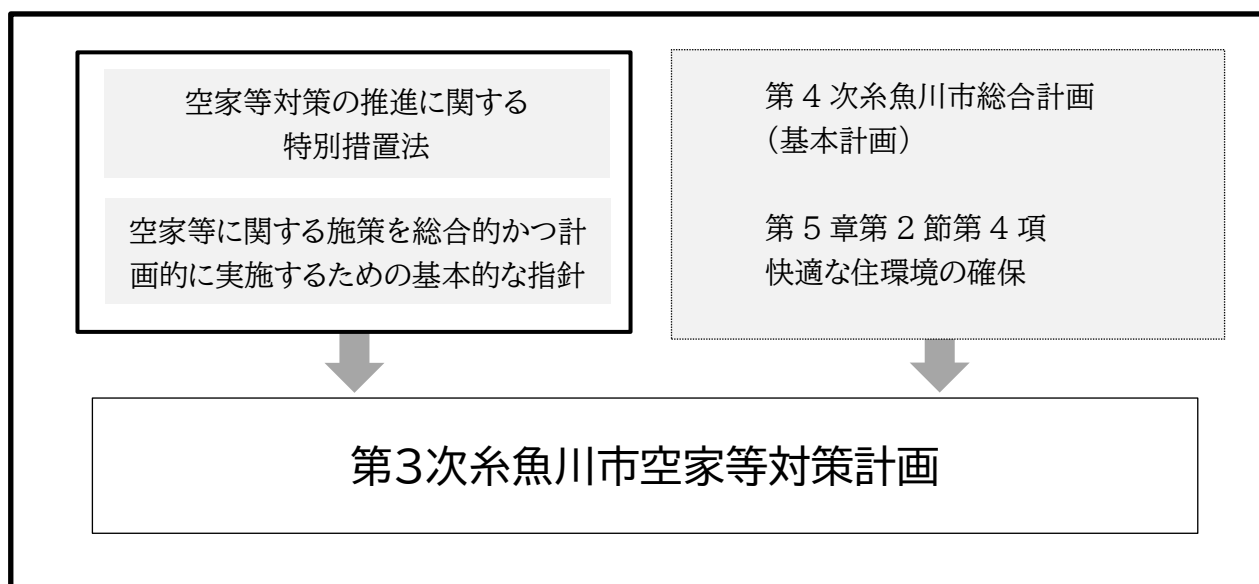
4 計画の期間

本計画の計画期間は、令和9年度から令和13年度までの5年間とします。なお、計画期間中においても、施策の実施状況や効果、空家等の状況、法令・制度及び社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

5 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条に規定する「空家等対策計画」です。

「第4次糸魚川市総合計画」を上位計画とし、同計画との整合を図りながら、本市における空家等対策の基本的な考え方、方針及び具体的な施策を示すものです。



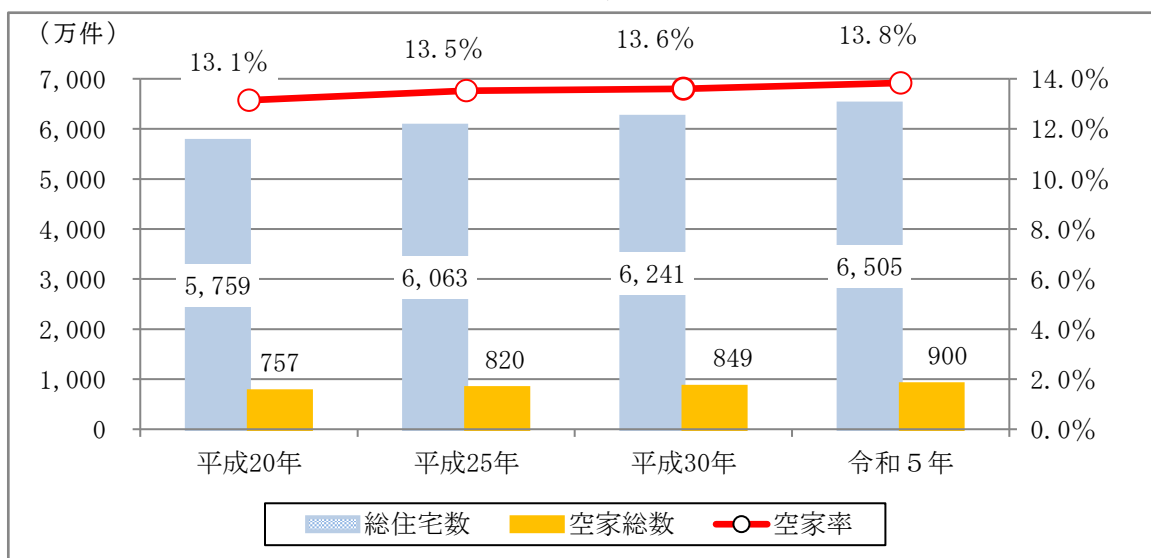
第2章 空家等の現状と課題

1 全国及び新潟県の状況

全国の空家総数は、住宅・土地統計調査※によると、令和5年には900万件となっています。また、総住宅数に占める空家の割合を示す空家率も上昇傾向にあり、令和5年には13.8パーセントとなっています。

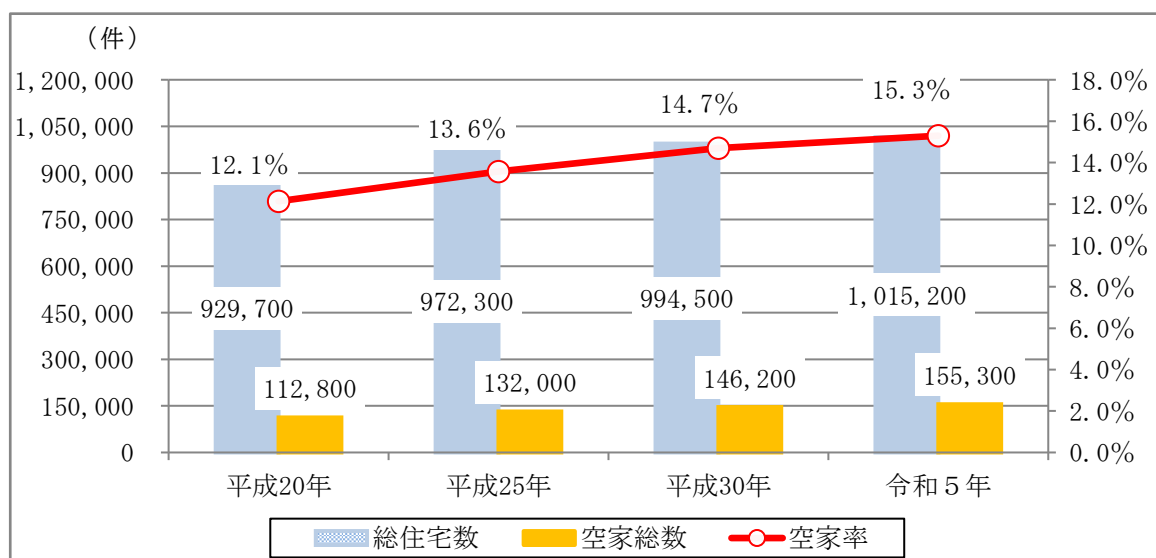
新潟県においても同様の傾向が見られ、令和5年の空家率は、15.3パーセントで全国を上回って推移しています。

【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）

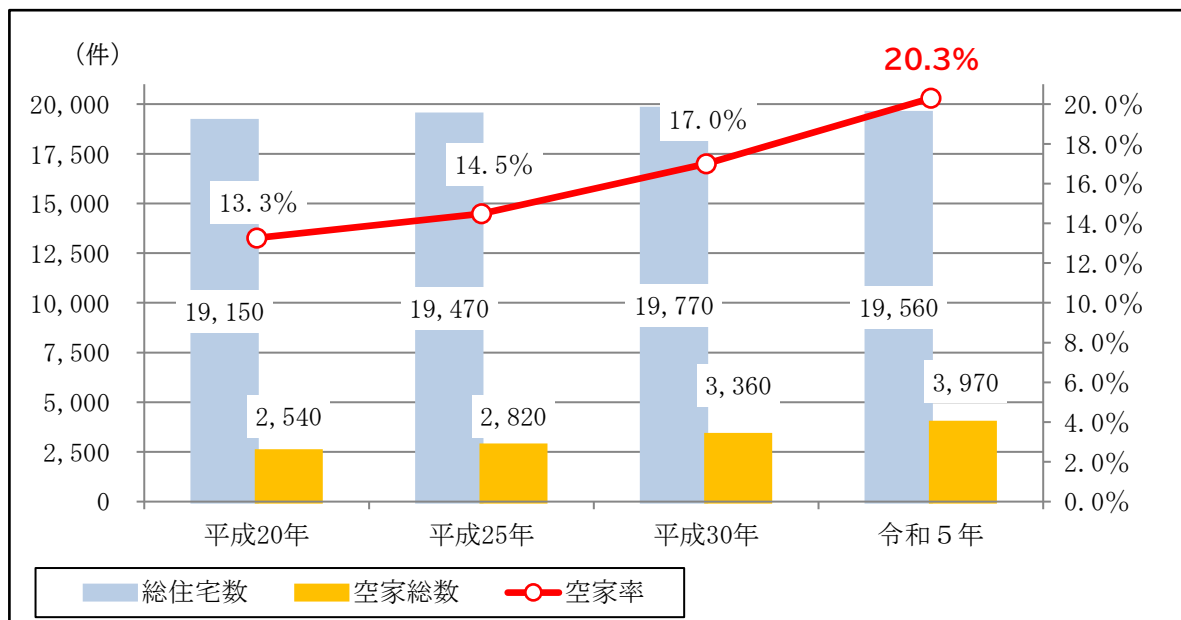
※ 住宅・土地統計調査は、5年ごとに国が行う調査で、全国から抽出された調査区の建物を外観調査し、空家等の判断をします。調査結果の全数を推計し、集計することで、住宅とそこに居住する世帯の居住状況などの実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。

2 糸魚川市の状況

(1) 住宅・土地統計調査

糸魚川市の空家総数は、令和5年には3,970件、空家率は20.3パーセントで、全国及び新潟県の空家率を大幅に上回っています。

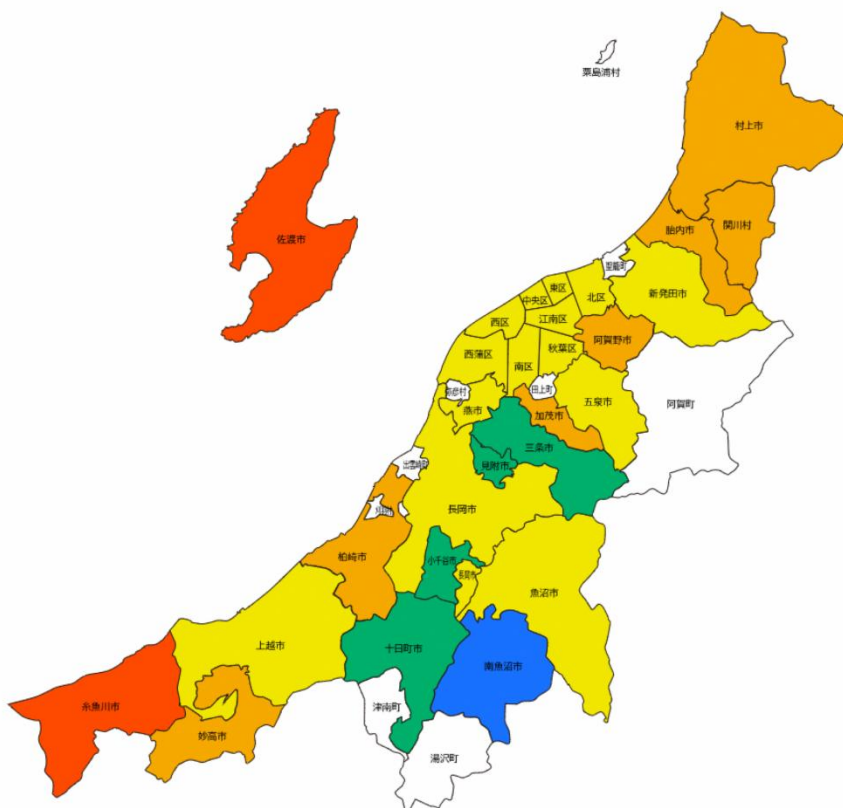
【糸魚川市の総住宅数、空家数及び空家率の推移】



出典:「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

新潟県内の空家率

順位	市町村等	率(H30)	率(R5)
1	南魚沼市	9.9	8.7 ↓
2	見附市	7.5	10.1 ↑
3	小千谷市	10.7	10.7 ↓
4	十日町市	11.2	11.5 ↑
5	三条市	11.7	12.0 ↑
6	新発田市	12.8	12.5 ↓
7	五泉市	10.9	13.0 ↑
7	燕市	12.0	13.0 ↑
9	新潟市	12.9	13.1 ↑
10	魚沼市	11.5	13.4 ↑
10	上越市	13.5	13.4 ↓
12	長岡市	12.6	13.5 ↑
	全国	13.6	13.8 ↑
13	妙高市	17.7	15.2 ↓
	新潟県	14.7	15.3 ↑
14	胎内市	16.2	16.9 ↑
15	阿賀野市	11.9	17.0 ↑
16	村上市	17.3	17.4 ↑
17	柏崎市	16.9	18.8 ↑
18	加茂市	13.9	18.9 ↑
19	糸魚川市	17.0	20.3 ↑
20	佐渡市	24.9	28.0 ↑



出典:「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

(2) 糸魚川市空き家実態調査

【調査の目的と概要】

本調査は、市内において適切な管理が行われていない空家等の状況を調査し、実態に即した対応及び対策を講じることを目的に実施しました。

調査にあたっては、令和2年度調査結果及び令和6年度事前調査結果を基に、対象物件を抽出し、外観目視による現地調査を行いました。

調査結果については空家等管理データベースとして整理しました。

【実施時期】 令和7年6月26日から令和8年2月25日まで

【調査結果】

調査対象1,045件のうち、「良好」236件及び「不良度低」366件を合わせた602件は全体の57.6%を占めています。これらは、現状のまま利用可能又は一定の修繕により利用できる可能性がある空家等であり、所有者等へ利活用を促します。

一方、「不良度高」及び「特定空家相当」の合計は342件であり、老朽化の進行や周辺環境への影響を踏まえ、所有者等への適切な管理又は除却を促進する必要があります。

なお、調査上「良好」又は「不良度低」と判定された空家のうち、空家情報提供制度（以下「空き家バンク」という。）に登録されている物件は16件にとどまっています（令和8年8月末現在）。

【令和7年度糸魚川市空き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）		55	133	48	236
不良度低 （修繕の上、利用可能）		89	192	85	366
不良度高 （老朽化しており、大規模な修繕が必要）		62	137	50	249
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）		40	38	15	93
小 計		246	500	198	944
そ の 他	活用済	15	23	9	47
	更 地	13	23	9	45
	瓦 礫	3	6	0	9
小 計		31	52	18	101
合 計		277	552	216	1,045

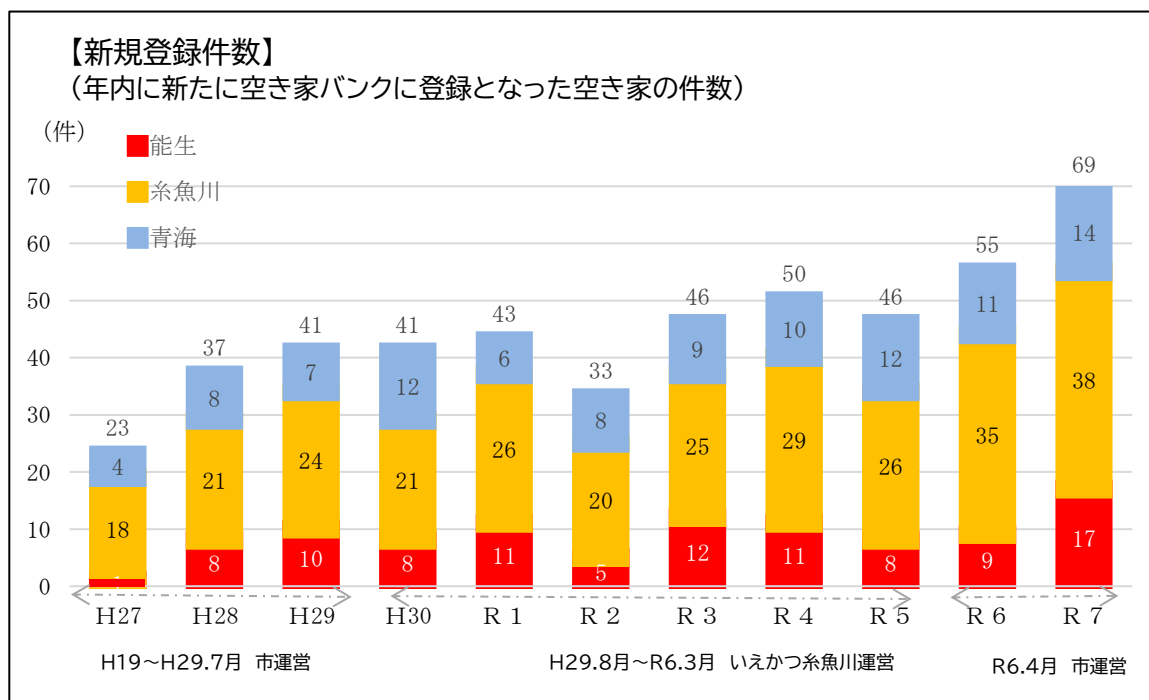
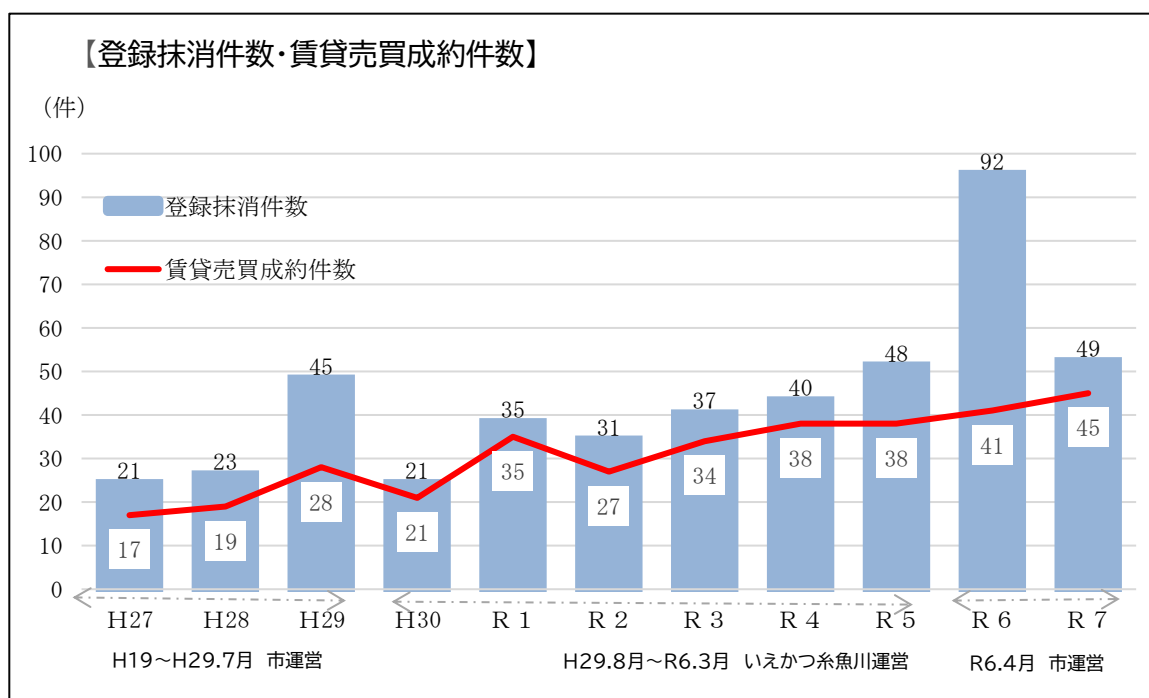
※「特定空家相当」は、実態調査における判定区分であり、空家法に基づく「特定空家等」の認定を意味するものではありません。

※調査方法等は、資料編 19 ページを参照。

(3) 空き家バンクの取組状況

(単位：件)

年度	登録数	うち、新規	成約数	うち、市外 契約者	うち、居住地 が海外
R5	108	46	38	(17)	(2)
R6	71	55	41	(22)	(2)
R7	91	69	45	(27)	(6)
R8(8月末)	102	38	26	(15)	(6)



(4) 管理不全空家等・特定空家等への対応状況

ア 管理不全空家等への対応件数

市では、空家等に関する相談や情報提供を受けた場合、現地確認、所有者等の調査及び所有者等への連絡等を行い、適切な管理を促しています。

近年の対応状況は、次のとおりです。

(単位:件)

対 応	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度 (8月末現在)
相 談	73	88	56	57	29
現場確認	57	61	45	45	22
所有者調査	39	34	28	24	13
所有者への連絡	55	82	48	41	12
その他	418	339	—	—	—
合 計	224	265	177	167	76

イ 特定空家等の認定状況

特定空家等に認定した空家等についても、所有者等による自主的な改善を基本とし、助言・指導等を行います。それでも改善が図られない場合には、周辺への危険性、被害の切迫性、公益性等を踏まえ、法令に基づく必要な措置を検討します。

これまでの認定及び対応状況は、次のとおりです。

年 度	認定件数	対 応	金 額
R2	2件	略式代執行1件 相続人による除却1件	1,912 千円
R3	2件	行政代執行1件・略式代執行1件	2,581 千円、2,640 千円
R4	—	—	—
R5	1件	—	—
R6	1件	—	—
R7	2件	行政代執行1件・略式代執行1件	3,769 千円、2,983 千円
R8	1 件	(予定)略式代執行1件	5,500 千円

※管理不全空家等認定 認定実績なし

3 空家等対策の課題

(1) 人口減少や核家族化の進行に伴う空家等の増加

人口減少や核家族化の進行に伴い、今後も空家等の増加が見込まれます。

空家等の発生を未然に防ぐためには、将来、空家等となる可能性がある住宅等について、居住中の段階から、相続、維持管理、利活用及び処分等について、所有者や家族等で考える機会を設けることが重要です。

一方、住まいの将来や相続に関する問題は、個人の事情や家族関係にも深く関わることから、行政や地域が適切に関与するためのきっかけづくりや必要な情報提供・支援のあり方が課題となっています。

(2) 所有者等の管理意識の希薄化

所有者等が空家等の利活用や除却等を検討する際、必要な知識や情報が不足していることから、具体的な対応に至らない場合があります。また、管理意識の不足等により、適切な管理が行われていない空家等も生じています。

空家等が防犯、衛生、景観その他の面で周辺の生活環境に影響を及ぼしている場合には、所有者等を調査・把握し、適切な管理を促しますが、働きかけを行っても改善が図られない場合があることから、こうした空家等への対応が課題となっています。

(3) 所有者等が不明・不存在

空家等になってから長期間が経過することで相続関係が複雑化し、所有者や管理者の特定が困難となる場合があります。

また、すでに所有者等の所在不明、死亡又は法定相続人全員の相続放棄により、適切に管理するものが不存在になった空家等もあります。

(4) 空家等の利活用及び流通の促進

令和7年度に実施した空き家実態調査において、「良好」又は「不良度低」と判定された空家等のうち、空き家バンクへの登録物件は16件にとどまっています。

このことから、利活用が可能な空家等が空家バンクへの登録や市場での流通が十分に進んでいない状況がうかがえます。

(5) セカンドハウス・別荘利用者と地域の共生

空家等をセカンドハウスや別荘として利用する場合、利用者が地域の生活習慣やルールを理解し、地域や近隣住民と良好な関係を築いていくことが課題となります。

(6) 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等では、狭小敷地や未接道敷地であることを理由に建替えや再建築が困難となり、空家等の老朽化が進む場合があります。

また、小規模な敷地単位で低未利用土地が散発的に発生する「都市のスポンジ化」が進行すると、治安や景観の悪化、地域の魅力の低下及び生活環境への影響につながることが懸念されます。

(7) 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、特別警戒区域内(525か所)にも多くの住民が生活しています。

災害が発生した場合、適切に管理されていない空家等が被災することで、周辺への被害を拡大させるおそれがあります。

また、空家等が避難経路上に倒壊した場合には、避難や救助活動の妨げとなり、地域の孤立につながるおそれもあります。

【参考】 代執行事例(R7実施)

【略式代執行】

除却前



除却後



【行政代執行】

除却前



除却後



第3章 基本方針

本章では、第2章で整理した空家等の現状及び課題を踏まえ、空家等の発生段階、管理状態及び周辺環境への影響等に応じた対策を総合的に推進します。

1 基本的な考え方

(1) 所有者等による管理の原則

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において、適切に行うことが原則です。

「空家法」第3条においては、空家等の所有者等は、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して規定されており、空家等の管理責任は、第一義的には所有者等にあります。

また、空家等を原因として第三者に損害が生じた場合など、民事上の問題については、関係する当事者間で解決を図ることが基本となります。

(2) 公共的な観点からの市の取組

一方、所有者等が不明である場合や、所有者等により適切に管理されず、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている場合には、市による対応が必要となることがあります。このような場合には、空家法その他関係法令に基づき、関係機関と連携しながら、必要な措置を適切に講じます。

特に、通学路、避難経路、幹線道路及び公共施設等に面する空家等や、住宅が密集する地域に所在し、周辺の生活環境に影響を及ぼすおそれがある空家等については、優先的に適切な管理の促進します。

2 空家等の対策の基本方針

以上の基本的な考え方のもと、次の3つを基本方針として、各施策を推進します。

なお、各施策を進めるための基盤となる横断的な取組として、「空家等の情報収集・把握及び関係者との連携」を位置付けます。

(1) 空家等の相談支援・発生の抑制

将来、空家等となる可能性がある住宅等について、居住中の段階から、相続、維持管理、利活用及び処分等について考える機会を設けます。

また、所有者等や居住者が空家等に関する必要な情報を得られるよう、情報発信及び意識啓発を行うとともに、相談内容に応じて適切な支援につなげる相談体制を整備します。

(2) 空家等の利活用・適切な管理の促進

利用可能な空家等を地域の資源として活用するとともに、所有者等による適切な管理を促進します。

また、空き家バンクや関係団体等との連携を通じて、空家等の流通を促進し、移住・定住、地域の活性化及び都市のスポンジ化への対応につなげます。

(3) 管理不全空家等・特定空家等の解消

適切な管理が行われていない空家等について、所有者等による自主的な改善を促します。

また、所有者等が不明又は不存在となっている空家等や、災害時に周辺へ危険を及ぼすおそれがある空家等について、庁内関係各課及び関係機関と連携し、必要な措置を講じます

空家等の情報の収集・把握

- (1) 庁内関係各課との連携
- (2) 地区との連携
- (3) 関係機関、民間事業者等との連携

I



空家等の相談支援・ 発生の抑制

- (1) 相談・支援体制の充実
ア ワンストップ相談窓口の整備
イ 庁内関係各課及び関係機関等との連携
- (2) 所有者の意識啓発
ア ウェブサイトや広報紙等による周知
イ セミナーや出前講座等の実施
- (3) 管理者等の意識醸成

II



空家等の利活用・ 適切な管理の促進

- (1) 空家等の利活用の促進
ア 所有者等に対する利活用の啓発
イ 関係団体等との連携
ウ 利活用に係る補助制度の充実
- (2) 空家等の適切な管理の促進
ア 適切な管理の促進
イ 適正管理に関する情報提供
- (3) 地域と利用者との共生
- (4) 居住誘導等による都市のスポンジ化の抑制

III



管理不全空家等・ 特定空家等の解消

- (1) 管理不全空家等・特定空家等への対応
- (2) 所有者等が不明又は不存在の空家等への対応
- (3) その他関係法令等に基づく措置
- (4) 災害時の安全確保

第4章 具体的な施策

本章では、第3章で定めた3つの基本方針に基づき、本市が実施する具体的な施策を示します。施策の実施に当たっては、所有者等、地域、庁内関係各課、関係団体、事業者等がそれぞれの立場で役割を担い、相互に連携します。

1 空家等の相談支援・発生の抑制

(1) 相談・支援体制の充実

ア ワンストップ相談窓口の整備

空家等に関する相談窓口を1か所にまとめ、利活用から除却支援までワンストップで相談できる窓口を整備します。

イ 庁内関係各課及び関係機関等との連携

相談内容に応じて、適切な支援につなげるため、庁内及び外部機関との連携体制を整備します。

(2) 所有者の意識啓発

ア ウェブサイトや広報紙等による周知

住宅等の所有者や居住者に対し、建物を適切に維持管理することの重要性や、将来の相続、利活用及び除却等について、早い段階から考えることの必要性を周知・啓発します。

イ セミナーや出前講座等の実施

空き家セミナーや出前講座「住まいの終活」等を通じて、自らの住まいの将来についての検討を促すとともに、所有者等や家族が話し合う機会の創出を図ります。

(3) 管理者等の意識醸成

所有者等の死亡、転居又は施設への入所等により空家等となった住宅について、相続人等が管理責任を適切に引き継ぐことができるよう、空家等の管理責任や管理方法を周知します。

また、相続登記の申請義務化について周知し、所有者等が不明となる空家等の発生の抑制に努めます。

2 空家等の利活用・適切な管理の促進

(1) 空家等の利活用の促進

ア 所有者等に対する利活用の啓発

所有者等からの相談や日常的に収集する空家等に関する情報や空き家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、空き家バンクへの登録を促します。

また、庁内関係各課において、空き家バンク及び空家等の活用について連携を図ります。

イ 関係団体等との連携

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みます。

ウ 利活用に係る補助制度の充実

空家や空き店舗の利活用に関する補助制度の周知を行うとともに、内容の見直しや新たな制度の検討を行い、更なる流通促進を図ります。

(2) 空家等の適切な管理の促進

ア 適切な管理の促進

適切な管理が行われず、周辺的生活環境に影響を及ぼすなどの問題が生じている空家等については、所有者等がその状態を把握していない場合があるため、空家等の現状を知らせるとともに、所有者等の管理や処分、活用等に関する意向を確認します。

その上で、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、個々の状況に応じて必要な改善や適切な管理を促します。

イ 適正管理に関する情報提供

所有者等による適切な管理が困難な状況にある場合は、連携協定を締結している公益社団法人糸魚川市シルバー人材センターや民間事業者が提供する管理サービス等の情報を提供に努めます

(3) 地域と利用者との共生

空家等をセカンドハウスや別荘として利用する場合には、利用者が地域の生活習慣やルールを理解し、地域や近隣住民と良好な関係を築けるよう、空家等の流通段階における周知等の取組を検討します。

(4) 居住誘導等による都市のスポンジ化の抑制

居住誘導区域内における空家等の利活用を促進するため、支援制度及び体制を整備します。

また、空家等の除却後の跡地を、地域の交流の場や防災・防犯対策のための空間等、地域の活性化に資する用途に活用する取組を支援します。

取組の実施に当たっては、国等が実施する空家等対策関連施策の活用を促進します。

3 管理不全空家等・特定空家等の解消

(1) 管理不全空家等・特定空家等への対応

「管理不全空家等」又は「特定空家等」と認められる空家等については、庁内関係各課と連携するとともに、必要に応じて専門家から意見を聴取し、法令に基づき、必要な行政指導を行います。

また、行政指導によっても改善が図られない場合は、行政代執行の実施を含め、必要な措置を検討します。

(2) 所有者等が不明又は不存在の空家等への対応

所有者等の所在が不明である場合や、相続人が明らかでない場合等、所有者等による適切な管理や改善が見込めない空家等については、周辺への影響、危険性及び緊急性等を踏まえ、必要に応じて、相続財産清算人制度の活用や空家法に基づく略式代執行等の実施を検討します。

(3) 災害時の安全確保

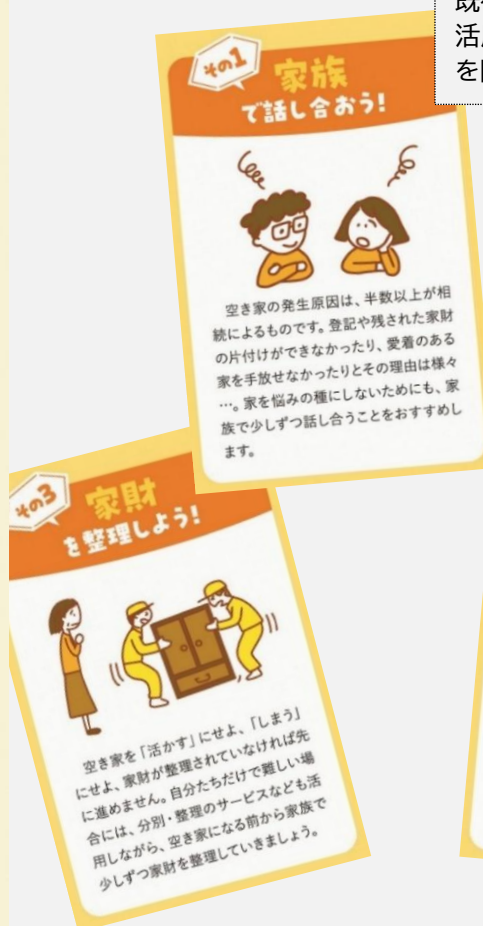
災害時の被害拡大を防止するため、土砂災害警戒区域等に所在する空家等の状況を把握します。

また、空家等が倒壊することにより避難経路や救助活動に支障を及ぼすおそれがある場合には、庁内関係各課と情報を共有し、所有者等による適切な管理又は除却を促すなど、必要な対策を検討します。

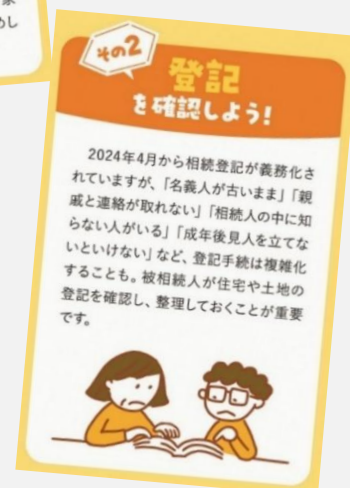
(4) その他関係法令等に基づく措置

管理不全空家等や特定空家等については、空家法に基づく措置に限らず、建築、消防、道路、廃棄物、環境美化等の関係法令や本市の環境美化推進条例等に基づく措置についても、各法令等の目的や適用要件を踏まえて総合的に検討し、必要な措置を講じます。

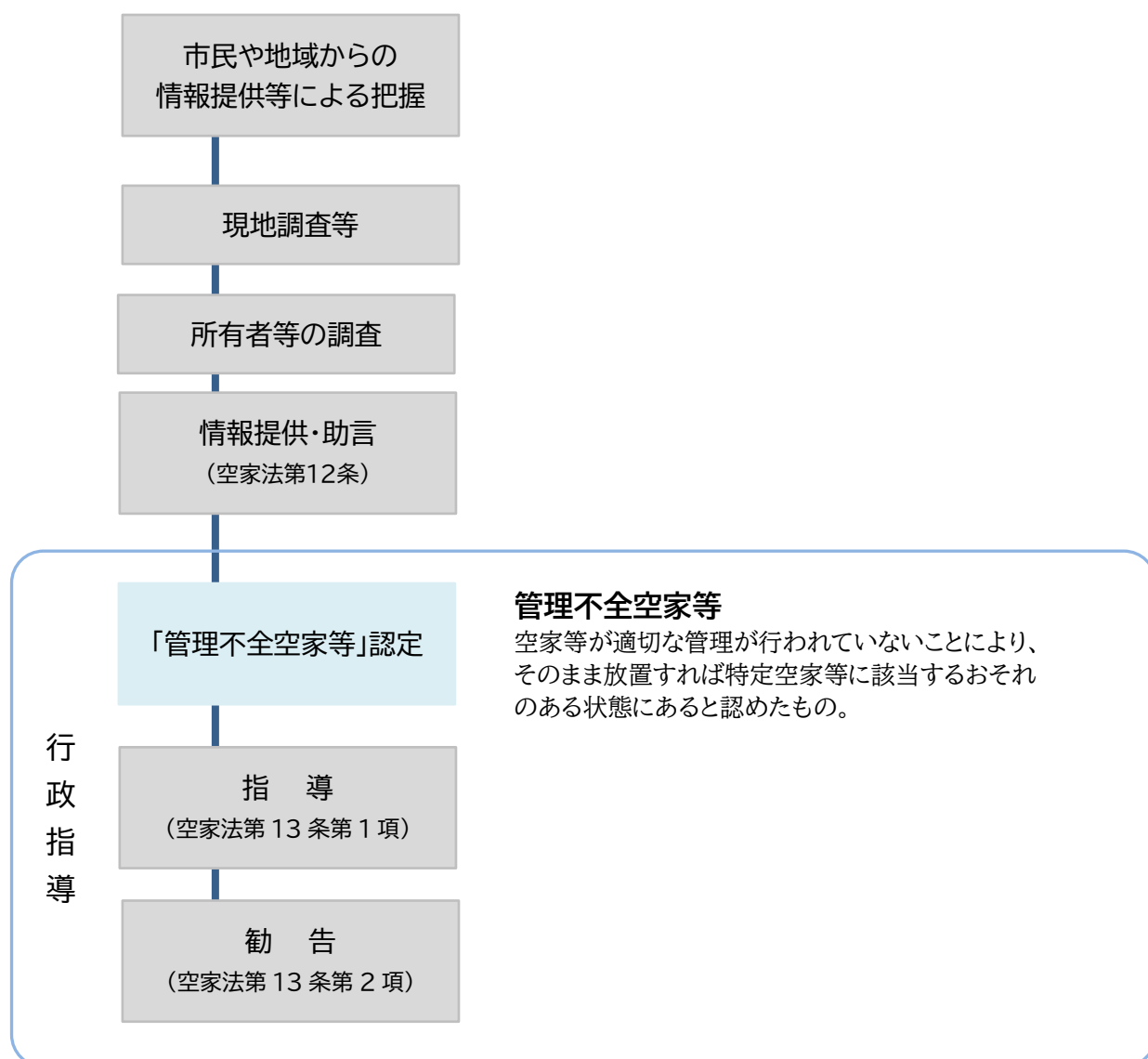
【参考】 国土交通省提供 周知啓発用イラスト



既存のイラストやパンフレット等を活用して、意識啓発や意識の醸成を図ります。



【管理不全空家等に該当する空家等への措置のフロー】

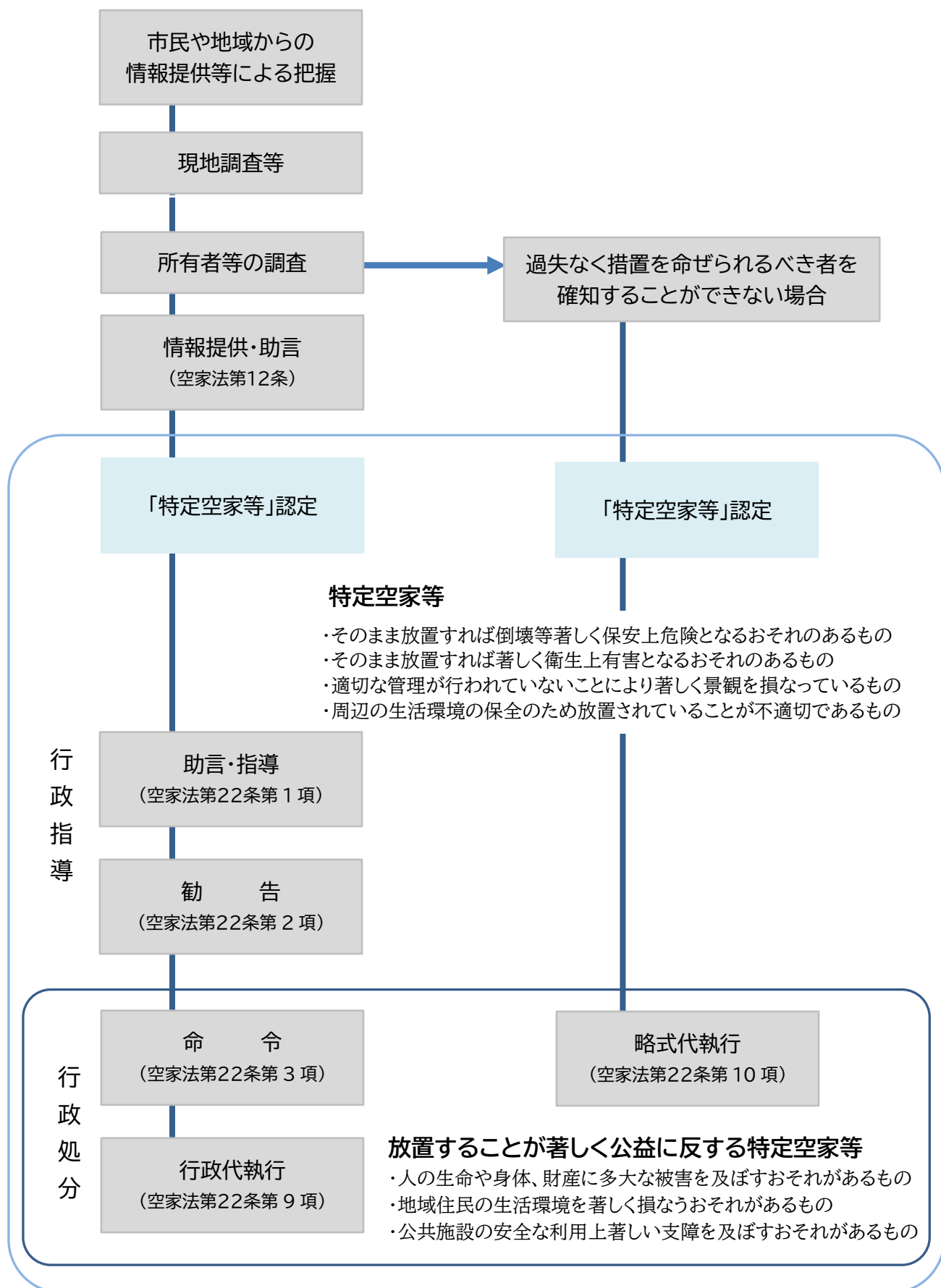


令和 5 年 12 月 13 日に施行された改正空家法により、適切な管理が行われず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等について、市町村長は、管理不全空家等として、所有者等に対し必要な措置を講ずるよう指導・勧告することができるようになりました。

これは、特定空家等となる前の段階から、所有者等に適切な管理を促すために設けられた制度です。なお、勧告を受けた管理不全空家等の敷地については、地方税法の規定により、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例が適用されなくなる場合があります。

住宅用地の区分	土地の面積区分	課税標準額	
		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

【特定空家等に該当する空家等への措置のフロー】



第5章 対策の実施体制

本市における空家等対策を着実に推進するため、庁内関係各課、地域、関係団体及び事業者等がそれぞれの役割を担い、相互に連携して取り組みます。

また、計画に基づく施策の実施状況や効果を定期的に検証し、必要に応じて取組の改善及び計画の見直しを行います。

1 連携体制の整備

(1) 市民等からの情報提供への対応

ア 庁内関係各課の連携体制の整備

空家対策の担当部署を都市建設課とし、空家等に関する情報を一元的に把握・管理します。そのうえで、庁内関係各課が必要に応じて、それぞれの所管に応じた役割を円滑に担う体制を整備します。

イ 必要な調査等

空家等に関する相談や情報提供に対して、当事者間での解決が困難な場合、市は、空家法やその他の関係法令に基づき、所有者等の把握に必要な調査を行います。

ウ 管理不全空家等及び特定空家等の認定について

管理不全空家等及び特定空家等に該当する可能性がある空家等については、庁内関係各課及び糸魚川市空き家等対策協議会と協議し、認定の該当性を判断します。

(2) 地域及び関係団体との連携

個々の空家等の状態や実情については、所在する地域の自治会等が日常的に把握している場合があります。このため、地域との情報共有や連携を図りながら、空家等対策を進めます。

また、空家等の利活用や適切な管理を進めるためには、不動産、法律、建築等に関する専門的な知識や経験が必要となることから、関係団体及び事業所と連携を強化するとともに、管理活用支援法人の指定について検討し、相談・支援体制の充実を図ります。

(3) 発災時における空家等情報の共有

災害が発生した場合又は発生するおそれがある場合には、被災地区及びその周辺に所在する空家等の情報を、災害対策本部及び庁内関係各課と共有します。情報共有にあたっては、災害対策基本法、その他の関係法令及び市の防災計画等に基づき、必要な範囲で適正に取り扱います。

2 計画の検証と見直し

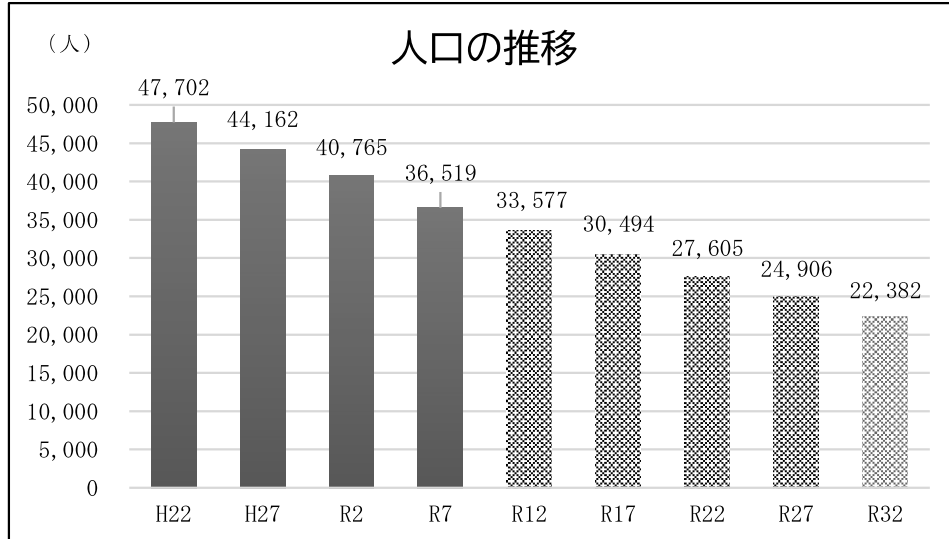
計画策定後は、計画に基づく対策を着実に実施することが重要です。そのため、年度ごとに取組の実施状況や効果を検証するとともに、課題を整理し、継続的な改善を図ります。また、計画期間中であっても、法令や国の制度の改正、社会情勢の変化等により見直しが必要となった場合には、糸魚川市空き家等対策協議会の協議を経て、本計画を見直します。

資料編

1 糸魚川市の人口の状況

(1) 人口の推移

本市における人口は、年々減少し、令和7年の国勢調査の結果では、36,519人となりました。この国勢調査の結果を基に、国立社会保障・人口問題研究所の人口推計に準拠して将来人口を推計すると、今後、さらに人口減少が進み、令和32年には22,382人、R7との比較では61.2%に減少すると推計されています。

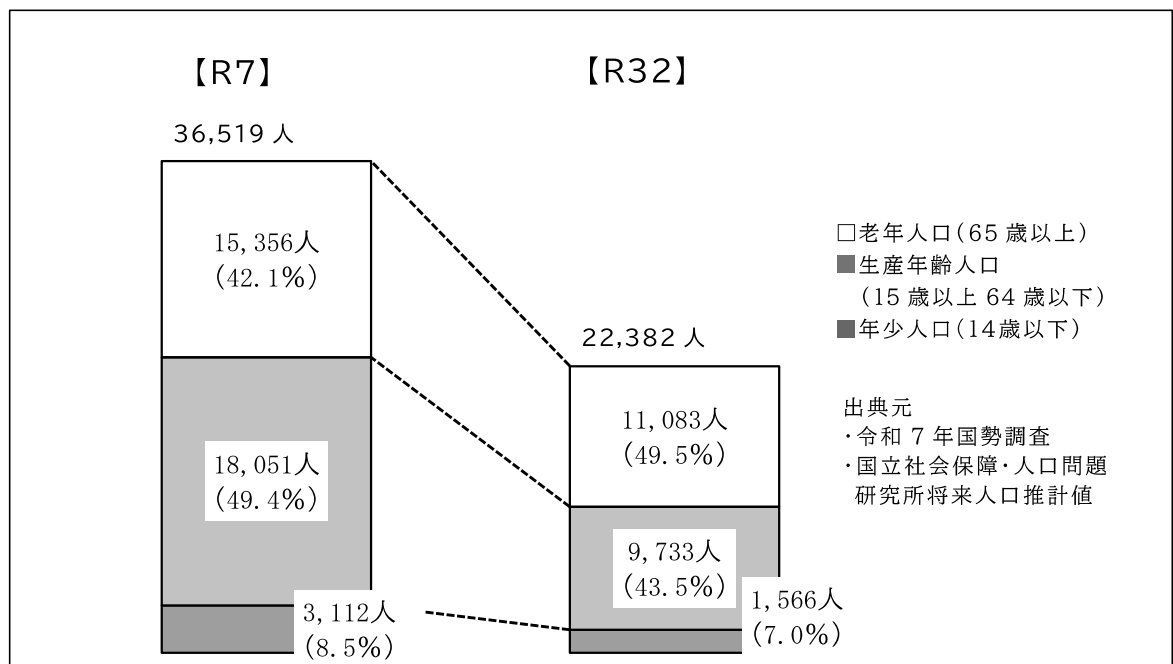


【資料】 国勢調査(平成22年～令和7年)

国立社会保障・人口問題研究所将来人口推計値(令和12年～令和32年)

(2) 年少者数及び高齢者数の推移

本市の将来人口推計によると、14歳以下の年少者数は、25年後の令和32年には1,566人となり、人口の7.0%にまで減少すると見込まれています。65歳以上の高齢者数は、令和32年には11,083人となり、全体の人口に占める割合が49.5%にまで増加すると推計されており、今後、少子高齢化がさらに進行するとみられています。



2 居住中家屋の状況

(1) 居住中家屋のうち、高齢者のみ世帯の状況

(単位:件)

調査年度	居住中住宅数	うち、高齢者のみが居住する住宅数	割合
R5	15,500 件	5,370 件	34.6%
H30	16,360 件	5,190 件	31.7%

資料:「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※令和5年度高齢者のみが居住する住宅 5,370 件のうち、

・子の居住地との距離1時間以上 1,860 件

・子どもはいない 1,180 件

(2) 居住中家屋の建築年数

(単位:件)

調査年度	居住中住宅数	うち、昭和55年以前の建築(旧耐震)	割合
R5	15,500 件	5,640 件	36.3%
H30	16,360 件	6,410 件	39.1%

資料:「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

3 市民アンケート結果

総合計画に関する市民アンケート(空家等適正管理・利活用の推進)

【満足度】

満足している	0.9%
やや満足している	9.0%
やや不満である	26.5%
不満である	27.6%
わからない	34.7%
未回答・無効	1.3%

【重要度】

重要である	36.3%
ある程度重要である	40.7%
あまり重要でない	7.0%
重要でない	1.3%
わからない	10.3%
未回答・無効	4.3%

4 空き家実態調査の内容及び住宅の不良度判定調査票

(1) 調査の時期

令和7年6月26日～令和8年2月25日

(2) 調査区域及び対象空家等

ア 調査区域

糸魚川市全域

イ 対象空家等

空家法第2条第1項に定義されている「空家等」

ウ 調査方法

「住宅地区改良法」を基に判定基準を定め、調査方法や留意事項を記載した「現地調査手順書」を作成し、外観目視による現地調査を実施した。

エ 判定方法

「建物の評点による不良度判定」、「建物以外の不良度判定」、「緊急度の判定」の3つについて、調査を行った。

(ア) 建物の評点による不良度判定

「A 空き家実態調査 住宅の不良度判定調査票」により判定を行い、評点の合計点を算出する。

・ 調査項目

構造一般の程度、構造の腐朽又は破損の程度、防火上又は避難上の構造の程度

・ 不良度判定

不良度低：不良度50点未満

不良度高：不良度50点以上100点未満

特定空家等：不良度100点以上は居住の用に供されない住宅と判定

(イ) 建物以外の不良度判定

「B その他家屋以外の不良度判定調査票」により、地域住民に迷惑がかかるかの判定を行う。不良度の有・無の判定を行い、合計点を算出する。

(ウ) 緊急度の判定

・ 建物周辺への影響を調査し、判定をする。

学校・保育園等：隣接になし→緊急度なし、隣接している→緊急度高

幹線道路：面していない→緊急度なし、面している→緊急度高

建物の密集状況：低→緊急度なし、高→緊急度高

【資料編】

A 空き家実態調査 住宅の不良度判定調査票

判定基準	判定項目	判定内容	評点	最高評点
1 構造一般の程度	(1)基礎	① 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
		② 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	(2)外壁	外壁の構造が粗悪・簡易なもの	25	
2 構造の腐朽又は破損の程度	(3)基礎、土台、柱又ははり	① 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
		② 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		③ 基礎、土台、柱の傾斜(下げ振りを使ったとして1/20超)又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	10	
	(4)外壁	① 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。	10	
		② 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
		③ ①②の他、更に壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	(5)屋根	① 屋根ぶき材料の一部に剥落又ははずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		② 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
		③ 屋根が著しく変形したもの	50	
	(6)外壁	① 延焼のおそれがある外壁があるもの	10	
		② 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20	
3 防火上又は避難上の構造の程度	(7)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	30
4 排水設備	(8)雨水	雨どいがないもの	10	10

合計 点

B その他家屋以外の不良度判定調査票

判定項目		判定内容内容(外観目視による)	現場状況			
1	その他構築物の状況	看板、給湯設備、屋上水槽、等の状況(転倒、破損、腐食)				
		屋外階段、バルコニーの状況、(脱落、破損、腐食、傾斜)				
2	門又は塀の状況	倒壊を誘因する、ひび割れ、破損				
		倒壊に起因する、傾斜				
3	擁壁の状況	ひび割れ、水のしみ出し				
		水抜き穴に詰まり				
		ブロック・石積みの崩れ				
判定項目 1～3 状況ポイント数						
4	衛生上の有害状況	放置浄化槽等からの汚物の流出、臭気の発生				
		排水等の流出による臭気				
		ごみ等の放置、外部からの不法投棄による臭気の発生				
		吹付石綿の飛散				
判定項目 4 状況ポイント数						
5	著しく景観を損なっているかの状況	屋根、外壁が汚物、落書き等での外見上の傷み、汚れ				
		多数の窓ガラスが割れたまま				
		流木、枝等が繁茂し建築物を覆っている				
		敷地内のごみの散乱、廃車等動産の放置				
判定項目 5 状況ポイント数						
6	その他 周辺環境の保全を図るために 放置することが不適切な状況	立木 (繁茂期 想定)	腐朽、倒壊、枝折れし、散在による周辺道路、近隣家屋への支障			
			枝等が周辺道路、近隣家屋へはみ出す支障			
		動物等	鳴き声、その他音の発生による近隣の日常生活への支障			
			ふん尿、その他汚物による臭気			
		動物等	毛、羽毛等の発生			
			ねずみ、ハエ、蚊、のみ等害虫の発生			
			住みついた動物が周辺土地、家屋に侵入			
			シロアリの発生			
		管理の不備	門扉の無施錠、窓ガラスの破損による不特定者の侵入できる状態			
			土砂等の周辺道路、隣家への流出			
		判定項目 6 立木等 状況ポイント数				
		雪の影響	屋根の雪止め破損等による落雪で通行人への支障			
			道路に面する外壁と道路境界線との間隔が2m 以内で、屋根からの落雪が道路通行者に危険を及ぼす恐れのあるもの			
			隣家に面する外壁と当該隣家の外壁との間隔が2m 以内で、屋根からの落雪が隣家に危険を及ぼす恐れのあるもの			
判定項目 6 雪の影響 状況ポイント数						
合計						

5 空家等に関する市・国の制度

【空家等に関する補助事業】

令和8年4月現在

項目等	制度名	制度の概要
【担当課】都市建設課 空家の利活用推進	空家取得支援事業補助金	<p>【概要】 空家バンクを利用して空家等を取得する場合、係る費用の一部を補助する事業</p> <p>【補助金の額】 ・空家等に係る売買契約書に記載された代金総額の1/10に相当する額 上限10万円 ・立地適正化計画居住誘導区域の場合 上限20万円</p>
	空家家財道具等処分事業補助金	<p>【概要】 空家等の所有者が行う、空家バンクに登録した空家内にある家財道具等の処分に係る費用の一部を補助する事業</p> <p>【補助金の額】 家財道具等の処分に係る費用5万円以上のものに対し、費用の1/2に相当する額 上限5万円</p>
【担当課】都市建設課 特定空家等の解消に向けた取組	空き家除却支援補助金	<p>【概要】 市内における空家等の解体及び除却に係る費用の一部を補助する事業</p> <p>【補助金の額】 空家等の解体及び除去に係る工事費用の1/2に相当する額 上限50万円又は20万円</p>
空き家の発生を抑制するための特例措置 (国の制度)		<p>【概要】 被相続人の居住の用に供していた空家等を相続した相続人が、相続日から起算して3年を経過する年の12月31日までに空家等を除却または耐震性を確保させて譲渡した場合、家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度。</p>
低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置 (国の制度)		<p>【概要】 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地発生の予防を図ることを目的に創設された制度。土地のその上物の取引額の合計が500万円以下(※)で、都市計画区域内の低未利用地等である要件を満たす取引について、売り主の長期譲渡所得を100万円控除する制度。 ※市街化区域や用途地域設定区域内等における低未利用土地等について譲渡された場合、上限800万円</p>

6 糸魚川市空き家等対策協議会委員名簿

(敬称略)

	所属団体・関係機関	委員名
◎	糸魚川市長	久保田 郁夫
	新潟県弁護士会	備酒 貴也
	(公社)新潟県宅地建物取引業協会 上越支部	小林 貴宏
○	(公社)新潟県建築士会糸魚川支部	北村 暁彦
	新潟県司法書士会	相澤 孝
	糸魚川経済団体連絡協議会	北村 雄一
	糸魚川地域連合区長会	田原 克朗
	能生地域区長連絡協議会	土田 良秋
	青海地域自治会連絡協議会	解良 則一
	(福)糸魚川市社会福祉協議会	渡辺 忍

- ・ 任期：令和8年5月1日から令和10年4月30日まで
- ・ ◎印は会長、○印は副会長

7 糸魚川市空き家等対策庁内委員会委員名簿

	所 属		職 名	氏 名	主な役割
	総務課	行 政 係	係 長	細 井 濟	行政手続等法的相談、 弁護士協議
	能生事務所	振 興 係	係 長 (副参事)	武 藤 丈 哲	住民相談受付、現地確 認、適正管理通知送付
	青海事務所	振 興 係	係 長 (副参事)	山 岸 由 尚	住民相談受付、現地確 認、適正管理通知送付
◎	税務保険課	課 税 係	課長補佐	田 代 正 人	所有者情報提供、相続登記制 度の周知、データベース整備 協力、適正管理啓発協力
○	市民生活課	環 境 生 活 係	課長補佐	木 嶋 良 洋	空き地での草木の繁茂、 ごみ等の放置対応
	福祉事務所	福祉サービス係	係 長	小 林 和 紀	高齢者世帯へ適正管理 啓発協力
	地域協働課	地域自治支援係	係 長	廣 川 一 幸	自治会等への空き家情 報収集仲介
	都市建設課	施 設 維 持 係	係 長	猪 又 善 之	道路法による通行の安全 確保措置
	産業労働課	産 業 政 策 係	課長補佐	福光 希世江	空き店舗(工場)等の活 用・危険情報共有
	消防総務課	予 防 係	係 長	丸 山 裕 一	不審火等保安確保による 空き家情報提供
	危機管理課	危 機 対 策 係	係 長 (副参事)	倉 又 聖	消防法、災害対策基本法 による措置
	事務局 都市建設課	都 市 住 宅 係	課 長	長 崎 英 昭	適正管理啓発、住民相談 受付等対応全般、空家の 活用、空家情報提供、管 理活用支援法人指定に 関する審査基準の作成、 都市計画との連携、建築 基準法による保安上危険 な既存不適格建物の措 置、活用促進区域制度の 活用検討、計画策定主管
			係 長	高 畑 浩 幸	
			主 査	久 保 田 直 子	
			主任主事	五十嵐 大樹	

・任期：令和8年6月8日から令和9年3月31日まで

・◎は委員長、○は副委員長

8 計画策定の経緯（予定を含む）

月 日	事業・会議名等	会議内容等
令和7年6月～ 令和8年2月	空き家実態調査	・委託業者による現地確認
令和8年 2月10日	令和7年度 第1回空き家等対策協議会	・第2次空き家等対策計画の各施策取組状況について ・特定空き家等の略式・行政代執行について ・特定空き家等の認定について ・空き家等実態調査結果について
6月25日	建設産業常任委員会	・策定について報告
7月15日	令和8年度 第1回庁内委員会	・正副委員長の選任について ・第3次空き家等対策計画の概要と改定スケジュールについて ・各課取組の情報共有
8月6日	令和8年度 第1回空き家等対策協議会	・会長、副会長の選出 ・空き家等対策計画の各施策取組状況について ・特定空き家等の認定状況について ・第3次空き家等対策計画の概要と改定スケジュールについて
10月19日	建設産業常任委員会	・素案の確認
11月	第2回空き家対策協議会 第2回庁内委員会	・素案の確認
12月	建設産業常任委員会	・修正案の確認
令和9年 1月4日 ～ 2月4日	パブリックコメントの実施	・意見募集
2月	第3回空き家対策協議会	・修正案の確認
3月	計画完成	
	建設産業常任委員会	・計画の報告
	計画公表	

9 関係法令

(1) 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)

第一章 総則

(目的)

第1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 10 条第2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2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。第 14 条第2項において同じ。)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的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。

(国の責務)

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第7条第1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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6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。

(1)空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
(2)次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3)所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

(4)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7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。

【資料編】

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。

- (1)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
- (2)計画期間
- (3)空家等の調査に関する事項
- (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
- (5)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
- (6)特定空家等に対する措置(第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項まで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
- (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
- (8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進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(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

- (1)中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号)第2条に規定する中心市街地
- (2)地域再生法(平成17年法律第24号)第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
- (3)地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- (4)地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成20年法律第40号)第2条第2項に規定する重点区域
- (5)前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事

項を定めるものとする。

- (1)空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- (2)空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。)に関する事項
- (3)前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。))又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。))について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項(第1号に係る部分に限る。次項において同じ。))の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで(これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。))の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件(第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。))は、特例適用建築物(その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道(同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。))に2メートル以上接するものに限る。))について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条

【資料編】

の 22 第1項の中核市を除く。)は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで(これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。)は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画

の変更について準用する。

(協議会)

第8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2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。

第二章

(立入調査等)

第9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22条第1項から第3項までの規定の施行に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、又はその職員若しく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5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2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2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10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。

【資料編】

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、空家等に工作物を設置している者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11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。以下この条、次条及び第15条において同じ。))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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全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をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、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ときは、当該指導を

した者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全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具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治29年法律第89号)第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

【資料編】

第17条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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)第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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)第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第

4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和27年法律第229号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び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)第19条第1項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成15年法律第100号)第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号)第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支

【資料編】

援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第5章 特定空家等に対する措置

第22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の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の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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3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、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第3項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。

13 市町村長は、第3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。

【資料編】

14 前項の標識は、第3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。

15 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

16 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。

17 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。

第6章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

(1)空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該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うこと。

(2)委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

(3)委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

(4)空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

(5)空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

(6)前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。こ

【資料編】

の場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

第29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。

第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16

条の規定は、公布の日から起算して6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。

(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5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。

附 則 (令和5年6月14日法律第50号) 抄

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して6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、附則第3条の規定は、公布の日から施行する。

(令和5年政令第331号で令和5年12月13日から施行)

(経過措置)

第2条 地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特別市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特別市」とする。

- 2 新法第22条第10項及び第12項(同条第10項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第6条において「施行日」という。)以後に新法第22条第10項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第14条第10項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第22条第11項及び第12項(同条第11項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第2項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第14条第2項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第4条 政府は、この法律の施行後5年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和8年6月3日法律第27号) 抄

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して3月を経過した日から施行する。

(罰則に関する経過措置)

第3条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

(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(ガイドライン)について

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1)若しくは(2)又は2. に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(1)建築物が倒壊するおそれがある

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 (a) 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。) <small>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</small>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
【参考となる考え方】 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。 <small>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)</small> ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある <small>※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)</small> 	

【資料編】

(ロ) 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、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 (a) 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合 (b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。	

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	

【資料編】

調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる場合	

2. 擁壁の状態

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)	

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合)に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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
- ・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

(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・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。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・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。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

【資料編】

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1)立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・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。

(2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

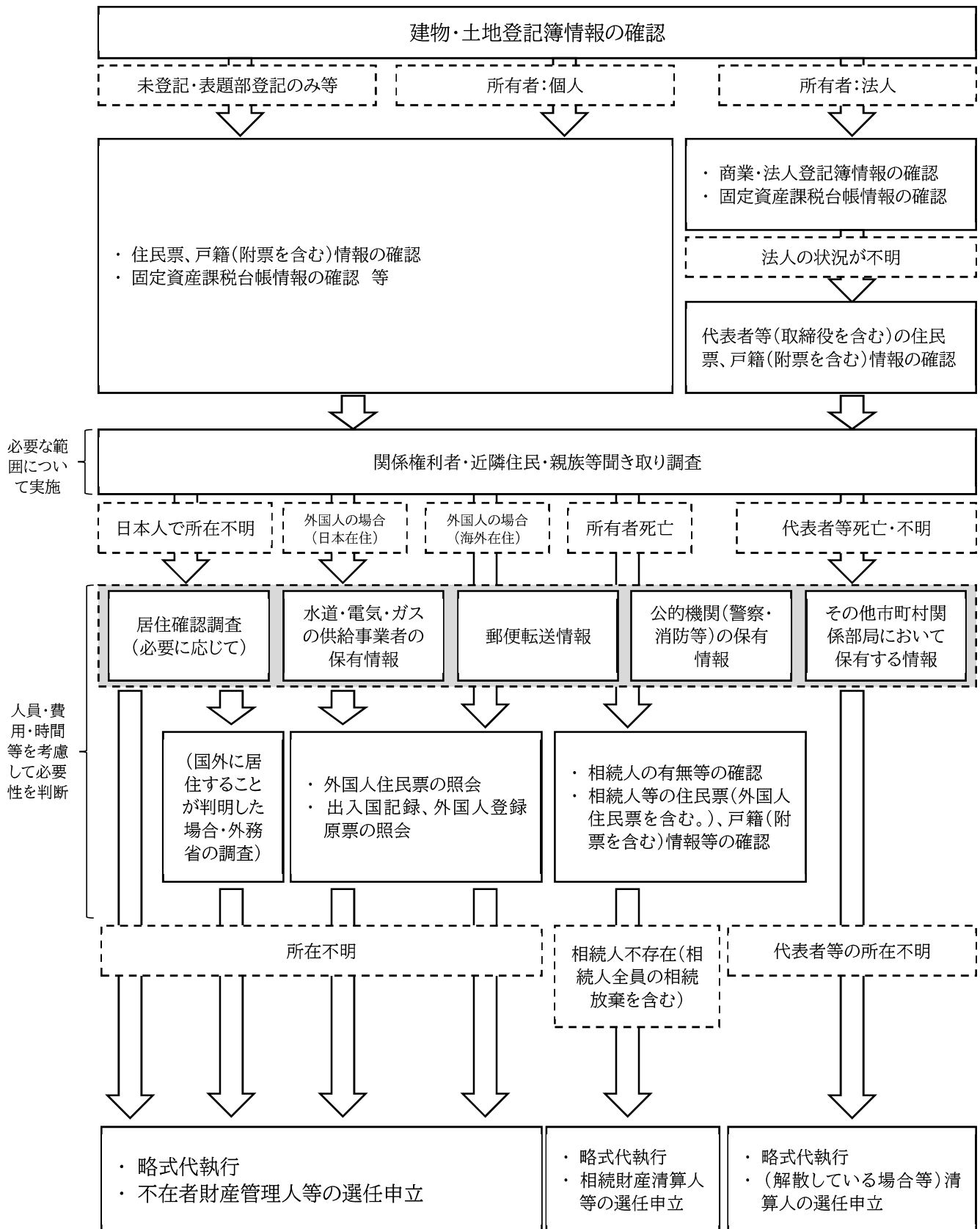
(3)建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉等が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・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。

【資料編】

〔別紙 5〕

所有者等の特定に係る調査手順の例



○糸魚川市空き家等対策協議会条例

平成28年3月18日

条 例 第 23 号

(設置)

第1条 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、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)第8条第1項の規定に基づき、糸魚川市空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(組織)

第2条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者で組織する。

(1) 学識経験者

(2) その他市長が必要と認める者

(委任)

第3条 この条例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。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

附 則(令和6年3月15日条例第17号)

この条例は、公布の日から施行する。

○糸魚川市空き家等対策協議会運営要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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)第7条第3項の規定に基づき、糸魚川市空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) その他空き家等対策の推進に関し必要と認める事項

(市長の職務代理)

第3条 市長が第6条の会議に出席できないときは、市長の指名する者がその職務を代理することができる。

(会長及び副会長)

第4条 協議会に会長及び副会長1人を置き、委員の互選によってこれらを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(任期)

第5条 委員の任期は2年とする。ただし、後任者が就任するまで引き続きその職務を行うものとする。

- 2 委員は、再任を妨げない。
- 3 任期途中における委員交代に伴い、新たに委嘱する場合は、後任者の任期は前任者の残任期間とする。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集する。ただし、会長が互選される前に招集する会議は、市長が招集する。

- 2 会議の議長は、会長をもって充てる。
- 3 会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(委員の欠席)

第7条 会議を欠席する委員(市長を除く。)は、代理人を会議に出席させ、又は他の委員に議決権の行使を委任することはできない。

2 会議を欠席する委員は、会長を通じて、協議会に付議される事項につき、書面により意見を提出することができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(会議の公開)

第9条 会議は、原則として公開とする。ただし、糸魚川市情報公開条例(平成17年糸魚川市条例第14号)第7条各号に掲げる情報のいずれかが公になるおそれがある場合は、会議の全部又は一部を公開しない。

(事務局)

第10条 協議会の事務局は、都市建設課に置く。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営等に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

1 この要綱は、平成28年9月20日から施行する。

2 協議会の設立当初の役員の任期は第5条の規定にかかわらず、平成30年3月31日までとする。

10 その他の関係法令

(1) 建築基準法(抄)

(著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令)

第 10 条 特定行政庁は、第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第 3 条第 2 項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の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。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第 3 条第 2 項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

4 第 9 条第 2 項から第 9 項まで及び第 11 項から第 15 項までの規定は、前 2 項の場合に準用する。

(2) 消防法(抄)

第 2 章 火災の予防

第 3 条 消防長(消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第 6 章及び第 35 条の 3 の 2 を除き、以下同じ。)、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

① 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具(物件に限る。)又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具(物件に限る。)の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備

② 残火、取灰又は火粉の始末

③ 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理

④ 放置され、又はみだりに存置された物件(前号の物件を除く。)の整理又は除去

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員

【資料編】

(消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第 4 項(第 5 条第 2 項及び第 5 条の 3 第 5 項において準用する場合を含む。)及び第 5 条の 3 第 2 項において同じ。)に、当該物件について前項第 3 号又は第 4 号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

- 3 災害対策基本法(昭和 36 年法律第 223 号)第 64 条第 3 項から第 6 項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。
- 4 消防長又は消防署長は、第 1 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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあっては履行しても当該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 23 年法律第 43 号)の定めるところに従い、当該消防職員又は第 3 者にその措置をとらせることができる。

(3) 災害対策基本法(抄)

(市町村の応急措置)

第 62 条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置(以下「応急措置」という。)をすみやかに実施しなければならない。

- 2 市町村の委員会又は委員、市町村の区域内の公共的団体及び防災上重要な施設の管理者その他法令の規定により応急措置の実施の責任を有する者は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、地域防災計画の定めるところにより、市町村長の所轄の下にその所掌事務若しくは所掌業務に係る応急措置を実施し、又は市町村長の実施する応急措置に協力しなければならない。

(応急公用負担等)

第 64 条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

- 2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの(以下この条において「工作物等」という。)の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

(4) 道路法(抄)

(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)

第 44 条 道路管理者は、道路の沿道の土地、竹木又は工作物が道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例(指定区間内の国道にあつては、政令)で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。ただし、道路の各一側について幅 20 メートルを超える区域を沿道区域として指定することはできない。

- 2 前項の規定による指定においては、当該指定に係る沿道区域及び次項の規定による措置の対象となる土地、竹木又は工作物を定めるものとし、道路管理者は、当該指定をし

【資料編】

たときは、遅滞なくこれらの事項を公示するものとする。

- 3 沿道区域の区域内にある土地、竹木又は工作物（前項の規定により公示されたものに限る。以下この項及び次項において同じ。）の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設の設置その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設の設置、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

(5) 豪雪地帯対策特別措置法(抄)

（空家に係る除排雪等の管理の確保）

第 13 条の 4 国及び地方公共団体は、豪雪地帯において、積雪による空家（建築物又は工作物であつて、居住し、又は使用する者のないことが常態であるものをいう。以下同じ。）の倒壊による危害の発生を防止するため、空家について、除排雪その他の管理が適切に行われるようにするために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(6) 地方税法(抄)

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第 349 条の 3 の 2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第 11 項を除く。）の規定の適用を受けるもの並び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）第 13 条第 2 項の規定により所有者等（同法第 5 条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等及び同法第 22 条第 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第 1 項、第 352 条の 2 第 1 項及び第 3 項並びに第 384 条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第 349 条及び前条第 11 項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額とする。

(7) 糸魚川市環境美化推進条例(抄)

（土地所有者等の責務）

第 6 条 土地所有者等は、当該土地又は建物にごみが捨てられないよう必要な対策を講じるよう努めなければならない。

2 土地所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう土地及び建物を適正に管理しなければならない。

（ごみ等の適正処理）

第 9 条 市民等及び事業者は、その発生させたごみを適正に処理しなければならない、みだりに捨ててはならない。

2 市民等及び事業者は、屋外でごみを発生させたときは、これを持ち帰るよう努めなければならない。

3 飼い主は、犬等のふんを適正に処理しなければならない、みだりに放置してはならない。

（指導及び助言）

第 10 条 市長は、市民等、事業者又は土地所有者等が第 6 条第 2 項又は前条に定める措置を適切に実施することができるよう必要な指導及び助言を行うことができる。

【資料編】

(勧告及び命令)

第 11 条 市長は、第 6 条第 2 項、第 9 条第 1 項又は同条第 3 項の規定に違反した者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

2 市長は、前項の規定による勧告を受けた者で、第 9 条第 1 項又は同条第 3 項の規定に違反したものが、正当な理由がなく、その勧告に従わない場合は、相当の期間を定めてその勧告に従うよう命ずることができる。

(8) 民法(抄)

(竹木の枝の切除及び根の切取り)

第 233 条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第 1 項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

(1) 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

(2) 竹木の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とき。

(3) 急迫の事情があるとき。

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

(事務管理)

第 697 条 義務なく他人のために事務の管理を始めた者(以下この章において「管理者」という。)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(以下「事務管理」という。)をしなければならない。

2 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。

(緊急事務管理)

第 698 条 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

(管理者の通知義務)

第 699 条 管理者は、事務管理を始めたことを遅滞なく本人に通知しなければならない。ただし、本人が既にこれを知っているときは、この限りでない。

(管理者による事務管理の継続)

第 700 条 管理者は、本人又はその相続人若しくは法定代理人が管理をすることができるに至るまで、事務管理を継続しなければならない。ただし、事務管理の継続が本人の意思に反し、又は本人に不利であることが明らかであるときは、この限りでない。

(管理者による費用の償還請求等)

第 702 条 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。

(不法行為による損害賠償)

第 709 条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

【資料編】

第 717 条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前 2 項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

(相続の放棄をした者による管理)

第 940 条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

(9) 行政代執行法(抄)

第 1 条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第 2 条 法律(法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。)により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為(他人が代わってなすことのできる行為に限る。)について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第 3 条 前条の規定による処分(代執行)をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前 2 項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第 4 条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第 5 条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもってその納付を命じなければならない。

第 6 条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。



第3次糸魚川市空家等対策計画

令和9年3月

糸魚川市 都市建設課

〒941-8501 糸魚川市一の宮一丁目2番5号

TEL 025-552-1511

URL <http://www.city.itoigawa.lg.jp>

E-mail toshi-kensetsu@city.itoigawa.lg.jp