

# 小千谷市空家等対策計画（案）

平成30年12月（予定）

小千谷市

# 小千谷市空家等対策計画 目次

<b>第1章 はじめに</b>	1
1 計画の背景	
2 計画の目的	
3 計画の位置付け	
4 計画の期間	
5 計画の対象地区と対象とする空家等の種類	
<b>第2章 現状と課題</b>	4
1 当市の人口動態と空家の状況	
2 空家等対策の課題	
<b>第3章 基本方針</b>	8
1 所有者管理の原則と行政対応	
2 適正な管理と利活用の促進	
3 周辺に悪影響を及ぼす特定空家等への対応	
<b>第4章 空家等対策の取組</b>	9
1 情報発信と啓発	
2 適正管理の促進	
3 空家等の利活用	
4 冬期間の管理	
5 特定空家等に対する措置	
<b>第5章 空家等対策の推進体制</b>	16
1 実施体制の整備	
2 計画の検証と見直し	
<b>資料編 空家等対策の推進に関する特別措置法</b>	
小千谷市特定空家等認定要領、小千谷市空家等対策協議会設置要綱	

# 第1章 はじめに

## 1. 計画の背景

近年、人口減少や高齢化などの進展に伴い、全国的に空家が増加傾向にあり、なかでも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ます。

国では、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「空家法」という。）を平成27年5月26日に全面施行し、本格的な空家対策に取り組むこととしました。

本市においても、適切な管理が行われず長期間放置された空家等は、老朽化や積雪による倒壊、火災の危険性などの問題により、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。このため、空家等に関する様々な課題に対応するべく、平成29年2月、関係課で構成する「空家対策関係課会議」を、平成30年2月、市長のほか、市民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉等に関する有識者で構成される「小千谷市空家等対策協議会」を設置し、今後の取組等について検討を進めています。

これらを踏まえ、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、国が定める基本指針に即して、空家等対策の基本方針となる「小千谷市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を定めるものです。

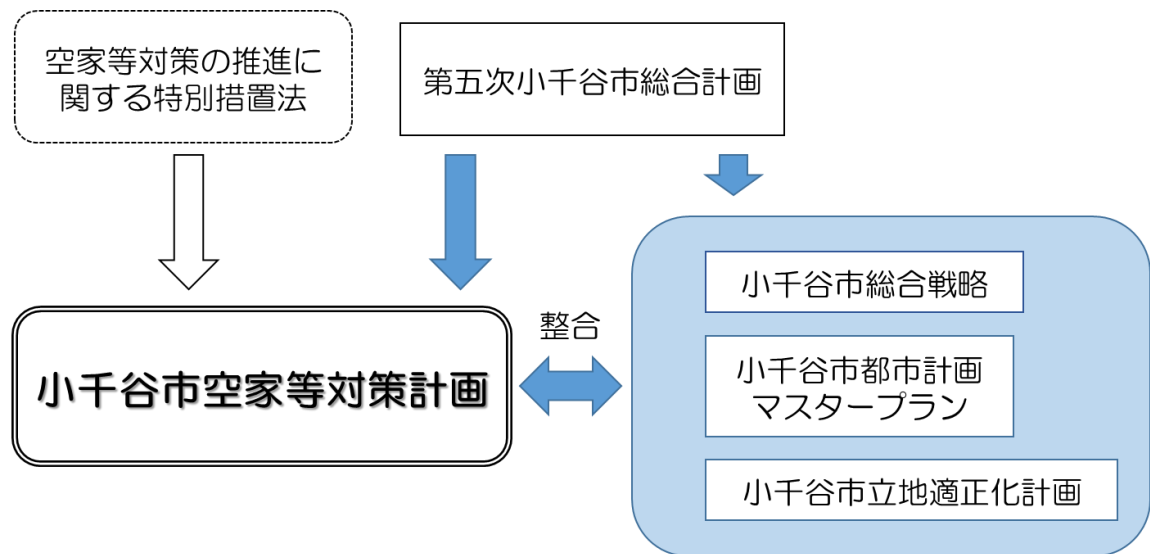
## 2. 計画の目的

本計画は、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために定めるもので、地域住民への影響が大きい空家等の対策により、安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図るとともに、空家等の適正管理や利活用を促進し、空家増加の抑制を図ることを目的とします。

## 3. 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に基づき策定するものであり、本市の最上位計画である「第五次小千谷市総合計画」、関連する「小千谷市総合戦略」、「小千谷市立地適正化計画」、「小千谷市都市計画マスタープラン」などと整合を図りながら、本市が取り

組むべき空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための基本方針や、対策に必要な事項等を示すものです。



#### 4. 計画の期間

本計画の計画期間は、2018（平成30）年度～2027年度の10年間とします。

また、5年を目途に進捗状況を検証するとともに、その結果や社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて見直すものとします。

#### 5. 計画の対象地区と対象とする空家等の種類

##### （1）対象地区

小千谷市全域とします。

##### （2）対象とする空家等の種類

空家法第2条第1項に規定される「空家等」及び同条第2項に規定される「特定空家等」とします。

## ※空家の定義

### ア 空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

### イ 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、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。

## 第2章 現状と課題

### 1. 当市の人口動態と空家の状況

#### (1) 人口動態

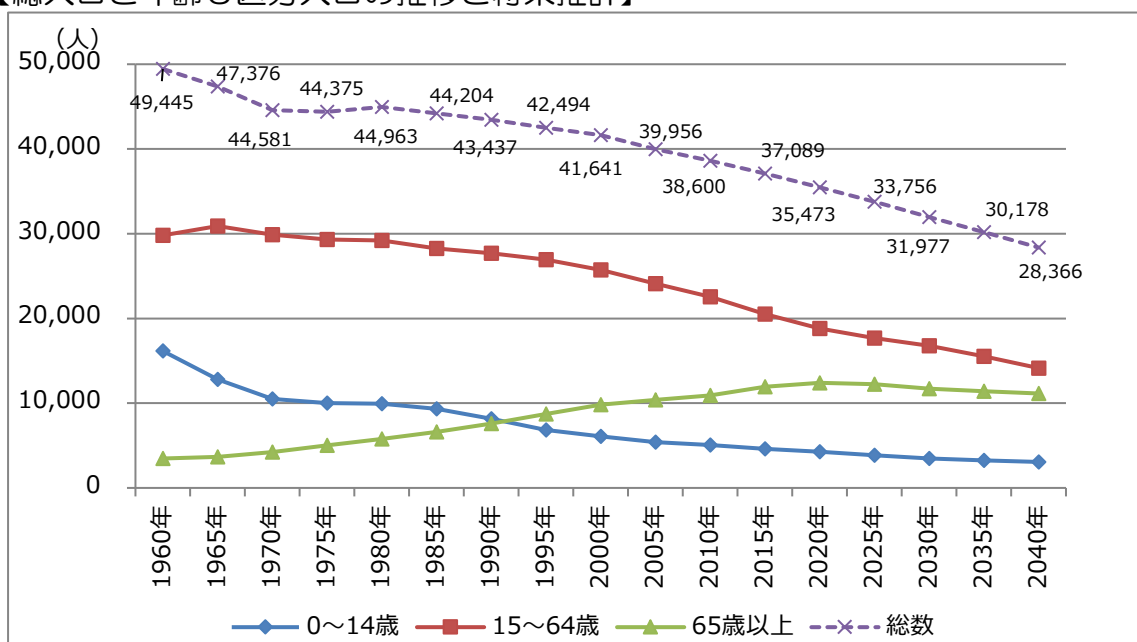
本市は、第一次ベビーブーム（1947～1949）の影響や、1954年の町村合併もあり、1960年には約5万人の人口を有していました。しかし第二次ベビーブーム（1974～1979）時には大きな人口増加の傾向はなく、1960年から50年間にわたり人口が減少し続けています。

平成22（2010）年の国勢調査に基づく国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」と表記）の推計（※）によれば、平成52（2040）年には28,366人となります。また、第五次小千谷市総合計画の目標年度である平成37（2025）年には、社人研の推計では33,756人まで減少することが予測されています。

※出生数、死亡数は近年の動向を踏まえ、人口の移動率が2015年～2020年までに1/2に、その後2040年まで一定となった場合

年齢区分別の人口は、平成2（1990）年～平成7（1995）年の間に、年少人口（0～14歳）と、老年人口（65歳以上）が逆転し、老年人口が増加しています。年少人口は減少していますが、老年人口は平成32（2020）年まで増加を続け、少なくとも平成52（2040）年までは、年少人口と老年人口の合計はほぼ一定に推移すると予測されます。生産年齢人口（15～64歳）は総人口とほぼ並行に推移していくことが予測されます。

【総人口と年齢3区分人口の推移と将来推計】



## (2) 住宅・土地統計調査による当市の空家の状況

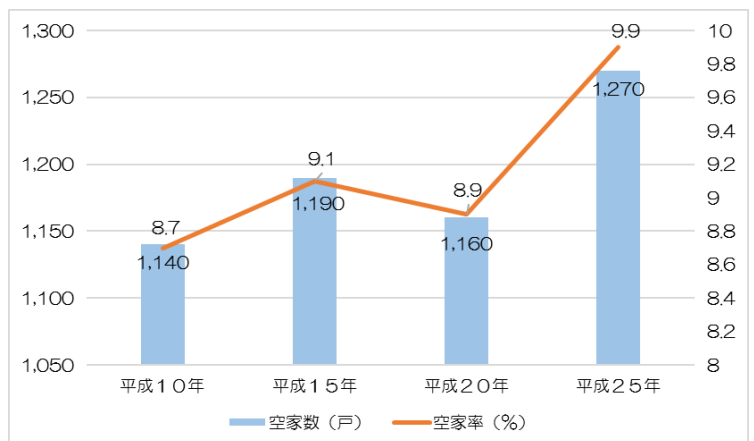
住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。

平成10年から平成25年の調査結果を比較すると、当市の住宅総数は減少しているものの空家数は増加しており、空家率が高くなっています。平成25年の空家率を全国、新潟県と比較すると、本市の空家率は低くなっています。

また、平成20年と平成25年を比較すると、空家数の増加に伴い、「その他住宅」も増加しています。「その他住宅」とは、賃貸や売却の予定がなく別荘などでもない空家であり、長期にわたって居住世帯が不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などを含み、比較的管理が不十分になりやすい住宅のことです。平成25年の調査では、空家全体に占める「その他住宅」の割合が44%となっています。

### 【住宅・土地統計調査における住宅数と空家数】

調査年	住宅総数(戸)	空家総数(戸)	空家率(%)
平成10	13,110	1,140	8.7
平成15	13,080	1,190	9.1
平成20	13,090	1,160	8.9
平成25	12,890	1,270	9.9



※参考 平成25年調査における国、県との比較

区分	住宅総数(戸)	空家総数(戸)	空家率(%)
全国	60,628,600	8,195,600	13.5
新潟県	972,300	132,000	13.6
小千谷市	12,890	1,270	9.9

### 【住宅・土地統計調査における空家の種類と戸数】

(戸)

調査年	空家総数	一戸建				長屋建・共同住宅・その他			
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成20	1,160	30	30	10	430	30	530	-	100
平成25	1,270	80	100	20	480	50	470	-	80

- ・二次的住宅：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など、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅
- ・賃貸用の住宅：新築、中古を問わず賃貸のために空家になっている住宅
- ・売却用の住宅：新築、中古を問わず売却のために空家になっている住宅
- ・その他の住宅：人が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替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※この調査における空家は、アパート等を含む住宅のうち居住世帯のないもので、空家法の定義とは異なります。

※抽出調査のため、実際の数量と差異があります。

※「空家の種類」は、平成20年からの調査です。

(3) 平成 29 年度空家等実態調査による空家の状況

市では本計画の策定にあたり、市内に存在する空家等の所在地や現状等を把握するため、実態調査を行いました。

調査方法：平成 28 年 3 月に実施した空家調査の資料を基に町内会長へ依頼  
目視による居住状況確認

調査期間：平成 30 年 2 月 25 日から 3 月 31 日

調査対象：市内全域

【空家等実態調査結果】

平成30年3月現在 (戸)

地区名	平成28年3月 調査 空家数	取壊し 又は 入居	新規空家	平成30年3月 調査 空家数
西小千谷	41	8	62	95
東小千谷	52	6	48	94
山 辺	17	5	15	27
吉 谷	9	0	9	18
城 川	18	3	16	31
千 田	13	3	9	19
川 井	11	2	4	13
東 山	8	1	8	15
岩 沢	12	4	10	18
真 人	26	13	4	17
片 貝	38	6	30	62
合 計	245	51	215	409

※平成 27 年度の調査は空家の利活用を目的としており、事業等の物件は対象外となっていたことから、新規空家は 2 年間で増加した戸数ではありません。



## 2. 空家等対策の課題

空家等対策の課題としては、以下のことが考えられます。

### (1) 空家等の管理不全

高齢化や低所得などの理由により、維持管理するための体力や費用の捻出が困難になることが考えられます。

単身高齢世帯では、施設への入所等により所有者が不在となってしまう、適切な管理がされないまま放置されてしまう場合もあります。

所有者が遠方に居住しており、定期的な維持管理が難しく、空家等の状態を把握できていない場合があります。建物の状態が悪化するだけでなく、所有者の当事者意識が希薄になることから周辺環境に悪影響を及ぼしていても所有者は把握できません。

降雪期は、高齢化や体力面等の理由により、屋根や建物周辺の除雪が困難になるおそれもあります。また、低所得などの理由により、除雪費用の捻出が困難である場合もあります。

### (2) 住宅等の相続登記

相続登記がされないこと、責任の所在が明確にならないことや所有者の特定に時間がかかることがあります。

また、相続人が複数おり、権利関係の整理が難しい場合もあります。

### (3) 空家等の利活用

人口減少や高齢化により、今後も空家等が増加していくことが予想されますが、中古住宅として利活用される物件は少ないのが現状です。

建築年次が古い住宅が多く、老朽化している、耐震性に欠けている等の理由から利活用するための改修に費用がかかります。

### (4) その他

空家の管理や処分、活用についての情報が不足し、制度等が浸透していないことが考えられます。

空家等の処分について、高齢化や低所得等の理由により、解体費用の捻出が困難な場合があります。また、解体すると、土地の固定資産税の住宅用地特例がなくなるので、費用をかけてまで解体しない場合もあります。

## 第3章 基本方針

### 1. 所有者管理の原則と行政対応

空家等については、所有者等が適切に管理することが原則です。

所有者等がその管理責任を負わず、空家等が周辺環境へ危害を及ぼすおそれがある場合は、市はその悪影響を考慮し、私有財産である空家に対して市がどこまで関与すべきかを判断したうえで、法律等に基づき適切な対応を図ります。

### 2. 適正な管理と利活用の促進

市は、適正な管理がなされない空家等の発生を予防するため、また、空家の利活用を促進するため、所有者等への相談対応や意識啓発等の取組を行うとともに、適正な管理と空家の利活用のための有効な施策について検討していきます。

これらの取組の実施や施策の検討にあたっては、幅広い知識・経験が必要となることから、関係課や関係団体との連携を強化します。

### 3. 周辺に悪影響を及ぼす特定空家等への対応

市は、空家等が市民の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがあると判断した場合には、空家法に基づき、空家等の所有者等に対し必要な措置を講じます。

## 第4章 空家等対策の取組

### 1. 情報発信と啓発

#### (1) 所有者の管理責任

所有者の管理責任、また、空家等になるとどのようなことが問題となるのか、周辺環境にどのような影響を与えるのかなど、様々な機会をとらえ情報を発信することで、市民の理解を深め、管理不全の空家等を発生させない取組への意識を高めます。

また、固定資産税の納税通知を活用し、空家等の適正管理を促す様々な情報を発信し、市内外の建物所有者に向けた啓発を行います。

#### (2) 相続登記等の必要性

固定資産税の納税通知を活用した情報提供や専門家団体が主催する相談会などの案内をすることで、土地・家屋の権利関係や相続登記、土地の地目や種類の確認等の必要性について啓発します。

#### (3) 空き家情報バンクの活用

空家等の利活用を促進するため、空き家情報バンクの活用について周知を行い、登録を促進します。

### 2. 適正管理の促進

#### (1) 空家実態の把握

空家等の適正管理を促進するには、市内の空家等の所在や状況を具体的に把握することが必要です。

市は、平成29年度に市内全域の空家実態調査を実施しました。調査で判明した空家等については、その所在地及び空家等の情報を整理したうえで関係課と情報を共有するため、データベース化を進めます。

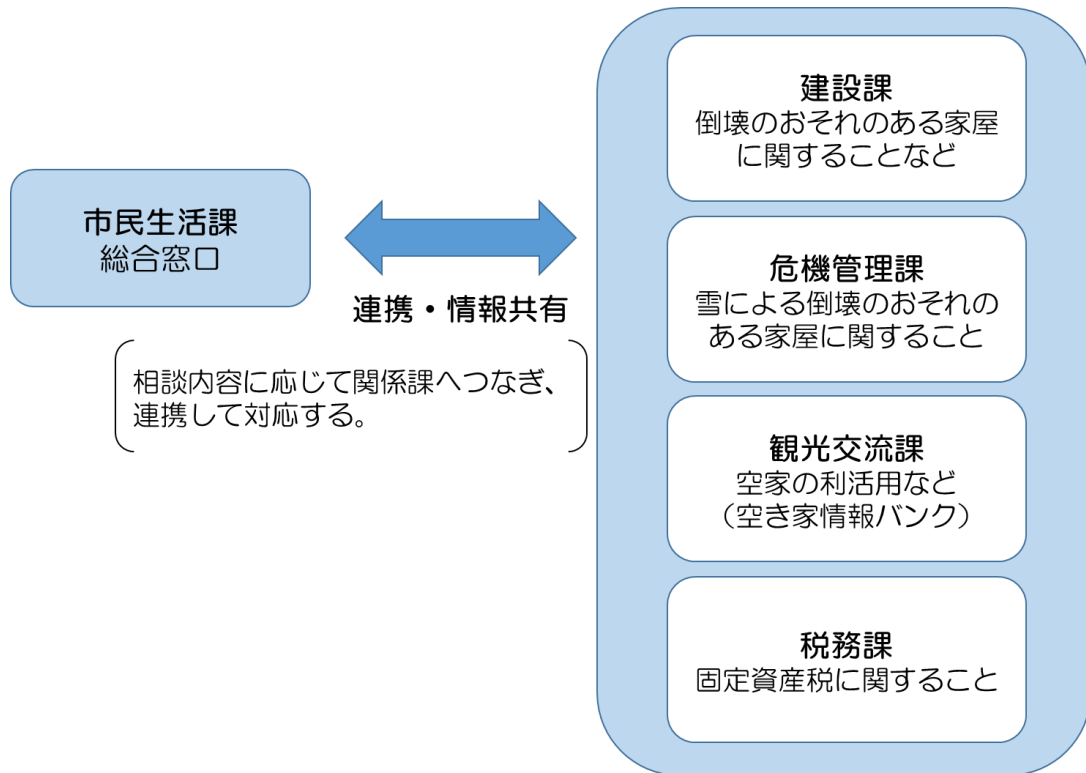
また、必要に応じてデータの更新を行い、実態の把握に努めます。

#### (2) 所有者等の特定

空家等の所有者又は、相続人等が不明の場合、空家法第10条第3項の規定に基づき、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、固定資産、戸籍、住民票等の必要な情報の提供を求め、所有者等の把握に努めます。

### (3) 相談体制の周知

空家等対策に関する総合窓口を市民生活課におき、空家等の実態、相談内容に応じ、関係課と連携するものとし、広報おぢや、市ホームページ等をはじめ、様々な機会を通じて周知に努めます。



### 3. 空家等の利活用

#### (1) 空き家情報バンクの利用促進

空家の活用を推進するための有効な取組として、市では平成 19 年 1 月からホームページ等で空家情報の公表を行ってきました。また、平成 25 年 1 月 30 日には「空き家情報バンク」を開設し、空家所有者と利用希望者とのマッチングに一定の成果を上げています。引き続き広報誌やホームページ等での周知により制度への登録促進を図り、広く情報発信に努めます。また、空家等の地域性を考慮し、入居者と地域をつなぐきめ細やかな仲介に努めます。

#### 【空き家情報バンク取扱状況】（平成 30 年 8 月 31 日現在）

##### 【登録件数】

登録年度	売買	賃貸	合計
H18	2	3	5
H19	2	3	5
H20	1		1
H21	1		1
H22	1		1
H23	1		1
H24	4	2	6
H25	1		1
H26	1		1
H27	1		1
H28	7	1	8
H29	3		3
H30	3		3
合計	28	9	37

※H24年度：うち1件は売買・賃貸重複

##### 【成約件数】

登録年度	売買	賃貸	合計
H18		1	1
H19	2	1	3
H20			0
H21			0
H22	1		1
H23	1		1
H24	1		1
H25			0
H26	2	1	3
H27	1		1
H28	3	1	4
H29	3		3
H30	1		1
年度不明	1	3	4
合計	16	7	23

#### (2) 空家等所有者の意向把握

空家等の所有者を対象に、より積極的な意識啓発、各種情報の提供など、活用意向の掘り起こしに向けた対策に取り組めます。

また、所有者の意向を聴取し、空き家情報バンクへの登録を促進するための効果的な取組について検討します。

#### (3) 民間団体等との連携

公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会や町内会等と連携し、空家情報の収集及

び流通促進に努めます。また、小千谷市空家等対策協議会において情報共有を行い、各専門分野における知見を広く取り入れながら、空家の活用にも有効な施策を検討します。

#### (4) 空家等の活用に対する支援

地域交流、地域活性化など、新たな可能性や効果をもたらす利活用が可能な空家については、所有者等の意向を踏まえ、住民への情報提供を促進します。

商店街を中心としたまちなかの賑わいを創出するため、空き店舗等を活用して実施する取組に対して積極的な支援を行います。

#### (5) 跡地利用の検討

空家等を除去した跡地について、所有者へ適正な管理を促すとともに、公園等の公的施設としての利用が見込めるものについては、その活用について検討します。

#### (6) 空家を活用した移住・定住促進

恵まれた自然環境や暮らしやすさ、交通の利便性など、当市の魅力を効果的に発信し、空家の有効活用を通じた移住・定住促進による地域の活性化に努めます。

移住希望者のニーズに沿った情報提供を行うとともに、移住サポーター制度等を活用して移住者同士が交流し、定住につながる取組を検討します。

## 4. 冬期間の管理

積雪により倒壊の可能性が高まる冬期間の空家等の管理については、平時から所有者を特定し、所有者の責任において適切に管理していただく必要があるため、市では次の取組を行います。

#### (1) 空家等の状況の把握

空家等の除雪について、市民等から管理が不適切等の相談や苦情が寄せられた場合、当該空家等の状況を確認し、空家情報のひとつとしてデータ化し、関係課と情報を共有します。

#### (2) 除雪の依頼

空家等の所有者等に対し、除雪の実施を依頼し周辺への被害の防止に努めます。

#### (3) パトロールの実施

空家等の除雪について、適正な管理が行われるまで、定期的にパトロールを実施

し安全の確保に努めます。

## 5. 特定空家等に対する措置

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、空家法に基づき必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、認定要領に基づき、庁内の関係する部署で構成される「小千谷市空家対策関係課会議」に諮ったうえ、市長が決定します。

### (1) 措置の方針

#### ①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

#### ②措置内容の検討

特定空家等に対する措置を行うため、職員は必要に応じて立入調査を実施し、認定要領により「空き家等実態調査票」（以下、「調査票」という。）を作成し建築物の状況を把握します。

調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

### (2) 措置の実施

(1)－②による調査結果に伴う措置は以下のとおりとします。

#### ① 経過観察

修繕の必要が殆ど必要ないか、小規模の修繕により再利用が可能で、不良度判定がレベル1のものは、調査票作成を作成し、経過を観察します。

#### ② 注意・喚起

修繕の必要が殆ど必要ないか、小規模の修繕により再利用が可能で、不良度判定がレベル2のものは、所有者等に対し、注意・喚起の依頼文を送付します。

#### ③ 助言・指導

特定空家に判断された空家等については、周辺の生活環境への影響の程度を勘案し、措置が必要なものは、所有者自ら改善を行うよう助言・指導を行います。

また、特定空家と判断された空家等のうち、直ちに必要な措置を講ずるに至らないものについては、定期的に助言・指導を行い、特定空家の解消に努めま

す。

#### ④ 勧告

助言や指導によっても特定空家等の状態が改善されない場合には、相当な猶予期間を設けて必要な措置を講ずるよう勧告書を送付します。勧告を実施する場合は、小千谷市空家等対策協議会で事前に協議します。ただし、事前協議の時間が無いときは事後報告することとします。

また、勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

#### ⑤ 命令

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

市長は、命令をする場合においては、空家法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施します。

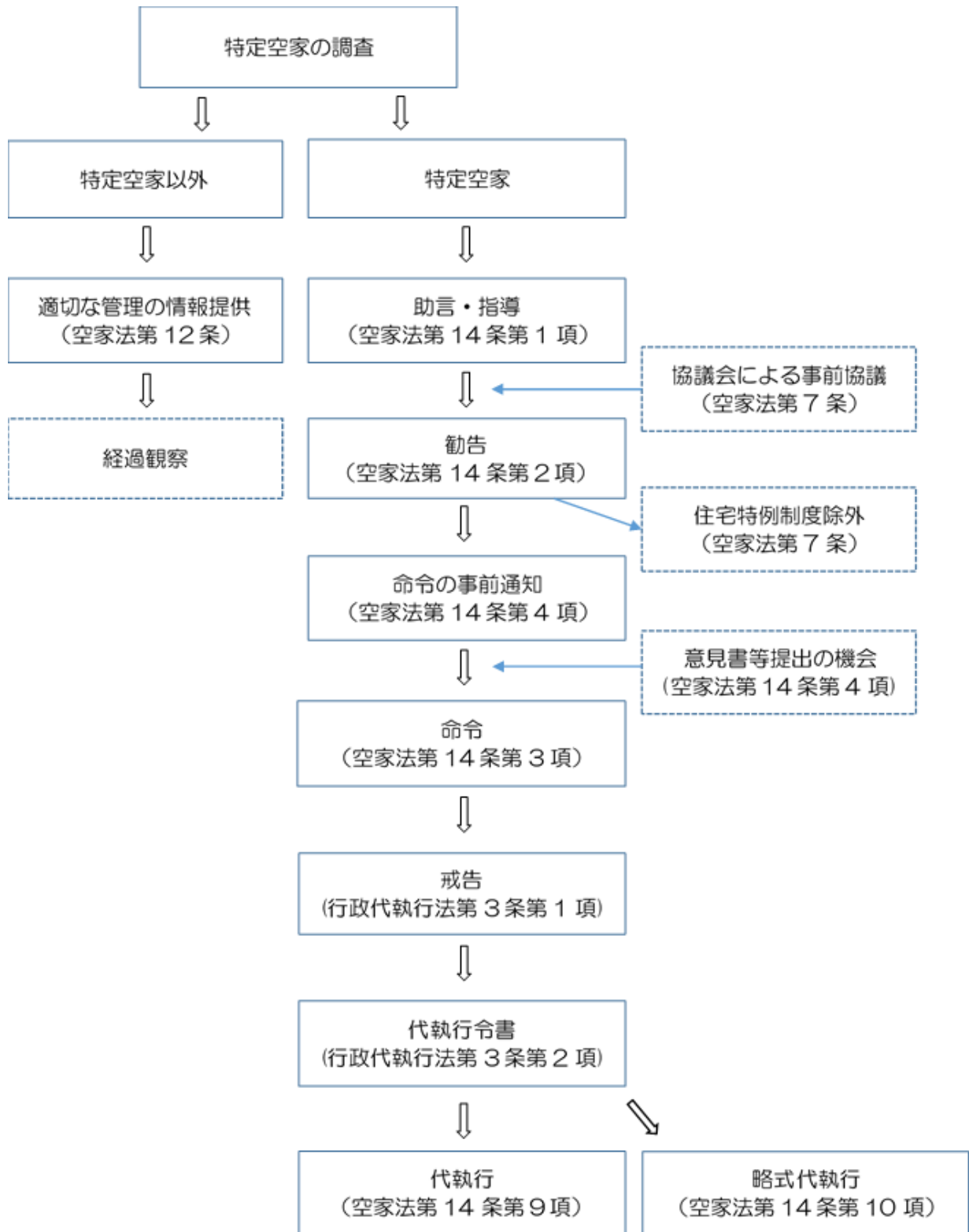
#### ⑥ 行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、空家法第14条第10項の規定に基づき、略式代執行の実施を検討します。



【特定空家等措置フロー図】



## 第5章 空家等対策の推進体制

### 1. 実施体制の整備

#### (1) 庁内体制

空家等対策の推進にあたっては、空家対策関係課会議が連携して効果的、効率的に取り組む実施することが必要です。このため、実施体制を整備し情報の共有と体制の強化を図ります。

市民生活課	空家等対策総合窓口、空家データ管理、特定空家認定など
建設課	倒壊のおそれのある家屋について、特定空家認定など
危機管理課	雪による倒壊のおそれのある家屋について、特定空家認定など
観光交流課	空家の利活用、特定空家認定など
税務課	固定資産税、固定資産税に関する住宅特例解除、特定空家認定など
企画政策課	市の他計画・施策との調整、特定空家認定など

#### (2) 空家等対策協議会の設置

空家法第7条の規定に基づき、「小千谷市空家等対策協議会」を設置し、本計画に反映させるための意見、提案等を受けながら、計画の策定を進めました。

今後は、本計画の実施及び変更に関する事、その他対策の推進に必要と認められることを協議します。

### 2. 計画の検証と見直し

本計画は、5年を目途に進捗状況を検証するとともに、その結果や社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて見直すものとします。

# 資 料 編

## 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

### （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。

### （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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

### （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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、  
ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

# 小千谷市特定空家等認定要領

平成30年3月2日 策定

## 1 趣旨

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。）第2条第2項に規定する「特定空家等」に対する措置を行うため、国土交通大臣及び総務大臣が定める『「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）』及び国土交通省住宅局住環境整備室監修の「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を踏まえ、本市として特定空家の認定基準や手続き等必要な事項を定めるものである。

特定空家等の認定に当たっては、本要領を基に、庁内の関係する部署で構成される「小千谷市空家対策関係課会議」に諮ったうえ、市長が特定空家等の認定を判断する。

## 2 基本的な考え方

空家等の管理については、法第3条にも規定されているように、所有者等にその責務がある。本市では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促すこととする。

情報提供や助言等による改善が図られず、本基準に基づき「特定空家等」と認定した空家等については、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度などを総合的に判断したうえで、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行い、それでもなお改善が図られない空家等で、特に必要があると認める場合には、法に基づく命令、行政代執行等による是正措置を行う。

なお、法第14条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制限を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進める。

## 3 空家等への対応

### 3-1 調査対象空家の報告

- ・調査は、市民等からの報告を受けて実施する。なお、市職員が調査によって確認した空家も報告の対象に含まれる。
- ・市民等からの報告は、別記様式1「特定空家等報告書」による。なお、この報告は、市民等からの電話や窓口での口頭による報告を職員が聞き取りにより、当該報告書に記載するものとする。

### 3-2 報告された空家の現地調査（法第9条）

- ・報告を受け付けた日から原則10日以内に当該空家を現地調査する。
- ・現地調査は必ず複数名で行い、必要に応じて報告者に同行を依頼する。
- ・調査は敷地外からの外観目視調査を基本とし、立入調査の必要がある場合には、事前通

知を行い、調査時の際は証明書を携帯する。ただし、所有者等調査によっても所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が確知できない場合は、事前通知を省略することができる。

- 調査者は、空家等実態調査票（以下「調査票」という。）に基づき不良度を判定するとともに、空家の外観写真を撮影する。

### 3-3 所有者等調査（法第10条）

所有者等の把握は不動産登記簿情報、固定資産税及び納税情報、戸籍及び住民基本台帳情報等により調査を速やかに行う。なお、居住実態が不明瞭な場合は、ライフライン事業者（水道、電気、ガス）に対し使用状況調査を行う。

### 3-4 空家等実態調査票による特定空家等の認定基準

- 調査票により建物及び建物以外の不良度判定を行う。
- 不良度判定による総合評価の目安はレベル1から6までの6段階で評価する。
- 建物の不良度に関しては全て加点する。
- 建物以外の不良度に関しては、30点以上から不良度に加点する。（25点以下は加点しない。）

建物の評価による不良度判定	特定空家以外のもの		特定空家			
	不良度 0点～39点		不良度 40点～69点	不良度 70点～99点	不良度 100点以上 (緊急度なし)	不良度 100点以上 (緊急度あり)
	レベル1	レベル2	レベル3	レベル4	レベル5	レベル6
	修繕がほとんど必要ないか、小規模の修繕により再利用が可能な物件で、「2 構造等の腐朽又は破損の程度」及び「建物以外の不良度」に加点がない物件	修繕がほとんど必要ないか、小規模の修繕により再利用が可能な物件で、レベル1以外の物件	当面の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷がみられる物件	直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず損傷が激しい物件	倒壊や建築資材の飛散等の危険性が切迫しているが、緊急度が低い物件	倒壊や建築資材の飛散等の危険性が切迫しており、緊急度が高い物件

- レベル5の空家について、調査票の緊急度判定に該当項目がある場合は、レベル6（緊急度あり）として取り扱う。

□緊急度の判定

	調査項目	緊急度・該当の有無	
周辺 への 影響	学校・保育園等	<input type="checkbox"/> 隣接している	<input type="checkbox"/> 隣接していない
	小中学校の通学路	<input type="checkbox"/> 面している	<input type="checkbox"/> 面していない
	幹線道路（主な避難経路）	<input type="checkbox"/> 面している	<input type="checkbox"/> 面していない
	建物の密集状況 ※	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 低い
	上記以外の特記事項		

※当該建物外壁から約4m以内に隣接する建物が2棟以上ある

・各レベル別に次のとおり評価分類する。

評価の分類	内 容
経過観察	レベル1（評価点40点未満）のうち、「2 構造等の腐朽又は破損の程度」及び「建物以外の不良度」に加点がない物件
注意喚起	レベル2（評価点40点未満）のうち、レベル1以外の物件
助言・指導 （特定空家）	レベル3・4（評価点40点以上100点未満）の物件
勧告相当 （特定空家）	レベル5（評価点100点以上で緊急度なし）の物件
	レベル6（評価点100点以上で緊急度あり）の物件

### 3-5 判定結果の対応内容

(1) レベル1

調査票を作成し、その後の対応は行わない。

(2) レベル2

調査票を作成し、所有者等に適切な管理情報を提供する。（法第12条）

(3) レベル3・4（特定空家）

調査票を作成し、別記様式2「特定空家等認定リスト」に登載したうえで助言・指導書を送付する。併せて、別記様式3「特定空家等認定台帳」を作成する。

(4) レベル5・6（特定空家）

調査票を作成し、特定空家等認定リストに登載したうえで助言・指導書を送付する。3か月経過しても対応しない場合は、勧告書を送付する。

### 3-6 手続きの流れ

①助言・指導（法第14条第1項）

必要な措置の内容及び事由を明記し、助言・指導を行う。助言・指導により改善されない場合は、必要に応じて勧告を行なう。

②勧告（法第14条第2項）

助言・指導しても改善されない場合は、相当の猶予期限を設けて、必要な措置及び事由、固定資産税等の住宅用地特例の除外を明記し「勧告」を行う。

※勧告を実施する場合は、小千谷市空家等対策協議会で事前に協議する。

③命令の事前通知（法第14条第4項）

正当な理由がなく勧告に対する措置をとらなかった場合は、措置の内容及び事由並びに意見書の提出先及び提出期限を明記し「事前通知」を行う。

※命令の事前通知を受けたものは、意見書の提出又は公開による意見の聴取を請求することができる。

④命令（法第14条第3項）

正当な理由がなく勧告に対する措置をとらなかった場合は、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとるよう「命令」を行う。なお、命令を行った場合は、その旨を公告し、命令に係る特定空家に標識を設置する。

⑤戒告（行政代執行法第3条第1項）

命令による措置を期限までに履行しない場合は、相当の履行期間を定め、その期限までに履行されない場合は、代執行を行う旨を明記し「戒告」を行う。

※履行期限までに履行しなかった場合でも代執行の手続きに移らず、再度戒告をすることもある。

⑥代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

戒告による期限までに必要な措置を履行しなかった場合は、代執行時期、執行責任者、費用を明記し「代執行令」を行う。

⑦代執行（法第14条第9項）

代執行令書による期限までに履行しなかった場合は、行政代執行法の定めるところに従い「代執行」を行う。

※代執行に要した一切の経費は、所有者等から徴収する。

※略式代執行（法第14条第10項）

命令を行う場合において、必要な措置を命じようとする者を知ることができない場合は、相当の期限を定め、事前に公告したうえで略式代執行を行うこともある。

## 小千谷市空家等対策協議会設置要綱

平成30年1月10日 告示第1号

(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条の規定に基づき、小千谷市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の設置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) その他空家等対策の推進に関し市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、市長のほか、7人以内の委員で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係団体に属する者
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 会長は、市長をもって充てる。

- 2 会長は、協議会を代表し、協議会の会務を総理する。
- 3 会長に事故あるときは、副市長がその職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会は、会長が招集する。

- 2 協議会の議長は、会長をもって充てる。
- 3 会長は、必要があると認めるときは、協議会に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第7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。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、市民生活課及び建設課において処理する。

(その他)

第9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、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。