

小千谷市特定空家等認定要領

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5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22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 評点による 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。状態が改善されないと認める場合は、勧告書を送付する。

3-6 手続きの流れ

①助言・指導（法第22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22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22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22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22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22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確知す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。

⑧緊急代執行（法第22条第11項）

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で、当該空家等に関し緊急に措置をとる必要がある場合は、命令等の手続きを経ず代執行を行うことができる。

※代執行に要した一切の経費は、所有者等から徴収する。

附則（施行期日）

この要領は、平成30年3月2日から施行する。

附則（施行期日）

この要領は、令和5年11月28日から施行する。

附則（施行期日）

この要領は、令和5年12月13日から施行する。