

五泉市空き家等対策検討委員会 資料編

《目 次》

1	空き家等対策方針(案)	1
2	空家等対策の推進に関する特別措置法	2
3	検討した独自条例原案の概要	7
4	委員会等の設置要綱	12
	(1) 五泉市空き家等対策検討委員会設置要綱	12
	(2) 五泉市空き家等対策検討委員会の位置づけ	13
	(3) 五泉市空き家等対策庁内調整会議設置要綱	14
4	他法令の適用	15
5	老朽危険空き家調査の手引き	17

付属資料：【別紙1：調査フロー】【別紙2：調査の実施手順】【別紙3：実態調査票】
【別紙4：建物の損耗状況判定基準表】【別紙5：空き家台帳】

平成27年2月

五泉市空き家等対策検討委員会

第1 空き家対策の目的

- 1 所有者による空き家の適正管理による利活用や危険な空き家の防止
- 2 新たな空き家発生抑制

第2 空き家発生の背景

- 1 人口減少を伴う少子高齢化の進展
- 2 世帯数及び1世帯当たりの人員の変化
 - ・核家族化や単独世帯化の進展
 - ・高齢者世帯の単独世帯化や夫婦のみ世帯の増加

第3 空き家の現状

1 本市・県内等の住宅における空き家の現状(総務省住宅統計調査)

(1)本市の空き家率:8.4% 空き家戸数:1,570戸(新潟県:4.9%、全国4.7%)

(2)空き家率の状況

	平成15年		平成20年		平成25年	
	空き家率	空き家数	空き家率	空き家数	空き家率	空き家数
新潟県	4.3%	37,900	4.9%	46,000	7.2%	70,300
五泉市	4.9%	880	8.4%	1,570	5.8%	1,060

2 県内20市における空き家管理条例の制定状況(H25年9月調査)

既に制定している市	左記のうち審判の規定有り	制定を検討中
11市	4市	6市

3 住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置

住宅供給を推進する政策上の観点から、住宅用地について課税標準の特例措置が図られている。

区分	土地の利用状況と面積	課税標準
小規模住宅用地	住宅の敷地 200㎡以下の部分	課税標準額×1/6
一般住宅用地	住宅の敷地 200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	課税標準額×1/3

※非住宅用地の固定資産税の課税標準は評価額の70%が限度。

第4 空き家等の要因と課題

1 個人的要因

- ①所有者等の所在が不明。
- ②相続問題が発生し、相続人が不確定。
- ③土地建物の債権者が、除去を拒む。
- ④管理不全な状態としての空き家等としての認識がない。
- ⑤管理不全な状態である空き家等を財産として主張し、除去に応じない。

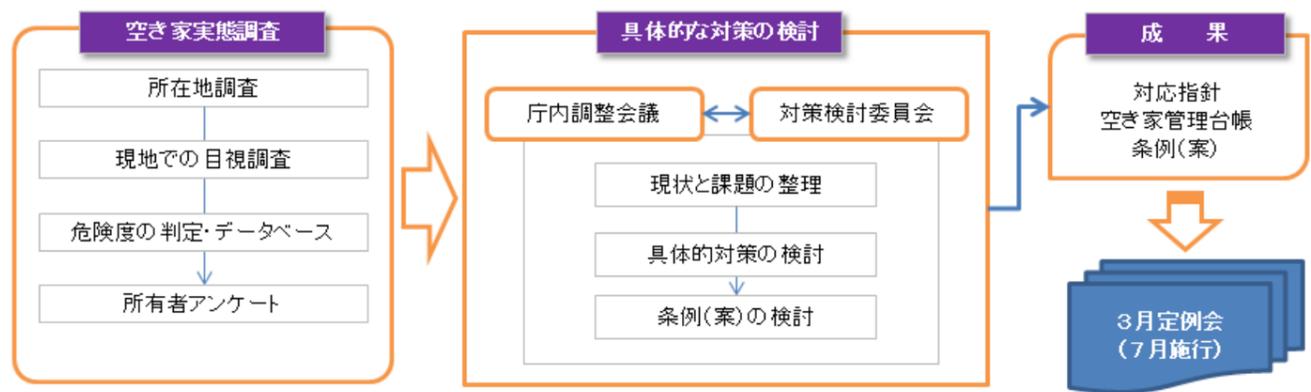
2 行政的要因

- ①既存の法令による対処では、問題が発生してから対応となることが多く、急増する空き家に対して総合的な施策を講じるためには十分な制度とは言い難い。
- ②管理不全な状態の空き家等に関する指導や通知等に無関心な所有者等に対する処置の法令根拠が不十分であるため、行政からの命令措置が行い難い。

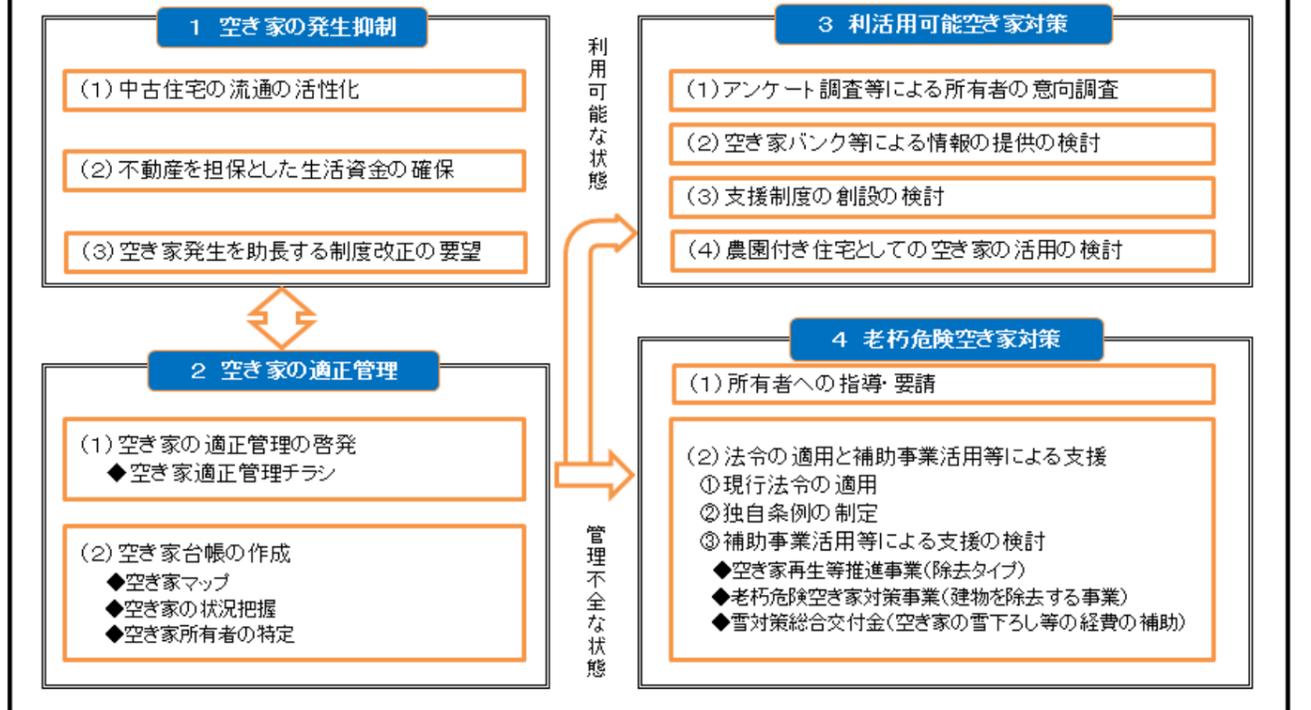
3 対応課題

- ①空き家等に特化した行政独自の施策を設け、管理不全な状態の空き家等を解決する意思が無い所有者等に、強い行政指導を行えるようにする必要がある。
- ②管理不全な状態の空き家等を解決する意思はあるが、これに必要な資力が不足している所有者等には、財政支援等を検討する必要がある。
- ③所有者等が不在又は不確定の場合には、管理不全な状態の空き家等に何らかの緊急対応が必要となる。

第5 空き家対策の基本的なフロー



第6 具体的な空き家対策



第7 国への実施の働きかけ

- ◆建築基準法の改正による建築物の適正管理に係る所有者の責務や公権力行使についての規定
- ◆管理不全な空き家を住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置の対象としないなどの見直し
- ◆固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する空き家の定義、認定事務のガイドラインの制定
- ◆空き家再生等推進事業に係る時限措置の撤廃

2 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。)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3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、空家等の適正な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6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5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) 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6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14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項若しくは第10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7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。

(都道府県による援助)

第8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に努めなければならない。

(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14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、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、これを掲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つ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つて、特別区の区域内にある空家等の所有者など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。以下第13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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13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14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で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、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。
- 12 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。
- 13 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。
- 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15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16条 第14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項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

(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。

【参 考】

○法の提案理由

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する必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

○可決成立：平成 26 年 11 月 19 日

○公布月日：平成 26 年 11 月 27 日

○施行：公布から 3 か月以内、措置及び過料は 6 か月以内。

○国の基本指針の策定：平成 27 年 2 月末

○市町村向けガイドラインの作成：平成 27 年 5 月末

3 検討した独自条例原案の概要

五泉市空き家等の適正管理に関する条例（原案）の概要

1 目的

この条例は、空き家等の適正管理について市及び所有者等の責務を明らかにし、空き家等の適正な管理を促すことにより、管理不全な状態となることを防止するとともに、管理不全な空き家等についてはその早期解消を促すことにより、安全で良好な住環境を確保し、安全・安心で住みよきまちの実現に寄与することを目的とします。

2 条例案の概要

(1) 用語の説明

この条例では、次に掲げる用語の意義は、それぞれに定めるところによることとします。

① 空き家等

市内に所在する建物及び付属する工作物で、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。）

② 管理不全な状態

空き家等が次のア～ウのいずれかに該当する状態にあるもの

ア 倒壊又は建築材料の飛散若しくは剥落により、当該空き家等の敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態

イ 不特定の者の侵入により、火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態

ウ 雑草又は樹木の繁茂等により、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼしている状態

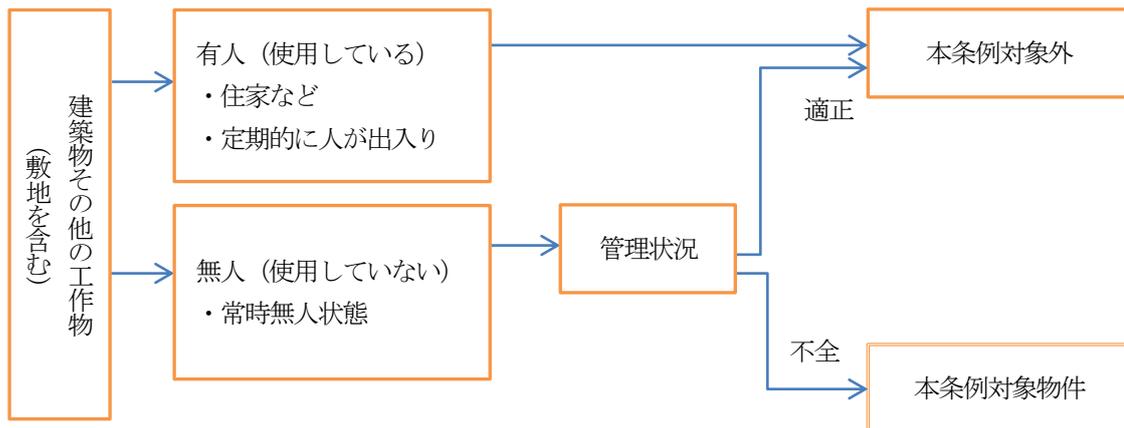
③ 所有者等

空き家等を所有し、又は管理する者

④ 市民等

市内に居住し、滞在し、通勤し若しくは通学する者又は事業を行う法人その他の団体若しくは個人

【本条例の対象範囲】



(2) 市の責務

市は、この条例の目的を達成するため、空き家等の適正管理のために必要な施策を実施しなければならないこと、そのために必要な体制の整備に努めることを明らかにします。

(3) 空き家等の所有者の責務

空き家等の所有者等は、空き家等を適正に管理し、当該空き家等が管理不全な状態にならないようにする責任があることを明らかにします。

所有者等の責務とは、具体的には空き家等の定期的な状況確認や敷地内の除草、また空き家等の維持保全や老朽化した空き家等の倒壊防止、解体等をいいます。

(4) 市民の協力

市民は、空き家等の適正管理を促進するため市が行う施策の実施に協力するよう努めるとともに、適正な管理がなされていない空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとします。

また、情報提供と併せ、所有者等に適正な管理を促すよう、市に対し対応を求めることができることとします。

(5) 調査

市は、適正な管理がなされていない空き家等があると認めるときや市民からの情報提供があったときは、当該空き家等の調査をできることとします。

調査とは、職員による当該空き家等の現場確認や所有者等が不明な場合における登記簿、戸籍等による所有者等の確認、所有者等への聞き取りなどを想定しています。

調査に当たる職員は身分証明書を携帯し、関係者の請求があったときは提示することとします。

(6) 助言及び指導

市は、調査の結果、管理不全な状態にあると認めるときは、所有者等に対し、管理不全な状態の解消のために必要な措置について、助言や指導ができるものとします。

具体的には調査の結果や生活環境等に及ぼす影響等、管理不全な状態の具体的解消策について説明し、必要な措置を求めるものとします。

また、助言及び指導は口頭または書面により行うこととします。

(7) 勧告

市は、所有者等に対し助言や指導を行ったにもかかわらず、空き家の所有者等が指導に従わないときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて管理不全な状態の解消のために必要な措置を講ずるよう勧告できるものとします。勧告は、書面により行うこととします。

(8) 命令

市は、所有者等に対し勧告を行ったにもかかわらず、空き家の所有者等が勧告に従わないときは、所有者等に対し、期限を定めて管理不全な状態の解消のために必要な措置を講ずるよう命ずることができるものとします。命令は、書面により行うこととします。

また、市が命令を行うときは、当該空き家等の所有者等に対し、弁明の機会を付与するものとします。

(9) 公表

市は、所有者等に対し命令を行ったにもかかわらず、空き家等の所有者等が命令に従わないときは、以下の事項について公表できるものとします。

- ・命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
- ・命令の対象となった空き家等の所在地
- ・命令の内容

・その他必要と認める事項

ただし、市が公表を行うときは、所有者等に対し、事前に意見を述べる機会を与えるものとします。

(10) 代執行

市は、所有者等に対し命令を行ったにもかかわらず、所有者等が命令に従わない場合において、他の手段では命令の履行を確保することが困難であり、かつ、命令の不履行を放置することが著しく公益に反すると市長が認めるときは、行政代執行法の定めるところにより、市が所有者等のなすべき行為をなし、または第三者にさせ、その費用を当該所有者等から徴収することができるものとします。

(11) 応急措置

市は、空き家等の老朽化による倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼすなど危険な状態が切迫しているときは、その危険な状態の解消のために必要な最小限度の措置を講ずることができるものとします。

応急措置を行うにあたっては、市は可能な限り事前に所有者等の同意を得ることとしますが、所有者等の同意が得られないときや所有者等が不明のときであっても、措置を講ずるものとします。

応急措置に要した経費は、当該空き家等の所有者等に請求できることとします。

(12) 支援

市は、空き家等の適正管理の促進のため、所有者等に対し必要な支援を行うものとします。

具体的には、空き家等の管理不全な状態の防止に向け、有効活用や適正管理についての相談対応を行ったり、管理不全な状態の解消のために空き家の解体や雑草等の除草などが必要な場合は、専門業者を紹介し必要な情報の提供を行うなど、個々の空き家等や所有者等の実情を踏まえた適切な対応に努めることとします。

(13) 対策協議会

この条例に基づき、空き家等対策計画の作成や実施に関する協議を行うために設置するものです。

なお、委員の構成及び運営については、規則で定めるものとします。

また、空き家等協議会は、空家等対策の推進に関する特別措置法案第7条に市町村長のほかに、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市町村長が必要と認める者をもって構成すると明文化しています。

(14) 専門的知識を有する者からの意見聴取

市長がこの条例に基づき、命令、公表又は代執行を行うときは、当該空き家等の管理不全な状態について専門的かつ客観的に判断するため、専門的知識を有する者からの意見を聴かなければならないこととします。

また、市長は空き家等の適正管理のため必要があると認めるときは、専門的知識を有する者からの意見を聴くことができることとします。

(15) 関係機関との連携

市は、管理不全な空き家等について、犯罪など市だけでは対応が困難と判断したときは、

警察署等の関係機関に対し、必要な協力を求めることができるものとします。

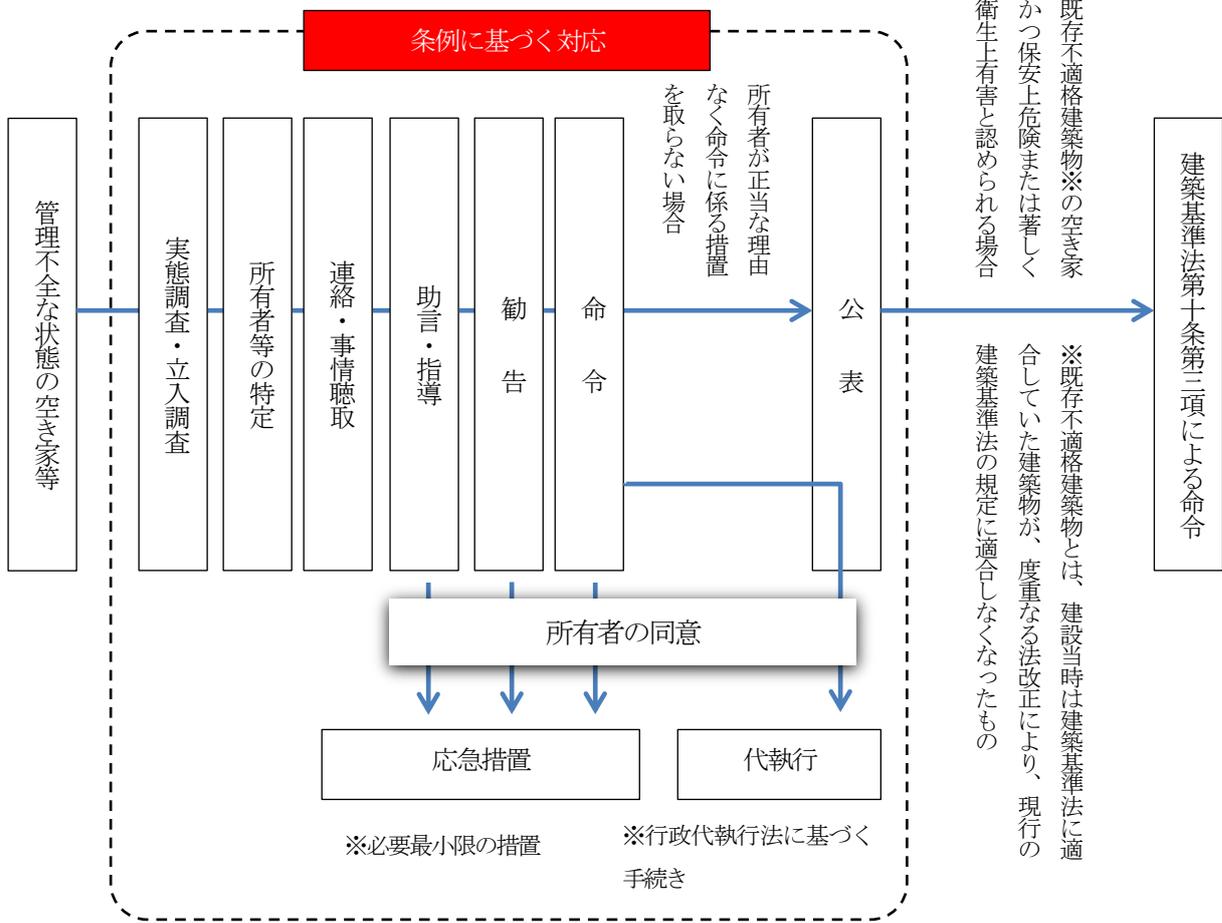
(16) 所有者等に関する情報の利活用

市は、空き家の所有者等又はその連絡先を確知することができない場合、必要があると認めるときは、固定資産税の課税やその他の事務で保有する情報を氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについて、内部での利用、又は他の自治体などに提供することができるものとします。

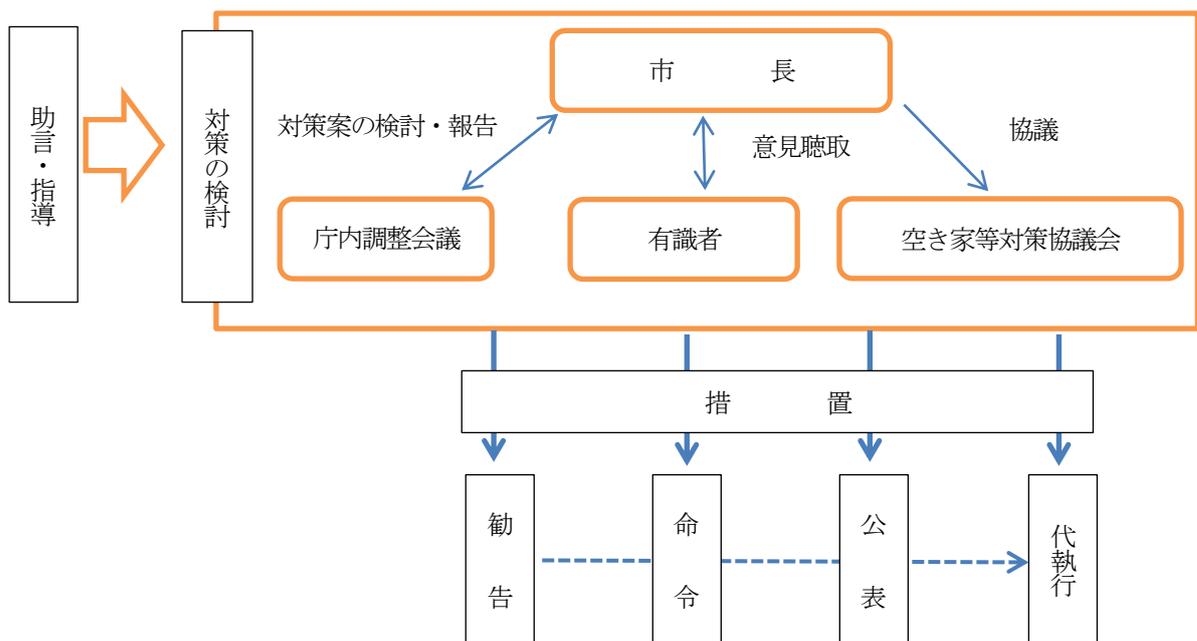
また、市は、管理不全な空き家等について、必要があると認めるときは、地方公共団体及びその他の官公署並びに市民等に対し、必要な資料の提供を求めることができるものとします。

3 市の対応フロー

(1) 措置の全体フロー



(2) 措置命令等の具体的なフロー



4 - (1) 検討委員会設置要綱

五泉市空き家等対策検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 小子高齢化、人口減少が進む中、今後、空き家、空き地が増加することが想定されることから、その対策を検討していくため、五泉市空き家等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 検討委員会は、次に掲げる事項について検討し、市長に提言するものとする。

- (1) 既存の空き家、空き地の対策に関すること。
- (2) 今後発生が予想される空き家、空き地の対策に関すること。
- (3) その他、空き家、空き地の対策に関すること。

(組織)

第3条 検討委員会は、委員12名以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市民団体等の代表者
- (3) 一般公募市民
- (4) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、平成27年3月31日までとする。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 検討委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長は、委員のうちから互選により選出するものとし、副委員長は、委員のうちから委員長の指名により選出するものとする。

3 委員長は、検討委員会を代表し、会務を統理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 検討委員会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開催することができない。

(関係者の出席)

第7条 検討委員会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、当該会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(事務局)

第8条 検討委員会の事務局は、環境保全課に置く。

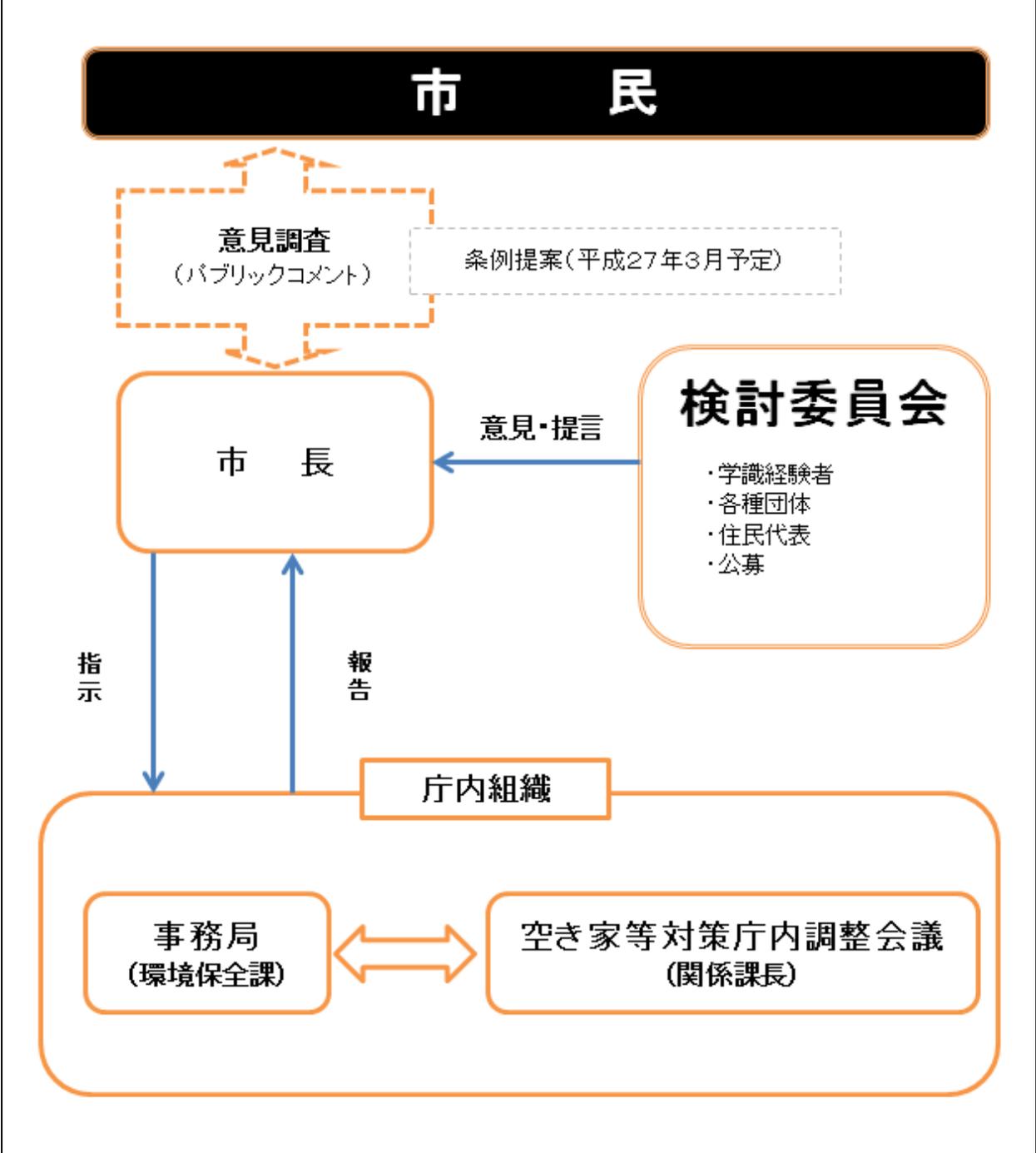
(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この要綱は、平成26年9月1日から施行する。

五泉市空き家対策検討委員会の位置づけ



4 - (3) 庁内調整会議設置要綱

五泉市空き家等対策庁内調整会議設置要綱

(設置)

第1条 少子高齢化、人口減少が進む中、今後、空き家、空き地が増加することが想定されることから、具体的な施策の協議検討及び庁内での情報共有並びに具体的解消策の円滑かつ適切な遂行を目的に、五泉市空き家等対策庁内調整会議（以下「庁内調整会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 庁内調整会議は、次に掲げる事項について審議し、市長に報告するものとする。

- (1) 既存の空き家、空き地の対策に関すること。
- (2) 今後発生が予想される空き家、空き地の対策に関すること。
- (3) その他、空き家、空き地の対策に関すること。

(組織)

第3条 庁内調整会議は、次に掲げる課の課長及び所属職員をもって組織する。

- (1) 総務課
- (2) 企画政策課
- (3) 税務課
- (4) 環境保全課
- (5) 高齢福祉課
- (6) 農林課
- (7) 都市整備課
- (8) 消防本部予防課

2 座長は、環境保全課長をもって充てる。

(運営)

第4条 庁内調整会議は、必要に応じ座長が招集する。

2 座長は、会議の議長となる。

3 座長は、必要があると認めるときは、関係者に対し、当該会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第5条 庁内調整会議の庶務は、環境保全課において処理する。

(委任)

第6条 この要綱に定めるもののほか、庁内調整会議の運営に関し必要な事項は、座長が会議に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成26年6月25日から施行する。

5 他法令の適用

他法令の措置

1 民法（事務管理）

法律上の義務がない者が、他人のために他人の事務の管理を行うことをいいます。

例えば、トタンの屋根や壁の飛散により、人的・物的被害や損害を引き起こす危険性のある建築物について、民法第 697 条「事務管理」の規定により、市は事務管理者として、トタン飛散防止の応急工事等を実施する場合があります。

この場合、同法第 702 条第 1 項の規定により、所有者に対して償還請求を行うことができます。

なお、所有者が自己責任で行う意思が無い場合には、所有者に代わって行うことが妥当であるかどうか、あるいは費用の請求に応じてもらえるかなどの課題があります。

2 建築基準法

違反建築物については、除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等の命令を行うことができますが、空き家の多くを占めるとされる既存不適格建築物（建築時点では適法であったが、その後の規制強化により現行基準に適合しなくなった建物）については、著しく保安上危険又は衛生上有害であると認められることが必要であり、その判断基準は明確ではありません。また、除却等についても必要最小限の範囲で行うものとされています。

このため、行政庁である県においては、建築基準法の適用に係る運用指針などの作成若しくは見直しを行うなど、命令等の措置についての的確な執行を行うことが課題となっています。

3 災害対策基本法（応急公用負担）

法では、市町村の地域において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、応急措置のための敷地への立入や、応急措置を実施するために支障となる工作物の除去等の実施を市町村長に認めています。この場合に実施する応急措置は、危険を防ぐために緊急避難措置として行うものに限定されており、必要な倒壊の恐れのある空き家について、予防的に空き家自体の撤去（破壊）を行うことまで認めていません。なお、応急措置は、民法（事務管理）に根拠を置いており、費用の請求に応じてもらえるかが課題となります。

4 災害救助法

法による障害物の除去は、多数の住民の生命又は身体に危害を受ける恐れがあり、被災者が現に応急援助を必要とする場合など、日常生活への著しい支障を除去するために行われるものです。このため、法では短期間に集中的に降雪があり、そのまま放置すれば危害を受ける恐れがある場合であって、自らの資力及び労力によって除雪を行うことができない高齢者や障害者など、市町村が援助を必要と認める世帯に限り、市町村による住宅の除雪の実施を可能としています。

豪雪により法が適用される市町村内の空き家については、管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行なえないなどにより、倒壊して隣接する住家に被害が生じる恐れがある場合で、かつ、住民の生命又は身体に危害が生じる場合に、市町村は法に基づく障害物の除去として除雪を行なうことができるものとしています。

5 消防法（火災予防条例）

消防長、消防署長、消防吏員は、火災の予防に危険な物件等の所有者等に対し、物件の除去等を命じることができます。しかし、命令を行うにあたっては、物件の所有者が行う火災予防のための行為や物件の状況を把握している必要があります。命令の内容は、火災予防に必要な最小限の範囲における物件の除去等に限定されています。

6 道路法

法では、道路の構造又は交通に支障を及ぼす恐れがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、道路管理者は、危険を防止するために必要な措置を命じることができ、措置を講じないときは、除去等の代執行を行うことができます。

また、悪質な違反者に対しては、刑事告発を認めています。

7 廃棄物処理法

法では、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物（ごみ、産業廃棄物等）の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命じることができます。

しかし、この場合、空き家が一般廃棄物と認定でき、かつ生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずる恐れがあると認められる必要があり、法の適用は限定的です。

8 その他の法令

都市公園法、自然公園法、港湾法では、管理者の許可等を受けて対象区域内に設置した施設が、許可等の条件に反した場合は、管理者が許可等を取り消し、現状に回復することを命じることができます。また、命令に従わなかった場合は、除去等の代執行を行うことができます。

9 代執行法

現行の行政上の強制執行の手段のひとつで、実施すべき行為を行わずに放置した場合、行政庁が代わって行うこと、又は第三者に行わせることができます。なお、その費用は義務者から徴収することができます。

【代執行の執行状況】

- 秋田県大仙市は、平成 24 年 4 月 3 日、空き家条例に基づく代執行を国で初めて行いました。

なお、執行額は 1 7 8 万 5 千円です。

- 県内では、平成 25 年に長岡市が初めて実施しました。なお、解体費は 5 6 0 万円です。

6 調査の手引き

老朽危険空き家調査の手引き

1 目的

この調査は、市内に存する空き家を対象に老朽度・危険度の全容を把握し、対応策を検討する際の基礎資料とすることを目的とします。

2 調査の実施主体

五泉市空き家等対策調整会議を構成する関係課が協力して行うものとします。

3 調査区域

五泉市全域とします。

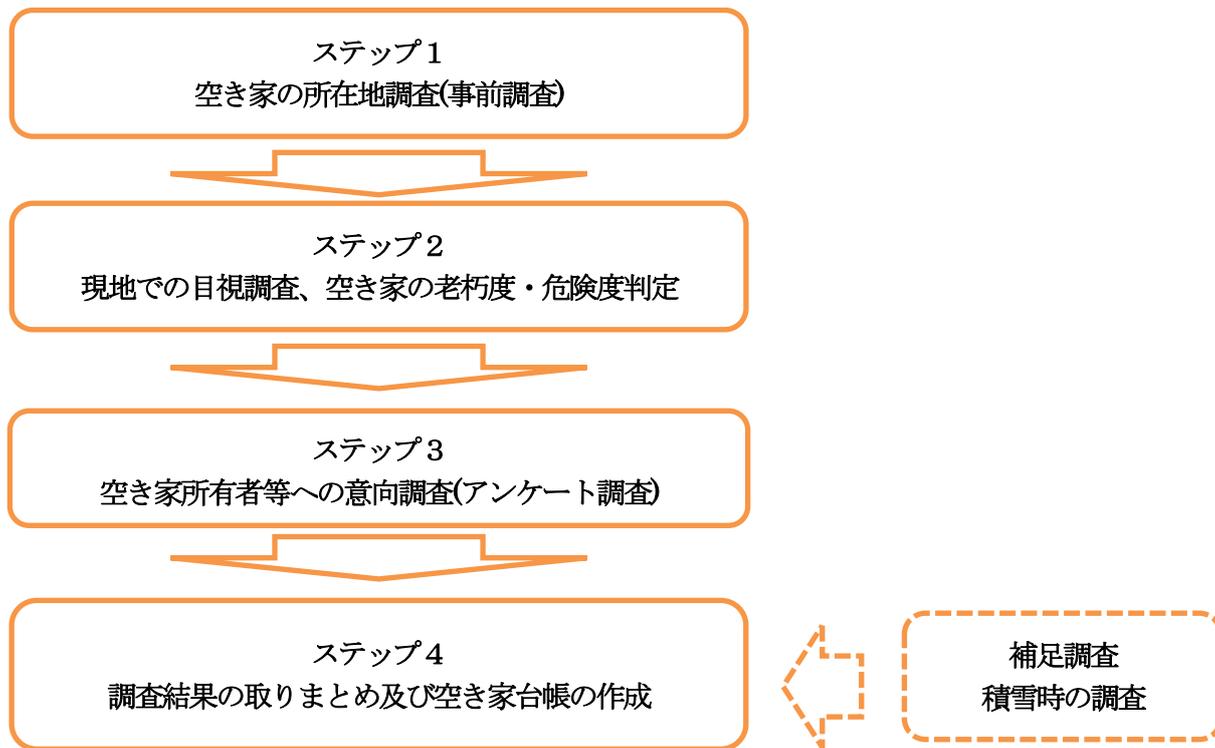
4 調査内容

- ・空き家の棟数
 - ・建物の所有者及び管理者の特定
 - ・建物の構造、階数、接道条件、空き家の状況(定性的)、建物の損耗状態(定量的)など
- ※調査票の記入例は「別紙No.5」参照

5 調査対象空き家

本調査対象とする「空き家」は、現在特定の用途(居宅や店舗兼住宅)として使用されていない建物で、同じ敷地内に常時所有者などがおらず、かつ、その状態が長時間(概ね1年以上)継続されている物件とします。なお、市営住宅やアパートなど集合住宅、倉庫、作業場などは除き、一戸建て住宅及び店舗兼住宅を対象とします。

6 調査の手順



※「別紙No.1」「別紙No.2」を参照。

7 具体的な方法

(1) 空き家の所在地調査

既存資料を基に、空き家の位置を地図上に図示した図面を作成します。

- ① 活用できる既存資料
 - ・住宅地図
 - ・水道閉栓情報(水道使用者情報)
 - ・住民基本台帳

- ② 作成調書等
 - ・空き家所在図
 - ・空き家リスト

(2) 現地での目視調査

- 上記(1)で作成した地図、リストを基に空き家の現地調査を実施します。
- 空き家1戸ごとに調査票を用意し、現地調査の結果をまとめます。
- 作業量が多いため、庁内検討委員会の関係課と協力して、区域割を行い実施します。

- ① 町内会長への協力要請

7月10日号の市広報時に文書を配布します。

調査を担当する職員は、事前に調査の実施時期などを町内会長等へ伝え、協力をお願いすることとします。

- ② 市民への周知

7月10日号の市広報で記事として掲載します。

- ③ 調査の際は敷地内に立ち入らず、建物の外観を目視にて調査します。

空き家であるかどうかを特定するための判断基準は、次のようなものが考えられます。

- ・電気メーターが動いていない
- ・郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量にたまっている(ただし、決して手を触れないこと)
- ・壊れたところが放置されたままになっている
- ・雨戸やブラインドを閉め切っている
- ・庭の手入れがなされていない(雑草が伸び放題、樹木が剪定されていない等)
- ・近隣住民からの情報(聞き取り)

※店舗併用住宅については、建物の一部分でも使っている場合は「現に使用している(居住している)」ものとして扱い、「空き家」としては扱わない。

- ④ 調査票へ建物の状況を記入します。

- ・所有者情報は、町内会長などから情報をいただき、なるべく所有者を確定します。
- ・老朽度・危険度を判定は、空き家等の状況(定性的状況)及び建物の損耗状況(定量的状況)により行います。
- ・建物の老朽度・危険度は、Aランク～Dランクの4ランクとします。
- ※目視による建物の損耗状況判定基準は「別紙No.4」を参照。

- ⑤ 建物の所有者を特定(目視調査後の作業)

- ・近隣住民への聞き取りなども行い所有者を特定します。

- ・不動産登記情報や戸籍簿により所有者の氏名、所在地を確認します。
- ・危険家屋については、必要に応じて現地の再調査及び写真撮影も行います。

(4) 空き家所有者へのアンケート

① 目的

空き家対策を講じる上で、所有者等の今後の活用意向が最も重要となります。

「貸したい、売りたい」または、「地域のために活用したい」などの活用意向のほか、空き家の管理状況や解体意向を把握し、これらに対応したきめ細かな施策を講じるために実施するものです。また、今後、増え続ける空き家の予防策として、空き家になった時期や経緯を把握するために行うものです。

② 調査概要

意向調査は、アンケート方式により空き家所有者に対して行い、活用意向や今度の予定、空き家の管理状況などを把握するものです。その内容を基に、活用可能な空き家の掘り起こしや、所有者等のニーズに即した施策などを検討する基礎資料とします。

③ 調査対象

空き家実態調査において、所有者及び管理者が特定された空き家とします。

④ 調査内容

- ・対象住宅について(空き家の定義に該当するか)
 - ・所有者及び管理者の属性
 - ・対象空き家の現状と空き家になった要因について
 - ・対象空き家の管理について
 - ・対象空き家の売却・賃貸について
 - ・対象空き家の今後の活用について
 - ・空き家対策について
- ※詳細は今後検討する予定。

⑤ 調査手順

調査フロー及び調査手順により実施します。

(5) 積雪期の調査(補足調査…実施については要検討)

老朽危険度がCまたはDランクと判定された建物を対象に、積雪期に現況を調査します。

- ① 調査は、累計の降雪量が1メートルを超えた日以降、すみやかに実施します。
- ② 雪の状況によっては、Dランクの建物については、雪が解けた4月以降に現地を再調査し、最新の状況を把握します。

調 査 フ ロ ー

ステップ1:空き家の所在地調査(事前調査)

住宅図で空き家の位置を地図上に図示する。

◆活用する既存資料

- ・住宅地図、水道閉栓情報など
- ・対象物件:建築物であって住居その他の使用がなされていないもの
(一般住宅、併用住宅、工場等も含む。ただし、アパートや借家で入居がないものは除く。)



ステップ2:現地での目視調査、空き家の老朽度・危険度判定

空き家1戸ごとに調査票を作成し、現地調査の結果を取りまとめる。

- ・空き家の棟数
- ・空き家の構造、階数、接道状況、損耗状況、所有者の特定など
- ・町内会長の協力を得ながら進める
- ・老朽化が著しいものは写真撮影を行い、調査票に記入する。



ステップ3:空き家所有者等への意向調査(アンケート調査)

空き家所有者及び管理者の意向を把握するための調査

- ・空き家となった時期・経緯
- ・空き家管理状況
- ・空き家の今後の活用予定
- ・市の今後の施策に対する意向・意見など



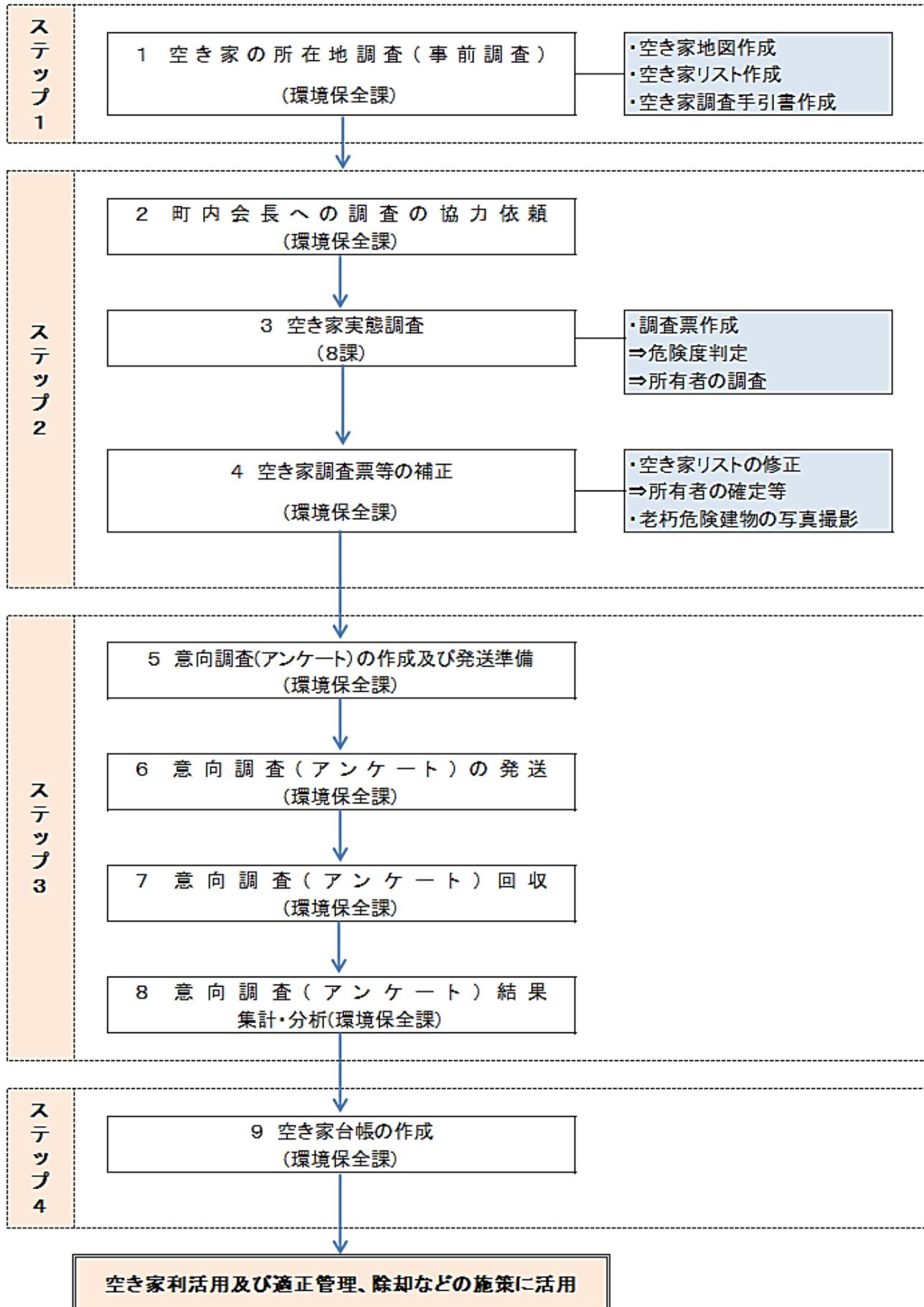
ステップ4:調査結果の取りまとめ及び空き家台帳の作成(データベース化)

空き家実態調査及び所有者等への意向調査の取りまとめ

- ・空き家の概要
- ・意向調査(アンケート調査)の結果

実態調査及び所有者等への意向調査結果から個々の物件の空き家台帳を作成し、今後の基礎資料とする。

調査の実施手順



建物の損耗状況判定基準表

項目	内容	評点
①建築物の傾斜	傾斜は認められない	0
	明らかに傾斜している(著しく劣化しているものとして扱う)	150
	不明	20
②基礎の状況	異常は認められない	0
	ひび割れが発生している	15
	玉石基礎である又は基礎がない(構造耐力が著しく不足している)	50
	不明	25
③外壁の状況	問題ない(少の汚れがあっても可)	0
	錆やひび割れが認められる	15
	外壁に穴が開いている又は外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している(下地の露出は、外壁1面のおよそ3分の1以上を目安とする)	50
	不明	20
④屋根の状況	問題ない	0
	錆やひび割れが認められる	15
	屋根に穴が開いている(屋根の下地が露出している)、軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど著しい劣化が認められる ・下地の露出は、屋根面のおよそ3分の1以上を目安とする。 ・屋根が茅やワラで葺かれている場合を含む。	50
	不明	20
⑤使用状況	最近、使用した形跡がある	0
	長く使用した形跡が認められない	15
	不明	10

◆各判定項目において、①～⑤までの評点の合計を以下の基準にて損耗状況を判定します。

A そのまま使用可(小規模の修繕により再利用が可能)	0点
B 若干修繕必要(管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない)	1点～30点
C 老朽化が著しい(今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい)	31点～149点
D 腐朽して危険(倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い)	150点～

