

## 第2期十日町市空家等対策計画（資料編）

## 【 資 料 編 】

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法	…	1～16
○ 十日町市空家等の適切な管理に関する条例	…	17～19
○ 十日町市空家等対策協議会要綱	…	20～21
○ 十日町市特定空家等判断基準	…	22～27
○ 十日町市管理不全空家等判断基準	…	28～34
○ 十日町市空家等の適切な管理の推進に関する協定書	…	35～36
○ 空家等に関するQ & A	…	37～38

# 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第二百二十七号)

## 第一章 総則

### (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。第十四条第二項において同じ。）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)

第三条 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。

### (地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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、第七条第一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)

第五条 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)

第六条 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 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
  - 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一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
  - 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 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。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
  - 五 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。
- 一 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
  - 二 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（第十六条第一項及び第十八

条において「誘導用途」という。)に関する事項

三 前二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（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）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 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二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、第三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（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三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（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）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五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項ま

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四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）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（同法第二条第三十五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（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二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 第七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。

（令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正）

（協議会）

第八条 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。

## 第二章 空家等の調査

### (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、第二十二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、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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

(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)

第十三条 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（第六条第二項第三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)

第十四条 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（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一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、民法第二百六十四条の八第一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、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

#### 第四章 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)

第十五条 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)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（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（第七条第四項第二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るべき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)

第十七条 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。）が第七条第十二項（同条第十四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、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一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（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四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一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六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。）が第七条第十二項（同条第十四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、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三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、同条第一項ただし書中「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（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四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一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九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、同条第二項から第十一項まで及び第十三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、同条第十二項ただし書中「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）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四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（都市計画法第四条第十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四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（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、第七条第八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（昭和二十七年法律第二百二十九号）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)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一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四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一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（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 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（平成十五年法律第百号）第十一条第一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)

第二十一条 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（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支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。

## 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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つた場合において、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つた場合においては、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、第三項の規定によつ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、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、第三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 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 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。

## 第六章 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）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二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つて、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）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 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）

第二十五条 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、第二十三条第一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）

第二十六条 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）

第二十七条 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）

第二十八条 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、第十四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、第十四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、第一項の規定による要請があった場合において、第十四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。

## 第七章 雑則

第二十九条 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。

## 第八章 罰則

第三十条 第二十二條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、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。

(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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例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。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定

の適用については、新法第七条第八項中「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（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この條及び附則第六條において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十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。）第十四條第十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 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二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）

第三條 前條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）

第四條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、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。

## 十日町市空家等の適切な管理に関する条例

### (目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理について所有者等及び市の責務を明らかにするとともに、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。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の良好な生活環境の保全並びに防災及び防犯に資することを目的とする。

### (定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市内に存する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ものを含む。）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) 特定空家等 空家等が、次のいずれかの状態にあるものをいう。
  - ア 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
  - イ 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
  - ウ 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
  - エ 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
- (3) 管理不全空家等 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ものをいう。
- (4) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (5) 市民等 市内に居住する者、市内に勤務する者、市内に建物若しくは土地を有する者又は市内に事務所若しくは事業所を有する法人その他の団体をいう。

### (当事者間における解決の原則)

第3条 空家等に関し生じる問題は、当該問題の当事者間において解決を図ることを原則とする。

### (所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において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。

(市民等の役割)

第5条 市民等は、特定空家等及び管理不全空家等の増加の防止を図るため、一人一人が主体的に、及びそれぞれが協力し、安全で良好な生活環境の保全に努めるとともに、市がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(市の責務)

第6条 市は、国及び県の機関、地域自治組織、町内会等と連携し、空家等の適切な管理に関する市民の意識の啓発を行うほか、必要な施策を実施するものとする。

(特定空家等及び管理不全空家等に係る通知)

第7条 市長は、空家等が市長が別に定める特定空家等又は管理不全空家等の基準に該当すると認めるときは、その旨を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

2 市長は、特定空家等又は管理不全空家等の所有者等が必要な措置を講じ、その状態が改善され、前項の基準に該当しなくなると認めるときは、その旨を当該特定空家等又は管理不全空家等の所有者等に通知するものとする。

(緊急安全措置)

第8条 市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知（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にあっては、公告）をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該所有者等から当該緊急安全措置に要した費用を徴収することができる。

(関係機関との連携)

第9条 市長は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和6年3月28日条例第19号）

この条例は、令和6年4月1日から施行する。

## 十日町市空家等対策協議会要綱

(設置)

第1条 空家等の適切な管理及び利活用の推進を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律127号。以下「法」という。）第8条第1項に基づき、十日町市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(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こと。
- (2) その他空家等対策の推進に関し市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内をもって組織する。

(委員)

第4条 委員は、市長のほか、法第8条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

(任期)

第5条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第6条 会長は、市長をもって充てる。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長に事故あるときは、副市長又は会長が指名した委員がその職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 会長は、必要があると認めるときは、会議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。

(報酬及び費用弁償)

第8条 委員には、十日町市非常勤特別職等の報酬及び費用弁償に関する条例（平成17年十日町市条例第52号）で定めるところにより報酬及び費用弁償を支給する。

(守秘義務)

第9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10条 協議会の庶務は、都市計画課において処理する。

(その他)

第11条 この告示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。

## 十日町市特定空家等判断基準

空家対策等の推進に関する特別措置法第14条第14項の規定に基づく「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（以下「ガイドライン」という。）により、当市の判断基準を策定した。

### 1 「特定空家等」の定義

#### (1) 空家等

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、又は管理する物は除く。

#### (2) 特定空家等

以下と認められる空家等で一つでも該当するものをいう。

- 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
- 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
- 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
- ④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

### 2 判断基準について

空家等の物的状態が、1（2）の①～④の各状態であるか否かを判断に際する基準は、【別紙1】～【別紙4】とする。以下(1)～(4)とする。

なお、①又は②の「おそれのある状態」とは、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。この状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

#### (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

##### 【別紙1】

- ・判定結果が100点以上を「特定空家等」とする。
- ・評点は、「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策（修理等）の規模の大きさを点数化したものである。
- ・Aランク・Bランク・Cランクは、別添の写真を例示する。

#### (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【別紙2】

- ・一つでも○がついた場合、「特定空家等」とする。
- ・現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される場合を含むものとする。

### (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

【別紙3】

- ・一つでも○がついた場合、「特定空家等」とする。
- ・現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される場合を含むものとする。

### (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

【別紙4】

- ・一つでも○がついた場合、「特定空家等」とする。
- ・現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される場合を含むものとする。

## 3 調査にあたっての留意事項

- ・建築士の資格を有する者を含む2名以上で現地を調査する。
- ・建物全体及び敷地状況等を撮影及び記録する。
- ・第3者等周辺への影響の程度や危険性の切迫性等についても調査する。

## 4 周辺の建築物や通行人等の第3者に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かについて

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行した場合に被害を受ける状況にあるか否か等を判断する。その際の判断は一律とする必要はなく、立地環境等地域の特性に応じて適宜判断することになる。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられるからである。

## 5 悪影響の程度と危険等の切迫性について

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断は一律とする必要はなく、気候条件に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

例えば老朽化した家屋等が、大雪や台風等の影響を受けるおそれがある場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられるからである。

**【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」**

所在地（住居表示）	調査日	調査員
十日町市	令和 年 月 日	

**1 「建築物の崩壊・落下の危険度」判定表**

部位	部位別危険度			評点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱又は梁	25点 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	50点 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、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	100点 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの等修理不能なもの	点
外壁の状況	12.5点 外壁面の一部に剥離、破損等があり、小修理を要するもの	25点 外壁面に著しい剥離、ずれ、破損が生じており、大修理を要するもの	/	点
屋根の状況	12.5点 屋根ぶき材料の一部に剥離、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの	25点 屋根ぶき材料に、著しい剥離、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50点 屋根が著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥離、ずれ、破損等が生じており、修理不能なもの	点
建築物の危険度（部位別の危険度「評点」の合計）				点

※ 評点は「建築物全体の除却」を100とした場合の危険を解消するための対策（修理等）の規模の大きさを点数化したもの

**2 「第3者へ危害を及ぼす恐れ」の判定表**

判定要素	判定
敷地周囲の状況から見た崩壊、落下による影響が敷地外及び第3者へ危害を及ぼすおそれ (無い場合の理由)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

**3 その他（特記事項）**

--

【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」

(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。

該当に○

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	
・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。

該当に○

・ごみ等の放置、不法投棄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。	
・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」

(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。

該当に○

・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。

該当に○

・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、山積みしたまま放置されている。	

【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」

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

該当に○

・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。

該当に○

・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、蜂等が発生し、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。

該当に○

・門扉が施錠されていない、窓が壊れている等不特定のもの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、空き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。	

## 十日町市管理不全空家等判断基準

空き家対策等の推進に関する特別措置法（平成 26 年鳳第 127 号。以下「法」という。）並びに十日町市空家等の適切な管理に関する条例（令和元年条例第 19 号。以下「条例」という。）の適正な運用を図るため、法第 13 条第 1 項に規定する「管理不全空家等」として判断するための基準として定める。

なお、本基準は、国土交通省が示す「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」(以下、「ガイドライン」という。)の内容を踏まえ、本市の基準とする。

### 1. 「管理不全空家等」の定義

#### (1) 空家等

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状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、または管理する物は除く。

#### (2) 管理不全空家等

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

### 2. 基本的な考え方

空家等の管理は、所有者等がその責任のもとで行うことが第一義であり、法第 5 条においても「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。」と規定されている。

市では、市民等から相談や情報が寄せられた、適切な管理がなされていない空家等について、その所有者に対し法第 12 条の規定による空家等の適切な管理を行うよう必要な情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促す。

しかし、正当な理由なく連絡のないものや対応が見られず、地域住民の安全で安心な生活環境に悪影響を及ぼすおそれのあると認められる空家等については、本基準により管理不全空家等に該当するかを判断し、法第 13 条に基づく行政指導や是正措置を必要に応じて実施し問題の改善に努める。

なお、法第 13 条第 2 項に基づく勧告を行ったときは、当該勧告を行った旨を含め、空き家に関する情報を税務課と共有し、連携して必要な対応を行う。

### 3. 判断基準について

管理不全空家等であることを判断する基準を、別添のとおり定める。

- (1) 保安上危険に関して参考となる基準【別紙1】
- (2) 衛生上有害に関して参考となる基準【別紙2】
- (3) 景観悪化に関して参考となる基準【別紙3】
- (4) 周辺的生活環境の保全への影響に関して参考となる基準【別紙4】

### 4. 管理不全空家等への認定の判断について

前述の判断基準に基づき、その空家等が現にもたらしめている又はそのまま放置した場合に予想される影響の範囲内に、地域住民、通行人及び車両等が存在し、生命や財産に被害が及ぶ可能性があるか等を調査し、適正な管理がなされていないと判断した空家等（管理不全空家等候補）について、法第12条の規定に基づき所有者等に適正管理に関する情報提供や助言等を実施する。

情報提供や助言等を2回以上実施したにもかかわらず、最初に情報提供や助言等を実施した日から3か月以上放置されている空家等について、管理不全空家等に認定する。

### 5. 調査にあたっての留意事項

- ・ 建築士の資格を有する物を含む2名以上で現地を調査する。
- ・ 建築物全体及び敷地状況等を撮影および記録する。
- ・ 第3者等周辺への影響の程度や危険性の切迫性等についても調査する。

※ 周囲への危険性の判断については、一律とする必要はなく、立地環境等地域の特性に応じて適宜判断する。

### 6. 管理不全空家等への指導について

管理不全空家等について、法第13条第1項の規定に基づき指導する。指導書は、管理不全空家等の認定通知と合わせて送付する。所有者等の電話番号等の住所以外の連絡先が判明している場合は、それらも並行して指導に活用する。

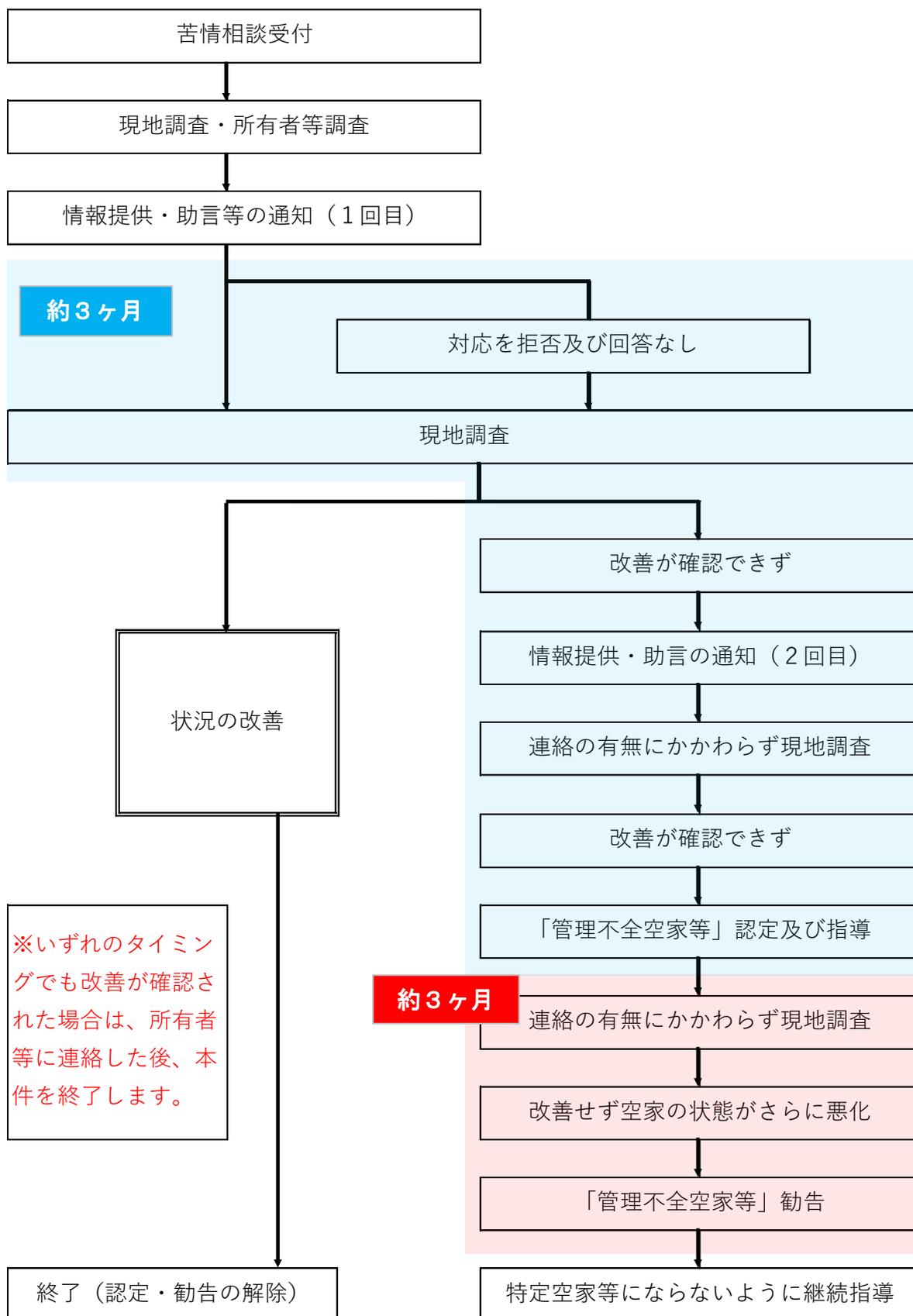
### 7. 管理不全空家等の勧告について

法第13条1項の規定に基づき最初に指導した日から3か月以上経過したにも関わらず、当該管理不全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大きいと認めるとき（指導時からさらに悪化等）は、法第13条2項の規定に基づき、当該所有者等に対し、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。

### 8. 認定等の解除について

管理不全空家等に認定された空家等について、指導等で通知した内容がすべて改善されたことが確認できれば、認定を解除する。

## 9. 管理不全空家等の対応手順（フロー図）



【別紙1】「保安上危険に関して参考となる基準」

(1) 建築物等の崩壊

該当に○

・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落がみられる	
・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食がみられる。(門、塀、屋外階段等も含む)	
・雨水侵入の痕跡がみられる。	

(2) 部材等の落下及び飛散

該当に○

・外装材、屋根ふき材、看板、雨どい、給水設備等の破損又は支持部材の腐食等がみられる。	
・軒、バルコニーその他の突出物の支持部の破損、腐食等がみられる。	
・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽がみられる。	
・清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるゴミ等が敷地等に認められる。	

【別紙2】「衛生上有害に関して参考となる基準」

(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

該当に○

・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等がみられる。	
・排水設備の破損等がみられる。	

(2) ごみや動物等の放置等が原因で、以下の状態にある

該当に○

・清掃等がなされておらず、水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる。	
・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる。	

【別紙3】「景観悪化に関して参考となる基準」

(1) 以下のような状態にあり、周囲の景観と不調和な状態である

該当に○

・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で汚れたまま放置されている。	
・いくつかの窓ガラスが割れたまま放置されている。	
・看板等の支持部材の腐食等がみられる	

【別紙4】「周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準」

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

該当に○

・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる	
------------------------------------	--

(2) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

該当に○

・開口部等が破損し、不法侵入の発生につながる可能性がある	
・屋根の雪止めの破損又は通常の雪下ろしがなされていないことが認められる	
・排水設備等の破損等がみられる	

## 十日町市空家等の適切な管理の推進に関する協定書

十日町市（以下「甲」という。）と公益社団法人十日町地域シルバー人材センター（以下「乙」という。）は、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、所有者等による空家等の適切な管理の促進に向け、甲及び乙が相互に連携・協力することにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与すること並びに高年齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げることを目的とする。

（定義）

第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（1）空家等 市内に所在する建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もの

を含む。）をいう。

（2）所有者等 空家等を所有し、又は管理する者をいう。

（甲が行う業務）

第3条 甲は、次の業務を行う。

（1）甲は、市内にある空家等の所有者等から空家等の管理に関する相談を受けた場合で、当

該業務が乙で行うことが相当であると判断したときは、乙に紹介する。

（2）甲は、市のホームページその他の方法により、乙の業務の広報に努める。

（3）空家等及び所有者等の情報を乙へ提供する。（承諾を得た場合に限り。）

（乙が行う業務）

第4条 乙は、甲から紹介を受けた業務が乙の責任で行うことが相当であると判断したときは、空家等の所有者等と契約し、次の業務を行う。

（1）状態目視確認（建物等の破損、庭木の点検等）

（2）除草、清掃

（3）庭木の剪定（高木を除く）

（4）その他所有者等の要望により乙が受託できる作業

（5）乙の判断によって、必要な場合は空家等及び所有者等の情報を甲へ提供する。（承諾を

得た場合に限り。）

（乙が行う業務に関する責任）

第5条 乙は、第3条第1号に規定する紹介により乙が行う業務に関して問題が生じた場合は、甲に連絡を行い、甲乙は直ちにこれらの解決のために対応するものとする。

（秘密の保持）

第6条 甲及び乙は、業務上知り得た情報については、この協定の期間中はもとより、こ

の協定の終了後も第三者に対して開示し又は漏えいしてはならない。

2 前項の規定にかかわらず、事前に所有者等の承諾を得た場合又は法令に基づき開示を求められた場合については、この限りではない。

(有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、協定の締結の日から1年間とする。ただし、期間満了の1か月

前までに、甲及び乙から別段の意思表示がなされないときは、期間満了の日の翌日から更に有

効期間を1年間更新するものとし、以後同様とする。

(協議)

第8条 この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本協定書を2通作成し、甲及び乙が記名押印の上、各1通を保

有する。

令和2年3月26日

甲 十日町市  
代表者  
十日町市長 関 口 芳 史

乙 十日町市本町2丁目226番地1  
公益社団法人 十日町地域シルバー人材センター  
理事長 根 津 正 昭

## 空家等に関するQ & A

### < 管理編 >

Q：空家は誰が管理するものですか。

A：空家は所有者等が適切に管理する責任があります。所有者等には、空家の管理者や相続人等も含まれます。

Q：隣が空家で管理されずに困っています。

A：十日町市空家等の適切に管理する条例に定められているように、空家等の問題は、当事者間において解決を図ることを原則とします。

所有者と連絡ができるなら、現状を伝え管理をするようお願いしてください。

所有者の連絡先等がわからず連絡が取れない場合は、市役所の都市計画課へご相談ください。

Q：空家の管理について、どこへ相談すれば良いのでしょうか。

A：ご家族やご親族の中で、空家を含めた住宅建物の将来についてご相談することが何よりも重要です。

敷地内の草刈や屋根雪の除雪など日常的なことから修理や解体など空家に関する問題によって、相談先が変わってきます。

相談先が分からない場合には、市役所の都市計画課へお問い合わせください。

Q：相続登記をするにはどのように進めれば良いのでしょうか。

A：空家の管理責任を明確にするには相続登記は重要です。不動産の登記は法務局に申請するものとなりますが、専門家に手続き等を依頼することもあります。お近くの司法書士事務所へご相談ください。

Q：相続放棄をすれば空家を管理しなくても済むのでしょうか。

A：民法に定められた相続放棄をした場合、法的な管理義務はなくなりますが、道義的な面からもなるべく管理をお願いします。

Q：営業をしていない会社の空家が適切に管理されずに困っています。

A：会社所有の空家に関する問題も、個人所有の場合と同様に当事者間において解決を図ることを原則とします。

相手方が不明な場合などについては、市役所の都市計画課へご相談ください。

Q：空家を解体したいが、どの業者にお問い合わせすれば良いか分からない。

A：市内には「十日町解体工事協同組」がありますので、まずはそちらへご相談ください。連絡先等が不明な場合は、市役所の都市計画課へお問い合わせください。

## < 活用編 >

Q：空家を譲渡（賃貸）したいが、どうしたら良いか。

A：市の「空き家バンク」に登録することや不動産を取り扱う業者に相談することなどが考えられます。「空き家バンク」については、「空き家利活用ミッション型地域おこし協力隊」へ業務委託していますので、そちらにお問い合わせください。

Q：多少の修繕が必要な空家でも「空き家バンク」に登録できるのか。

A：空家の状態を確認させていただきますが、必要な修繕の内容を明確にすることで、登録が可能な場合もあります。

Q：空家を修繕して活用しようと思うが、どの業者に相談したら良いか。

A：修繕する内容により施工をお願いする業者は変わってきます。市内には不動産に関わる多くの業者がおり、業者が加入する組織団体も複数あります。お問い合わせ内容に適した組織団体等をご紹介しますので、まずは、市役所の都市計画課へお問い合わせください。