

# 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 ~ 5
○ 十日町市空家等の適切な管理に関する条例	…	6 ~ 7
○ 十日町市空家等対策協議会要綱	…	8 ~ 9
○ 十日町市特定空家等認定基準	…	10 ~ 15
○ 十日町市の空家等の実態調査の実施内容	…	16 ~ 18
○ 十日町市空家等の適切な管理の推進に関する協定書	…	19 ~ 20
○ 市報令和2年6月10日号掲載記事「空家の適切な管理は所有者の責務です」	…	21
○ 空家等に関するQ & A	…	22 ~ 23

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

### (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に図り、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」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。

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常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。

### (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 第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。但し、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ものが販売し、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。）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は、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ものに対し、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ものに対し、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もの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、過失がなくて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ものを確知することができないため第三項に定める手続き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ものは、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。

（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有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) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。

(4) 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、周辺の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つたと認めるときは、その旨を当該特定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。

(不在者等に対する管理人の選任の請求)

第9条 市長は、特定空家等の全部又は一部の所有者等について民法（明治29年法律第89号）第25条第1項又は第26条の規定により同項に規定する管理人を選任することができる場合は、当該管理人の選任を請求することができる。同法第25条第2項に規定する請求も同様とする。

2 市長は、特定空家等の全部又は一部が民法951条に規定する相続人のあることが明らかでない相続財産に属する場合は、当該相続財産について、同法952条第1項に規定する相続財産の管理人の選任を請求することができる。

(関係機関との連携)

第10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11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。

## 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7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10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7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、防災安全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。

## 十日町市空家等対策協議会委員

任期：令和2年7月16日～令和4年7月15日

区分	所属等	氏名	備考
市長	十日町市長	関口 芳史	会長
市議会	十日町市議会	鈴木 一郎	
法務	新潟県弁護士会	関 雅夫	
建築	十日町建築組合	尾身 稔	
解体	十日町解体工事協同組合	長谷川 茂徳	
不動産	新潟県宅地建物取引業協会	藤楨 茂	
不動産	新潟県土地家屋調査士会	池田 和弘	
住民代表	十日町市地域自治組織連絡協議会	尾身 晴夫	
福祉	十日町市社会福祉協議会	保坂 久代	
文化	十日町市文化協会連合会	田邊 誠	

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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 第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。

## 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

### 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つて、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。

<b>【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」</b>				
所在地(住居表示)		調査日	調査員	
十日町市		平成 年 月 日		
<b>1 「建築物の崩壊・落下の危険度」判定表</b>				
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				
<b>2 「第三者へ危害を及ぼす恐れ」の判定表</b>				
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三者へ危害を及ぼすおそれ			<input type="checkbox"/> 有	
(無い場合の理由)			・	
			<input type="checkbox"/> 無	
<b>3 その他(特記事項)</b>				

<b>【別紙2】</b>	<b>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</b>	
	<b>(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。</b>	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。	
	<b>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</b>	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。	

<b>【別紙3】</b>	<b>「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」</b>	
<b>(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。</b>		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。		
<b>(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。</b>		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、山積したまま放置されている。		



<b>【別紙4】</b>	<b>「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」</b>	
(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。		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。		

## 【 十日町市空家等の実態調査の実施内容 】

---

### ①対象区域

市内全域を対象とする。

### ②対象空家

年間を通して使用実態のない建物で、賃貸によるアパート等を除く住宅・倉庫・工場

### ③調査時期

令和元年10月から令和2年3月

### ③調査方法

市政事務嘱託職員や町内会代表等の協力を得て、調査票を用いて町内にある空家等の洗い出しと住宅地図への落とし込みを行う。

報告された空家等については、市職員が現地を訪問し、管理状況等について確認を行う。

### ④使用資料

- ・空家等の実態調査について（お願い）…別紙1
  - ・空家調査票…別紙2
  - ・町内住宅地図
-

十防第269号  
令和元年10月8日

市政事務嘱託員 各位

十日町市長 関口 芳史  
(総務部 防災安全課)

空き家等の実態調査について (お願い)

日頃より、市政にご理解とご協力をいただき誠にありがとうございます。

市では、防災・住宅及び人口減少対策など多岐にわたる施策を行うために、市内の空き家情報の定期的な把握が必要となっています。

つきましては、町内の内情に精通されている嘱託員の皆様から、空き家の有無や空き家の管理状況、所有者または管理をされている方などわかる範囲での情報提供についてご協力をお願いしたいと考えております。

時節柄ご多用の折、お手数をお掛けいたしますが、下記の通り調査にご協力をお願いいたします。

記

1 調査の対象

貴町内にある空き家（年間を通して使用実態のない建物）

2 調査の手順

- ① 対象となる空き家を確認してください。
- ② 空き家の位置を、地図（住宅明細図）に番号（①、②、③…）で記入してください。
- ③ その空き家について、わかる範囲で「空き家等調査票」に記入してください。
- ④ 調査票と地図は予備分も同封してありますが、不足する場合は十日町市防災安全課までご連絡ください。

3 報告期限

令和元年11月11日（月）

\*「空き家等調査票」と「地図」を取りまとめの上、返信用封筒にて十日町市防災安全課あてご返送願います。

\*該当がない場合も「空き家等調査票」と「地図」をご返送願います。

4 その他

記入方法等でご不明な点がございましたら下記までご連絡ください。

## 空き家等調査票

町内名等	記入者名	連絡先（電話番号）

貴町内に空き家がありますか？（どちらかに○をつけてください。）

な い ⇒ 調査終了です。（本調査票を返信用封筒にてご返送ください）

あ る ⇒ 空き家の位置を地図（住宅明細図）に番号（①、②、③…）で記入し、その建物の種類や管理の状況、所有者等の情報をわかる範囲でお書きください。

番号	区分	記入欄（該当する項目に○印）
空き家①	空き家の所在地	（地番等が不明の場合は空欄のまま）
	種 類	・住宅・倉庫・工場・その他（ ）
	空き家の管理状況	・雪下ろしをしている。 ・定期的に草刈りをしている。 ・あまり管理されていない。 ・その他（ ）
	所有者等の情報	所有者名（管理者名） 連絡先（住所・電話）
	その他	（お気づきのことをご記入ください）
空き家②	空き家の所在地	（地番等が不明の場合は空欄のまま）
	種 類	・住宅・倉庫・工場・その他（ ）
	空き家の管理状況	・雪下ろしをしている。 ・定期的に草刈りをしている。 ・あまり管理されていない。 ・その他（ ）
	所有者等の情報	所有者名（管理者名） 連絡先（住所・電話）
	その他	（お気づきのことをご記入ください）

3軒以上ある場合は、裏面をご利用ください

## 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る。）

（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る。）

（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

## 空家の適切な管理は所有者の責務です

防災安全課（☎757-3197）

全国的に空き家が増加する中、市内でも管理が不十分な空き家により、周囲に悪い影響を与えている事例があります。

令和元年度秋の市の調査では、管理されているものも含め市内には約800棟の空き家があります。

老朽化した空き家が倒壊したり、強風で建物の一部が飛散したりして他人に被害を与えたときは、空き家の所有者に対し賠償責任を問われることがあります。

空き家を所有している人は、定期的に状況を確認し、敷地内の草刈りや庭木の剪定などをしてください。

損傷している箇所があるときは、早急に補修や撤去など適切な処置を行ってください。また、近所に緊急時などの連絡先を伝えることで、トラブル防止につながります。

空き家の適切な管理に関する情報は、市ホームページ（「十日町市 空き家対策」で検索）で確認するか、問合せてください。

空き家管理QR



## 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。

トラブルを防止するためにも、日頃から近隣とのコミュニケーションを大切にして良好な信頼関係を築いていくことが重要です。

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、市役所の防災安全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。

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ても、法的にも道義的にも管理責任は残ります。

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、市役所の防災安全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：市内には解体に関する業者が加入する組織団体があります。連絡先等が不明な場合は、市役所の防災安全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、市役所の企画政策課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：「空き家バンク」ではどれ位の契約が成立していますか。

A：平成 27 年度から実施している「空き家バンク」では、令和 2 年 10 月までに 69 件の登録があり、45 件が成約しております。

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、市役所の防災安全課へお問い合わせください。

