

# 南魚沼市空家等対策計画

令和3年4月 改定

南魚沼市

## ～目次～

第1章	計画の趣旨	1
1	計画の背景	1
2	計画の位置付け	1
3	空家等の定義	1
第2章	空家の現状	2
1	全国の空家の現状	2
2	新潟県の空家の現状	2
3	南魚沼市の空家の現状	3
4	「南魚沼市空家に関する実態調査」について	3
5	南魚沼市空家に関する現状調査について	4
第3章	空家等対策の基本的な取組方針	5
1	計画の対象地区	5
2	計画の期間	5
3	空家等の現地調査	5
4	所有者等による空家等の適切な管理の促進	6
5	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	6
6	特定空家等に対する措置	6
7	市民等からの空家等に関する相談への対応	8
8	空家等に関する対策の実施体	9
9	その他空家等に関する対策の実施体制	10
資料編		11
	・空家等対策の推進に関する特別措置法	11
	・南魚沼市特定空家等認定基準	16

---

作成 平成28年10月

修正 平成30年4月

改定 令和3年4月

## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画の背景

---

少子高齢化社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面するなか、管理不全の空家は全国的に大きな問題となっている。

南魚沼市においては、管理不全の空家、特に冬期間における建物の倒壊や屋根雪落下による通行人、通行車両及び近隣住宅への危害等が懸念され、非常に深刻な問題となっており、一刻も早い解決が求められている。

本計画は市内に存在する空家で、そのうち一部の管理不全の空家が市民生活に悪影響を及ぼすものについて、早急の対策が必要であるという認識に基づき、空家対策の方向性等について基本的な考え方を示すものである。

### 2 計画の位置付け

---

- (1) 空家等の対策について、総合的かつ計画的に実施するための基本的なものとする。
- (2) 空家等の適正管理と利活用促進について、具体的に進めていくためのものとする。
- (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第6条の規定を踏まえたものとする。

### 3 空家等の定義

---

本計画で対象とする空家等の種類は、法で定める「空家等」「特定空家等」とする。

#### 参考

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

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。

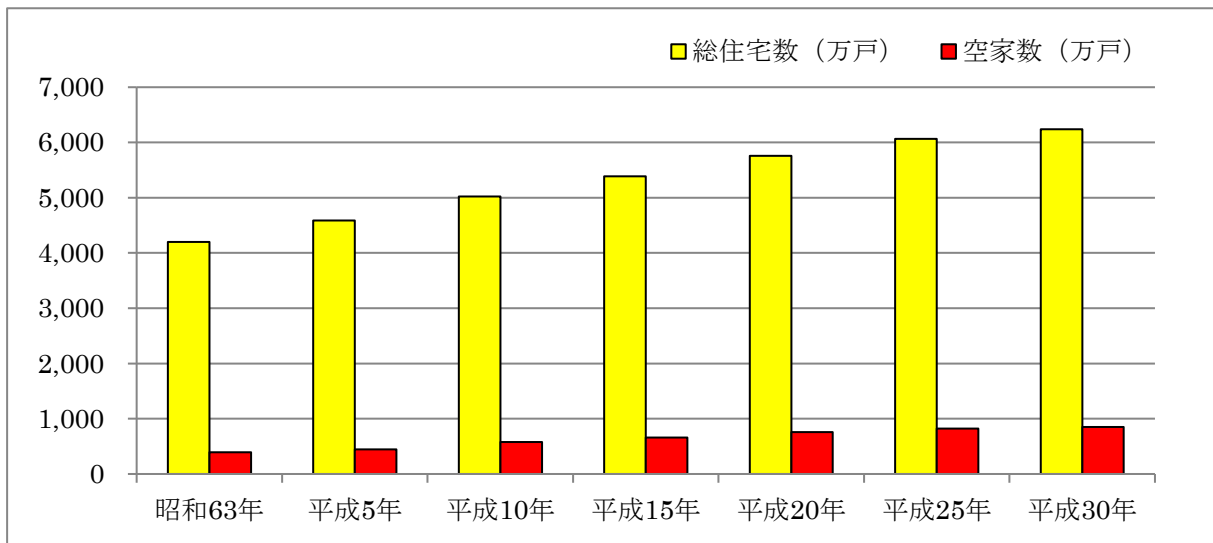
## 第2章 空家の現状

### 1 全国の空家の現状

平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,240万戸と5年前の平成25年と比べ177万戸増加し、空家数も849万戸と、28万戸増加している。なお、総住宅数に占める空家の割合（空家率）も上昇を続けており、平成30年では13.6%と過去最高となっている。

【総住宅数、空家数の推移 全国】

＜資料：住宅・土地統計調査＞

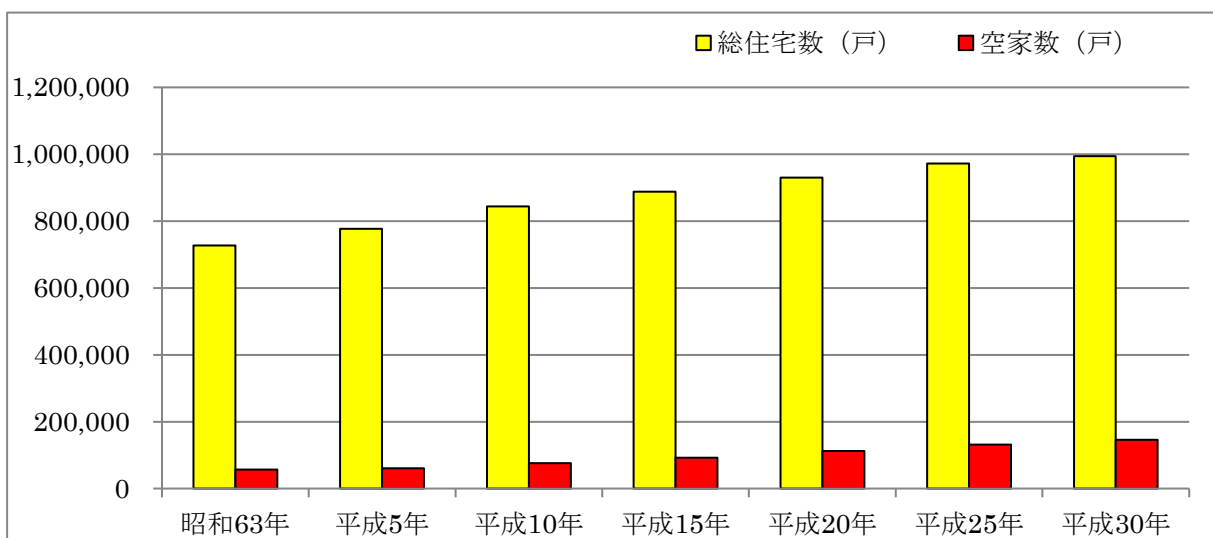


### 2 新潟県の空家の現状

県内の空家も増加を続けており、平成30年では146,200戸、総住宅数994,500戸に占める空家の割合（空家率）は14.7%となっている。

【総住宅数、空家数の推移 新潟県】

＜資料：住宅・土地統計調査＞



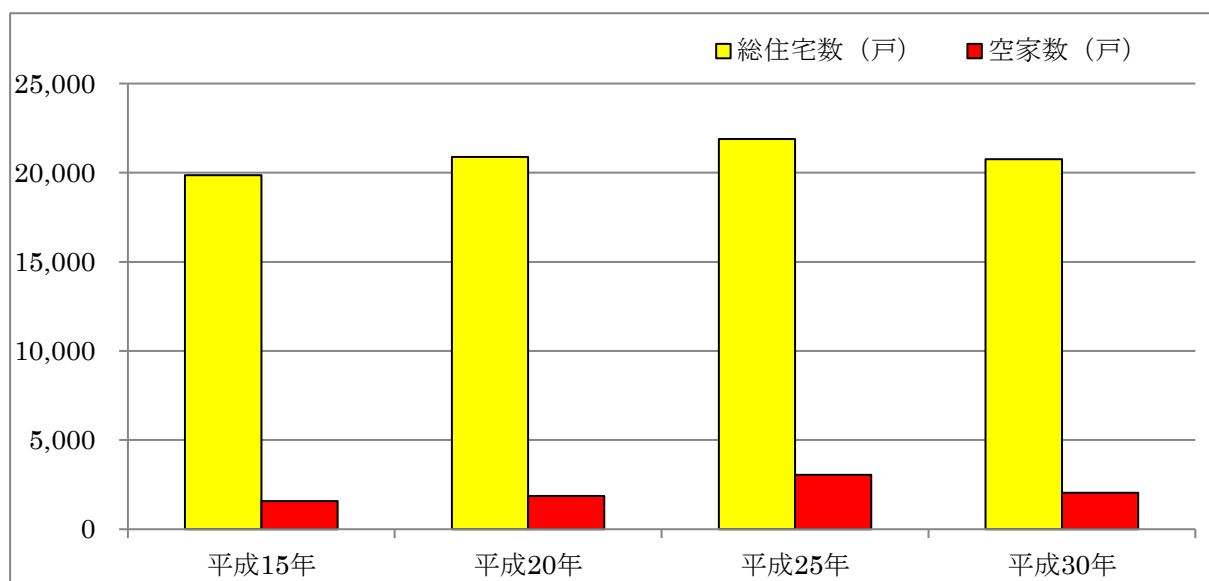
### 3 南魚沼市の空家の現状

当市の空家も増加を続けており、平成 30 年では 2,050 戸、総住宅数 20,750 戸に占める空家の割合（空家率）は 9.9%となっている。

空家 2,050 戸を類型別にみると、賃貸用 1,080 戸、売却用 30 戸、二次的住宅（別荘等の住宅で普段は人の住んでいない住宅）80 戸、その他の住宅が 850 戸となっている。

【総住宅数、空家数の推移 南魚沼市】

＜資料：住宅・土地統計調査＞



※住宅・土地統計調査は、抽出調査のため年度ごとに振れ幅があります。

※平成 15 年の集計は合併前につき、旧大和町、旧六日町、旧塩沢町の合計

※賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のため空家になっている住宅

※売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のため空家になっている住宅

※二次的住宅：別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅

※その他の住宅：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などの居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

### 4 「南魚沼市空家に関する実態調査」について

空家の定義が法と住宅・土地統計調査では異なるため、平成 27 年度に法の定義を満たす空家の実数を把握するために実態調査を実施した。

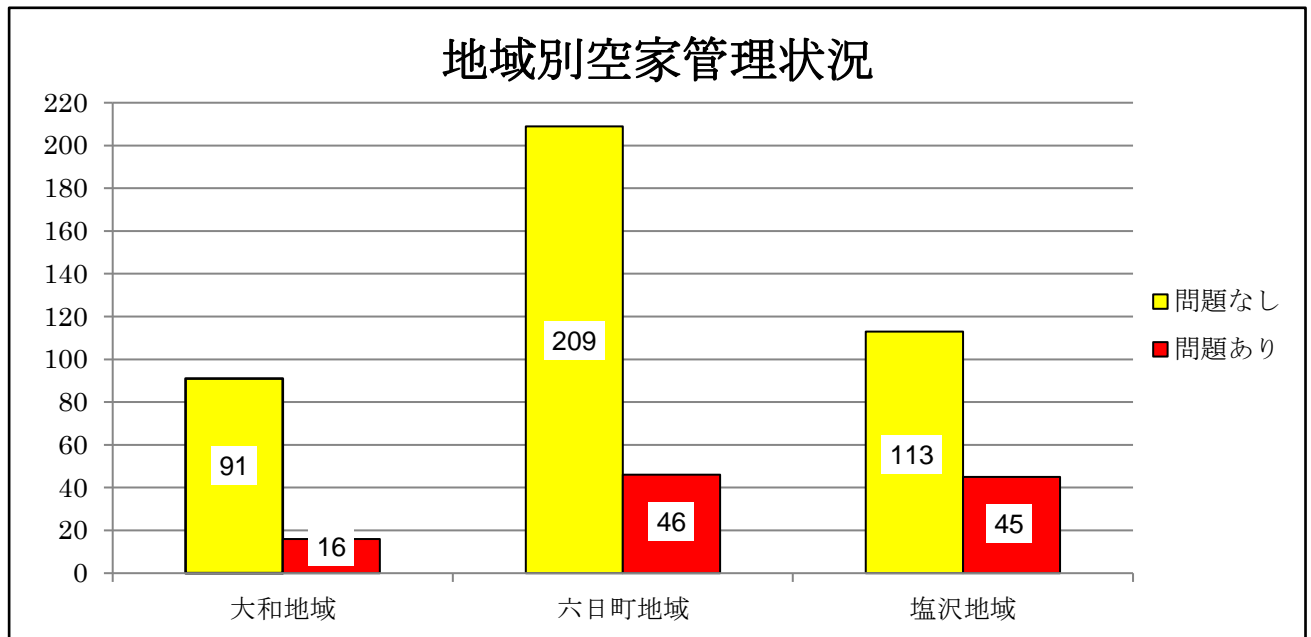
#### (1) 調査概要

- |       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| ①調査地域 | 南魚沼市                               |
| ②調査依頼 | 南魚沼市内の行政区長                         |
| ③調査期間 | 平成 27 年 10 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日 |
| ④調査内容 | 地元行政区の空家と思われる建物の報告                 |

#### (2) 調査結果

行政区長から報告のあった市内の空家は413軒であり、そのうち管理状況について306軒が問題がない建物である一方で、107軒が問題ありとなっていた。

平成27年度調査時点

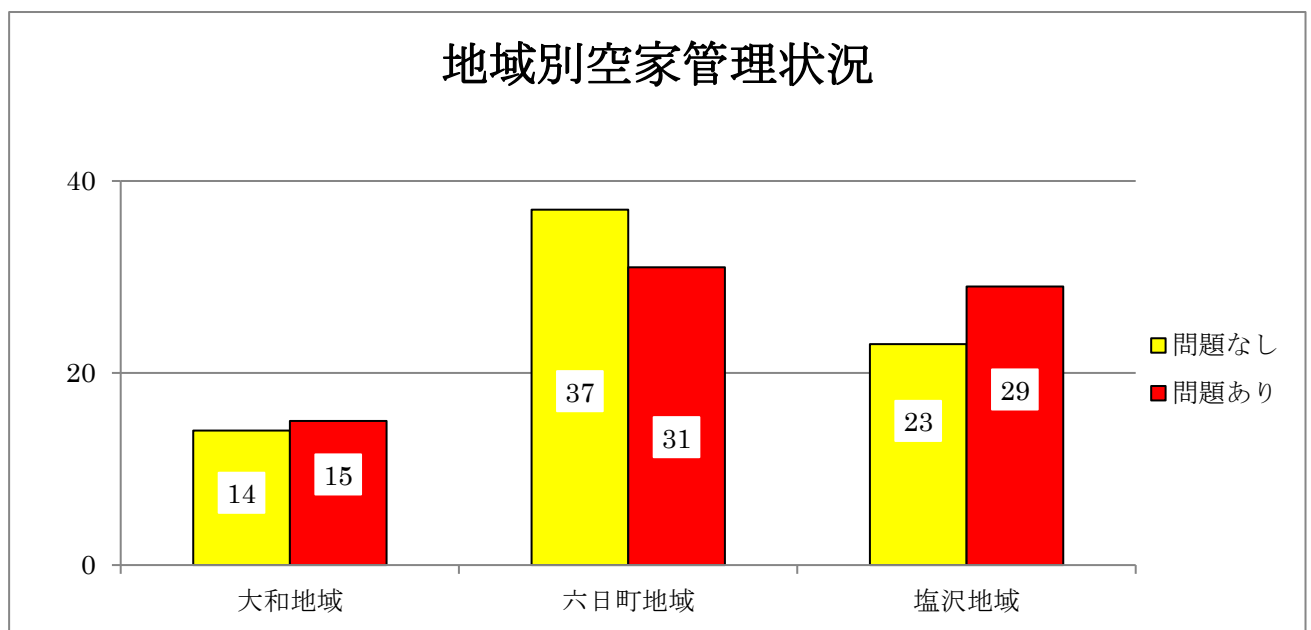


#### 5 南魚沼市空家に関する現状調査について

平成27年度に実施した、「南魚沼市空き家に関する実態調査」を基に、全軒を実際に目視で現地調査するもの。毎年全件の現地調査を実施しており、また、行政区長や市民からの報告のあった空家についても都度現地調査を実施し空家台帳を整理している。

令和2年度10月時点では、市内の空家は149軒あり、そのうち75軒が問題ありとなっている。

令和2年度10月時点



## 第3章 空家等対策の基本的な取組方針

### 1 計画の対象地区

平成27年10月に実施した「南魚沼市空家に関する実態調査」の結果により、市内全域に空家が存在し、様々な問題が発生していることから、計画の対象地域は市内全域とする。

なお、今後の空家等の現地調査の結果、他の地区と比べ著しく問題のある空家等が多く存在するなどの理由により、対策を重点的に推し進める必要の地区がある場合については、重点地区を定める。

### 2 計画の期間

(1) 当初、計画期間は平成28年度から令和2年度までの5年間としていた。しかしながら、総合的な空家対策の実現に向けて引き続き取り組む必要があることから、令和2年度に見直しを行い、本計画を5年間延長し、計画期間を令和7年度までとした。

なお、この計画期間は、第2次南魚沼市総合計画の基本計画（5か年）や空家等対策計画を作成するうえで基礎資料となる総務省住宅・土地統計調査の時期を勘案したものである。

(2) 法の改正や社会情勢等の変化に対応し、必要に応じて適宜見直しを行う。

計画期間

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度 R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
第2次総合計画基本構想				→									
第2次総合計画基本計画				前期 →					後期 →				
総務省	実施						実施				実施		
住宅・土地統計調査		公表					公表					公表	
空家に関する実態調査			実施										予定
空家に関する現地調査				→									
南魚沼市空家等対策計画				→					→				

### 3 空家等の調査

平成27年10月に行った南魚沼市空家に関する実態調査の結果、市内全域に空家が存在することから現地調査に取り組む。

- (1) 対象地区は市内全域とし、行政区長から回答のあった空家の調査を行う。また、行政区長のほか市民等から追加の報告があった空家についても調査を行う。
- (2) 毎年1回、全空家の現地調査を実施し現状確認を行う。
- (3) 調査方法については市職員が1軒1軒現地に入り、外観目視による調査を中心に行う。  
外観目視では問題があるかどうか確認できない場合は、当該空家等への立入調査を行うこととし、その場合は、事前に所有者等にその旨通知し承諾後に行う。
- (4) 調査が終了した空家等についてはデータベース化するとともに、適切に管理が行われていないことにより、市民生活に多大なる影響をもたらすおそれのある空家等については「南魚沼市特定空家等認定基準」(P16)に基づき「特定空家等」として認定を行い、措置の内容や履歴が分かるように台帳を整備し、関係各課との情報の共有化に努めるものとする。

#### **4 所有者等による空家等の適切な管理の促進**

---

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「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、空家等の適切な管理に努めるものとする。」(法第3条)と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となる。

しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理を全うしていない場合もある。そのような場合の対策として、市役所内の相談体制の充実を図り、利活用について外部専門家と当該空家等の所有者等のマッチングを図るため、積極的に所有者等へのアプローチを行い、意識の高揚や理解増進に努める。

#### **5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進**

---

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在すると思われる。

空家等を有効に利活用する方策として、市は空家バンク制度を創設し、空家等の賃貸又は売却を希望する所有者から情報提供を受け、空家バンクに登録した物件を、ホームページ、パンフレット等を利用して利用希望者に紹介できる体制としている。

#### **6 特定空家等に対する措置**

---

法に規定されている「特定空家等」に該当する建築物等は、適切に管理が行われていない結果として、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市民の生命、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るためには早急な対策が必要である。

したがって、市内に存在する、そのまま放置すれば、著しく保安上危険、衛生上有害な状態等にある空家等については、国のガイドラインに示された基準を参考にして定めた「南魚沼市特定空家等認定基準」により、該当する空家等を特定空家等と認定し、必要な措置を講ずるものとする。



### **(1) 助言・指導**

市は、特定空家等と認定した空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置について、行政指導として「助言又は指導」を行い、所有者等自らの意思による改善を促す。

- ① 助言又は指導は、その内容及び事由、助言又は指導の責任者等を明確に記した書面により行う。
- ② 助言又は指導にあたっては、それに応じない場合には、市長が勧告を行う可能性があり、その勧告を受けた場合は、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地の特例の対象から除外されることをあらかじめ示し、所有者等が自ら改善することを促すように努める。
- ③ 必要時に応じて特定空家等の所有者等に対し、書面又は口頭により繰り返し指導を行う。

### **(2) 勧告**

市長は、特定空家等の所有者等に対する繰り返しの助言又は指導によっても、正当な理由なく倒壊の危険や衛生上著しく有害な状況等が改善されない場合は、相当の猶予期限を設け、所有者等に対し必要な措置をとるよう「勧告」することができる。

- ① 勧告にあたっては、空家等対策プロジェクト会議を開き委員の意見を踏まえたうえで判断するものとする。
- ② 勧告は、その内容及び事由、勧告の責任者等を明確に記した勧告書により行うものとし、勧告書の送達方法については、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とする。
- ③ 勧告にあたっては、固定資産税の住宅用地の特例の対象から除外されること、また、勧告に応じない場合には、市長が命令を行う可能性がある旨を勧告書の中に明記する。

### **(3) 命令**

市長は、特定空家等の所有者等が、正当な理由なく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、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとることを「命令」することができる。

- ① 市長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容及び事由、意見書の提出先及び提出期限を記載した命令に係る事前の通知書を交付しなければならない。
- ② 上記の通知を受けた者は、意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を請求できるものとする。
- ③ 意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合、意見書の提出や意見聴取の請求がなかった場合には、市長は、当該措置を命令することができる。命令は、命令書により行うものとし、命令書の送達方法は、勧告書と同様に、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とする。
- ④ 市長は、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、標識を設置するとともに、命令が出ている旨を公示しなければならない。
- ⑤ 命令は行政処分であるため、行政不服審査法に基づく不服申し立て及び行政事件訴訟法に基づく行政訴訟の対象となる旨も通知する。

#### (4) 代執行

市長は、命令措置を受けた特定空家等の所有者等が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は期限までに完了する見込みがないとき、行政代執行法に定めるところに従って、代執行することができる。

- ① 市長は、代執行を行うにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務が履行されない場合には代執行を行うことを、あらかじめ戒告書で戒告しなければならない。
- ② 戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市長は、義務者に対し、代執行の時期、執行責任者の氏名、費用の見積額を記載した代執行令書により通知する。ただし、再戒告により、義務者自身による履行が期待される場合は、直ちに代執行令書による通知の手続きに移らず、再度戒告を重ねることができる。
- ③ 市長は、執行責任者に、執行責任者証を交付し、執行責任者はこの証を携帯し、関係者の求めがあったときは提示しなければならない。
- ④ 代執行に要した一切の費用は、市長が義務者から徴収する。
- ⑤ 所有者等の調査を行ったものの、必要な措置を命じようとする者が確知できなかった場合、市長は、相当の期限を定め、事前の公告を経た上で、いわゆる略式代執行を行うことができる。

#### (5) 過料

次に該当する者に対しては、法に定める過料に処する。

- ① 法第9条第2項に規定する立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。
- ② 法第14条第3項に規定する命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

#### (6) 緊急安全措置

市長は、空家等が管理不全な状態にあり、地域住民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、安全対策等の措置を講ずるものとする。なお、状況に応じて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措置を講ずるよう要請するものとする。

参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	住宅用地のうち一戸当たり200㎡以下の部分	1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅として利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

## 7 市民等からの空家等に関する相談への対応

市民等から寄せられる相談内容については、空家の所有者等から売買や賃貸についての相談に関するものから、行政区長、地域住民等からの苦情まで幅広く考えられる。このように多岐にわたる相談に対し、相談者が該当窓口を探して相談することが困難なことから、次の部署を総合窓口として、全般的な対応を行う。

また、相談内容に応じて、適切な部署への紹介をするなど関係部署と連携し、迅速な対応を行う。

### 【総合窓口】

南魚沼市役所 総務部 総務課 防災庶務班  
郵便番号 949-6696  
住所 新潟県南魚沼市六日町180番地1  
電話 025-773-6660  
FAX 025-772-3055  
メール [bousai@city.minamiuonuma.lg.jp](mailto:bousai@city.minamiuonuma.lg.jp)

## 8 空家等に関する対策の実施体制

### (1) 庁内体制

担当課	担当事項
総務部総務課	総合窓口、空家等対策計画、空家台帳、空家等の緊急安全措置・特定空家等に対する措置に関する事
総務部 U&I ときめき課	空家バンク（定住促進に関する事項）に関する事
総務部企画政策課	空家・空地の利活用に関する事
市民生活部環境交通課	特定空家等（環境衛生）に関する調査、特定空家等に対する措置（環境衛生に関する事項）に関する事
市民生活部税務課	特定空家等（建築物）に関する調査、固定資産税の特例措置に関する事
市民生活部廃棄物対策課	空家等の廃棄物処理に関する事
福祉保健部福祉課	空家の抑制に関する事
建設部都市計画課	特定空家等（建築物）に関する調査、特定空家等に対する措置（建築物に関する事項）、空家・空地の利活用（まちづくり事業に関する事項）に関する事

### (2) 庁内組織

空家等対策に関する事を検討・推進するための庁内組織として、上記記載の担当課職

員で構成する「空家等対策プロジェクト会議」を設置し、特定空家等の認定等、その他重要事項についてプロジェクト会議を開催し協議を行う。

## 9 その他空家等に関する対策の実施体制

---

### (1) 空家等対策の効果の検証について

この計画に基づいて空家等の対策を行った結果の検証として、この計画の終了する最終年に平成 27 年 10 月に行った南魚沼市空家に関する実態調査と同様な調査を行い、市内の空家の現状を把握し、効果について検証を行う。

### (2) 計画の見直し

本計画の期間は平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間のため、令和 7 年度に計画の見直しを行うこととする。ただし、計画期間中であっても、法の改正や社会情勢等の変化に対応し、必要に応じて適宜見直しを行う。

### (3) 公表

法第 6 条第 3 項に基づき、南魚沼市空家等対策計画を作成又は変更したときは、掲示場への掲示及び市のホームページへの掲載により、市民に公表する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

法律第127号（平成26年11月27日）

（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を鑑み、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、空家等の適切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。

- (1) 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の方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他の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、空家等と認められた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、この限りではない。

4 第2項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、その保有に当たつ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内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額において、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を資するため、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3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6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、必要があると認められたときは、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。

## 南魚沼市特定空家等認定基準

国から示された「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）において、「特定空家等」の判断の参考となる基準として、「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」、「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」、「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」の4つの基準例が示された。南魚沼市の特定空家等の認定基準は、国の参考基準を参考とし、次のとおりとする。（「判定1」および「判定2」を実施し、特定空家等の認定を行う。）

### 【判定1/建物の危険性】

評価区分	評価項目	評価内容	配点	評点
構造の腐朽 又は破損の 程度	基礎、土台、柱又は梁	①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	25	
		②基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、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	50	
		③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	100	
	外壁	①外壁の仕上げ材料の一部が剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15	
		②外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	屋根	①屋根ふき材料の一部に剥落又はズレがあり、雨漏りのあるもの	15	
		②屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
		③屋根が著しく変形したもの	50	

合計 点

#### 備考

- ・ 評価方法『外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）[国土交通省住宅局住環境整備室]』『被災建築物応急危険度判定マニュアル[（一財）日本建築防災協会]』等を参照し実施する。
- ・ 1の評価項目につき当該評価内容が複数ある場合においては、当該評価項目についての評点は、当該評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

## 【判定2/建物等が周囲に及ぼす危険性】

評価区分	評価項目	有 無
1 建物(その他の工作物を含む)、立木等の倒壊の危険性の程度	①老朽化により建物の倒壊のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性	有 ・ 無
	②朽ちた立木の倒木のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性	有 ・ 無
	③その他の工作物(塀等)の倒壊のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性	有 ・ 無
	④積雪により建物、立木等の倒壊のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性	有 ・ 無
2 建築資材等の飛散・落下の危険性の程度	①屋根・軒の老朽化、損傷(剥離・破損)等の原因で飛散のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性	有 ・ 無
	②外壁等の老朽化、損傷(剥離・破損)等の原因で落下のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性	有 ・ 無
3 落雪による危険性の程度	①建物(その他の工作物を含む)、立木等の積雪放置が原因で落雪のおそれがあり、近隣住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性	有 ・ 無
4 不特定者の侵入による犯罪、可燃物放置による事故等の危険性の程度	①玄関等の未施錠や1階部分の扉・窓ガラスの破損等による不特定者の侵入の危険性	有 ・ 無
	②放置された灯油等の危険物の漏えい事故及び火災の危険性	有 ・ 無
5 生活環境への影響の危険性の程度	①樹枝の越境や雑草の繁茂等が隣接地及び接道道路(構造・交通)に支障を及ぼす危険性	有 ・ 無
	②ごみ等の廃棄物が不法投棄される危険性(すでに大量に投棄され散乱しているような場合)	有 ・ 無
	③雑草や枯草が適切に管理されていない等により、病害虫が発生し、人への感染症を引き起こす危険性	有 ・ 無
備考		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価内容記載の事象は、自然現象(台風等)により発生する可能性があるものを含む。</li> <li>・既に評価内容に記載する事態が発生しているものを含む。</li> </ul>		

## 総 合 判 定

[判定1]および[判定2]を実施

[判定1]において【評点100点以上】の場合



[管理不全かつ危険な状態]と判断し、【特定空家等】として認定

[判定2]

(1) 評定区分1から3の評定項目（計7項目）において、危険性が一つ以上【有】

(2) 評定区分4と5の評定項目（計5項目）において、危険性が二つ以上【有】



(1) か (2) のどちらかに該当もしくは両方に該当の場合



[管理不全かつ危険な状態]と判断し、【特定空家等】として認定

判定1

合計

点

(100点以上で認定)

判定2 (1)

評定区分1から3の  
評定項目において  
危険性が一つ以上

有

無

(有で認定)

判定2 (2)

評定区分4と5の評定  
項目において危険性  
が二つ以上

有

無

(有で認定)

判定結果

特定空家等

認定

非認定