



# 小千谷市空家等対策計画

平成 30 年 12 月策定

令和 7 年 3 月改訂

小千谷市

# 小千谷市空家等対策計画 目次

第1章 はじめに	1
1 計画の背景	
2 計画の目的	
3 計画の位置付け	
4 計画の期間	
5 計画の対象地区と対象とする空家等の種類	
第2章 現状と課題	4
1 当市の人口動態と空家の状況	
2 空家等対策の課題	
第3章 基本方針	8
1 所有者管理の原則と行政対応	
2 適正な管理と利活用の促進	
3 周辺に悪影響を及ぼす管理不全空家等及び特定空家等への対応	
第4章 空家等対策の取組	9
1 情報発信と啓発	
2 適正管理の促進	
3 空家等の利活用	
4 冬期間の管理	
5 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	
第5章 空家等対策の推進体制	16
1 実施体制の整備	
2 計画の検証と見直し	
資料編 空家等対策の推進に関する特別措置法	
小千谷市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準	
小千谷市空家等対策協議会設置要綱	
小千谷市空家等対策計画策定の経過、小千谷市空家等対策協議会委員	

# 第1章 はじめに

## 1 計画の背景

近年、人口減少や高齢化などの進展に伴い、全国的に空家等が増加傾向にあり、なかでも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ます。

国は、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「空家法」という。）を平成27年5月26日に全面施行し、本格的な空家対策に取り組むこととしました。

本市においても、適切な管理が行われず長期間放置された空家等は、老朽化や積雪による倒壊、火災の危険性などの問題により、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。このため、空家等に関する様々な課題に対応するべく、平成29年2月、関係課で構成する「空家対策関係課会議」を、平成30年2月、市長のほか、市民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉等に関する有識者で構成される「小千谷市空家等対策協議会」を設置し、今後の取組等について検討を進めてきました。

これらを踏まえ、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、国が定める基本指針に即して、空家等対策の基本方針となる「小千谷市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を定め、空家等対策に取り組んできました。

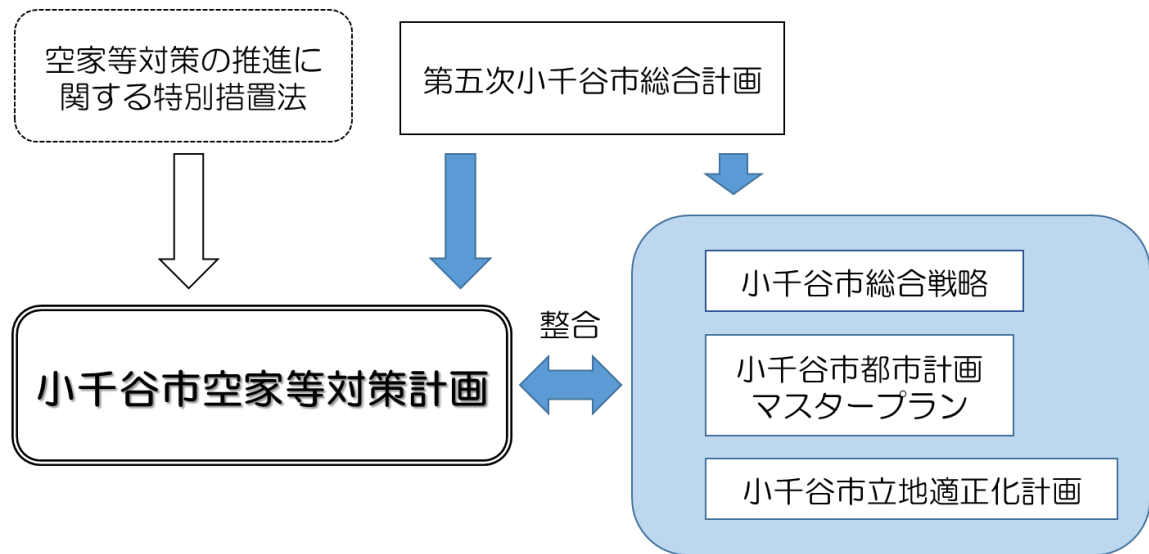
令和5年に、空家法が改正され、「管理不全空家等」の区分が新たに設定されました。この法改正に伴い、これまでの基本方針を継承しつつ、総合的な空家等対策の更なる推進を図るため本計画の一部見直しを行います。

## 2 計画の目的

本計画は、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために定めるもので、地域住民への影響が大きい空家等の対策により、安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図るとともに、空家等の適正管理や利活用を促進し、空家増加の抑制を図ることを目的とします。

### 3 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条第1項に基づき策定するものであり、本市の最上位計画である「第五次小千谷市総合計画」、関連する「小千谷市総合戦略」、「小千谷市立地適正化計画」、「小千谷市都市計画マスタープラン」などと整合を図りながら、本市が取り組むべき空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための基本方針や、対策に必要な事項等を示すものです。



### 4 計画の期間

本計画の計画期間は、平成30年度～令和9年度の10年間とします。

また、5年を目途に進捗状況を検証するとともに、その結果や社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて見直すものとします。

### 5 計画の対象地区と対象とする空家等の種類

#### (1) 対象地区

小千谷市全域とします。

#### (2) 対象とする空家等の種類

空家法第2条第1項に規定される「空家等」、同条第2項に規定される「特定空家等」及び空家法第13条第1項に規定される「管理不全空家等」とします。

## ※空家の定義

### ア 空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに付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。

### イ 特定空家等（空家法第2条第2項）

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、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。

### ウ 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

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。

## 第2章 現状と課題

### 1 本市の人口動態と空家の状況

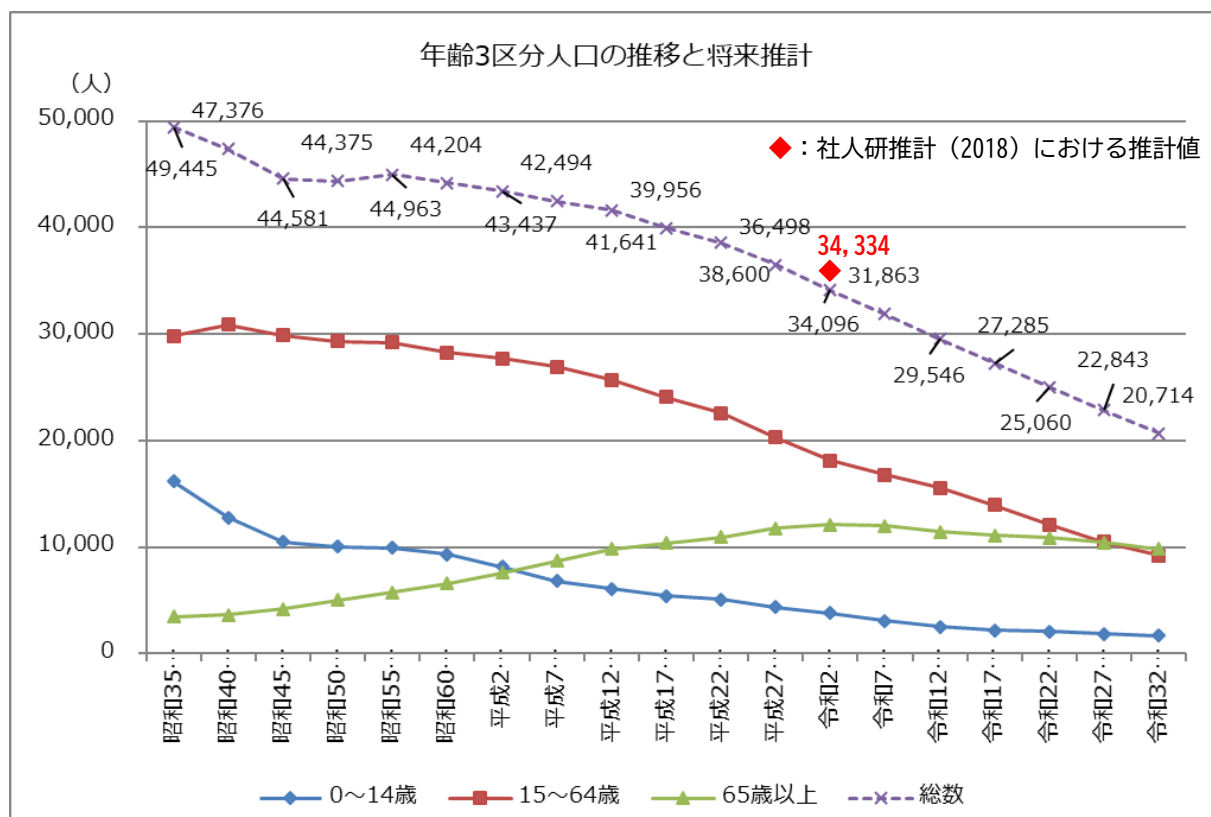
#### (1) 人口動態

本市は、第一次ベビーブーム（昭和 22～24 年）の影響もあり、昭和 35 年には約 5 万人の人口を有していました。しかし、第二次ベビーブーム（昭和 46～49 年）以降、人口増加の傾向はなく、人口は減少し続けています。

「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」（以下「社人研推計（2018）」という。）における令和 2 年の推計人口と実際の人口を比較すると、予測以上に人口減少が進んでいることがわかります。

年齢 3 区分別人口は、平成 2～7 年の間に年少人口（0～14 歳）と老年人口（65 歳以上）が逆転し、老年人口が増加しています。老年人口は昭和 35 年において年少人口の 4 分の 1 以下でしたが、令和 2 年には年少人口の約 3 倍となっています。生産年齢人口（15～64 歳）は年々減少しています。

#### 【総人口と年齢 3 区分別人口の推移と将来推計】



出典：昭和 55 年～令和 2 年は国勢調査による実績値、令和 7 年～令和 32（2050）年は社人研推計（2023）による推計値

## (2) 住宅・土地統計調査による本市の空家の状況

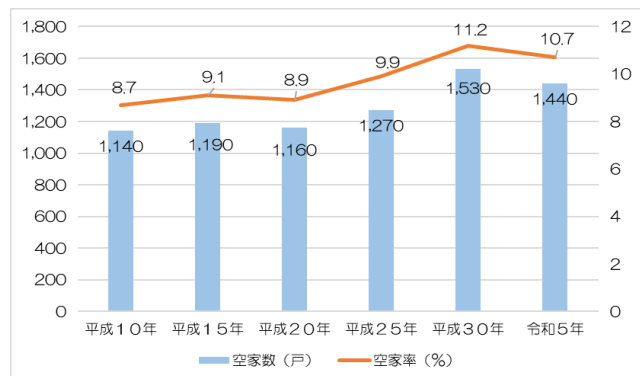
住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。

平成10年から令和5年までの調査結果を比較すると、本市は住宅総数の増加とともに空家数も増加しており、空家率が高くなっています。令和5年の空家率を全国、新潟県と比較すると、本市の空家率は低い水準にあります。

また、平成20年と令和5年を比較すると、空家数の増加に伴い、「その他住宅」も増加しています。「その他住宅」とは、賃貸や売却の予定がなく別荘などでもない空家であり、長期にわたって居住世帯が不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などを含み、比較的管理が不十分になりやすい住宅のことです。令和5年の調査では、空家全体に占める「その他住宅」の割合が59%となっています。

### 【住宅・土地統計調査における住宅数と空家数】

調査年	住宅総数(戸)	空家総数(戸)	空家率(%)
平成10	13,110	1,140	8.7
平成15	13,080	1,190	9.1
平成20	13,090	1,160	8.9
平成25	12,890	1,270	9.9
平成30	13,640	1,530	11.2
令和5	13,440	1,440	10.7



※参考令和5年調査における国、県との比較

区分	住宅総数(戸)	空家総数(戸)	空家率(%)
全 国	35,046,700	9,001,600	13.8
新潟県	1,015,200	155,300	15.3
小千谷市	13,440	1,440	10.7

### 【住宅・土地統計調査における空家の種類と戸数】

(戸)

調査年	空家総数	一戸建				長屋建・共同住宅・その他			
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成20	1,160	30	30	10	430	30	530	-	100
平成25	1,270	80	100	20	480	50	470	-	80
平成30	1,530	70	20	50	690	-	590	0	110
令和5	1,440	20	-	10	820	-	550	-	40

- ・二次的住宅：週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用する住宅など、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅
- ・賃貸用の住宅：新築、中古を問わず賃貸のために空家になっている住宅
- ・売却用の住宅：新築、中古を問わず売却のために空家になっている住宅
- ・その他の住宅：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※この調査における空家は、アパート等を含む住宅のうち居住世帯のないもので、空家法の定義とは異なります。

※抽出調査のため、実際の数量と差異があります。

※「空家の種類」は、平成20年からの調査です。

(3) 空家等実態調査による空家の状況

市では本計画の策定にあたり、市内に存在する空家等の所在地や現状等を把握するため、実態調査を行いました。

調査方法：平成 29 年度に実施した調査結果を元に町内会長へ調査依頼。

目視による居住状況確認。

調査期間：令和 4 年 9 月から令和 5 年 1 月まで

調査対象：市内全域

【令和 4 年度空家等実態調査結果】

令和 5 年 1 月現在 (戸)

地区名	平成 29 年度 調査 空家数	取壊し 又は 入居	新規空家	令和 4 年度 調査 空家数
西小千谷	95	46	45	94
東小千谷	94	34	35	95
山 辺	27	8	14	33
吉 谷	18	7	8	19
城 川	31	16	24	39
千 田	19	3	13	29
川 井	14	6	4	12
東 山	15	5	12	22
岩 沢	17	4	11	24
真 人	17	6	15	26
片 貝	62	23	51	90
合 計	409	158	232	483



## 2 空家等対策の問題

空家等対策の問題としては、以下のことが考えられます。

### (1) 空家等の管理不全

単身高齢世帯では、施設入所や長期入院、又は死亡により所有者が不在となってしまう、適切な管理がされないまま放置されてしまう。

所有者が遠方に居住している、日常的に使用していない、相続により単に継承したことなどにより、所有者の管理意識が希薄である。

特別豪雪地帯であり、降雪期は、落雪により周辺に悪影響を及ぼしたり、雪の重みにより老朽化した空家等が倒壊したりするおそれが高まる場合がある。

経済的な余裕がなく、修繕・除却費用を負担できない。

空家となっている住宅を除却し更地にすると土地の固定資産税の住宅用地特例がなくなるため、除却が進まない。

### (2) 住宅等の相続登記

相続登記がされないと、責任の所在が明確にならないことや所有者の特定に時間がかかる。また、相続人が複数おり権利関係の整理が難しい場合がある。

### (3) 空家等の利活用

建築年次が古い住宅が多く、老朽化している、耐震性に欠けている等の理由から利活用するための改修に費用がかかる。

### (4) その他

空家の管理や処分、活用についての情報が不足し、制度等が浸透していない。

## 第3章 基本方針

### 1 所有者管理の原則と行政対応

空家等については、所有者等が適切に管理することが原則です。

所有者等がその管理責任を負わず、空家等が周辺環境へ危害を及ぼすおそれがある場合は、市はその悪影響を考慮し、私有財産である空家に対して市がどこまで関与すべきかを判断したうえで、法律等に基づき適切な対応を図ります。

### 2 適正な管理と利活用の促進

市は、適正な管理がなされない空家等の発生を予防するため、また、空家の利活用を促進するため、所有者等への相談対応や意識啓発等の取組を行うとともに、適正な管理と空家の利活用のための有効な施策について検討していきます。

これらの取組の実施や施策の検討にあたっては、幅広い知識・経験が必要となることから、関係課や関係団体との連携を強化します。

### 3 周辺に悪影響を及ぼす管理不全空家等及び特定空家等への対応

市は、所有者等による空家等の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おそれがあると判断した場合は、当該空家等を管理不全空家等に認定し、所有者等に対する指導、勧告を段階的に実施します。

また、空家等が市民の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがあると判断した場合は、当該空家等を特定空家等に認定し、所有者等に対する指導・助言、勧告、命令、代執行を段階的に実施します。

## 第4章 空家等対策の取組

### 1 情報発信と啓発

#### (1) 所有者の管理責任

所有者の管理責任、また、空家等になるとどのようなことが問題となるのか、周辺環境にどのような影響を与えるのかなど、様々な機会をとらえ情報を発信することで、市民の理解を深め、管理不全の空家等を発生させない取組への意識を高めます。

また、固定資産税の納税通知を活用し、空家等の適正管理を促す様々な情報を発信し、市内外の建物所有者に向けた啓発を行います。

#### (2) 相続登記等の必要性

固定資産税の納税通知を活用した情報提供や専門家団体が主催する相談会などの案内をすることで、相続登記の義務化や土地・家屋の権利関係、土地の地目や種類の確認等の必要性について啓発します。

#### (3) 空き家情報バンクの活用

空家等の有効活用による移住・定住を促進するため、空き家情報バンクの活用について周知を行います。

### 2 適正管理の促進

#### (1) 空家実態の把握

空家等の適正管理を促進するには、市内の空家等の所在や状況を具体的に把握することが必要です。

本市では、市内全域の空家等実態調査を実施し、調査で判明した空家等については、その所在地及び空家等の情報を整理したうえ、関係課で情報を共有するためデータベース化を進めます。

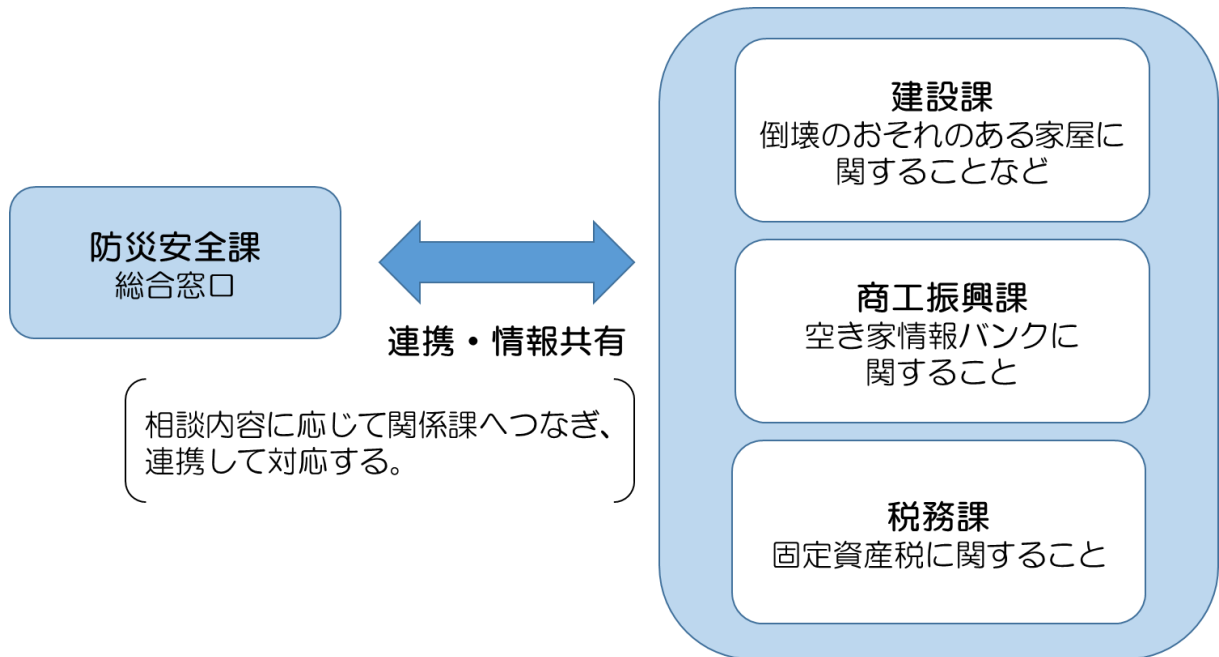
また、必要に応じてデータの更新を行い、実態の把握に努めます。

#### (2) 所有者等の特定

空家等の所有者又は相続人等が不明の場合、空家法第10条第3項の規定に基づき、関係する地方公共団体の長、その他の者に対して、固定資産、戸籍、住民票等の必要な情報の提供を求め、所有者等の把握に努めます。

### （３）相談体制の周知

空家等対策に関する総合窓口を防災安全課におき、空家等の実態及び相談内容に応じ、関係課と連携するものとし、広報おぢや、市ホームページ等をはじめ、さまざまな機会を通じて周知に努めます。



### 3 空家等の利活用

#### (1) 空き家情報バンクの利用促進

空家の活用を推進するための有効な取組として、本市では平成 18 年度からホームページ等で空家情報の公表を行い、平成 25 年度からは「空き家情報バンク」として情報提供を行っています。

また、令和 6 年度から「家財道具等処分支援事業補助金」を創設し、空家の利活用を推進しています。

利活用が可能な空家の「空き家情報バンク」への登録を促すとともに、市ホームページや広報誌を通じて市の魅力を効果的に発信し、空家の有効活用による移住・定住促進に努めます。

#### 【空き家情報バンク取扱状況】（令和 7 年 1 月 31 日時点）

登録件数					成約件数			
年度	売買	賃貸	合計		年度	売買	賃貸	合計
H18	2	3	5		H18	1	3	4
H19	2	3	5		H19		1	1
H20	1		1		H20	2	1	3
H21	1		1		H21			0
H22	1		1		H22	1		1
H23	1		1		H23	1		1
H24	4	2	6		H24	1		1
H25	1		1		H25			0
H26	1		1		H26	2	1	3
H27	1		1		H27	1		1
H28	7	1	8		H28	3	1	4
H29	3		3		H29	3		3
H30	8		8		H30	3		3
R1	6	2	8		R1	4	1	5
R2	2	1	3		R2	1		1
R3	8	2	10		R3	5	3	8
R4	9	4	13		R4	4	1	5
R5	11	7	18		R5	6	4	10
R6	35	2	37		R6	22	3	25
合計	104	27	131		合計	60	19	79

## （２）空家等所有者の意向把握

空家等の所有者を対象に、より積極的な意識啓発、各種情報の提供など、活用意向の掘り起こしに向けた対策に取り組めます。

また、所有者の意向を聴取し、空き家情報バンクへの登録を促進するための効果的な取組について検討します。

## （３）民間団体等との連携

民間事業者、町内会等と連携し、空家情報の収集及び流通促進に努めます。また、小千谷市空家等対策協議会において情報共有を行い、各専門分野における知見を広く取り入れながら、空家の活用に有効な施策を検討します。

## （４）空家等の活用に対する支援

地域交流、地域活性化など、新たな可能性や効果をもたらす利活用が可能な空家については、所有者等の意向を踏まえ、住民への情報提供を行います。

## （５）跡地利用の検討

空家等を除去した跡地について、所有者へ適正な管理を促すとともに、公園等の公的施設としての利用が見込めるものについては、その活用について検討します。

## （６）各種制度活用の研究

空家法改正により新設された空家等活用支援法人の指定や空家等活用促進区域の設定について、当市の状況を踏まえながらその効果や必要性について研究します。

# 4 冬期間の管理

積雪により倒壊の可能性が高まる冬期間の空家等の管理については、平時から所有者を特定し、所有者の責任において適切に管理していただく必要があるため、市では次の取組を行います。

## （１）空家等の状況の把握

空家等の除雪について、市民等から管理が不適切等の相談や苦情が寄せられた場合、当該空家等の状況を確認し、空家情報のひとつとしてデータ化し、関係課と情報を共有します。

## （２）除雪の依頼

空家等の所有者等に対し、除雪の実施を依頼し周辺への被害の防止に努めます。

### （３）パトロールの実施

空家等の除雪について、適正な管理が行われるまで、必要に応じパトロールを実施し安全の確保に努めます。

## ５ 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

空家等の管理については、空家法第５条にも規定されているとおり、所有者等にその責務があります。そのため、本市では、適切な管理がされていない空家等の所有者等に対して情報提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。

なお、措置の流れは、後掲する「管理不全空家等及び特定空家等措置フロー図」のとおりとし、詳細については国が定める「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）」に基づき対応します。

### （１）管理不全空家等の認定と措置

#### ①認定

情報提供や助言等に対する改善が図られない又は回答が無い場合は、空家等の外観目視による現地調査を実施します。管理不全空家等の認定については、「小千谷市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準」に基づき、空家等の物的状態等や当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等を考慮して判断します。認定にあたっては、必要に応じて空家対策関係課に意見を聴取します。

#### ②措置

管理不全空家等に認定した場合、所有者等に指導を行います。指導は、状況に応じて複数回実施し、管理不全空家等の解消に努めます。指導をしてもなお、状態が改善されない場合には、空家対策関係課会議に諮ったうえ、勧告を行います。

### （２）特定空家等の認定と措置

#### ①認定

管理不全空家等の所有者等へ勧告を行っても改善されず、さらに状態が悪化した場合は、再度の現地調査を実施します。特定空家等の認定については、「小千谷市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準」に基づき、空家等の物的状態等や当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度、危険の切迫性等を考慮して判断します。認定にあたっては、空家対策関係課会議に諮ったうえで市長が決定します。なお、特定空家等については、指導や勧告の先に、命令、代執行といった所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めます。

## ②措置

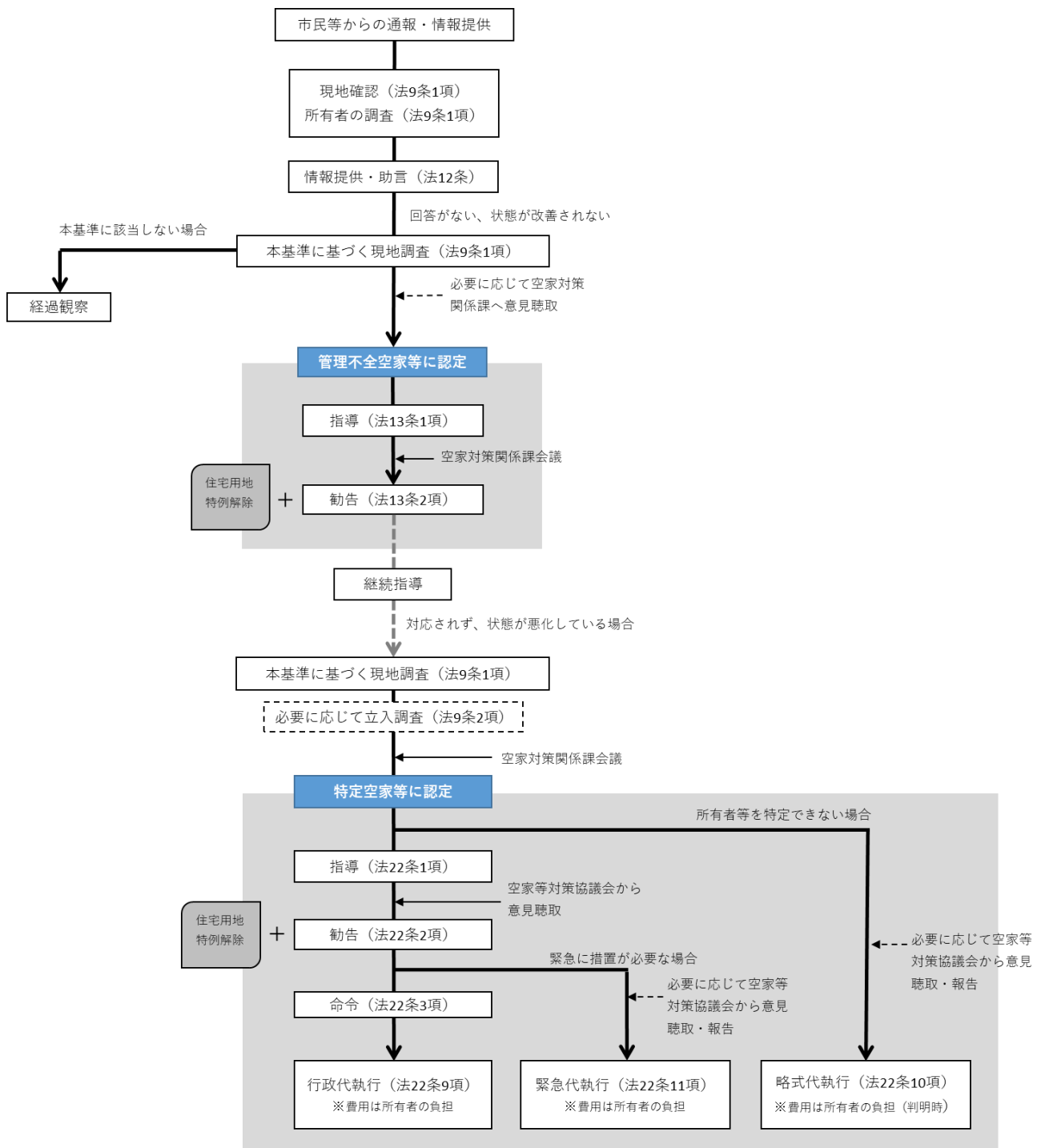
特定空家等に認定した場合、所有者等に助言又は指導を行います。助言又は指導は、状況に応じて複数回実施し、特定空家等の解消に努めます。助言又は指導によっても状態が改善されない場合には、措置の内容等について、事前に空家等対策協議会に諮ったうえで勧告を行います。また、勧告を行ってもなお状態が改善されず、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令や行政代執行）を念頭に対応を検討します。行政代執行については、公平性とモラルハザードなどの課題もあるため、緊急性や公益性等を考慮して慎重に検討することとします。

なお、災害その他非常の場合においては、緊急代執行の実施を検討するとともに、緊急的な措置を行った場合は、空家等対策協議会には当該措置の事後に報告します。

所有者等の行方不明や相続人の不存在などにより状態の改善が見込めない場合は、空家等が周辺へ及ぼす影響や危険性等の状況を踏まえたうえで、民法に規定される手続き（財産管理制度など）の活用や、空家法に基づく略式代執行などの実施を慎重に検討します。



## 【管理不全空家等及び特定空家等措置フロー図】



## 第5章 空家等対策の推進体制

### 1 実施体制の整備

#### (1) 庁内体制

空家等対策の推進にあたっては、空家対策関係課会議が連携して効果的、効率的に取り組む実施することが必要です。このため、実施体制を整備し情報の共有と体制の強化を図ります。

防災安全課	空家等対策総合窓口、空家データ管理、管理不全空家等及び特定空家等認定、雪による倒壊のおそれのある家屋についてなど
建設課	倒壊等著しく危険となるおそれのある家屋について、管理不全空家等及び特定空家等認定など
商工振興課	空き家情報バンクに関することなど
税務課	固定資産税、固定資産税に関する住宅用地特例解除など
企画政策課	市の他計画・施策・予算との調整など

#### (2) 空家等対策協議会の設置

空家法第8条の規定に基づき、「小千谷市空家等対策協議会」を設置し、本計画の実施及び変更に関する事、その他対策の推進に関し市長が必要と認められることを協議します。

### 2 計画の検証と見直し

本計画は、5年を目途に進捗状況を検証するとともに、その結果や社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて見直すものとします。

# 資料編



## 空家等対策の推進に関する特別措置法

制定：平成26年11月27日号法律第127号

改正：令和5年6月14日号法律第50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。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。

#### （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、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。

1 2 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。

1 3 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。

1 4 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。

（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、第二十二條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って、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っせん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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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って、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。

# 小千谷市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準

令和7年 月 策定

## 1 趣旨

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）による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。）の改正に伴い、法第2条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条第1項に規定する「管理不全空家等」の認定を行うために定めるものである。

## 2 定義

### （1）空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに付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。

### （2）特定空家等（法第2条第2項）

以下の状態にあると認められる空家等をいう。

- 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

### （3）管理不全空家等（法第13条第1項）

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。

## 3 基本的な考え方

空家等の管理については、法第3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。そのため、市では、適切な管理がされていない空家等については、所有者等に対して法第12条の規定に基づき、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。

しかし、改善が見られず、本基準に基づき、「管理不全空家等」又は「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の切迫性などを総合的に判断し、法に基づき、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う。改善が図られない特定空家等で、特に必要があると認められる場合には、法第22条に基づく、命令、行政代執行による是正措置を行う。

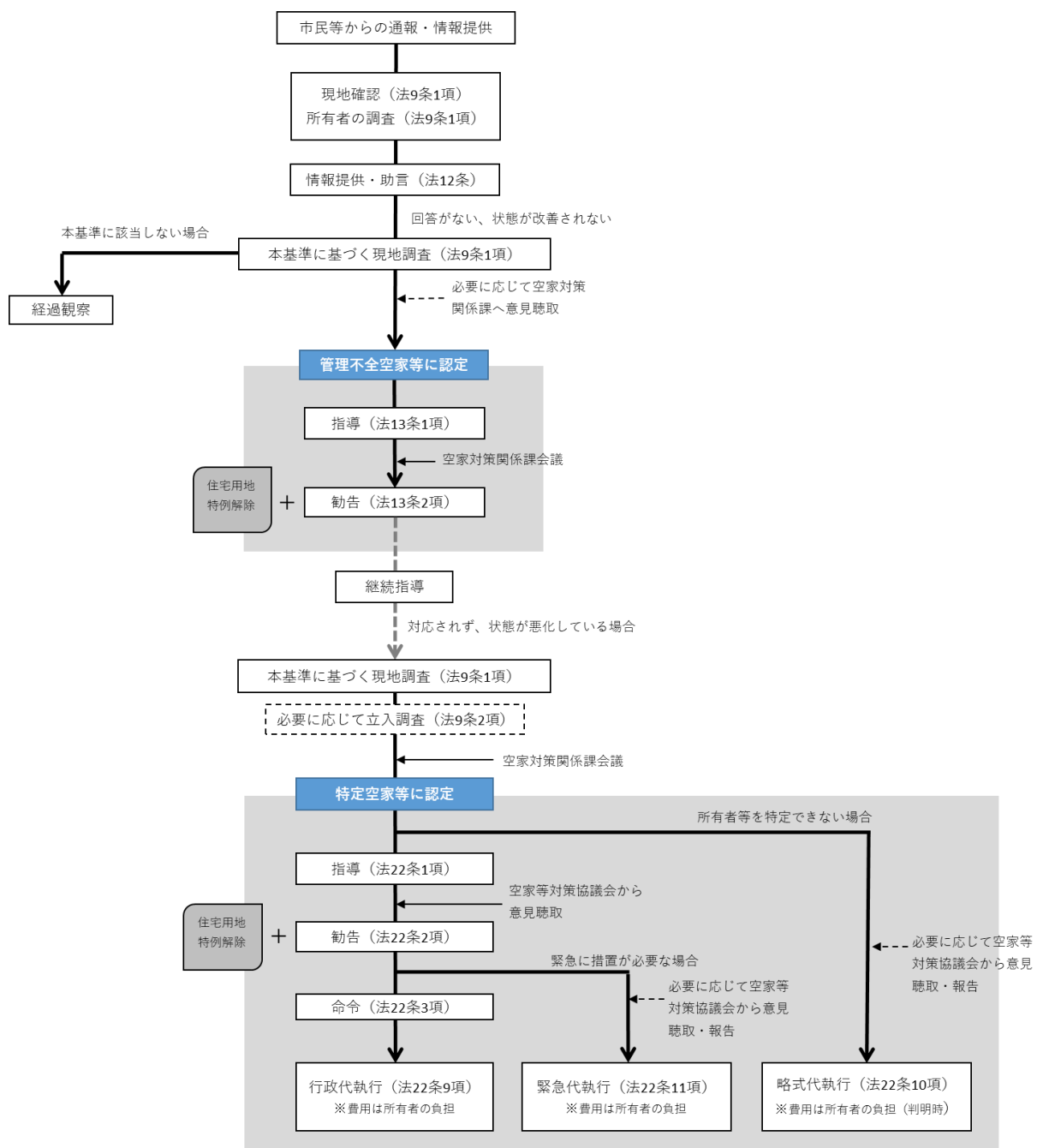
なお、上記に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行

為が含まれることから、慎重に手続きを進める。

#### 4 本市における空家法に基づく空家等への措置の流れ

市民等からの空家等に関する相談や情報提供があった場合は、基本的に以下の流れで対応する。

ただし、緊急的に措置を実施する必要がある場合などは、下記の手順の一部を省略し迅速に対応する場合がある。



## 5 市が実施する調査等

市民等から管理不全な空家等に関する情報提供等があった場合、市は、速やかに現地確認を行うものとする。空家等に該当しないなど、市が対応する必要がない場合を除き、所有者等の調査を行うとともに、適切な管理を促進するために情報の提供や助言等を行う。

情報提供や助言等に対する回答が無い又は改善が図られない場合、市は、法第9条第1項に規定する現地調査を実施する。空家等の外観目視による調査を行い、空家等の物的状態や立木竹の状態から管理の状況を把握する。また、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等についても確認する。

管理不全空家等へ勧告を行ったものの改善されず状態が悪化した場合、市は、再度、法第9条第1項に規定する現地調査を実施する。外観目視による調査では足りずに、敷地内に入って状況を観察するなど、空家等の詳しい状況を調査する必要がある場合は、法第9条第2項に規定する立入調査を実施する。また、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度や危険の切迫性等についても確認する。必要に応じて、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を求める。

## 6 認定に関する考え方

管理不全空家又は特定空家等の認定に際しては、「3 市が実施する調査等」の結果明らかになった「(1) 空家等の物的状態等」及び「(2) 空家等がもたらし得る又はもたらす周辺の状況による悪影響の程度等」を考慮して判断することとし、それぞれの基準は次のとおりとする。また、空家等の所有者等に適切な管理を早期に促す観点から、「空家等の物的状態等を判断する基準」のいずれかに明らかに該当し、かつ、周辺への悪影響の程度が大きいと判断される場合は、管理不全空家等に認定することとする。

なお、特定空家等については、指導や勧告の先に、命令、代執行といった所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進める。

### (1) 空家等の物的状態等を判断する基準

#### ① 保安上危険に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
建築物等の倒壊	建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li> <li>・構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li> <li>・雨水浸入の痕跡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜</li> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</li> </ul>
	門、塀、屋外階段等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜</li> </ul>



放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</li> </ul>
	立木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜</li> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽</li> </ul>
擁壁の崩壊		<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</li> <li>・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出</li> <li>・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</li> </ul>
部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落</li> <li>・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</li> </ul>
	軒、バルコニーその他の突出物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・軒、バルコニーその他の突出物の脱落</li> <li>・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等</li> </ul>
	立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の大枝の脱落</li> <li>・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽</li> </ul>
部材等の飛散	屋根ふき材、外装材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落</li> <li>・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</li> </ul>
	立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の大枝の飛散</li> <li>・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽</li> </ul>

②衛生上有害に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
石綿の飛散		・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	・吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の著しい破損等
健康被害の誘発	汚水等	・排水設備の破損等	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
	害虫等	・清掃等がなされておらず、常態的な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状態	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
	動物の糞尿等	・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状態	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

③景観悪化に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
景観の悪化		・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

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

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
汚水等による悪臭の発生		・排水設備の破損等 ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
不法侵入の発生		・開口部等の破損等	・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

放置した場合の悪影響	管理不全空家等	特定空家等
落雪による通行障害等の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態</li> <li>・雪止めの破損等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・頻繁な落雪の形跡</li> <li>・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇</li> <li>・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等</li> </ul>
立木等による破損・通行障害等の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し</li> </ul>
動物等による騒音の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等</li> </ul>
動物等の侵入等の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき</li> </ul>

## (2) 空家等がもたらし得る又はもたらす周辺の状況による悪影響の程度等の基準

### ①周辺の状況による悪影響の程度

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事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

### ②空家等の状況による悪影響の程度

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事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得る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等により判断する。

### ③その他に状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境であるかどうかや、悪影響の程度を適宜判断することとなる。

## 小千谷市空家等対策協議会設置要綱

平成 30 年 1 月 10 日 告示第 1 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、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）第 7 条の規定に基づき、小千谷市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の設置に関し必要な事項を定めるものとする。

(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事項
- (2) その他空家等対策の推進に関し市長が必要と認める事項

(組織)

第 3 条 協議会は、市長のほか、7 人以内の委員で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係団体に属する者
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第 4 条 委員の任期は 2 年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第 5 条 会長は、市長をもって充てる。

- 2 会長は、協議会を代表し、協議会の会務を総理する。
- 3 会長に事故あるときは、副市長がその職務を代理する。

(会議)

第 6 条 協議会は、会長が招集する。

- 2 協議会の議長は、会長をもって充てる。
- 3 会長は、必要があると認めたときは、協議会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。

(守秘義務)

第 7 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 8 条 協議会の庶務は、防災安全課及び建設課において処理する。

(その他)

第 9 条 この要綱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。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

## 小千谷市空家等対策計画策定の経過

開催日等	会議名等	内容等
平成 29 年 2 月 13 日	第 1 回小千谷市空家対策関係課会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法定協議会の設置について検討</li> <li>・ 空家対策計画の策定について検討</li> </ul>
3 月 14 日	第 2 回小千谷市空家対策関係課会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法定協議会の設置について検討</li> <li>・ 空家対策計画の策定について検討</li> </ul>
平成 30 年 2 月 20 日	第 1 回小千谷市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家対策計画の構成について</li> <li>・ 空家対策計画策定のスケジュールについて</li> </ul>
4 月～6 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等関係課による空家等対策計画素案作成</li> <li>・ 小千谷市空家対策関係課会議による素案検討</li> </ul>	
7 月 12 日	第 2 回小千谷市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小千谷市空家等対策計画（案）の検討</li> </ul>
9 月 18 日	第 3 回小千谷市空家対策関係課会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小千谷市空家等対策計画（案）の検討</li> </ul>
10 月 10 日	第 3 回小千谷市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小千谷市空家等対策計画（案）の検討</li> </ul>
11 月 1 日 ～11 月 28 日	パブリックコメント実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小千谷市空家等対策計画（案）に関する市民意見募集</li> </ul>
12 月	小千谷市空家等対策計画策定	
令和 5 年 4 月	小千谷市空家等対策計画改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機構改革に伴う課名等の修正</li> </ul>
令和 7 年 3 月	小千谷市空家等対策計画改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家法改正に伴う内容の修正等</li> </ul>

## 小千谷市空家等対策協議会委員

区 分	氏 名	所属等	備 考
市 長	宮崎 悦男	小千谷市長	会長
市議会	森本 恵理子	小千谷市議会副議長	
法 務	星野 哲也	司法書士	
建 築	長谷川 健	小千谷建築士会会長	
不動産	廣井 充	宅建協会魚沼支部小千谷班長	
不動産	風間 隆司	新潟県土地家屋調査士会 小千谷ブロック	
住民代表	大矢 幹雄	片貝町協議会長	
福 祉	羽鳥 成彰	小千谷市社会福祉協議会 地域福祉係長	





## 小千谷市空家等対策計画

発行 令和7年3月

小千谷市防災安全課

〒947-8501 新潟県小千谷市城内2丁目7番5号

TEL 0258-83-3515 FAX 0258-83-2789

ホームページ <https://www.city.ojiya.niigata.jp/>

Eメール bousai@city.ojiya.niigata.jp