

射水市空家等対策計画

平成29年3月

射水市

目 次

1	計画策定の目的等	1
1-1	背景と目的	1
1-2	位置づけ	1
2	現状と問題点・課題	2
2-1	空き家を取り巻く環境	2
2-2	平成23年度射水市空き家実態調査の概要	7
2-3	平成28年度射水市空き家実態調査の概要	9
2-4	空き家の現状・課題のまとめ	15
3	空家等対策の基本方針	16
3-1	対象とする地区（国指針1）	16
3-2	対策の対象とする空家等（国指針1）	17
3-3	計画期間（国指針2）	17
3-4	基本方針（国指針1）	18
3-5	対象建築物等の把握の方針（国指針3）	19
4	空家等に関する対策	20
4-1	予防・適正管理対策（国指針4）	21
4-2	活用・流通対策（国指針5）	23
4-3	管理不全対策（国指針6）	26
4-4	実施体制	30
	（1）市民等からの相談への対応体制（国指針7）	
	（2）空家等対策を推進する実施体制（国指針8）	
5	その他の取組み等（国指針9）	33
5-1	取組みに向けたロードマップ	33
5-2	対策計画の定期的な見直し	33
5-3	目標設定に基づく計画的な取組みの推進	33
	資料編	34

1 計画策定の目的等

1-1 背景と目的

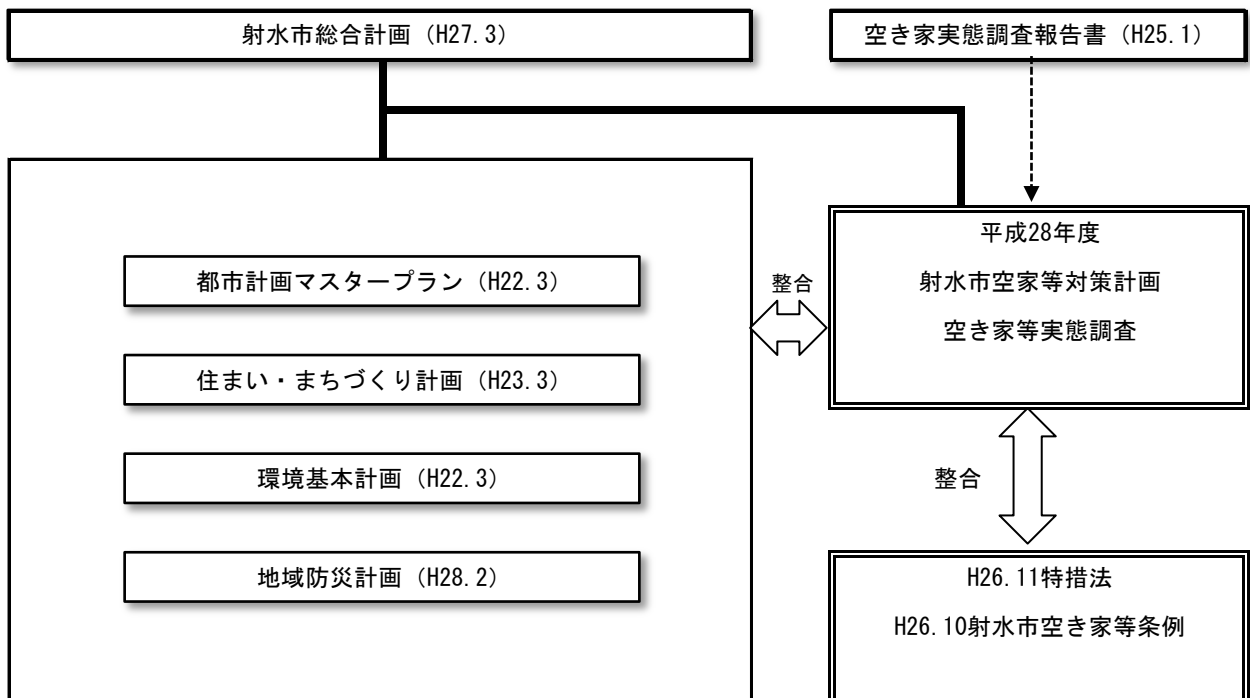
本市では、平成18年の住生活基本法の制定に基づき、平成22年度に「射水市住まい・まちづくり計画」を策定しており、その中で空き家の実態を把握するため「空き家実態調査」の推進を位置づけている。それを受け、平成23年度～平成24年度に「射水市空き家実態調査」を実施し、本市における空き家戸数、老朽度や危険度、所有者の意向等について把握した。

その後、国においては、適切な管理が行われていない空き家等が防災、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、そして全国の約400自治体で独自の空き家条例が制定されていること等を背景として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）を公布した。同法は、平成27年5月に全面施行され、これによって空き家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置付けられた。

この様な状況を踏まえ、本市においては、市民が安全・安心して暮らせる住みよい住環境を実現するため、現状における空き家等の実態を調査、整理すると共に、今後の空き家等の活用策や老朽空き家等の対策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画を策定する。

1-2 位置づけ

本計画は、「射水市空き家等対策協議会」における意見を基に、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づく空家等対策計画であり、本市の上位計画である総合計画や住まい・まちづくり計画を始めとする各種計画との整合性を図りつつ、現状や課題等を踏まえ、今後の空き家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるものである。



2 現状と問題点・課題

2-1 空き家を取り巻く環境

(1) 人口・世帯数

本市の過去25年間の推移を見ると、人口は平成17年まで増加傾向を示していたが、その後は減少傾向を示している。

また世帯数については、コンスタントに増加傾向を示している。

一方、一世帯当り人員では、富山県平均を上回るものの減少傾向を示しており、世帯の小規模化の進行をうかがわせる結果となっている。

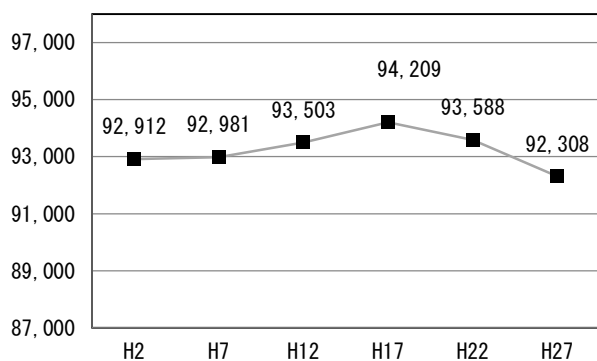
【人口・世帯数の推移】

単位：人、世帯

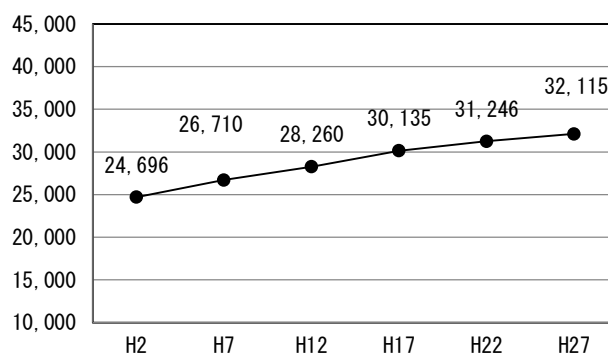
	H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年
人口	92,912	92,981	93,503	94,209	93,588	92,308
総世帯数	24,696	26,710	28,260	30,135	31,246	32,115
一世帯当り人員	3.76	3.48	3.31	3.13	2.99	2.87
参考：同上（富山県）	3.56	3.33	3.09	2.99	2.85	2.72

各年国勢調査

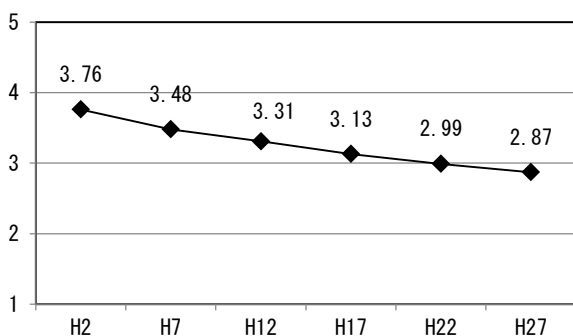
【人口】



【世帯数】



【一世帯当り人員】



(2) 地区別人口・世帯数の推移

過去15年間の地区別人口の推移は、小杉・大島地区が増加傾向、大門地区は平成17年に一時的に減少したが平成22年には増加に転じている。また、新湊地区は減少傾向で、小杉地区と逆転している。下地区は微減傾向を示している。

世帯数については、各地区共に増加傾向にあるが、特に小杉地区の伸び率が著しく、大島・大門地区が続く。

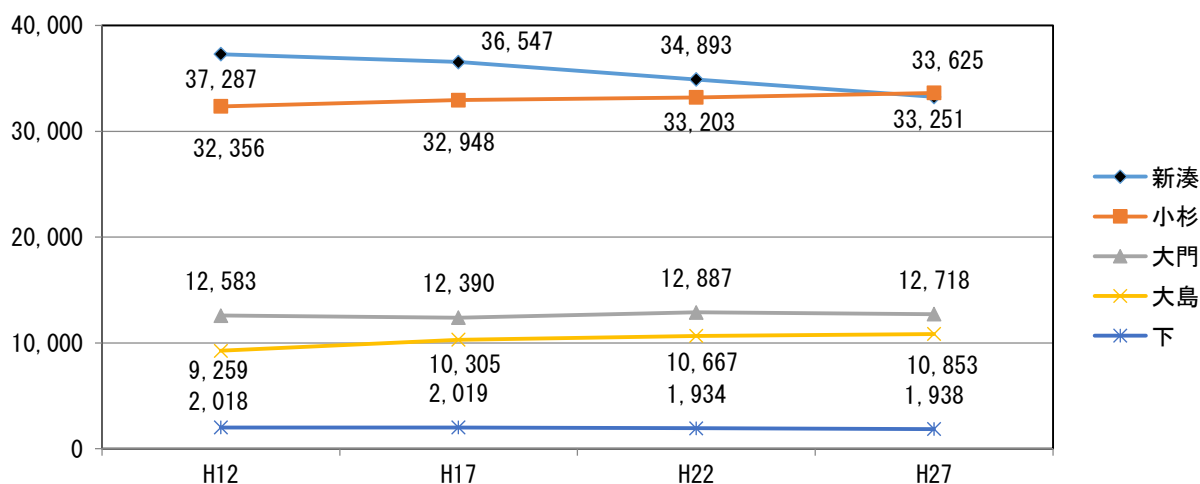
【地区別人口・世帯数の推移】

単位：人、世帯

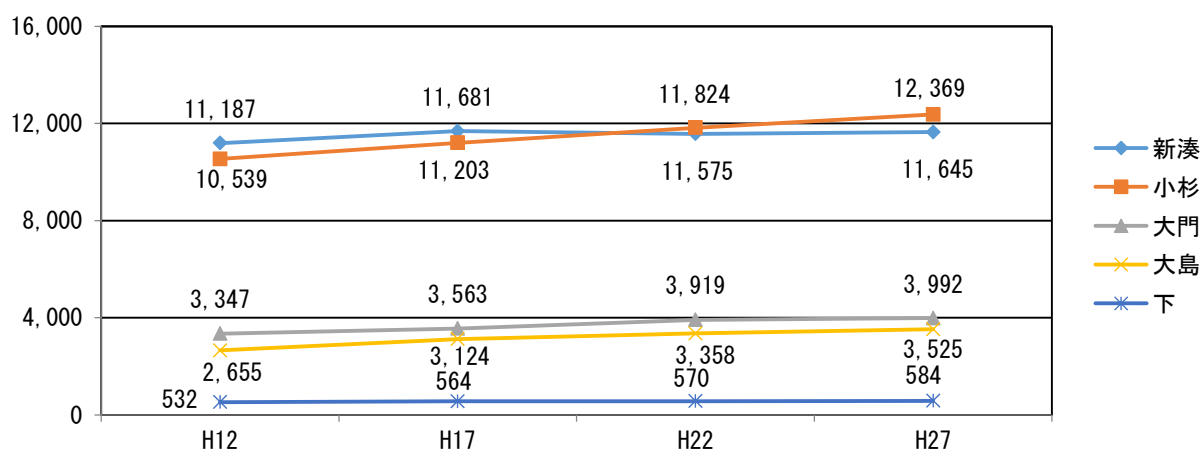
	H12年		H17年		H22年		H27年	
	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
新湊	37,287	11,187	36,547	11,681	34,893	11,575	33,251	11,645
小杉	32,356	10,539	32,948	11,203	33,203	11,824	33,625	12,369
大門	12,583	3,347	12,390	3,563	12,887	3,919	12,718	3,992
大島	9,259	2,655	10,305	3,124	10,667	3,358	10,853	3,525
下	2,018	532	2,019	564	1,938	570	1,861	584
計	93,503	28,260	94,209	30,135	93,588	31,246	92,308	32,115

各年国勢調査

【地区別人口】



【地区別世帯】



(3) 年齢階層別人口

年少人口、生産年齢人口は減少傾向にあり、平成27年ではそれぞれ13.4%、57.6%となっている。また、高齢人口は増加傾向にあり、平成27年では28.7%となっている。

一方、地区別構成比をみると、年少人口では大島地区が16.4%と最も高く、生産年齢人口では下地区が最も高く58.9%、そして高齢人口では新湊地区の31.8%が高くなっている。

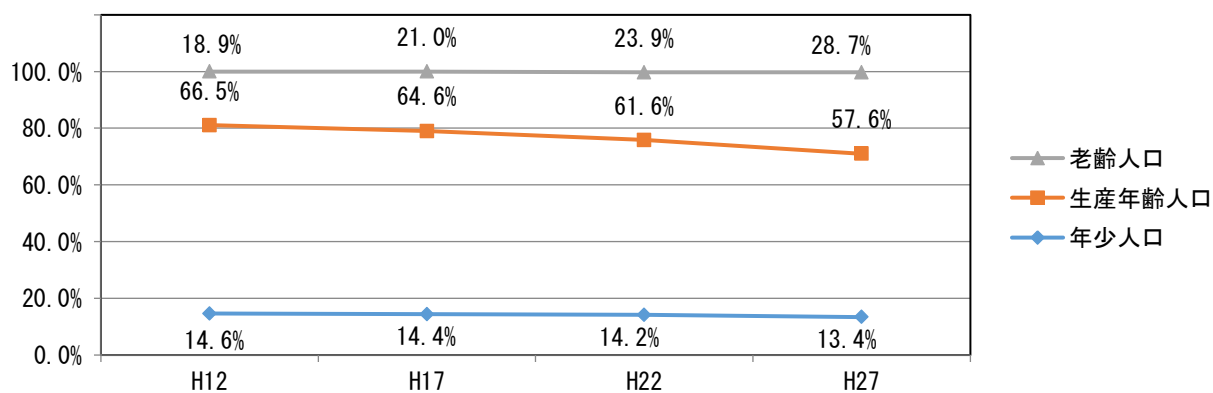
【3区分人口の推移】

単位：人、%

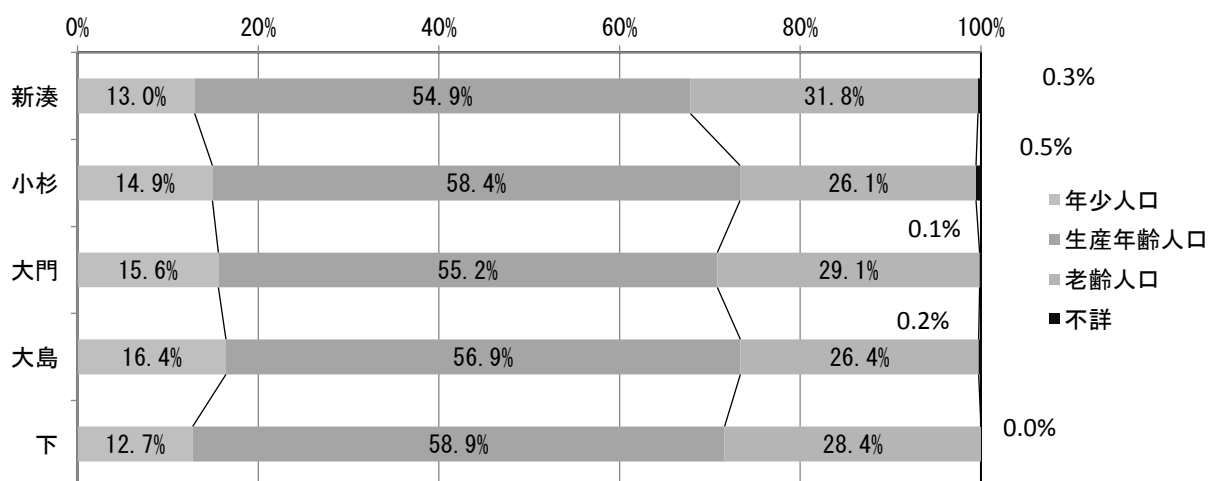
	H12年		H17年		H22年		H27年	
	人口	構成比	人口	構成比	人口	構成比	人口	構成比
年少人口 (~14)	13,687	14.6%	13,537	14.4%	13,315	14.2%	12,368	13.4%
生産年齢人口 (15~64)	62,180	66.5%	60,847	64.6%	57,654	61.6%	53,154	57.6%
高齢人口 (65~)	17,633	18.9%	19,803	21.0%	22,399	23.9%	26,457	28.7%
不詳	3	0.0%	22	0.0%	220	0.2%	329	0.4%
計	93,503	100.0%	94,209	100.0%	93,588	100.0%	92,308	100.0%

各年国勢調査

【3区分人口構成比の推移】



【地区別年齢3区分人口の構成比】 H27年国勢調査



(4) 高齢化の状況

本市の高齢化率は増加傾向にあり、平成27年には28.7%となっている。

高齢者のいる世帯も増加傾向にあり、平成27年では51.4%であり、総世帯数の半数を超えた数値となっている。

また、高齢单身、高齢夫婦世帯共に増加傾向にあり、平成27年では高齢単身世帯数は、2,836世帯となっている。

平成27年の高齢者数を地区別にみると、高齢化率が最も高いのは新湊地区で31.8%、大門・下地区が続き、最も高齢化率が低いのは小杉地区で26.1%となっている。

【高齢者人口の推移】

単位：人

	H12年	H17年	H22年	H27年
高齢者人口	17,633	19,803	22,399	26,457
前期高齢者※	9,975	10,363	11,364	14,262
後期高齢者※	7,658	9,440	11,035	12,195
総人口	93,503	94,209	93,588	92,308
高齢化率	18.9%	21.0%	23.9%	28.7%

※前期高齢者65～74才、後期高齢者：75才以上

各年国勢調査

【高齢者のいる世帯数の推移】

単位：世帯、%

	H12年		H17年		H22年		H27年	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
総世帯数	28,260	100.0%	30,135	100.0%	31,246	100.0%	32,115	100.0%
高齢者のいる世帯	11,965	42.3%	12,761	42.3%	14,538	46.5%	16,523	51.4%
単身世帯	1,268	4.5%	1,665	5.5%	2,085	6.7%	2,836	8.8%
夫婦世帯※	1,964	6.9%	2,533	8.4%	3,210	10.3%	4,121	12.8%

※夫婦世帯：夫又は妻が65才以上

各年国勢調査

【地区別高齢化率】

単位：人、%

地区名	高齢者人口	人口※	高齢化率
新湊	10,586	33,251	31.8%
小杉	8,781	33,625	26.1%
大門	3,697	12,718	29.1%
大島	2,865	10,853	26.4%
下	528	1,861	28.4%
計	26,457	92,308	28.7%

H27年国勢調査

(5) 土地利用の方向

射水市総合計画(H27.3)では、将来の土地利用の方向性について、都市地域、農業地域、海岸・河川地域、丘陵・森林地域に分けて位置づけされている。

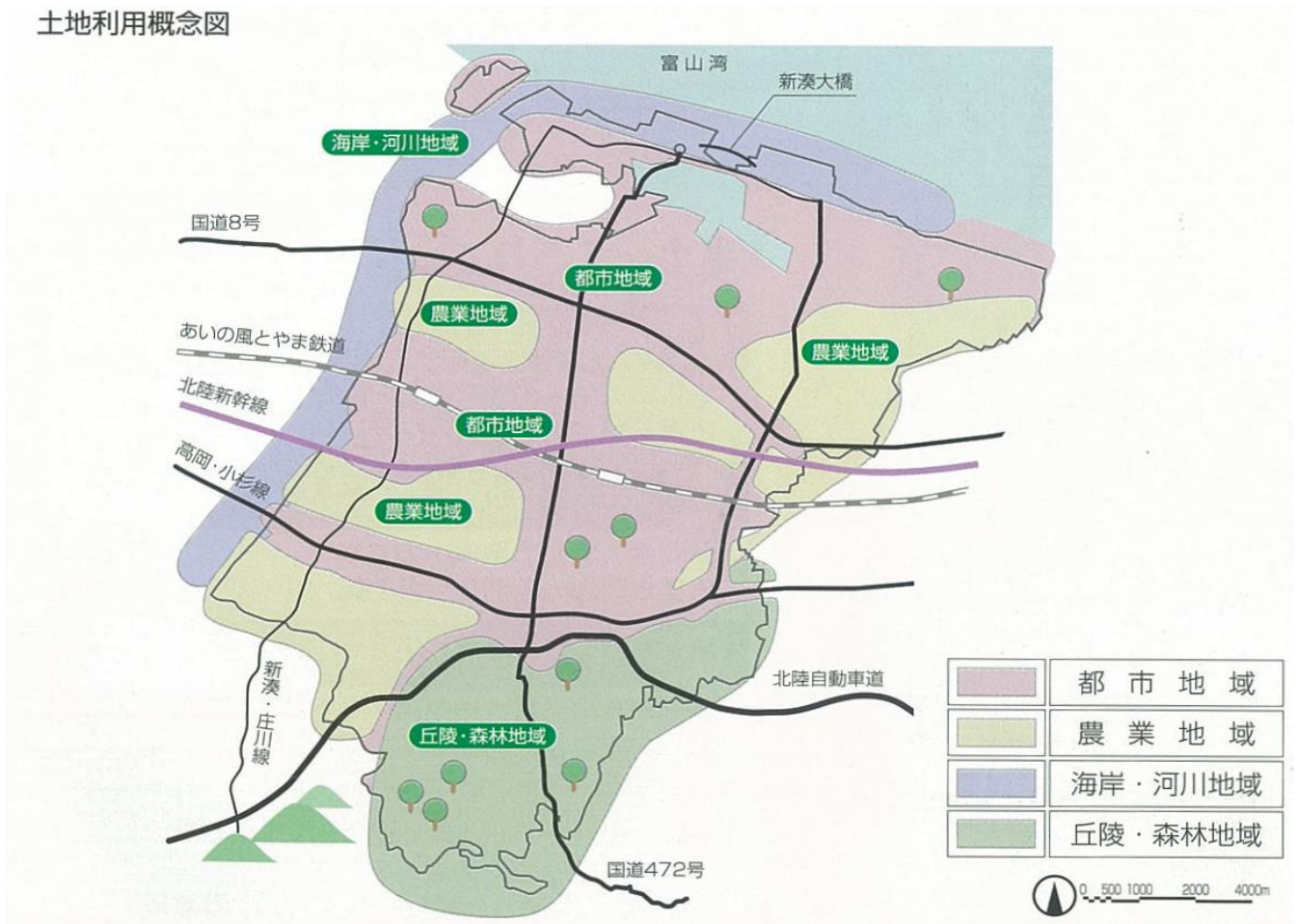
その中で、都市地域については住宅地、商業地、工業地に分け、適正な土地利用の方向が示されている。

また、空き家の増加に関する記載としては、住宅地について以下のような方向性が示されている。

□住宅地における土地利用の方向性

住宅地は、超高齢社会に対応した暮らしやすさの確保、家屋が密集し防災上対策を要する地区でのゆとりある街並み形成、市街地の空洞化による行政投資の非効率化や空き家の増加による防犯・衛生上の懸念、地域コミュニティ機能の維持等の諸課題に対応するため、既成市街地等での居住環境の改善を図ります。(抜粋)

土地利用概念図



射水市総合計画 (H27.3)

2-2 平成23年度射水市空き家実態調査の概要

(1) 平成23年度：自治会による市内全域の空き家の把握

調査の対象とされた空き家は、「住宅」で、アパート等の共同住宅を除いて実施されたものである。

①調査結果の概要

ア 地区別空き家数、空き家率

空き家総数は1,352戸である。うち、新湊地区が63.9%と最も多く、ついで小杉21.2%で、両地区合せて全体の85%である。この他は、大門9.2%、大島5.3%、下0.4%である。

世帯数に占める空き家率は、全体で4.1%であるが、新湊地区が際立って高く6.8%、ついで大門の3.0%。小杉2.4%、大島2.0%となっている。

	新湊	小杉	大門	大島	下	計
空き家数	864	287	124	71	6	1,352
割合	63.9%	21.2%	9.2%	5.3%	0.4%	100.0%
世帯数	12,680	12,061	4,190	3,606	621	33,158
空き家率	6.8%	2.4%	3.0%	2.0%	1.0%	4.1%

イ 駐車スペース有無別空き家数

駐車スペースがないものは全体で半数以上の52.4%である。その内訳は、新湊65.5%、ついで大門33.1%、小杉29.6%、大島21.1%で、新湊地区に駐車場がない割合が際立って高い。

	車庫あり	駐車スペースあり	両方あり	なし	不明	計
空き家数	240	268	42	708	94	1,352
割合	17.8%	19.8%	3.1%	52.4%	7.0%	100.0%
新湊	12.2%	12.6%	1.9%	65.5%	7.8%	100.0%
小杉	31.4%	31.0%	4.9%	29.6%	3.1%	100.0%
大門	16.9%	34.7%	4.8%	33.1%	10.5%	100.0%
大島	33.8%	36.6%	5.6%	21.1%	2.8%	100.0%
下	0.0%	16.7%	33.3%	16.7%	33.3%	100.0%

②損傷度（※）

空き家を、損耗度に応じて四段階に分け評価してもらった結果が下表の通りである。

「そのまま使用可」と判定されたものが34.7%、他方、「腐朽して危険」と判定されたものが8.8%である。

	そのまま使用可	若干修繕要	かなり修繕要	腐朽して危険	不明	計
空き家数	469	371	337	119	56	1,352
割合	34.7%	27.4%	24.9%	8.8%	4.1%	100.0%

※：自治会長による外観目視調査による。

(2) 平成24年度：アンケート調査結果等の概要

自治会調査による空き家のうち、所有者が特定できた740件を対象に行ったアンケート結果の概要は、下表の通りである。尚、回答は508件で、回収率は68.6%である。

□アンケート結果の概要

建築年度	○新耐震基準制定（昭和56年）前の空き家が多く、全体の88.1%とほぼ9割。 ○新湊地区ではその割合はさらに高く92.8%。
空き家で過ごす期間	○「月1～2回程度」が最も多く、全体の31.0%。 ○全体の2/3（67.6%）が何らかの目的で過ごしているが、残り1/3がその他無回答等で不明。
空き家になった時期	○「6～9年」が18.3%、「10年以上」が30.3%で、半数近くが6年以上の長期空き家となっており、新湊、大門地区で長期空き家状態のものが多い。 ○小杉、大島地区では「2～3年」の短いものが他に比べて多い。
空き家になった経緯	○「他所で住宅を新築・購入」が一番多く、全体の35.4%。 ついて「死去」28.7%で、この二つで全体の64.1%を占める。 ○残りは、病院等の施設への入居や他親族宅への転居が続く。 ○「他所で住宅を新築・購入」は、新湊地区で多く、小杉地区で少ない傾向。
空き家管理者	○全体の8割は所有者自身。残りは親戚縁者等。
維持・管理の度合い	○「週一回」から「年一回」まで多岐にわたっている。 ○「ほとんどしていない」は全体の11.2%と約1割。また、「無回答」が12.8%。 ○「月一回」以上の頻度の多い地区の順序は、大門→小杉→新湊→大島の傾向。
活用方向等の意向	○「売却したい、してもよい」22.4%、「賃貸したい、してもよい」3.7%で、このような“活用品”全体の26.1%（133件）である。 ○その他「更地にしたい」10.8%、「いずれ自分や家族が住む」10.0%等。 ○この他「予定はない」19.1%、無回答17.1%とはっきりしないものも多い。 ○市への売却要望を含め、処分に関する自由意見が多い。 ○解体したいが費用が捻出できない、税があがるのでは、といった解体に関する自由意見が多い。 ○公的機関への寄付や売却の意向では、全体の約4割が何らかの形での寄付や売却、貸与をしたいと回答。
維持・管理で困っていること	○「手間が大変」47.1%で一番多い。ついて「現住所から遠い」が34.9%。

□（補足調査）建築専門家による損傷度調査

自治会長による損傷度調査とは別に、アンケート調査で「賃貸または売却希望」等の活用希望物件に対し、評価指標を設定し外観目視による損傷度を判定した。対象数は129件で、総合判定の結果は下表の通りである。

N=129

総合判定	そのまま使用可能	若干修繕要	かなり修必要	腐朽して危険
割合	21.7%	44.2%	26.3%	7.8%

2-3 平成28年度射水市空き家実態調査の概要

(1) 市内全域の空き家数の把握

調査対象を、共同住宅除く「住宅」とし、市内311の自治会の協力を得て空き家の位置を確認した。その後、現地調査を実施し、前回調査（H23年度）以降の除却状況等を確認し最終的な空き家の位置と数を確認した。また、住宅用途以外の工場・倉庫等については、これも自治会を通じ、著しく損傷等をしているものについてのみ確認してもらい、その後、現地調査を実施した。

① 空き家数

イ 地区別空き家数

空き家総数は1,538戸である。うち、新湊地区が64.8%と最も多く、ついで小杉17.4%で、両地区合せて全体の82.2%を占める。この他、大門10.9%、大島5.8%、下1.1%である。

世帯数に対する空き家率は全体で5.6%である。地区別では、新湊地区が最も高く9.4%、次いで大門の4.5%、下地区3.1%、大島地区2.9%、小杉地区2.8%となっている。

□地区別空き家数

空き家数単位：戸

	新湊	小杉	大門	大島	下	計
世帯数	10,631	9,643	3,714	3,100	556	27,644
空き家数	997	267	168	89	17	1,538
地区別分布割合	64.8%	17.4%	10.9%	5.8%	1.1%	100.0%
地区別空き家率	9.4%	2.8%	4.5%	2.9%	3.1%	5.6%

ロ 前回（H23）調査との比較

前回の平成23年度調査時点と比較すると、市内全域で計186戸、割合にして13.8%増加した。

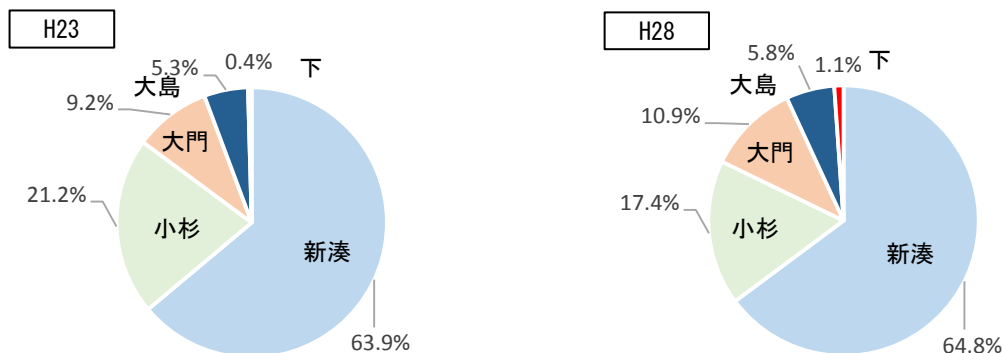
地区別では、小杉地区で減少したが他の地区では増加した。

□地区別空き家数

空き家数単位：戸

	新湊	小杉	大門	大島	下	計
H23空き家数	864	287	124	71	6	1,352
H28空き家数	997	267	168	89	17	1,538
H23～H28増減数	133	-20	44	18	11	186
H23～H28増加率	15.4%	-7.0%	35.5%	25.4%	183.3%	13.8%

ハ 地区別空き家数グラフ



(2) 現地調査

全ての空き家について、国及び県のガイドラインに基づいて作成した「現況調査票」をもとに専門家による現況調査を行い、建物の各部位ごとの損傷度の調査とこれに基づく総合判定としての建物の倒壊危険性について評価した。またこの他、落下物等についても調査し、これらと合わせて今後の市の対応に活用する基礎資料とした。

①建物の倒壊の危険性の判定結果

調査の結果、「Ⅰ」の倒壊の危険性はないと判定したものは計1,243戸で全体の80.8%であった。同様に、「Ⅱ」の長期の間に倒壊につながるおそれがあるものは計238戸で全体の15.5%、「Ⅲ」の比較的短期間のうちに倒壊の危険性があるものは計52戸で全体の3.4%、「Ⅳ」の倒壊の危険性が極めて高いものは計5戸で全体の0.3%という結果であった。

□地区別倒壊危険性の判定

単位：戸

	新湊	小杉	大門	大島	下	計	ランク別割合
Ⅰ	803	211	145	71	13	1,243	80.8%
Ⅱ	154	49	20	14	1	238	15.5%
Ⅲ	37	6	3	3	3	52	3.4%
Ⅳ	3	1	0	1	0	5	0.3%
計	997	267	168	89	17	1,538	100.0%

※凡例

Ⅰ：そのまま放置しても倒壊の危険性はない。

→（指導）当面は指導の必要なし



目立った損傷なし



目立った損傷なし

Ⅱ：そのまま放置すると長期的間に腐朽が進み、倒壊につながる恐れがある。

→（指導）修繕を指導



外壁の剥離



瓦の破損

Ⅲ：そのまま放置すると腐朽がすすみ、比較的短期間のうちに倒壊する危険性がある。

→（指導）早期改善を指導



外壁の穴



柱・土台の腐朽

Ⅳ：建物が倒壊する危険性が極めて高い。

→（指導）除却に向けた早急な対応を指導



屋根の崩壊



建物の傾斜

②落下物等に関する調査（部位ごとの落下・飛散の恐れの有無）

部位ごとの落下物等に関する調査結果は次頁表の通りで、屋根材と外壁材の落下・飛散の恐れがあるものはそれぞれ計150件、162件で、全体の割合は9.8%、10.5%と約1割程度であった。窓枠・窓ガラスはこれらより少なく、計59件で全体の3.8%であった。

□地区別落下物等に関する調査結果

単位：件

屋根材	新湊	小杉	大門	大島	下	計	割合
なし	894	240	157	83	14	1,388	90.2%
あり	103	27	11	6	3	150	9.8%
計	997	267	168	89	17	1,538	100.0%

外壁材	新湊	小杉	大門	大島	下	計	割合
なし	867	248	166	81	14	1,376	89.5%
あり	130	19	2	8	3	162	10.5%
計	997	267	168	89	17	1,538	100.0%

窓枠・窓ガラス	新湊	小杉	大門	大島	下	計	割合
なし	954	259	165	86	15	1,479	96.2%
あり	43	8	3	3	2	59	3.8%
計	997	267	168	89	17	1,538	100.0%

※問題あり：落下・飛散の恐れあり

③生活環境や防犯に関する調査

生活環境や防犯に関する調査では、庭木・雑草等が伸び放題で「問題あり」が計303件で全体の19.7%で項目別では一番多かった。また、ゴミ・廃材の敷地内放置状況、窓・建具等の開口部からの侵入可能性に問題ありの状況は、下表の通りの状況であった。

□地区別落下物等に関する調査結果

単位：件

屋根材	新湊	小杉	大門	大島	下	計	割合
なし	894	240	157	83	14	1,388	90.2%
あり	103	27	11	6	3	150	9.8%
計	997	267	168	89	17	1,538	100.0%

外壁材	新湊	小杉	大門	大島	下	計	割合
なし	867	248	166	81	14	1,376	89.5%
あり	130	19	2	8	3	162	10.5%
計	997	267	168	89	17	1,538	100.0%

窓枠・窓ガラス	新湊	小杉	大門	大島	下	計	割合
なし	954	259	165	86	15	1,479	96.2%
あり	43	8	3	3	2	59	3.8%
計	997	267	168	89	17	1,538	100.0%

※問題あり：落下・飛散の恐れあり

④（参考）特定空家等に関する事前調査

本調査では、「特定空家等の認定」のステップのために、その恐れのある対象建築物等を、前項までの外観調査によって概略判定し、より詳細な調査等（情報確認、所有者への情報提供、意向確認等）を踏まえた次のステップ移行への参考資料とした。

尚、判定基準は、平成27年5月26日、国交省作成の「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）に準じて行い、下記四項目ごとに評価した。

- イ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態か
- ロ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れがある状態か
- ハ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観をそこなっている状態か
- ニ 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か

調査の結果、「イ」の保安上危険な状態にあるものが計104件で、全体の6.8%であった。

また、「ロ」の衛生上有害な状態にあるものが計12件で、全体の0.8%と少なかった。

「ハ」の景観を損なう状態のものが計103件で、全体の6.7%、「ニ」の環境保全上不適切な状態にあるものが計64件で、全体の4.2%であった。

□地区別、項目別調査結果

単位：件

イ 保安上危険となる恐れがある状態か	新湊	小杉	大門	大島	下	計	割合
恐れがある	78	12	2	9	3	104	6.8%
恐れはない	919	255	166	80	14	1,434	93.2%
計	997	267	168	89	17	1,538	100.0%

ロ 衛生上有害となる恐れのある状態か	新湊	小杉	大門	大島	下	計	割合
恐れがある	8	2	0	2	0	12	0.8%
恐れはない	959	265	168	87	17	1,496	99.2%
計	967	267	168	89	17	1,508	100.0%

ハ 景観を損なっている状態か	新湊	小杉	大門	大島	下	計	割合
損なっている	61	16	1	22	3	103	6.7%
損なっていない	936	251	167	67	14	1,435	93.3%
計	997	267	168	89	17	1,538	100.0%

ニ 生活環境保全上不適切な状態か	新湊	小杉	大門	大島	下	計	割合
不適切である	42	11	1	9	1	64	4.2%
不適切ではない	955	256	167	80	16	1,474	95.8%
計	997	267	168	89	17	1,538	100.0%

□（参考）地区別特定空家等の総数

※判定項目のイ、ロ、ハ、ニの少なくとも一つ以上該当する物件数

単位：件

特定空家等の総数	新湊	小杉	大門	大島	下	計
	116	28	2	27	3	176
地区別割合	65.9%	15.9%	1.1%	15.3%	1.7%	100.0%

⑤住宅用途以外の空き家の状況

住宅用途以外の空き家の立地状況は下表の通りで、計22件確認された。

これらの現地調査を行った結果、倒壊の危険性の判定で、ランクⅠが7件、ランクⅡが6件、ランクⅢが3件、ランクⅣが6件であった。

ランクⅡ以上が全体の約7割を占めており、これらに対し改善や除却等の指導を行っていく必要がある。

特定空家等に関する判定では、22件のうち6件（全体の27.3%）が「イ」の倒壊等の保安上の恐れがある状態であった。この他の項目でも全体の三分の一以上に、有害等の問題がある状態であった。

□地区別空き家数

単位：件

		新湊	小杉	大門	大島	下	計
空き家数		18	1	1	1	1	22
内訳	工場	6					6
	倉庫	8	1			1	10
	事務所	2					2
	銭湯	1					1
	店舗	1					1
	寺院	0		1			1
	ホテル	0			1		1
割合		81.8%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	100.0%

□地区別倒壊危険性の判定

単位：件

	新湊	小杉	大門	大島	下	計	ランク別割合
Ⅰ	7	0	0	0	0	7	31.8%
Ⅱ	3	1	1	1	0	6	27.3%
Ⅲ	2	0	0	0	1	3	13.6%
Ⅳ	6	0	0	0	0	6	27.3%
計	18	1	1	1	1	22	100.0%

※凡例

Ⅰ：そのまま放置しても倒壊の危険性はない。

Ⅱ：そのまま放置すると長期間に腐朽が進み、倒壊につながる恐れがある。

Ⅲ：そのまま放置すると腐朽がすすみ、比較的短期間のうちに倒壊する危険性がある。

Ⅳ：建物が倒壊する危険性が極めて高い。

□（参考）特定空家等に関する調査結果 イ～ニの状態にあるものの件数

単位：件

	新湊	小杉	大門	大島	下	計	割合
イ	6	0	0	0	0	6	27.3%
ロ	7	0	0	1	0	8	36.4%
ハ	8	0	0	1	0	9	40.9%
ニ	8	0	0	0	0	8	36.4%

※凡例

イ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態か

ロ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れがある状態か

ハ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観をそこなっている状態か

ニ 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か

2-4 空き家の現状・課題のまとめ

□予防・適正管理の促進

- 人口減少と少子高齢化の急速な進展、高齢者独居世帯の増加傾向等から、今後も空き家が増加していくことが予想されている。
- また、アンケート調査では、今後の方向において「無回答」「その他」といった管理や活用方向が定まらないものが多く、管理不十分のまま放置されていく可能性の空き家が多くなると思われる。
- こうした空き家にならないよう、予防措置や適正管理を誘導していくことが重要である。
- アンケート調査では、また、今後の管理に関する不安や不動産の権利関係について知りたい、解体すると税があがるのでは、といった自由意見が寄せられている。
このため、空き家に関する様々な情報の提供や相談窓口の充実が望まれる。

□空き家のリフォーム支援等、利活用の促進

- 空き家所有者の約1/4の空き家が売却や利活用を望んでいることが推測され、今後、利用可能な優良な空き家に関しては、ニーズに基づき耐震改修を含むリフォーム支援が重要である。
- 空き家所有者は、売却あるいは賃貸の、不動産として活用意向が全体的に強く、民間市場との連携による利活用の促進が望まれる。
- 解体除却意向も多く、解体に対する助成策や建替え促進に対する支援策も望まれる。

□老朽危険空き家等の管理不全状態の除去

- 住宅で、新耐震基準制定（S56年）以前のもので全体の約35%ある（H25住宅・土地統計調査）。
- 他方、空き家に限ってみると、その割合は約88%と全体のほぼ9割を占めており、今後利活用が進んだとしても管理不全による老朽危険空き家等の増加が懸念される。
- こうした管理不全状態の除去に対する取り組みが、今後ますます重要になってくる。

□立地特性を踏まえた総合的なまちづくり施策との連携による対策推進

- 新湊地区を中心に駐車スペースのない敷地、町屋形式の密集市街地で狭隘な道路に面するところに空き家が多く、他所に建替え住宅を求める傾向がある等、地区ごとに空き家の特性が異なる。
空き家の解消、利活用促進のためには、所有者の意向だけではなく、こうした立地特性等を踏まえた総合的なまちづくり施策として取り組むことが重要である。

3 空家等対策の基本方針

空家等対策において、対象とする地区、対象建築物等の範囲、計画期間、対策に関する基本方針、対象建築物等を把握するための方針を以下に定める。

本項より、特措法（※）第6条に位置付けられた「空家等対策計画」の内容を記載するので、これまで「空き家」と表記していたものを、以下すべて「空家」と表記する。

また、以下、「空家等」「特定空家等」とは、特措法第2条第1項に定義されたものをいう。
※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。）

□用語の定義（特措法第2条）

- 「空家等」：建築物（※住宅及び住宅以外の用途も含む）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ものを含む）をいう。（※常態の判断基準：概ね年間を通して使用実績がないこと。）
- 「特定空家等」：空家等のうち、下記の状態にあると認められるもの。
 - （イ）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
 - （ロ）著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - （ハ）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
 - （ニ）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

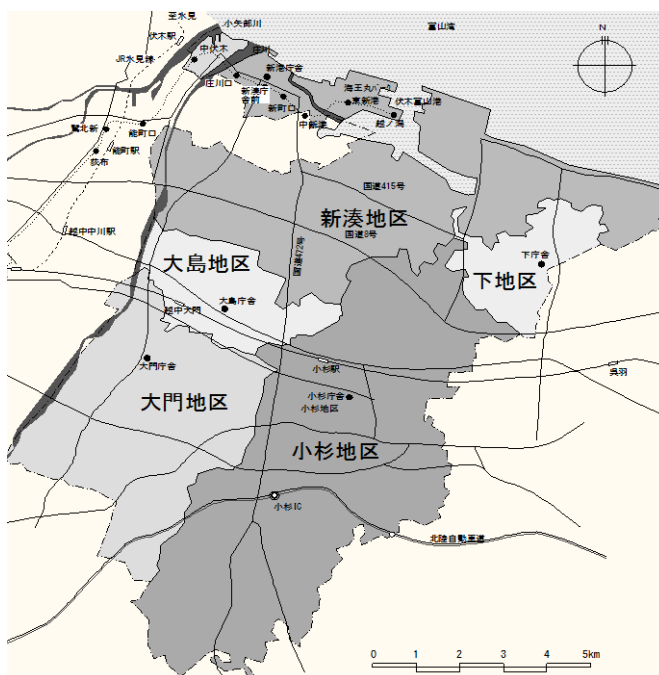
3-1 対象とする地区

【国指針1：対象地区】

本市における空家等は、市内全域に点在しており、平成25年の住宅・土地統計調査によれば空家率は11.04%で、市町村の平均12.84%よりやや低い状況である。※別添資料参照

また、将来的には人口・世帯の減少や少子高齢化等の社会情勢の変化に伴い、今後も空家等の発生が増加していくものと考えられる。したがって、その発生の予防や活用等の対策を全市的に取り組んでいく必要があるため、本計画の対象とする地区を、市内全域とする。

□対象地区図（本市の全域）



3-2 対策の対象とする空家等

【国指針1：対象とする空家等の種類】

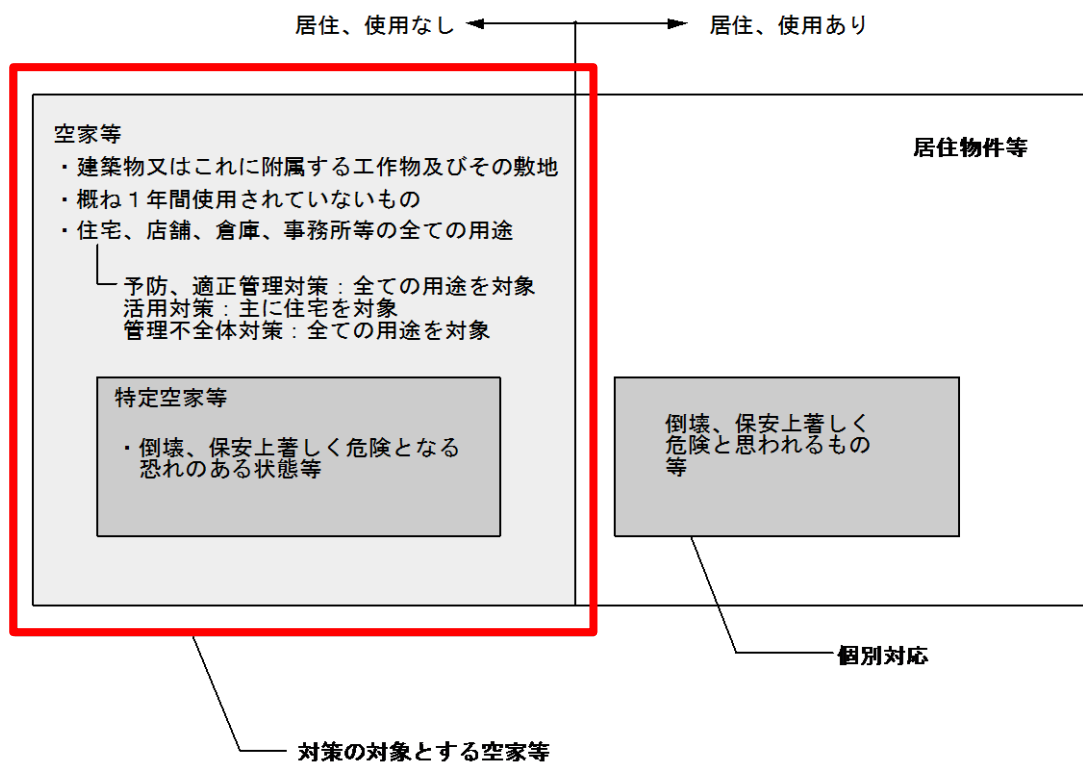
空家等の発生の予防や適切な管理及び特定空家等への措置については、全ての空家（住宅、店舗、事務所等）を対象とする。

空家等の活用の対象については、地域住民等からの通報が多く、地域の生活環境の保全及び安全上等の影響の多い住宅及びこれに付属する建築物若しくは工作物及び敷地を対象とする。

また、空家になった住宅の中でも、賃貸用の住宅、売却用の住宅、別荘等の二次的住宅を除く住宅を優先的にその対象とする。

他方、現に居住または使用している居住物件等で、地域住民からの通報等により特定空家等と同様の状態にあると思われるものについては、個別に対応するものとする。

□本対策計画の対象とする空家等の概念図



3-3 計画期間

【国指針2：計画期間】

本計画の計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とする。

3-4 基本方針

【国指針1：空家等に関する基本的な方針】

(1) 目標

空家等が増加することにより、防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、さらには、地域コミュニティの低下や地域の活力の低下を招く恐れがある。

こうした認識のもと、本計画の目標を「市民が安全・安心して暮らせる良好な生活環境づくり」とし、総合的な対策を推進するものとする。

(2) 基本方針

空家等の管理については、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任により適切に管理することが前提となる。このため、具体的な管理方法などについて広く情報提供等の支援活動をしつつ、問題が顕在化する前の「予防対策」に重点をおいた対策とする。

また、空家等の活用に関しては、他のまちづくり施策と連携した取組みを推進する。

著しい管理不全状態に陥っている場合には、必要な措置を迅速かつ的確に行う等、総合的な対応を推進する。以上のことを踏まえ、下記に対策の方針を設定する。

【方針1】 予防・適正管理対策

空家等の適切な管理及び良好な生活環境の維持保全について周知、啓発を行い、管理不全状態に陥らないよう予防する。

また、空家等の実態把握に努めるとともに、市民に対しては、空家等に関する管理方法や関連法令等の情報を様々な機会を通じて提供し、適切な管理を促進する。

【方針2】 活用・流通対策

空家等の所有者等で、有効活用を望む者に対しては、市場流通、リフォーム、用途転用等の支援を行う。また、ニーズに基づき、除却や建替え、修繕等への支援を行う。

空家等や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの資源と捉え、地域との連携による活用を支援、促進する。

【方針3】 管理不全対策

管理不全状態に陥っている空家等に対しては、管理状態の程度に応じて更なる悪化を引き起こさないよう対策を講じる。

周辺への影響が大きい特定空家等と認められる空家等については、所有者等の責務を明確にしながら、特措法や市の定める基準に基づき所有者等に対し指導等の必要な措置を行い、除却、建替え等を誘導する。

特定空家等による危険等を緊急に回避する必要がある時は、適切な措置を講じる。

3-5 対象建築物等の把握の方針

【国指針3：空家等の調査に関する事項】

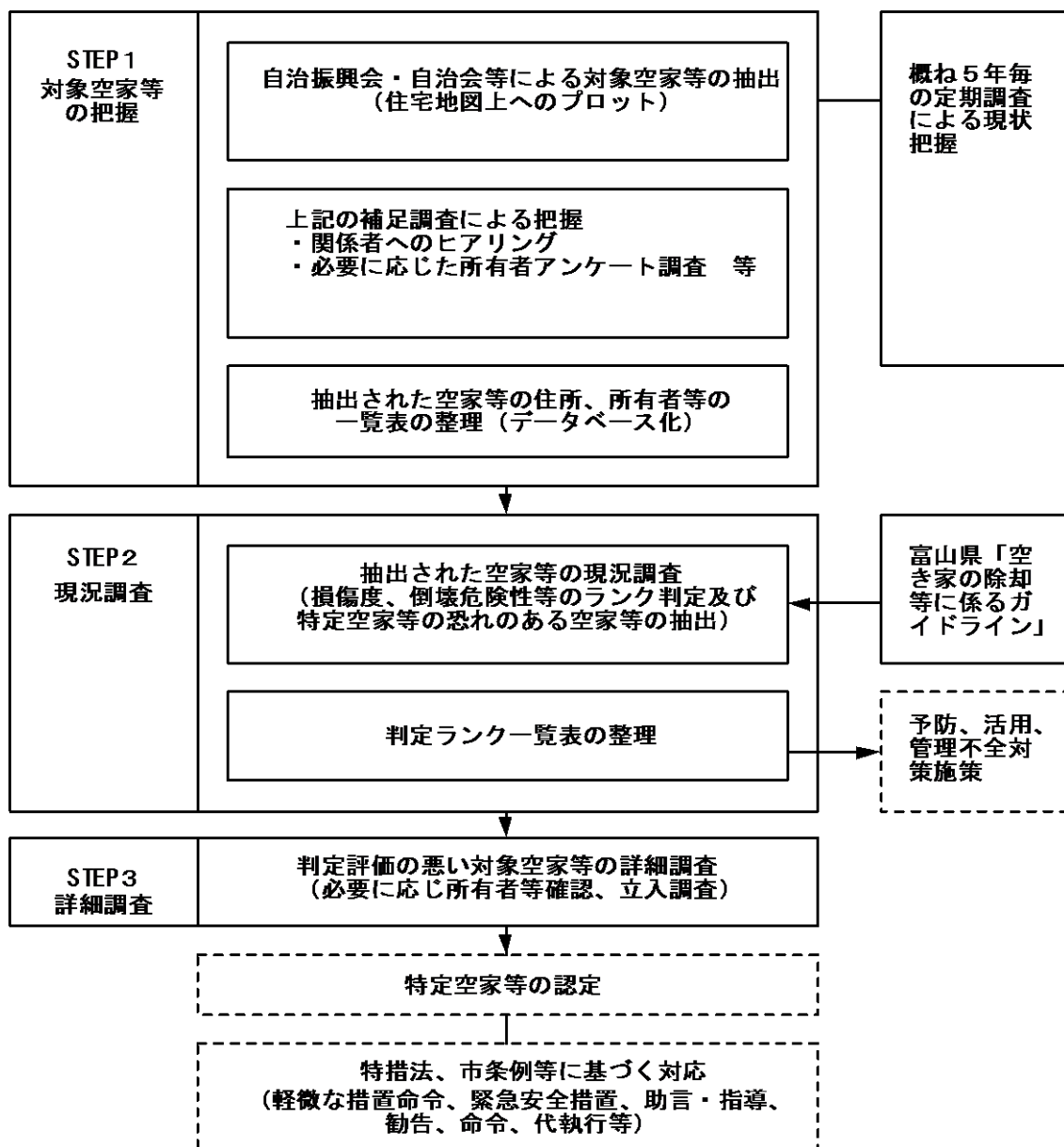
空家等の概況については、住宅・土地統計調査の結果や各種不動産情報等により把握する。

また、空家情報についてはデータベースの構築・整理を行い、日頃から市内の自治振興会及び自治会に加え、民生委員、民間事業者等と連携し、空家等に関する正確な情報の把握に努めるものとする。

特定空家等の恐れのある空家等については、基準を設けて個別に調査を行い対象を把握する。

実態調査は住宅を主な対象とするが、その他用途の店舗や工場、事務所等は、倒壊の恐れがあるような危険なものについても、概ね5年毎の定期調査として実施する。

□対象空家等の調査フロー



4 空家等に関する対策

人口減少や高齢化の進行等により、空家等は今後も増加していくと考えられるが、空家等になる要因は、過年度のアンケート調査でもわかるように非常に多岐にわたり、さらに個人的・個別的要因のみならず、社会経済システム等による要因も大きい。

一方、空家等発生の体系的メカニズムの解明と有効な対処方法に基づく具体的な実施対策は、まだ十分に普及していないのが現状であるといえる。しかし、空家等が管理されず放置されたままだと、周辺への悪影響や地域のまちづくりを推進するうえでも大きな課題となってくることが懸念される。

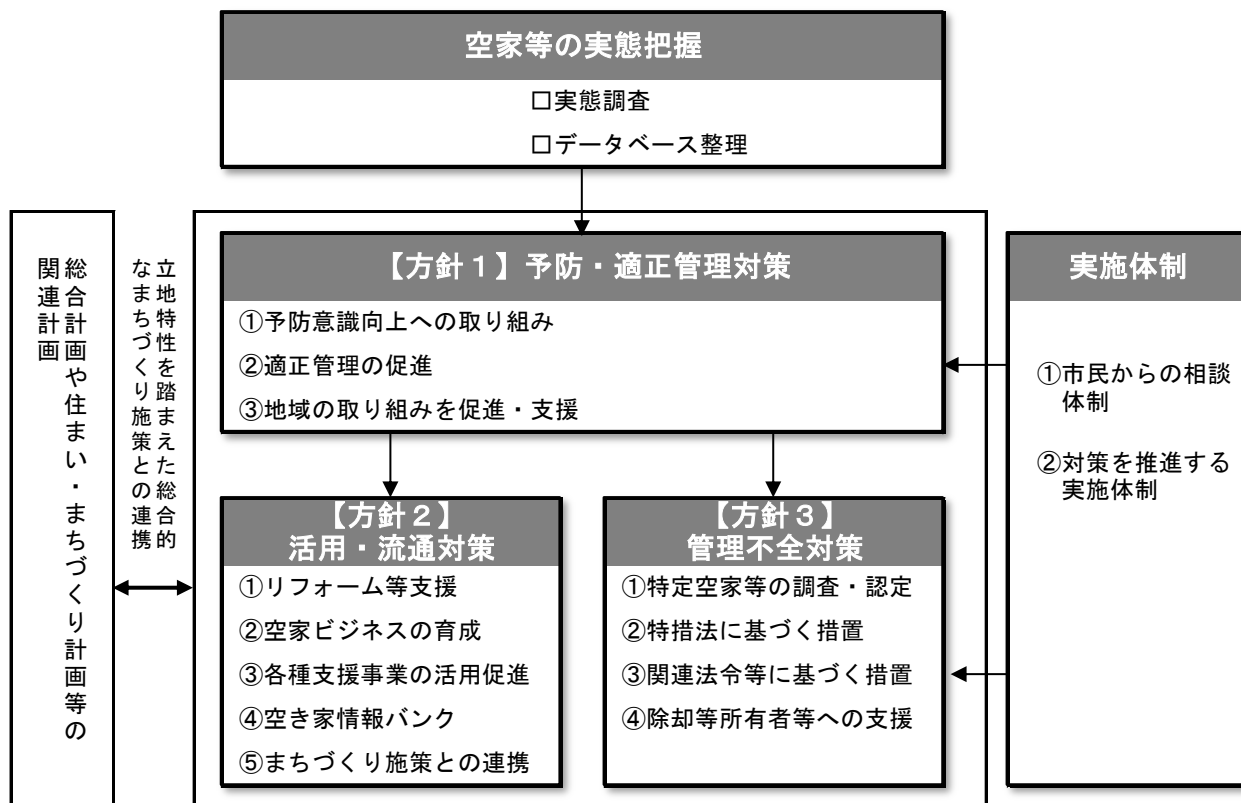
空家問題への取り組みは、所有者等個人の責務に帰するところが大きいとはいえ、まちづくり全体にかかることから、行政や民間業者の姿勢や取り組み、そして地域社会との連携なくしては解決できない状況になってきている。

空家等は、住宅密集地、郊外の住宅地、山間部等、その立地状況は様々であるが、空家等の多い地区は、敷地が狭く駐車スペースが確保できなかったり、接道状況が良くない密集市街地や自然豊かであるが交通の便が悪い山間部等である。

このため、空家等に関する対策にあたっては、市街地整備や定住施策等の総合計画、まちづくり施策との連携を図ってより具体的な実施計画として進めることが重要である

上記に挙げた認識のもと、以下に、基本方針で定めた3つの対策の柱ごとに取り組み対策の概要図を示す。

□空家等に関する対策の概要図



4-1 予防・適正管理対策

【国指針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】

(1) 基本的な考え方

空家等の発生は、維持管理の負担が生じることや放置すると周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、また、地域に空家等が増加することにより、防犯や防災、景観上の悪影響が生じる恐れがあることなど、様々な弊害が生じることの問題意識を持つことが重要である。

このため、空家等対策を進めるため、空家等に関する所有者等の意識向上への取り組みを行う。

また、空家等の適切な管理は、第一義的に所有者等の責任において行われるべきものであるとされており、このため、様々な機会をとらえて所有者等に対し適切な管理を促す。

(2) 具体的な対策

①空家等に関する予防意識の向上への啓発

空家等に関する様々な情報の周知、啓発を行い、所有者等の予防意識の向上を図る。

また、空き家発生の初期の対策として、空き家予備軍の所有者等に対しても予防意識の啓発等を行う。

(空家等に関する様々な情報内容の例)

- ・空家等管理の重要性や所有者等の責任と負担について
- ・空家等発生による周辺への悪影響について
- ・空家等の管理不全状態の進行による諸問題について
- ・具体的な管理方法について
- ・空家等の適正な管理のお願い

(情報発信方法の例)

- ・啓発パンフレットの作成と配布
- ・市の広報誌やホームページへの掲載
- ・納税通知書に併せた所有者への啓発、情報発信
- ・地域の自治会組織や各種団体と連携し、生活環境を共有する地域単位での勉強会や啓発活動を行う。

(予防啓発の内容例)

- ・現在の住まいを次の世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知させる。
- ・関係団体と協力し、相続発生時の登記名義の変更や各種手続きを働きかけや周知活動を推進する。
- ・新住居を取得する場合に、既存住居の除却と建替え促進等により、空家等の発生を抑制する。

②適正な管理の促進

実態調査に基づき、空家等の状況や所有者等の事情や意向を踏まえながら、適正な管理を促す取り組みを行う。

また、空家等所有者に対して、管理サービス業者に関する情報提供に努める。

③空家等に対する地域の取り組みを促進・支援

地域で放置される空家等が増加すると共に、倒壊して通行人に被害を与える恐れや、火災の心配、防犯上の不安、ゴミ投棄による悪臭や景観の悪化等、地域の生活環境への危険性も増大している状況にある。

このため、町内会・自治会等地域コミュニティ組織に対して、ワークショップや勉強会を通じた空家の利活用の方策検討及び空家調査や見回り活動等、地域による適正管理についての支援を検討し空家対策を地域の課題として取り組むことを促進するとともに、地域からのスムーズな情報提供や地域との情報共有に関する仕組みを検討する。

4-2 活用・流通対策

【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】

(1) 基本的な考え方

空家等の中でも、賃貸用や売却用などの市場に流通していない空家等が大部分を占めている。他方、所有者の中でも一定程度のものが何らかの形で活用を望んでおり、過年度のアンケート調査では、「他に賃貸、または、売却したい」の“活用品”が全体の約1/4あった他、「地域のため（公的）に活用したい」「解体除却したい」等多岐にわたっており、これらに対応したきめの細かい施策を講じることが重要である。

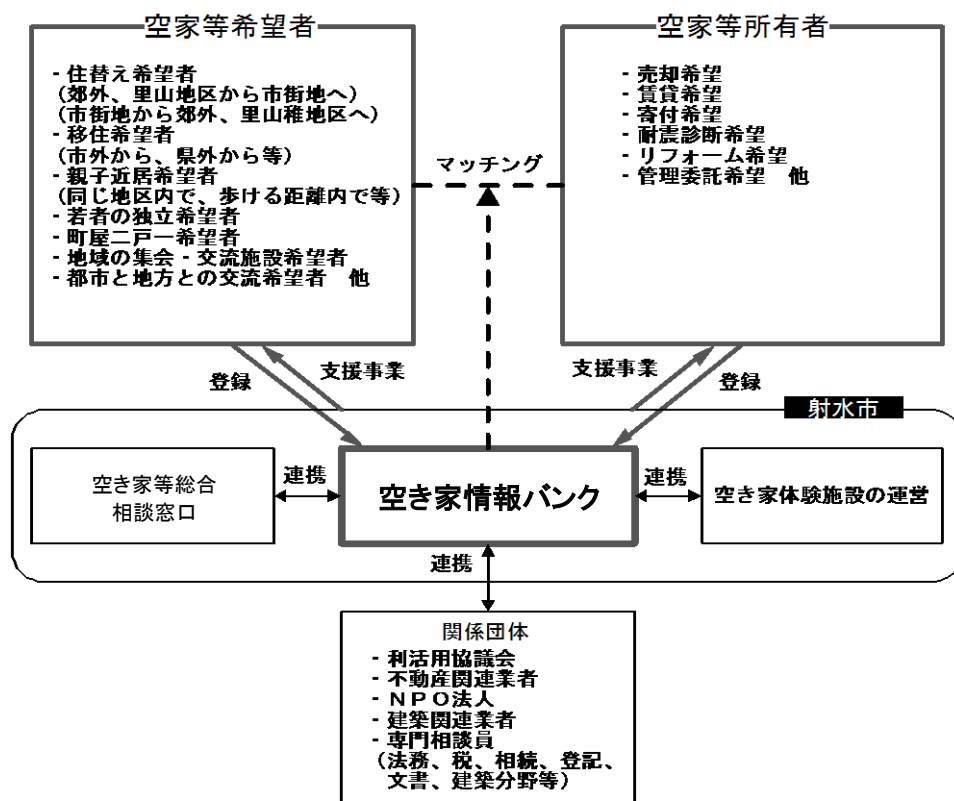
このため、適正管理に併せ、空家等の状況や所有者等の意向を踏まえながら活用・流通を支援、促進する。また、空家等や除却後の跡地は地域の資源でもあり、地域のまちづくり活動等と連携した活用、流通を支援、促進する。

(2) 具体的な対策

①空家等の利活用の促進

ア 「空き家情報バンク」の充実

空家等所有者、空家等希望者の様々なニーズに対応しながら、空き家情報バンクへの登録促進を図る。また、バンク登録者への優遇措置等を講じ、空家等の利活用を促進する。



イ 空家及び空地取得への支援

空家や空地の増加は、地域の魅力を失い、土地建物の価値が低下し、さらに地域の活力が奪われ、居住者が減少する等の問題を招く。

このため、市街化区域においては、スムーズな住宅の建替えや土地活用が重要であることから、市街化区域内の空家・空地取得への支援を検討し、良好な街なみを保全していく。

ウ リフォーム等支援

空家の利活用促進のためには、古くなった建築物等の質的向上が不可欠であることからリフォーム支援を検討する。

また、居住している住宅に対しては、木造住宅耐震化やそれに伴うリフォーム、三世帯同居住宅リフォームへの支援を検討し、空家の発生防止を目指していく。

エ 空家等の地域活性化施設等への転用に対する支援

「空家等対策計画」を策定している市町村に対する国の支援事業を有効に活用し、民間事業者等と連携して、空家等を地域の活性化に資する交流施設、滞在体験施設や交流学習施設、創作活動施設、文化施設、福祉施設等への転用に対する支援を検討し、空家の有効利用に努める。

(空家等対策に関する国の支援事業の例)

・ 空き家再生等推進事業

※社会資本整備交付金：地域活性化に供される空き家住宅の活用や除却事業

・ 空き家対策総合支援事業（H28年度新設～H32年度）

※社会資本整備交付金とは別枠事業：民間事業者と連携し地域活性化のための空き家を活用、又は除却事業等

②危険空家等の解体除去及び跡地活用の促進

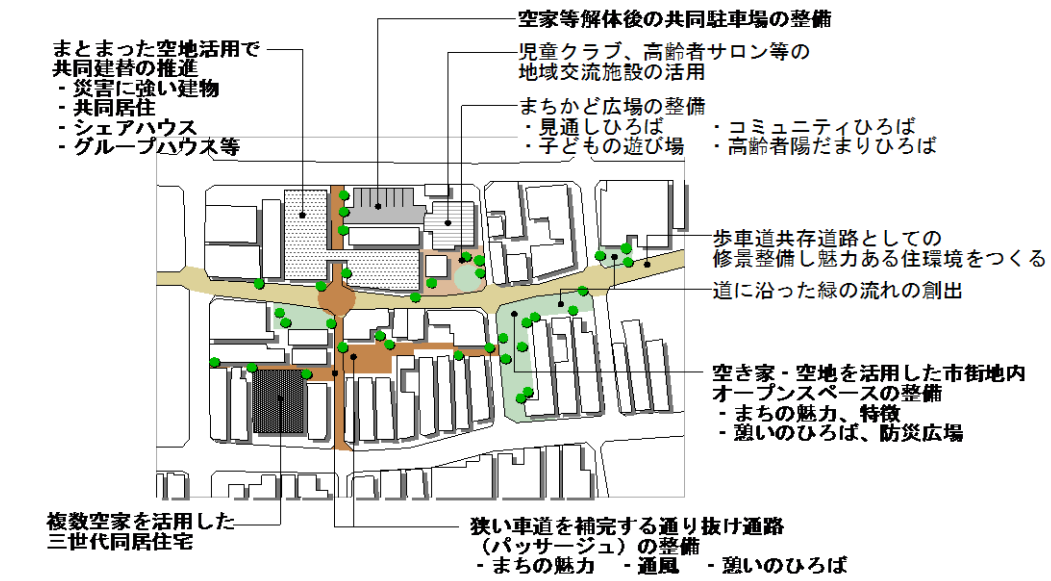
ア 危険空家等の解体除去への支援

今後とも、空家等は増え続けると予想されることから、「老朽危険空き家の解体補助事業」や解体後の「新築住宅補助事業」の既存制度を検証し、支援制度を検討する。

イ 密集市街地の整備促進

老朽空家が密集する地域では、地震、火災等により大きな被害が想定されるため、密集市街地整備事業を推進し、良好な住環境を創造する。

(参考) 密集市街地整備事業と連携し、空家等除却後の跡地を活用したまちづくりのイメージ



(整備前)



放生津地区
重点密集市街地整備事業



(整備後)



③空家等の流通促進

ア 民間の空家ビジネスの育成・普及

活用可能な空家等の所有者は、適正な管理を行っていくか、リフォーム等を行って売却か賃貸物件として中古市場に流通させる必要がある。

このため、空家の建物診断（インスペクション）からリフォーム、市場への流通へと所有者が安心して任せられる流通ビジネスの育成・普及の取り組みを行う。

イ 地籍調査の推進

現在、土地の位置や形状等を示す情報として登記所に備え付けられている地図や図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正時に作られた地図(公図)などをもとにしたものであるが、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多く、登記簿に記載された土地の面積も、正確ではない場合があるのが実態で、土地取引上の大きな障害になっている。

このため、地籍調査を推進し空家等の流通を促進する。

4-3 管理不全対策

【国指針6：特定空家等に対する措置】

(1) 基本的な考え方

国が示す特定空家等の判断基準及び状態（※）に基づき、特定空家等の認定を行う。

特定空家等に認定されたものは、更なる管理不全状態の悪化を招かないよう、効果的な対策を講じる。また、管理状態の段階に応じ、特措法や市の条例に基づき、必要で適切な措置を講じる。

さらに、特定空家等による危険等を緊急に回避する必要がある場合は、適切な緊急安全措置を講じる。

※「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）」（H27.5国土交通省）

(2) 具体的な対策

①特定空家等の調査及び認定

地域住民等からの相談や情報、市のパトロールで発見した空家等のうち、特定空家等のおそれのあるものについては、外観調査や所有者等への意向調査等も踏まえ、措置を行おうとする空家等に該当するかを判断する。この際、必要に応じ、立入調査を行い総合的に特定空家等として認定する。

特定空家等は、所有者等へ必要な措置の勧告の対象となることにより、その土地について固定資産税の課税標準の特例措置（※）から除外されることになる。このため、税務部局等と連携しながら慎重に認定する。

※参考：固定資産税の住宅用地特例

小規模住宅用地	住宅用地面積 \leq 200㎡	⇒	固定資産税 1/6
一般住宅用地	住宅用地面積 $>$ 200㎡	⇒	固定資産税 1/3

特定空家等の所有者等を特定する時は、必要に応じ、登記簿、住民票及び戸籍謄本、固定資産税情報等の行政情報を調査することにより確認する。

空家等の所有者等の中には、判断能力が十分ではない等により、福祉的支援が必要な場合が考えられる。このため、所有者等の個別の事情に応じたきめ細かな対応をとる。

また、所有者等が確知できない場合（※）は、相続財産管理人が財産管理を行う財産管理人制度の活用を図りながら、特定空家等の状況により、必要に応じて最小限の危険回避措置や、解体等の略式代執行等の措置を講じる。

※：「過失なくその措置を命ぜられるべき者を確知できない（特措法第14条第10項）」場合

・未登記等、所有者が不明の場合

→法の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報開示を請求し、確定できない場合に判断。

-
- ・相続人が全員相続放棄した、所有者不存在の場合

→固定資産税情報のうち所有者等に関する情報開示を請求し、法定相続人全員の相続放棄を確認した時。

もしくは、家庭裁判所に確認した場合に判断。

- ・相続人が不明の場合

→家庭裁判所に管理人選任の手続き等を行い、管理人による搜索等でも明らかでない場合に判断。

- ・所有者等が、行方不明の場合

→確認された所有者等に対し送付した配達証明郵便が返送された場合に判断。

②特定空家等に対する段階ごとの措置

特定空家等に対しては、特措法及び市の空き家条例に基づき、助言及び指導、勧告、命令、行政代執行、及び過失がなく必要な措置を命ぜられるべきものを確知することができないときの略式代執行等の措置と手続きが規定されている。

次項に、特措法に基づく具体的手続きをフロー図として示す。

③除却等に対する所有者への支援

特定空家等の所有者等が、指導や勧告に従い自主的な改善に取り組むのを支援するため、市では、解体除却に係る補助制度を設けている。

今後、このような既存制度を検証し、支援制度を検討する。

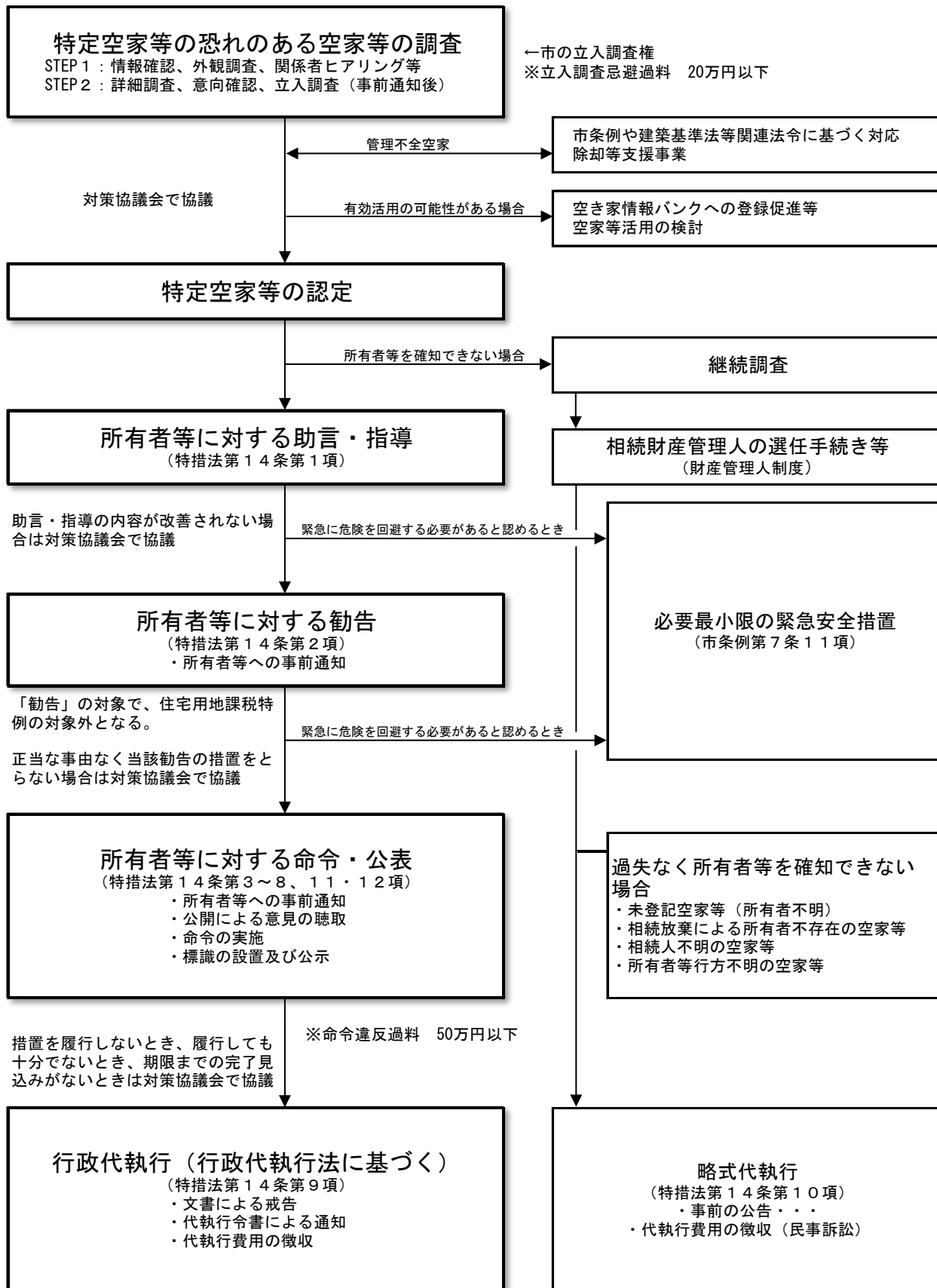
④関連法令等に基づく措置

空家等の状況に応じ、特措法だけでなく他の関連法令を組み合わせることで適用することにより、効果的な対策の促進を図る。

□既存法の権限の範囲と概要

法律	範囲	概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	<p>損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。</p> <p>【建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】</p>
道路法	命令	<p>道路管理者は、道路法第71条において道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。</p> <p>【道路法第43条「道路に関する禁止行為」】</p>
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	命令 代執行	<p>一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。</p> <p>【廃棄物の処理及び清掃に関する法律第19条の4「一般廃棄物に対する措置命令」】</p>
消防法	命令 代執行	<p>消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除去等を命ずることができる。消防長、消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。</p> <p>【消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】</p>
災害対策基本法	一時使用 収用 除却	<p>市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p> <p>【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】</p>

□特定空家等に対する措置の具体的な手続きフロー



4-4 実施体制

(1) 市民等からの相談への対応体制

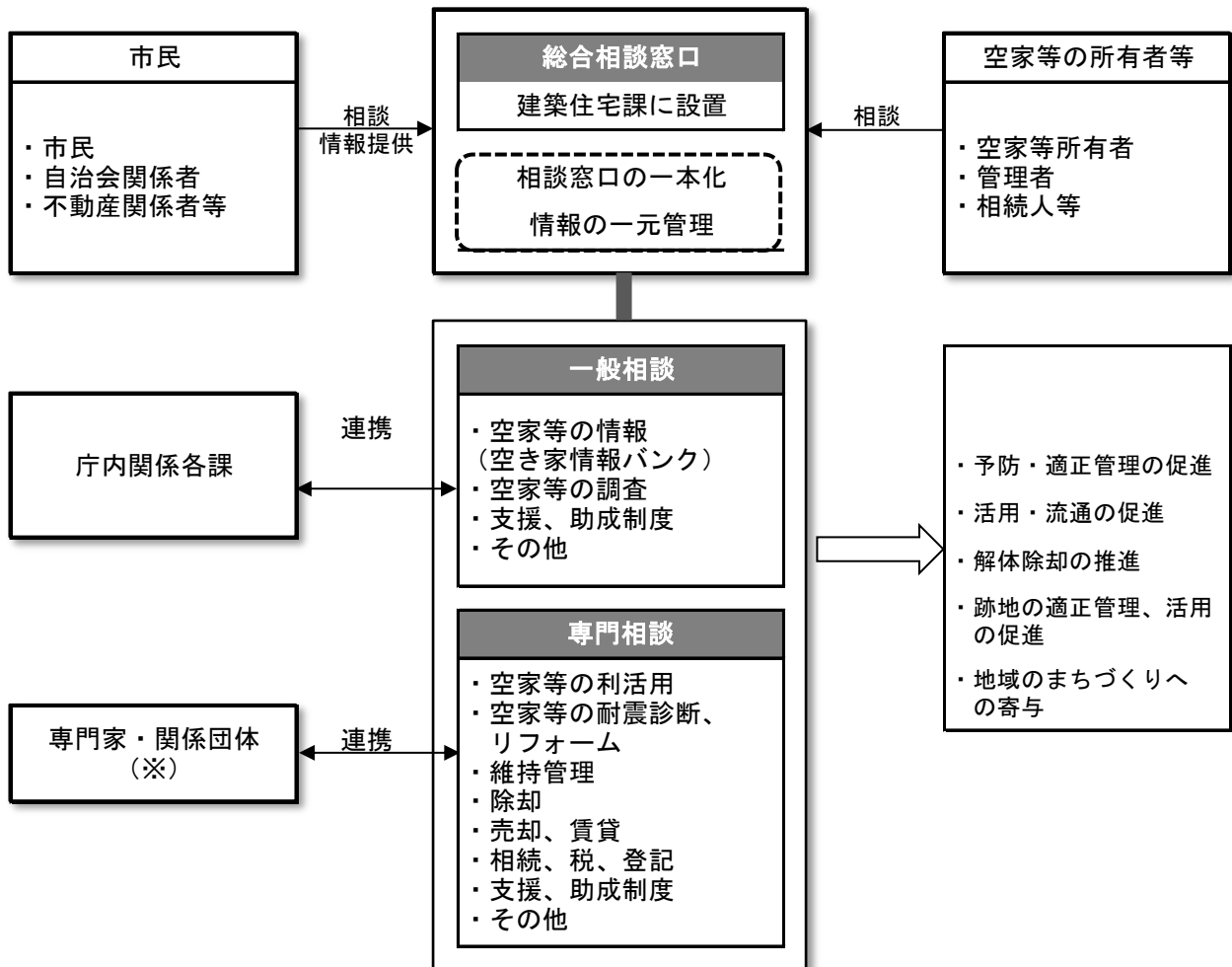
【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】

空家等の所有者等の抱える状況は様々であり、相談内容も多岐にわたる。このため、最初の総合的な相談窓口は、市役所建築住宅課とする。

また、一般相談に関しては、庁内の関係各課と連携しながら適切に対応する。

さらに専門的な相談内容については、関係専門団体とも連携しながら対応するものとし、空家等の問題が、単に所有者等のものとして捉えるのではなく、地域のまちづくりにも寄与するよう総合的な対策として取り組む。

□各種相談への対応体制



※専門家・関係団体

- ・ 弁護士団体（法律相談）
- ・ 司法書士団体（不動産の所有権移転等）
- ・ 行政書士団体（官公庁への提出書類、申請等）
- ・ 税理士団体（相続税等税一般）
- ・ 宅地建物取引士団体（不動産取引全般）
- ・ 福祉協議会、民生委員（日常相談等）等
- ・ 建築士団体（解体、リフォーム等） 他

(2) 空家等対策を推進する実施体制

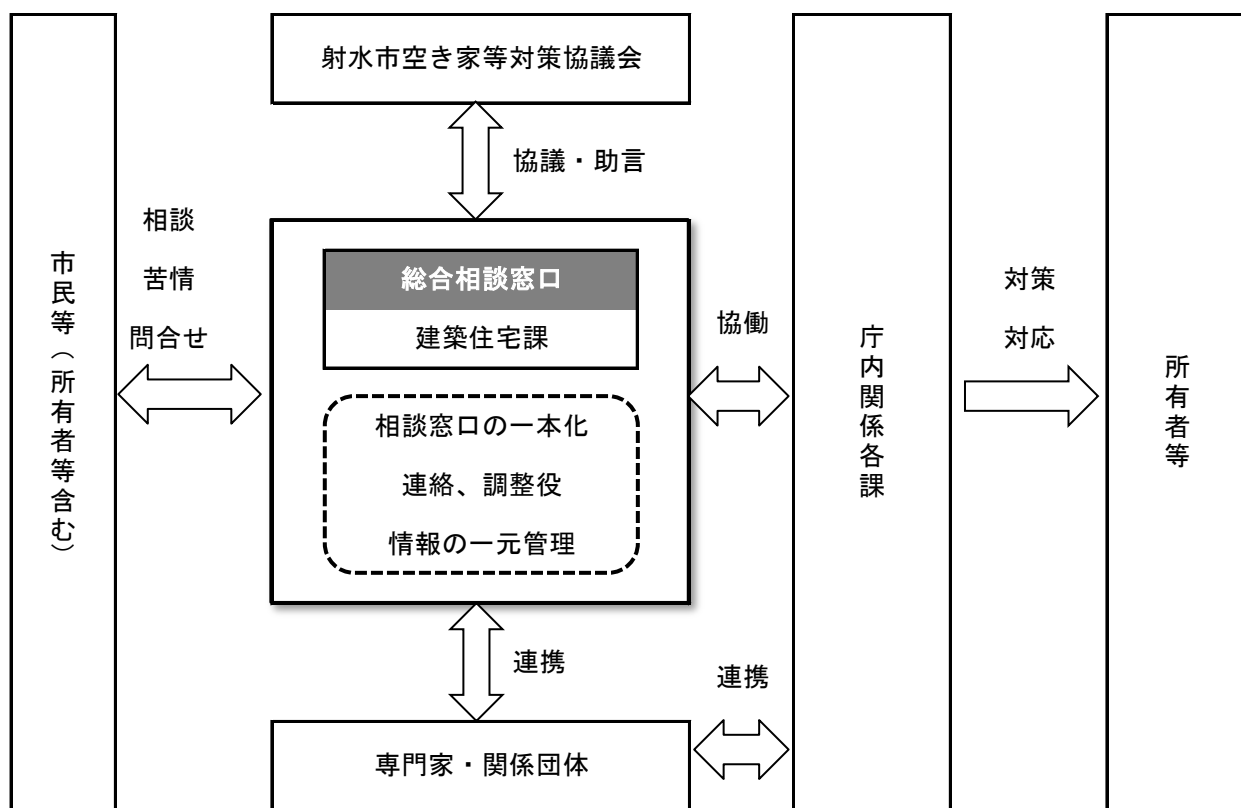
【国指針 8 : 空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

空家等の問題となる要因は様々であり、その対策の実施体制は、総合窓口と要因に応じた庁内関連部署及び専門家・関係団体と連携して対応にあたる。

特定空家等で、対策が多岐にわたり複数の部署が対応しなければならない場合は、情報共有や連携を密にし、総合相談窓口が関連部署間のとりまとめや連絡、調整機能を発揮する。

また、空家等対策における重要な事項に関しては、随時、射水市空き家対策協議会で協議する。

□空家等に関する相談等から対策実施への対応の流れ



□対策の推進に向けた庁内関連部署と役割

担 当 課	役 割
建築住宅課	(1) 空家等総合相談窓口 (2) 空家等実態調査の実施 (3) 空き家等対策協議会の運営 (4) 空家等に対する適正管理の推進 (5) 空家の管理不全対策 (6) 不動産協会等との情報交換
未来創造課	(1) 空家の流通促進 (2) 空家利活用推進 (3) 不動産協会等との連絡調整
商工企業立地課	(1) 空家の流通促進（空き工場、倉庫） (2) 空家利活用推進（空き店舗） (3) 不動産協会等との連絡調整
総務課	(1) 災害時、豪雪時における応急措置の実施 (2) 空家等の法律相談の対応
課税課	(1) 税に関する情報及び相談対応 (2) 空家の適正管理の啓発
市民課	(1) 市民窓口での対応 (2) 空家等の所有者情報の提供
地域振興・文化課	(1) 空家等を地域で活用する施策 (2) 自治振興会、自治会との連絡調整
生活安全課	(1) 空家等の防犯対策に関する相談
環境課	(1) 汚物等の流出や臭気対応 (2) ごみの不法投棄等に対する指導 (3) 樹木や雑草の繁茂に対する指導
道路・河川管理課	(1) 道路の通行等に支障を及ぼす空家等に対する対応
消防本部防災課	(1) 空家等周辺の火災予防上危険なものの除去命令

5 その他の取組み等

【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

5-1 取組みに向けたロードマップ

	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	備考
予防・適正管理				予防・適正管理対策関連事業										
有効活用・流通促進				有効活用・流通促進対策関連事業										
管理不全の解消			実態調査					実態調査					実態調査	
				管理不全対策関連事業										
推進体制等	H26.10 市条例 施行		対策計 画策定	対策計画に基づく施策事業の実施及び必要に応じ計画の見直し										
	H27.2 特措法 施行			空家等対策協議会										

5-2 対策計画の定期的な見直し

概ね5年毎に実施する実態調査の結果等を踏まえ、それまでの取り組みに対する評価や検証を行い、次のステップとしての具体的対策について検討し、必要に応じ計画内容の見直しや改定を行う。また、この場合は空家等対策協議会での協議を経て立案する。

5-3 目標設定に基づく計画的な取組みの推進

本計画に基づく施策を実施しながら、下記の項目等について具体的数値目標を掲げて計画的な取組みを推進する。

- ・（予防・適正管理対策） 総合相談窓口利用件数・・・100件/年（H26年度実績53件、H27年度実績79件）
- ・（活用、流通対策） 空き家情報バンク登録件数・・・30件/年（H26年度実績7件、H27年度実績16件）
 空き家情報バンク成約件数・・・15件/年（H26年度実績7件、H27年度実績8件）
 地域活性化施設整備件数・・・5件/10年
 （交流施設、滞在体験施設、文化施設等）
- ・（管理不全対策） 空家解体補助支援件数・・・20件/年（H26年度実績16件、H27年度実績15件）

資 料 編

資料－1	H28年度空家等実態調査 「現況調査票」	・ ・ ・ ・ ・	35
資料－2	射水市空き家等対策協議会要綱	・ ・ ・ ・ ・	37
資料－3	射水市空き家等対策協議会委員名簿	・ ・ ・ ・ ・	38
資料－4	射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例	・ ・ ・ ・ ・	39
資料－5	空家等対策の推進に関する特別措置法	・ ・ ・ ・ ・	44

平成28年度射水市空家等実態調査「現況調査票」

整理番号

□調査日時	平成 年 月 日	□調査員 :
□所在地		□自治会名 :

1. 損傷度等現況調査

(1) 概要

調査項目	選択肢
①住宅の種類	1. 戸建て専用住宅 2. 店舗等併用住宅 3. その他 ()
②構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. R C造 4. その他 (・ C B ・)
③階数	1. 一階建て 2. 二階建て 3. 三階建て以上
④門扉	1. あり 2. なし
⑤塀	1. あり 2. なし

(2) 前面道路や隣接建物との距離

調査項目	距離の程度 (ランク)		備考
①前面道路からの距離 (建物H : 道路までの距離 L × 2)	1. 長い	2. 短い	
②隣接建物までの距離 (建物H : 隣接建物距離 L × 2)	1. 長い	2. 短い	

(3) 損傷度調査

調査項目	損傷度の程度 (ランク)			
①屋根 (小屋組)	1. 問題なし	2. 一部損傷	3. 大きく損傷	4. 著しく損傷又は崩壊
②外壁	1. 問題なし	2. 一部損傷	3. 大きく損傷	4. 著しく損傷又は崩壊
③建物の傾斜	1. 問題なし		3. 傾斜 (1/20未満)	4. 著しい傾斜 (1/20以上)
④基礎	1. 問題なし	2. 一部損傷	3. 大きく損傷	

2. 倒壊の危険性等の判定及び指導

(1) 倒壊の危険性の判定基準 (総合判定)

選択肢	備考
I. そのまま放置して倒壊の危険はない	
II. そのまま放置すると長期の間に腐朽が進み、倒壊につながるおそれがある	
III. そのまま放置すると腐朽が進み、比較的短期間のうちに倒壊する危険性がある	
IV. 建物が倒壊する危険性が極めて高い	

(2) 倒壊防止のための指導基準

選択肢	備考
A. 当面は指導の必要なし	
B. 腐朽や破損が進行しないよう、修繕を指導	
C. 倒壊に至らないよう、早めの改善を指導	
D. 除却に向けた早急な対応を指導	

3. その他の項目の調査

(1) 落下物等に関する調査

調査項目	落下物等の状況		備考
①屋根材	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	
②外壁材	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	
③窓枠・窓ガラス	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	
④看板・室外機等	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	
⑤塀・門扉	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	1/20以上傾斜倒壊恐れ
⑥石綿	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	

(2) 生活環境や防犯面に関する調査

調査項目	落下物等の状況		備考
①庭木・雑草	1. 問題なし	2. 問題あり (伸び放題)	
②ゴミ・廃材等	1. 問題なし	2. 問題あり (敷地内に放置)	
③窓・建具等開口部	1. 問題なし	2. 問題あり (容易に侵入可能)	

(3) 指導

①落下物等に関する指導	備考	
1. 当面は指導の必要なし		
2. 改善措置を指導		
②生活環境や防犯面に関する指導	備考	
1. 当面は指導の必要なし		
2. 改善措置を指導		

【参考補足調査】特定空家等の対象建築物の事前調査

本調査では、「特定空家等の認定」のステップのために、その恐れのある対象建築物等を、上記外観調査によっても概略選定し、より詳細な調査等（情報確認、所有者への情報提供、意向確認等）を踏まえた次のステップ移行への参考資料とする。（参照：H27.5.26国交省作成の「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））

イ そのまま放置すれば倒壊等著しく 保安上危険 となる恐れのある状態か？	YES	NO
ロ そのまま放置すれば著しく 衛生上有害 となる恐れがある状態か？	YES	NO
ハ 適切な管理が行われていないことにより著しく 景観 をそこなっている状態か？	YES	NO
ニ 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か？	YES	NO

（参考資料）「特定空家等」の判断基準

イ 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 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 （1）建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜（基礎の不同沈下、柱の傾斜等） ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 （イ）基礎及び土台（基礎破損・変形、土台腐朽・破損、基礎と土台ずれ等） （ロ）柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等（腐朽、破損、変形、ずれ等） （2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 （イ）屋根ふき材、ひさし又は軒（変形、剥落、腐朽、軒・樋たれ下がり等） （ロ）外壁（貫通穴、剥落、腐朽、破損、下地露出等） （ハ）看板、給湯設備、屋上水槽等（剥落、転倒、破損、脱落、支持部腐食等） （ニ）屋外階段又はバルコニー（腐食、破損、脱落等） 2. 擁壁が老朽化し、危険となるおそれがある。 （水のしみ出し、流出、水抜き穴の詰まり、ひび割れ等） （参考：国交省「宅地擁壁老朽化判定マニュアル案」）
ロ 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。 ・吹付け石綿等の飛散、暴露の可能性大 ・浄化槽等の破損等により、汚物流出、臭気等地域住民生活への支障 ・排水等の流出による臭気による地域住民生活への支障 （2）ごみ等の放置、不法投棄、多数ネズミ、はえ、蚊等発生による地域住民生活への支障
ハ 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。 ・建築物又は工作物が、景観計画制限の内容に著しく適合しない状態 ・建築物又は工作物が、景観地区内の制限に著しく適合しない状態 （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。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書きで放置 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置 ・看板が原型を留めないほどで放置 ・立木等が建築物全面を覆う程度に繁茂 ・敷地内にごみ等が散乱、山積
ニ 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）立木等が原因で、以下の状態にある。 ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等で、近隣の道路、敷地等に枝等が大量に飛散 ・同上により歩行者の通行を妨げている （2）空家等にすみついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・頻繁な鳴き声 ・ふん尿等による臭気 ・動物の羽等の飛散 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 ・周辺の土地・家屋に浸入 ・シロアリの大量発生 （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。 ・施錠なし、窓ガラス割れている等不特定者が容易に侵入できる状態で放置 ・屋根の雪止めの不適切管理による落雪で歩行者の通行を阻害 ・周辺の土砂等が大量流出

射水市空き家等対策協議会要綱

(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条第1項及び射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例(平成26年射水市条例第24号。以下「条例」という。)第7条第1項の規定に基づき、射水市空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 条例第6条第1項に規定する空き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) 条例第2条第2項に規定する特定空き家等に対する措置の方針に関すること。
- (3) その他協議会において必要と認められる事項

(組織)

第3条 協議会は、会長及び委員14人以内で組織する。

- 2 会長は、市長をもって充て、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 協議会に副会長1人を置き、副会長は、委員のうちから会長が指名する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 5 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域団体の推薦を受けた者
- (2) 法務、建築、不動産等に関する学識経験者
- (3) その他市長が必要と認める者

(委員)

第4条 委員の任期は、2年とする。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。

2 委員の再任は、妨げない。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求めて説明若しくは意見を聴き、又は関係者に対し助言若しくは資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、都市整備部建築住宅課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年12月4日から施行する。

射水市空き家等対策協議会委員名簿

	区 分		備 考
委 員	会 長	夏野 元志	市 長
	都 市 計 画 建 築 計 画	櫻井 康宏	福井大学名誉教授
	法 務	山本 賢治	弁 護 士
		田仲 聡	富山県司法書士会 (高岡支部会員)
	不 動 産	京角 弘二	富山県宅地建物取引業協会 (宅建射水会空き家対策委員長)
	建 築	片境 清久	公益社団法人富山県建築士会 (射水支部長)
		高岡 亮輔	新湊地域住宅相談所長
		横堀 光雄	射水地域住宅相談所長
	福 祉	森田 ひとみ	射水市民生委員児童委員協議会理事
	地 域 住 民 及 び 団 体	荒木 保子	射水市行政相談委員
		大門 保之	射水市地域振興会連合会役員
		本郷 俊作	NPO法人水辺のまち新湊理事長

○射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例

平成26年6月26日

条例第24号

改正 平成27年9月16日条例第45号

(目的)

第1条 この条例は、空き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。)に基づき、空き家等の適正管理及び有効活用に関し必要な事項を定めることにより、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、生活環境の保全及び安全で安心な地域社会の実現に寄与するとともに、地域の活性化を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「空き家等」とは、市内に存する建築物(損壊等により現に居住の用に供することが困難であるものを含む。)又はこれに附属する建築物若しくは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 この条例において「特定空き家等」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き家等をいう。

3 この条例において「市民等」とは、市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(空き家等の所有者等の責務)

第3条 空き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、空き家等の適正な管理に努めるものとする。

(市の責務)

第4条 市は、地域の自治組織その他関係機関と連携し、空き家等の適正な管理に関する市民等の意識の啓発を行うとともに、空き家等が管理不全な状態になることを未然に防止するために必要な対策を講ずるものとする。

2 市は、空き家等及び空き家等の跡地に関する情報の提供その他これらの有効活用のために必要な対策を講ずるものとする。

(市民等による情報提供)

第5条 市民等は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、速やかに市に対し、その情報を提供するよう努めるものとする。

(空き家等対策計画)

第6条 市は、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定する空き家等に関する対策についての計画(以下「空き家等対策計画」という。)を定めるものとする。

2 空き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) 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空き家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空き家等に対する措置(第9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。)その他の特定空き家等への対処に関する事項
- (7) 市民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市は、空き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。

(協議会)

第7条 市は、法第7条第1項に規定する、空き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。)を置くものとする。

2 協議会は、市長のほか、市民、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他の市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。

(立入調査等)

第8条 市長は、市内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、次条第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、空き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き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、当該空き家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空き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、関係者から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。

(特定空き家等に対する措置)

第9条 市長は、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、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き家等については、建築物又はこれに附属する建築物若しくは工作物の除却を除く。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、なお当該特定空き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 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対して、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 市長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置が命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため、第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市長は、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、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 市長は、第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告を行った場合において、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、これを回避するために必要と認める最低限度の措置を講ずることができる。

(命令の基準)

第10条 前条第3項の規定による命令をする場合の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 別に定める特定空き家等の倒壊の危険性等の判定において、「倒壊の危険性の判定」が「建物が倒壊する危険性が極めて高い」と判定されたもの
- (2) 前号に掲げるもののほか、著しく保安上危険な状態又は著しく衛生上有害な状態にあると認められるもの

(関係機関との連携)

第11条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、市の区域を管轄する関係機関に対し、第8条及び第9条の規定による調査、助言若しくは指導、勧告又は命令の内容を提供し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第12条 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、平成26年10月1日から施行する。

附 則(平成27年9月16日条例第45号)

この条例は、公布の日から施行する。

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)

(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。)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代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 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 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。

(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。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)

第十四条 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、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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

