

第2期妙高市空き家等対策計画

令和2年3月

妙 高 市

目 次

1. はじめに	1
(1) 計画作成の背景と目的	1
(2) 計画の位置づけ	1
2. 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及び計画期間	1
(1) 対象地区	1
(2) 対象とする空き家等の種類	1
(3) 計画期間	2
3. 空き家等及び特定空き家等の現状及び取り組み	2
(1) 空き家等の現状	2
(2) 特定空き家等の現状と特定空き家等に対する取り組み	3
(3) 空き家等に対する自治組織等の取り組み	4
(4) 評価	4
4. 空き家等に関する対策の基本的な方針	5
(1) 各主体の責務	5
(2) 空き家等に関する対策の基本的な方針	5
5. 空き家対策に関する具体的な施策	6
5-1 【対策1】 空き家等の発生抑制	6
(1) 基本的な考え方	6
(2) 施策	6
5-2 【対策2】 空き家等の適正な管理の促進	7
(1) 基本的な考え方	7
(2) 施策	7
5-3 【対策3】 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	9
(1) 基本的な考え方	9
(2) 施策	9
5-4 【対策4】 特定空き家等に等に対する措置	11
(1) 基本的な考え方	11
(2) 施策	11

6. その他の事項	14
I 空き家等の関する相談への対応に関する事項	14
(1) 基本的な考え方	14
(2) 空き家等相談窓口	14
II 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項	14
(1) 基本的な考え方	14
(2) 妙高市空き家等対策協議会	14
(3) 妙高市特定空き家等認定調査会	15
(4) 庁内関係課	15
(5) 関係機関との連携	15
III その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	16
(1) 計画の見直し	16
(2) 既存法による措置について	16
(3) 公表	24

(注)

妙高市空き家等対策計画において、「空家等対策の推進に関する特別措置法」で規定されている用語は、「空家等」を使用し、それ以外のものは、「空き家等」を使用します。

また、住宅・土地統計調査、空き家情報登録制度における用語は、「空き家」「所有者」を使用し、それ以外のものは、「空き家(空家)等」「所有者等」を使用します。

1. はじめに

(1) 計画作成の背景と目的

人口減少や社会ニーズ及び産業構造の変化に伴い、全国的に居住などに使用されていない空き家等が年々増加傾向にあります。

空き家等が増加することで適切な管理が行われないことによる、倒壊等保安上の危険の増大、衛生環境の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が一層深刻化することが懸念されます。特に当市は豪雪地帯であり、また、観光地であることから屋根雪の危険性の増大や景観の阻害等が非常に深刻な問題となっています。

こうした状況を背景に、当市においては、国の動きに先行し、平成25年7月1日に「妙高市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行し、自治組織等の協力を得て空き家等実態調査を行い、その結果に基づき所有者等へ指導、勧告等の措置を行うとともに、自治組織等が自主的に行う空き家等の適正管理に係る活動に対し支援を行うなど、自治組織等と一体となって空き家等の問題に取り組んできました。

その後、平成26年11月27日には「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が制定され、平成27年12月に法との整合性を図るべく条例の全部改正を行うとともに、今後の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、「妙高市空き家等対策計画」を作成するものです。

(2) 計画の位置づけ

妙高市空き家等対策計画は、当市のまちづくりを総合的かつ計画的に推進するための計画である第3次妙高市総合計画の下に位置づけられるものであり、法第6条第1項及び条例第5条第1項の規定に基づき作成しています。

平成28年度に策定した「第1期妙高市空き家等対策計画」の計画期間が令和元年度をもって終了することに伴い、現在の市の空き家等の現状や課題を踏まえ、今後の空き家等に関する対策や実施体制などについて「第2期妙高市空き家等対策計画」として策定するものです。

2. 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及び計画期間

(1) 対象地区

当市の空き家等は、空き家等実態調査の結果から、市内に広く点在しているため、計画の対象地区を「市内全域」とします。

なお、今後対策を進めていく上で、他の地区と比べ、著しく空き家等の率が高い地区等については、妙高市空き家等対策協議会の意見を踏まえ、重点対象地区として定めます。

(2) 対象とする空き家等の種類

計画で対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とします。

(3) 計画期間

第3次妙高市総合計画の計画期間が令和6年度までであることを踏まえ、本計画の期間を、令和2年度から令和6年度までとします。

3. 空き家等及び特定空き家等の現状及び取り組み

(1) 空き家等の現状

空き家等実態調査

- ・本市では、自治組織等の協力を得て、平成18年から市内にある空き家等の実態調査を行っています。
- ・平成28年度に第1期妙高市空き家対策計画を策定するまでは、増加傾向にありましたが、策定以降は年々減少しています。

(単位：戸)

	新井地域	妙高高原地域	妙高地域	計
平成18年度	220	167	92	479
平成19年度	225	167	101	493
平成20年度	250	172	101	523
平成21年度	245	172	108	525
平成22年度	295	180	113	588
平成23年度	323	197	117	637
平成24年度	355	173	112	640
平成25年度	342	167	108	617
平成26年度	345	182	117	644
平成27年度	357	177	116	650
平成28年度	321	173	96	590
平成29年度	333	150	87	570
平成30年度	288	152	74	514
令和元年度	268	136	78	482

※各年度3月31日現在

(2) 特定空き家等の現状と特定空き家等に対する取り組み

当市では、法第2条第1項の空家等のうち、法第2条第2項の特定空き家等を認定し、助言又は指導、勧告等の措置を行っています。

①特定空き家等の推移

(単位：戸)

	前年度末	特定空き家等に認定した空き家等の戸数	特定空き家等を除却や再使用等した空き家の戸数	計
平成28年度	66	1	8	59
平成29年度	59	9	10	58
平成30年度	58	6	4	60
令和元年度	60	3	2	61

②特定空き家等に対する助言又は指導、勧告件数

(単位：件)

	助言又は指導件数	勧告件数	計
平成28年度	50	0	50
平成29年度	111	0	111
平成30年度	60	0	60
令和元年度	61	0	61

【法第2条第1項の空家等とは】

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。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

【法第2条第2項の特定空き家等とは】

法第2条第1項の空家等のうち、以下のいずれかの状態にあると認められるものをいいます。

- 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

市長は、特定空き家等の所有者等に対し、除却、修繕等必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令等することができます。

(3) 空き家等に対する自治組織等の取り組み

適切な管理が行われていない空き家等や所有者等が不明な空き家等に対し、自治組織等が自らの地域の安全と安心の確保、景観保全のため、空き家等の雪庇処理や敷地内の草木の除去等に取り組んでいます。当市では、これらの協働作業を支援するために必要な資機材の購入費や作業労務費に対し補助金を交付しています。

(妙高市空き家等の適正管理に係る協働作業補助金交付要綱による)

協働作業補助金活用状況

(単位：戸)

	協働作業実施 自治組織等数	協働作業の対象 空き家等の戸数	補助の内訳	
			資機材購入費	作業労務費
平成28年度	3	3	0	3
平成29年度	2	2	0	2
平成30年度	3	3	1	2
令和元年度	0	0	0	0

(4) 評価

平成27年度の650戸をピークに市内の空き家等が増加傾向にありましたが、平成28年度に第1期妙高市空き家対策計画を策定し、行政と自治組織が連携し、移住支援員の配置や自治組織の協力による実態調査など、総合的かつ計画的に推進したことで、移住定住者の空き家利用が促進するなど、最終年度である令和元年度には482戸とピーク時から168戸の減少となりました。

今後も市内の空き家等を減少させるため、空き家等の所有者だけでなく地域住民へも働きかけ、これまでの取り組みを継続することが必要です。

4. 空き家等に関する対策の基本的な方針

(1) 各主体の責務

【所有者等】

- ・法及び条例では、空き家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理をすることを責務として規定しています。
- ・第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任で対応することを原則とします。

【自治組織等】

- ・条例では、市と自治組織等は、安全で安心なまちづくり及び魅力あるまちづくりに寄与するため、空き家等が管理不全な状態とならないよう協働で取り組むことを規定しています。
- ・具体的には、市への情報提供や空き家等の雪庇処理や敷地内の草木の除却等に取り組むよう努めるものとします。

【市】

- ・法及び条例では、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の計画作成や計画に基づく対策の実施及び必要な措置を講ずるものと規定しています。
- ・条例では、自治組織等が行う取り組みに対し、必要な支援を行うよう努めるものと規定しています。

(2) 空き家等に関する対策の基本的な方針

- ・(1) を踏まえ、所有者等の第一義的な責任を前提とし、その上で効果的な対策を講じていくため、次の4つの対策を進めることを基本的な方針とします。

【対策1】「空き家等の発生抑制」

【対策2】「空き家等の適切な管理の促進」

【対策3】「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」

【対策4】「特定空き家等に対する措置」

5. 空き家対策に関する具体的な施策

5-1 【対策1】空き家等の発生抑制

(1) 基本的な考え方

- ①空き家等の実態把握のため各自治組織から空き家の情報を収集します。
- ②所有者一人ひとりが空き家問題に関する問題意識を持ってもらうように意識啓発を行い、先を見据えた住宅の適正な管理や解体、整理を促します。
- ③住宅の老朽化による修繕等や居住者の生活スタイルの変化に合わせたリフォーム等に支援を行うことで、住宅の長期利用を促進し、新たな空き家等の発生の抑制を図ります。

(2) 施策

【所有者等】

- ・空き家となる前に相続や、財産の処分などについての意識を持つとともに、親族や市の窓口へ相談を行い、将来に向けた引き継ぎや管理、活用などの方針を決めるよう努めることとします。

【自治組織等】

- ・各地域における空き家を把握し、市が実施する空き家等実態調査に協力し情報の提供に努めることとします。

【市】

- ・自治組織等の協力を得て、毎年1回市内全域を対象に空き家等の実態調査を実施し、空き家等の実態把握に努めます。
- ・自治組織等から報告のあった空き家等のうち、利用可能な空き家等や適切な管理が行われていない空き家等について、現地調査を行います。
- ・現地調査の結果から、妙高市特定空き家等認定調査会（以下「認定調査会」という。）に諮るべき空き家等について、不動産登記簿情報、固定資産課税情報、住民票情報、戸籍謄本などを利用し、所有者等の把握を行います。
- ・利用可能な空き家等や特定空き家等の認定には至らない空き家等についても、必要に応じて所有者等の把握を行います。
- ・空き家に関する問題意識を醸成するため、チラシ、パンフレット等を活用した啓発活動を進めます。
- ・所有者等の死亡や転出、施設入所などにより、放置された空き家等が多くなることが想定されることから、市の窓口での各種手続きの際に、適切な管理が行われるよう助言や必要な援助を行うとともに、空き家等の利活用等について早い段階から検討するよう働きかけを行います。
- ・住宅取得支援事業（増・改築等の支援）を通じて、空き家等の利活用を促進するリフォームを支援します。
- ・その他各種事業と連携し空き家化の予防に努めます。

＜施策の目標値＞

(単位：戸)

項 目	指標の説明	現況値 (H30)	各年度の目標値				
			R2	R3	R4	R5	R6
空き家の発生戸数	新たな空き家の発生戸数	79	75	75	75	75	75

5-2 【対策2】空き家等の適切な管理の促進

(1) 基本的な考え方

- ①空き家等の所有者等に対し、情報提供や助言するなど、空き家等の適切な管理を促します。
- ②市は、住民自らの手による、生活環境の確保及び良好な景観を保全する活動を支援します。

(2) 施策

【所有者等】

- ・第一義的な責任は空き家所有者にあり、倒壊等により事故が発生し、他人の財産や人命に危険が及ぶ可能性もあることから、危険防止のための措置を講ずるよう努めることとします。
- ・周辺環境、景観を阻害することから草刈りや飛散防止措置などの維持管理を行うよう努めることとします。

【自治組織等】

- ・自治組織等は、空き家等を発生させないよう啓発に取り組むとともに、空き家等の情報を速やかに市に連絡するよう努めることとします。
- ・安全・安心なまちづくり及び魅力あるまちづくりを推進するため、空き家等の適正管理に係る活動（草木の除去、雪庇処理等）を積極的に推進することとします。

【市】

- ・適切な管理が行われない空き家等が及ぼす地域住民への影響などについて、空き家等の所有者等へ周知・啓発を行い、空き家等の管理は、所有者等に第一義的な責任があることについて意識の醸成を図ることで、所有者による適正な管理を促します。
- ・自治組織等が主体的に行う空き家等の適切な管理（空き家等の雪庇処理や敷地内の草木の除去等）などの協働作業に対し、補助金を交付し活動を支援します。
- ・所有者等は高齢化や転出などにより、適切に管理することが難しくなることが見込まれ、冬期間の屋根雪による周辺への影響が最も懸念されることから、民間事業者やシルバー人材センター等を斡旋することで円滑な管理が行えるよう支援します。

- ・所有者が不明な空き家等については、相続財産管理人制度及び不在者財産管理人制度の活用など、新たな手法についても検討します。
- ・金融機関の空き家対策ローンやマイホーム借上げ制度などを紹介し、空き家等の解体・活用について助言を行います。

<施策の目標値>

(単位：%)

項目	指標の説明	現況値 (H30)	各年度の目標値				
			R2	R3	R4	R5	R6
空き家の解消の割合	前年度の空き家戸数を分母とし、当年度報告のあった戸数を分子とした割合	9%	9%	9%	9%	9%	9%

5-3 【対策3】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

(1) 基本的な考え方

- ①公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会と「空き家情報登録制度に関する協定書」を締結し、空き家等の有効活用による移住・定住の促進や交流人口を拡大させる取り組みを進め、ホームページ等の活用により情報の周知を図ります。
- ②移住支援員（移住・定住コンシェルジュ）を配置し、移住者の相談機能を強化するとともに、空き家等の所有者と利用希望者をつなぐための情報提供や連絡調整に努め、有効活用や市場における流通など、空き家等の活用を促進します。
- ③空き家等及び空き家等の跡地の有効活用を通して、企業誘致や起業等を促進します。

(2) 施策

【所有者等】

- ・空き家登録制度の活用などを活用し、資産価値のある状態のうちに財産活用を行うよう努めることとします。

【市】

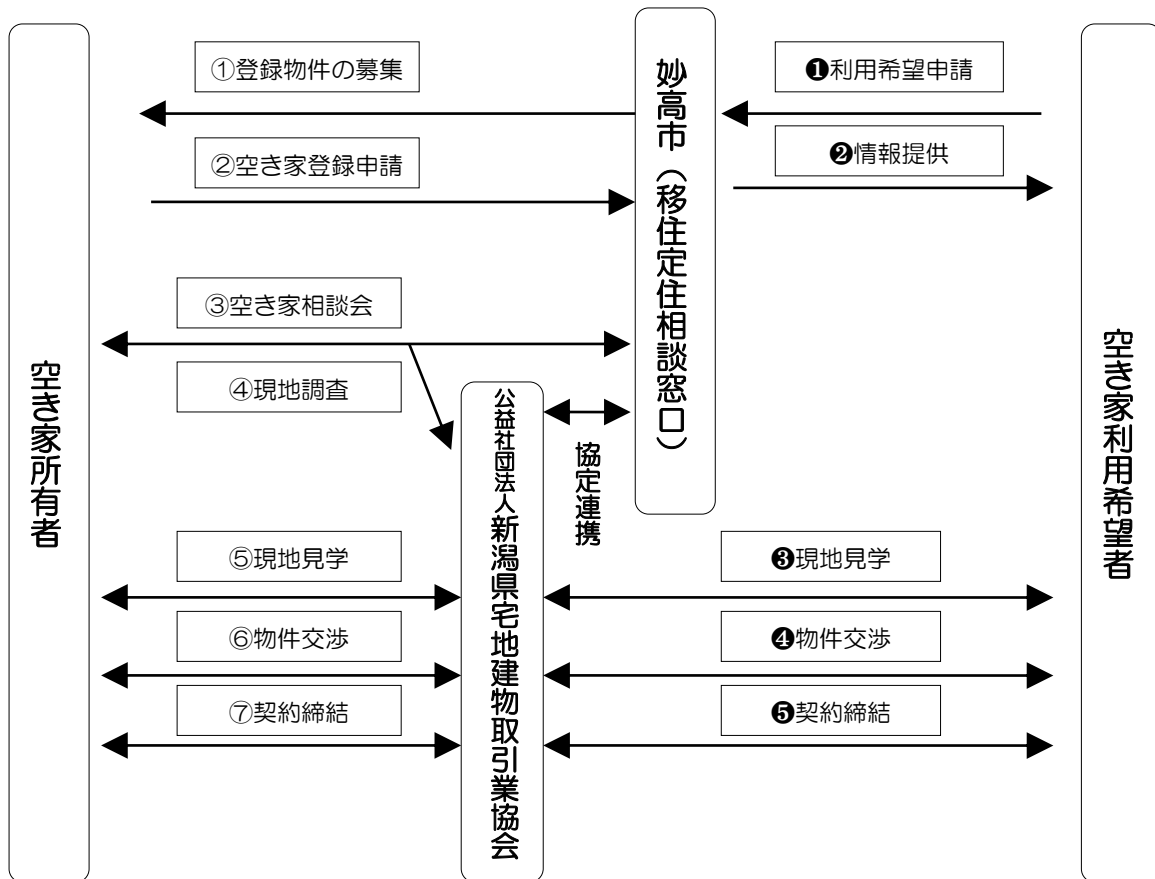
- ・利用可能な空き家等については、市場での流通を促進するため、所有者に対し、「空き家情報登録制度」への登録を働きかけるとともに、地域活性化等のための活用を検討します。
- ・空き家登録を希望する所有者に対し、空き家相談会を開催し、円滑な契約が可能となるよう助言又は指導を行います。
- ・移住・定住の促進を図るため、市外で勤務しているかたや定年退職したかた、大学等に就学したかたなどでU・Iターンを考えているかたに空き家物件情報を提供します。
- ・住宅取得等支援事業（土地や中古住宅の取得の支援など）を通じ、空き家等及び空き家等の跡地の利用促進を図ります。
- ・空き家等の跡地を地域活性化のために利用する場合には、国等が実施する空き家対策等関連施策の活用を図ります。
- ・企業誘致や起業の促進を図るため、空き家等（工場、店舗など）及び空き家等の跡地の情報提供を行います。
- ・企業の新規立地・投資・拡張に対し、妙高市企業振興奨励条例により支援（固定資産税の課税免除、奨励金の交付、土地・建物の賃借料への補助など）します。

<施策の目標値>

(単位：戸)

項目	指標の説明	現況値 (H30)	各年度の目標値				
			R2	R3	R4	R5	R6
空き家等の活用戸数	空き家情報登録制度の成約戸数 ()内は延べ数	116	30 (180)	30 (210)	30 (240)	30 (270)	30 (300)

空き家情報登録制度



【空き家所有者手続き】

- ①市は空き家物件登録の募集を行う。
- ②空き家所有者は市に空き家登録を申請する。
- ③宅建協会と市は空き家相談会を実施する。
- ④宅建協会は業者を選定し、現地調査を行う。

※宅建協会は空き家相談会、現地調査で、助言又は指導（危険箇所、修繕箇所、価格の適正確認等）を行う。

- ⑤宅建協会は見学の希望に応じて現地見学の立会を行い、売却・賃貸における助言又は指導を行う。
- ⑥宅建協会は宅地建物取引における、交渉の仲介を行う。
- ⑦宅建協会は宅地建物取引における、契約の仲介を行う。

妙高市移住定住相談窓口…市
公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会…宅建協会

【空き家利用希望者手続き】

- ①空き家利用希望者は市に利用希望申請する。
- ②市は空き家情報の提供を行う。
- ③宅建協会は見学の希望に応じて現地見学の立会を行い、購入・賃貸における助言又は指導を行う。
- ④宅建協会は宅地建物取引における、交渉の仲介を行う。
- ⑤宅建協会は宅地建物取引における、契約の仲介を行う。

5-4 【対策4】特定空き家等に対する措置

(1) 基本的な考え方

- ①特定空き家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、法及び条例に基づき、所有者等に対し指導、勧告、命令等を行っていきます。
- ②放置することで、人の生命、身体または財産に危険が及ぶ恐れのある場合は、緊急措置として行政代執行等を検討します。
- ③安心安全な日常生活の確保や良好な景観保全を目的に、特定空き家等を除却する所有者等への支援を行うことで、危険な特定空き家等の減少を進めます。

(2) 施策

【所有者等】

- ・地域の安全や景観の悪化を防ぐため速やかな処理に努めることとします。

【市】

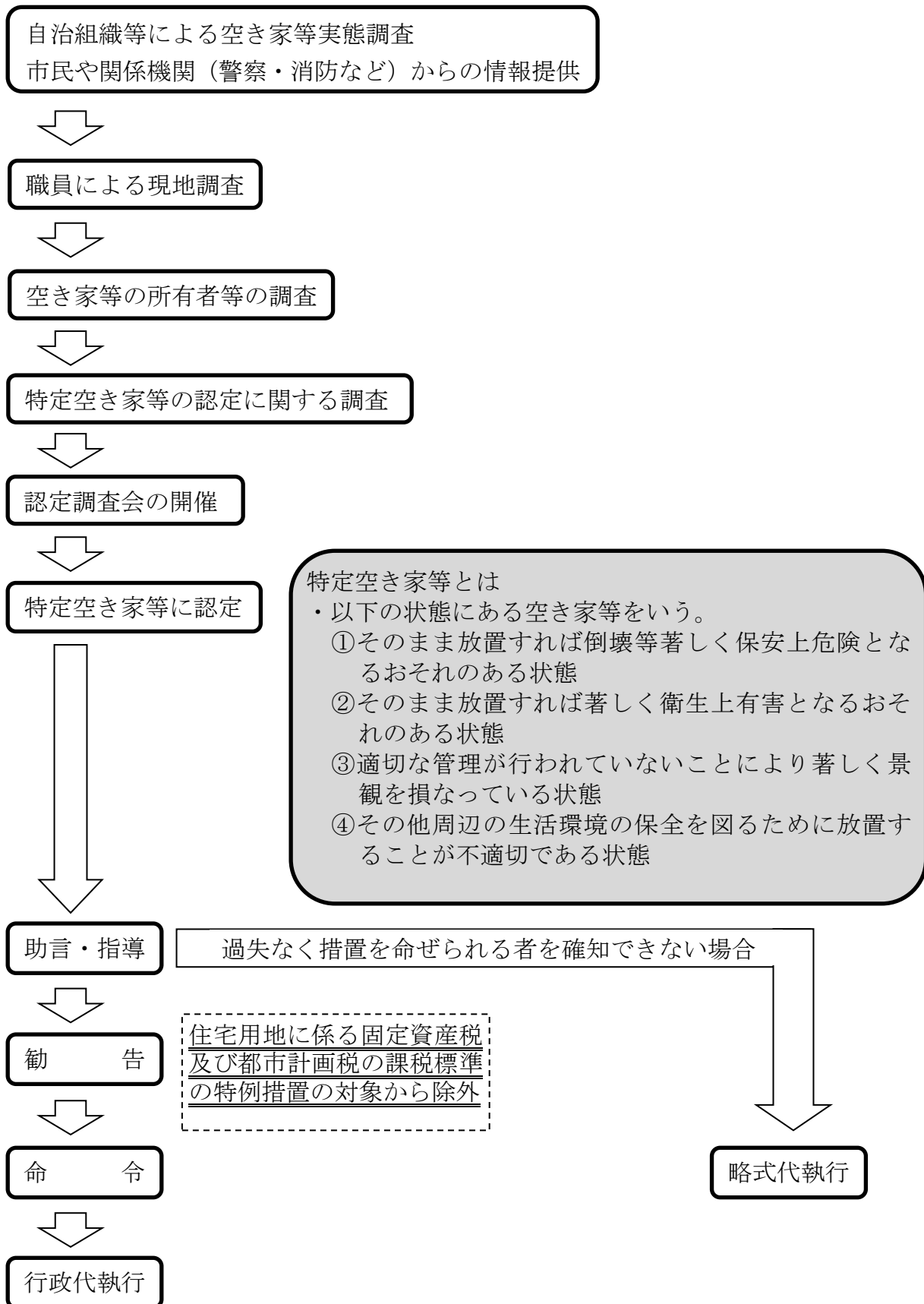
- ・特定空き家等は、妙高市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（以下「条例施行規則」という。）別表第1から別表第4までの基準に基づき、認定調査会に諮り、認定します。
- ・特定空き家等に対しては、法、条例、国の指針（ガイドライン）に基づき、助言又は指導、勧告、命令等の措置を講じます。
- ・法に基づき特定空き家等の所有者等に勧告措置を講じた場合、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じます。
- ・法及び条例に基づく、特定空き家等の行政代執行等の措置は、建物の腐朽や破損などの状態や周辺への影響、建物・土地の所有や権利関係、所有者等の経済力、財源確保など様々観点から総合的かつ慎重な判断が必要であることから、執行しようとする場合は、議会の議決を得て行います。
- ・空き家等の適正管理は、第一義的には所有者等の責務ですが、助言又は指導等の手続きを経る暇がなく、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があるときは、条例に基づき必要最小限度の措置を講じます。
- ・特定空き家等の所有者が「市税完納者であるもの」「申請者が住民税非課税世帯であること」など一定の要件を満たし除却する場合、その費用の一部を市と国が助成し、早期除却を促します。

<施策の目標値>

(単位：戸)

項 目	指標の説明	現況値 (H 3 0)	各年度の目標値				
			R 2	R 3	R 4	R 5	R 6
新規特定 空き家等 の認定戸 数	新規に特定空き 家等に認定した 空き家の戸数 ()内は平成 2 5年からの延 べ数	6	5 (103)	5 (108)	5 (113)	5 (118)	5 (123)
特定空き 家等の除 却等戸数	助言又は指導等 により特定空き 家等を除却や再 使用等した空き 家等の戸数 ()内は延べ 戸数	4	4 (45)	4 (49)	4 (53)	4 (57)	4 (61)
特定空き 家等の戸 数	特定空き家等に 認定されている 戸数	6 0	6 2	6 3	6 4	6 5	6 6

特定空き家等へのフロー表



6. その他の事項

I 空き家等に関する相談への対応に関する事項

(1) 基本的な考え方

空き家等に関する相談は、今後の利活用に関するものから、空き家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する苦情など多岐にわたります。

各種相談に対応するため、空き家等相談窓口を設けます。

(2) 空き家等相談窓口

- ・地域共生課が空き家等の全般に関する相談窓口として対応します。また、地域の実情を把握している妙高高原支所及び妙高支所も相談窓口として対応します。

[地域共生課]

電話：0255-72-5111

[妙高高原支所総務防災係]

電話：0255-74-0047

[妙高支所総務防災係]

電話：0255-74-0050

- ・相談内容に応じて、担当課と連携して相談に応じます。

II 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 基本的な考え方

庁内における関係課はもとより、国・県及び空き家等の対策に係る協議会等と密接に連携して、空き家等に関する対策に取り組みます。

(2) 妙高市空き家等対策協議会

- ・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、妙高市空き家等対策協議会を設置します。

部門	選出関係機関・団体
法務	弁護士
不動産	宅地建物取引業者
建築	建築士
福祉	社会福祉協議会
防災	上越地域消防事務組合
防犯	妙高警察署
観光	観光地域づくり法人
環境	環境衛生対策協議会
住民代表	地域づくり協議会
認定調査会	特定空き家等認定調査会

(3) 妙高市特定空き家等認定調査会

- ・特定空き家等を認定する場合に専門家の意見を聴取するため、妙高市特定空き家等認定調査会を設置します。

部門	選出関係機関・団体
建築	建築士
観光	観光地域づくり法人
環境	環境衛生対策協議会
防災	上越地域消防事務組合
防犯	妙高警察署
市建設課	応急危険度判定士

(4) 庁内関係課 ※その他必要に応じて関係課の連携体制を構築します。

担当課	実施内容
地域共生課 妙高高原支所 妙高支所	空き家等の対策全般に関すること
建設課	建築基準法等に関すること
総務課	消防法、災害対策基本法等に関すること
企画政策課	市の政策全般に関すること
市民税務課	空き家等の課税に関すること
観光商工課	空き店舗・空き事務所等の利活用に対する支援に関すること
環境生活課	環境の保全、空き家等の防犯対策、廃棄物に関すること

(5) 関係機関との連携

- ・地域の実態を把握する自治組織等と連携し、空き家等の状況の変化をより早く察知することで、特定空き家等の倒壊、飛散等による被害を防ぎます。
- ・空き家バンクについては、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会と連携し、空き家情報の周知することで、特定空き家の発生の抑制、空き家の有効活用を図ります。
- ・空き家等を犯罪に使用されないよう、新潟県妙高警察署と連携し、防犯対策を行います。
- ・積雪や強風による空き家の倒壊、破損における応急措置の対応や、火災予防等について連携し対応します。
- ・弁護士会、建築士会、宅地建物取引業者、観光協会などの関係機関・団体等と連携を図り、空き家等の課題の解決に取り組みます。
- ・庁内の関係課と情報を共有することで、連携しながら空き家対策に取り組めます。

Ⅲその他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画の見直し

- ①各実施年度において、PDCAサイクルによる効果の検証と課題の整理を行い、継続的に取り組みを改善します。
- ②本計画は、計画期間中であっても、法や国の制度改正など必要に応じて、妙高市空き家等対策協議会の協議を経て計画の見直しを行います。

(2) 既存法による措置について

空き家等に関する対策については、空家等対策の推進に関する特別措置法のほか、建築基準法、道路法、消防法、災害対策基本法、災害救助法、廃掃法等の既存法による対応も含め、総合的に判断します。

※資料：国土交通省・総務省「空家等に関する政策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）【参考資料】空家等対策に係る関連施策等 I 空家等に対する他法令による諸規制等 1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等

建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置

- 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令できる。
- 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。
- 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。

支援の種類	対応手段の選択肢	施策の種類	他法令等による規制・基準等
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限等必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合において、特に必要があるとき等は命令できる。 ○ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を命令できる。 ○ 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。 		
制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> ○ 特定行政庁の命令に違反した者に対し、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。 	<p>【建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）】（抄） （保安上危険な建築物等に対する措置）</p> <p>第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、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ときにおいては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の適予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他の必要な措置をとることを勧告することができる。</p> <p>2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があるときは、その者に対し、相当の適予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。</p> <p>3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認めるときにおいては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の適予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用制限その他の保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。</p> <p>4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。</p>	
備考	○ 制度根拠：建築基準法第10条		
所管	国土交通省住宅局建築指導課		

※妙高市の場合、特定行政庁は新潟県となります。

道路法に基づく禁止行為等に対する措置①

○沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ○道路保全立体区域内の制限 ○道路管理者等の監督処分

支援の種類	対応手段の選択肢	施策の種類	他法令等による規制・基準等
制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> ○ 禁止行為： <ul style="list-style-type: none"> 何人も道路に関し、みだりに道路を損傷し、又は汚損することをしてはならない。また、みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為をしてはならない。 ○ 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務： <ul style="list-style-type: none"> 道路管理者は沿道区域を指定し、沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、道路の構造への損害又は交通への危険を防止するための施設を設け、その他必要な措置を講じなければならない。 道路管理者は、特に必要が場合においては、土地等の管理者に対し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。 ○ 道路保全立体区域内の制限： <ul style="list-style-type: none"> 道路管理者は道路保全立体区域を指定し、道路保全立体区域内にある土地、竹木又は建築物その他の工作物の所有者又は占有者は、その土地、竹木又は建築物その他の工作物が道路の構造への損害又は交通への危険を防止するための施設を設け、その他必要な措置を講じなければならない。 道路管理者は、特に必要な場合においては、土地等の管理者に対し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。 ○ 道路管理者等の監督処分： <ul style="list-style-type: none"> 道路管理者は同法若しくは同法に基づく命令の規定又は規定に基づく処分違反している者に対し必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失なく命ずべき者を確知することができないときは代執行できる。 <p>⇒ 空家等の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。</p>		
備考			<p>【道路法（昭和27年6月10日法律第180号）】（抄）</p> <p>（道路に関する禁止行為）</p> <p>第四十三条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。 二 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。 <p>（▽次ページにつづく）</p>
制度根拠			○ 制度根拠：道路法第43条、第44条、第47条の11・第48条、第71条第1項・第3項
所管			国土交通省道路局

道路法に基づく禁止行為等に対する措置②

- (沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)
- 第四十四条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区域内の国道にあつては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅二十メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。
- 前項の規定により沿道区域を指定した場合には、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。
 - 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合には、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
 - 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- (道路保全立体区域)
- 第四十七条の十一 道路管理者は、道路の区域を立体的区域とした道路について、当該道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するため必要があると認めるときは、当該道路の上下の空間又は地下について、上下の範囲を定めて、道路保全立体区域の指定をすることができる。
- 道路保全立体区域の指定は、当該道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するため必要な最小限度の上下の範囲に限つてすることができる。
 - 道路管理者は、道路保全立体区域の指定をしようとする場合においては、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を公示しなければならない。
- (道路保全立体区域内の制限)
- 第四十八条 道路保全立体区域内にある土地、竹木又は建築物その他の工作物の所有者又は占有者は、その土地、竹木又は建築物その他の工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがある場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、同項に規定する所有者又は占有者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
 - 第一項に規定する所有者又は占有者は、同項に規定するものほか、高架の道路の橋脚の周囲又は地盤面下の道路の上下における土石の採取その他の道路保全立体区域における行為であつて、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められるものを行つてはならない。
 - 道路管理者は、前項の規定に違反している者に対し、行為の中止、物件の改築、移転又は除却その他道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するための必要な措置をすることを命ずることができる。
- (道路管理者等の監督処分)
- 第七十一条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律又はこの法律に基づく命令の規定によつて与えた許可若しくは承認を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすることを若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。
- この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分違反している者
 - この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者
 - 詐偽その他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認を受けた者
- 3 前二項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、道路管理者は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを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、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、道路管理者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。

○ 制度根拠：道路法第43条、第44条、第47条の11・第48条、第71条第1項・第3項

国土交通省道路局

制度の概要

備考

所管

消防法に基づく火災の予防のための措置①

- 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。
- 火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。

支援の種類	対応手段の選択肢	施策の種類	他法令等による規制・基準等
	火災予防や消防活動の障害除去の観点から、以下の権限を付与。		
	【物件の除去等】		
	○ 消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋内外において火災の予防に危険と認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。		
	○ 消防長又は消防署長は上記の命令による措置が講じられないとき等は代執行できる。所有者等を確知することができない場合も消防長等により代執行と同等の措置が可能。		
	【建築物の改修等】		
	○ 消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。		
	○ 消防長又は消防署長は上記の命令による措置が講じられないとき等は代執行できる。		
制度の概要	一般的に、市町村条例において、空き家に対しての防火火災の防止を目的として、以下の措置を所有者等に義務付けている。		
	○ 空き家の所有者等は、当該空き家への侵入の防止、周辺の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じる。		
	【参考】東京都火災予防条例第25条の2 (空地及び空き家の管理) 第二十五条の二 (略)		
	2 空き家の所有者又は管理者は、当該空き家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。		
備考	○ 制度根拠：消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条		
所管	消防庁 予防課		

消防法に基づく火災の予防のための措置②

【消防法（昭和23年7月24日法律第186号）】（抄）

第三条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三を除き、以下同じ。） 消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認められる行為若しくは火災の予防に危険な物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認められる物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- 一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
- 二 残火、取灰又は火粉の始末
- 三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
- 四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去
- 五 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認められる物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認められる物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確認することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第四項（第五条第二項及び第五条の三第五項において準用する場合を含む。）及び第五条の三第二項において同じ。）に、当該物件について前項第三号又は第四号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。
- 六 消防長又は消防署長は、第一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、又はその措置の履行について期限が付された場合においては履行しても当該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、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。
- 七 消防長又は消防署長は、防火対象物の位置、構造、設備又は管理の状況について、火災の予防に危険であると認められる場合、消火、避難その他の消防の活動に支障になると認められる場合、火災が発生したならば人命に危険であると認められる場合その他火災の予防上必要があると認められる場合には、権原を有する関係者（特に緊急の必要があると認められる場合においては、関係者及び工事の請負人又は現場管理者）に対し、当該防火対象物の改修、移転、除去、工事の停止又は中止その他の必要な措置をなすべきことを命ずることができる。ただし、建築物その他の工作物で、それが他の法令により建築、増築、改築又は移築の許可又は認可を受け、その後事情の変更していないものについては、この限りでない。
- 八 第三条第四項の規定は、前項の規定により必要な措置を命じた場合について準用する。
- 九 第五条の三 消防長、消防署長その他の消防吏員は、防火対象物において火災の予防に危険であると認める行為若しくは火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認められる物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者（特に緊急の必要があると認められる場合においては、当該物件の所有者、管理者若しくは占有者又は当該防火対象物の関係者。次項において同じ。）に対して、第三条第一項各号に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。
- 十 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認められる物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認められる物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確認することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員に、当該物件について第三条第一項第三号又は第四号に掲げる措置をとらせることができる。（以下略）
- 十一 消防長又は消防署長は、前項の規定による措置をとつた場合において、物件を除去させたときは、当該物件を保管しなければならない。
- 十二 第三条第四項の規定は第一項の規定により必要な措置を命じた場合について、第五条第三項及び第四項の規定は第一項の規定による命令について、それぞれ準用する。
- 十三 第九条 かまど、風呂場その他火を使用する設備又はその使用に際し、火災の発生のおそれのある器具の取扱いその他火の使用に際し火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。

○ 制度根拠：消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条

所管 消防庁予防課

制度の概要

災害対策基本法に基づく応急公用負担等

市町村長は、災害が発生した場合等において、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、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。

支援の種類	対応手段の選択肢	施策の種類	他法令等による規制・基準等
		<p>○ 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認められた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。</p> <p>○ 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認められた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。</p> <p>⇒ 例えば、雪下ろしのために当該空家等に立ち入ること等が想定される。</p>	
制度の概要			<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【災害対策基本法（昭和36年11月15日法律第223号）】（抄） （応急公用負担等）</p> <p>第六十四条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、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、政令で定めるところにより、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。</p> <p>2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、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、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（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他の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> </div>
備考		○ 制度根拠：災害対策基本法第64条	
所管		内閣府政策統括官（防災担当）、消防庁国民保護・消防部防災課	

災害救助法に基づく救助

災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。

支援の種類	対応手段の選択肢	施策の種類	他法令等による規制・基準等
	○ 災害救助法に基づく救助として、災害によって居住又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。		
制度の概要	⇒ 例えば、都道府県知事は、当該市町村に災害救助法を適用した場合で、空家等の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、 <u>災害救助法に基づく障害物の除去として除雪することが想定される。</u> ただし、 <u>後日、後日、空き家等の所有者が判明した場合は、所有者に除雪に要した経費を請求することが原則。</u>		
備考			○ 制度根拠：災害救助法第4条第10号、災害救助法施行令第2条第2号
所管			内閣府政策統括官（防災担当）

【災害救助法（昭和22年10月18日法律第118号）】（抄）

（救助の種類等）

第四条 救助の種類は、次のとおりとする。

（略）

十 前各号に規定するもののほか、政令で定めるもの

【災害救助法施行令（昭和22年10月30日政令第225号）】（抄）

（救助の種類）

第二条 法第四条第一項第十号に規定する救助の種類は、次のとおりとする。

一 死体の捜索及び処理

二 災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

(3) 公表

- ・ 空き家等対策計画を作成又は変更した時は、法第6条第3項及び条例第5条第3項に基づき、市のホームページに掲載するなどの方法により公表します。

一部改訂：令和5年3月13日