

御坊市空家等対策計画

平成30年3月

御坊市

目 次

1. 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針・・・・・・・・・・ P 1
2. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2
3. 空家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2
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・・・・・・・・ P 4
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・・・ P 5
6. 特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対処に関する事項・・・ P 5
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・・・・・・・・ P 9
8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項・・・・・・・・・・ P 10
9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・ P 10

1 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(1) 計画策定の目的

我が国においては少子高齢化や社会的ニーズの変化、産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない住宅等が年々増加傾向にあります。

このような空家等の中には適切な管理が行われず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものも発生しています。

今後も空家等の増加が予測され、空家等に関する問題は、一層深刻化することも懸念されることから、国においては、基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」を公布し、「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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）」を策定しました。

これに基づき本市におきましても、適切な管理が行われていない空家等について空家法に基づく措置の運用、対策の実施を総合的に推進し、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して本計画を策定するものです。

(2) 対象地域

本計画の対象地域は、「御坊市全域」とします。

(3) 空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条で定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。

「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、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。

(4) 空家等に関する対策に関する基本的な方針

① 空家等の管理の原則

空家等は、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者又は管理

者（以下「所有者等」という。）が適正に管理することが原則であり、その権利が保障されるとともにその責任も課されています。

同様に隣家が空家等を原因として危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則であります。

② 適正管理に向けた対策

管理不全な空家等については、市民と地域の安全安心の確保と生活環境の保全を図るため、市民や関係機関の協力を得ながら、所有者等に適正な管理を行うよう促していきます。

③ 公平かつ公益的な対応

不特定多数の市民を危害から守るため、市が特定空家等に対し、緊急措置や危険排除の実施が必要と判断した場合は、法制度に則り、原因となっている空家等に必要な措置を講じます。なお、市が行う措置は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の対応であり、個人の私有財産である空家等の解体を前提とするものではありません。

2 計画期間

本計画における計画期間は、平成30年度を初年度とする10年間とし、中長期的な施策の展開を図ります。

ただし、社会情勢の変化や各種施策の実施状況により、見直しが必要になった場合は、適宜見直しを行います。

3 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等の調査

空家等の調査は、平成28年度に市内全域を対象として実施した「御坊市空家等実態調査」の情報をデータベースとし、そのデータを更新していく方法で進めていきます。

(2) 空家候補の抽出

調査の方法は、課税台帳データ・水道利用者情報等から抽出した調査該当データをもとに、調査用空家データを作成します。

(3) 現地調査

現地を訪問し、次の要領で、外観調査（写真撮影を含む。）を実施します。外観調査は、公道からの調査を原則とし、空家であるかどうかを判断するとともに、実態を記録した調

査票を作成します。この際、老朽化状況など特定空家等に該当するおそれのある建物の調査も併せて行います。

また、棟ごとに空家の状況がわかる外観写真を撮影します。老朽家屋の場合は、外観写真と老朽箇所がわかる写真を撮影します。

なお、現地調査の際には、調査員は、腕章を見えやすい位置に着用し、調査員証を携帯します。

① 空家ではないことの判定基準

- 1) 更地になっている
- 2) 電気メーターが動いている
- 3) 洗濯物が干してある
- 4) 人の気配が確認される

② 外観調査の項目

- 1) 対象家屋の状況（空家または空家でない判断）
空家でないことを判断した場合は、以下不要。
- 2) 前面道路幅員
- 3) 用途・構造・階数・建て方（戸建・長屋・共同等）
- 4) 車庫の有無・敷地前面道路への車進入の可否
- 5) 管理状況（危険性の状況、衛生状況、周辺的生活環境保全への影響状況、景観を損なっている状況）

※ 管理状況については、「「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）」（国土交通省）に基づき判定します。

(4) 所有者調査

所有者等及びその相続人を把握するため、次の方法により調査します。

- ① 登記事項証明書等の交付請求（不動産登記法第119条第1項）
- ② 住民票等の交付請求（住民基本台帳法第12条の2第1項）
- ③ 戸籍謄本等の交付請求（戸籍法第10条の2第2項）
- ④ 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報の内部利用（空家法第10条第1項）
- ⑤ 家庭裁判所への相続放棄又は限定承認の申述の有無等の照会（空家法第10条第3項）
- ⑥ 近隣住民等への聴取

(5) データベースの整備

調査結果をもとに、空家等のデータベース化を行います。空家、老朽空家の詳細情報（台帳）、写真、資料等の情報をシステムで管理します。

なお、調査を行った空家については、ポイントデータを作成し、現地調査により把握し

た項目等を属性として付与します。

(6) 調査結果の集計、分析

空家について、以下の項目の集計及び分析を行い、結果表・図面を作成します。

- ① 空家の分布状況(建て方、建物の用途、構造及び階数、管理状況)
- ② 建築年別空家率
- ③ 地区別空家率
- ④ 鉄道駅からの距離と空家率との関係
- ⑤ 敷地前面道路への車進入可否別の空家率
- ⑥ 車庫の有無別の空家率

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

空家等は、所有者等の財産であることから、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないように、所有者等が自ら適正な管理に努める義務があります。

空家法では「空家等の所有者等の責務」、民法では「土地の工作物等の占有者及び所有者の責任」、建築基準法では「建築物の維持保全」などについて規定されています。

ただし、所有者等が死亡又は行方不明な場合は、市において空家法に基づき調査を行い、空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行います。

(1) 空家法（第3条）

（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者は、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。

(2) 民法（第717条）

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

(3) 建築基準法（第8条）

（建築物の維持保全）

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適

法な状態に維持するように努めなければならない。

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) 空家等の活用

利活用の対象となる空家等は、「適正に管理されている中古住宅」が主になると考えられます。これらの空家等は売却や賃貸化などを進め、新たな居住者が現れば、空家等の増加を抑制することにつながります。しかし、空家等の売却や賃貸化を進めるに当たっては、案件ごとに様々な検討が必要となり、所有者等の中には、これらの知識やその相談先などの情報がないために踏み出せない方もいます。

そのため市では、民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携により、売却等に不安を抱えている所有者等が、安心して相談を受けることができる体制を整備していきます。

(2) 除却した空家等に係る跡地の活用

空家等除却後の跡地については、原則として不動産の流通市場により借り手や貸し手を探してもらうことが考えられます。このような利活用については、空家等の所有者の意向が最優先されるため、空家等の所有者等より空家等除却後の跡地利用について相談があったときは、跡地が置かれている状況等を勘案する中で検討していきます。

(3) 御坊市老朽危険空家除却事業補助金

老朽化し周辺に危害を及ぼす可能性がある空家の除却を推進し、市民の安全・安心な住環境の確保を図るためには、所有者等が自ら空家の除却を行っていかねばなりません。しかし除却工事にかかる費用が、所有者等にとって大きな負担となることから、老朽化した危険な空家の除却が進まない大きな要因であります。

この事業は、老朽化し周辺に危害を及ぼす可能性がある空家の除却を推進し、市民の安全の確保及び住環境の向上を図ることを目的として平成29年度から導入したものであり、御坊市老朽危険空家除却事業補助金交付要綱に定める必要な事項を満たした者に対し、その建築物の除却に要する費用に5分の4を乗じて得た金額（上限80万円）の補助を行っており、所有者等に対し自発的な除却を促していきます。

6 特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 管理が不適切な空家等の調査

管理が不適切な空家等として地域住民から相談若しくは苦情のあった空家等については、当該空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の環境を保全するために必要な措置を講ずべき特定空家等に該当するか否かについて判断するため、必要な調査を行います。なお、空家等の所有者等が、その状況や所有していることも把握していない場合が考えられるため、調査に先立ち所有者等に連絡し、放置された経緯等を聞き取るものとします。

調査は、外観目視による調査を基本としますが、敷地内若しくは建物内に立ち入って状況を確認する必要がある場合は、空家法第9条第2項の規定に基づく立ち入り調査を行うものとし、調査に当たっては、次の点に注意します。

- ① 所有者等を確認している場合、立入調査実施日の5日前までに事前通知する。
- ② 立入調査を実施する職員は、立入調査員証を携帯し、関係者から請求があった場合はこれを提示する。
- ③ 調査は必要最小限とすること。
- ④ 所有者等が抵抗した場合は立ち入ることはできない。

(2) 特定空家等の判断基準及び認定

空家法では空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺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定義されています。

いずれも将来の蓋然性を含む概念であり、定量的な基準により判断することはなじみません。このため、特定空家等と認定し、措置を講ずるか否かについては、不特定多数の市民に被害を与える状況にあるか、また、その程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かにより判断するものとし、庁内の「空家等対策庁内検討委員会」に諮り、市長が認定の判断をするものとします。

(3) 特定空家等に対する措置

市長が特定空家等と認定した場合は、空家法第14条に規定する助言または指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等による空家等の管理状況を見定め、庁内の「空家等対策庁内検討委員会」に諮りながら個別に判断を行います。

措置を講ずるに当たっては、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性の現状を詳しく伝えるとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等の手による解決を最大限目指します。

また、措置の内容については、市民と地域の安全安心の確保と生活環境の保全を図るという目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定を行います。

(4) 助言又は指導

認定された特定空家等について、適切な管理が著しく不十分と判断した場合は、その所有者等に対し、空家法第14条第1項に基づく助言又は指導を速やかに行うものとします。

その際、助言又は指導にかかる期限、助言又は指導に対する措置を履行しなかった場合は、勧告することになること、勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けているものは、受けられなくなることを伝えます。

(5) 勧告

助言又は指導にかかる期限を経過しても、特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、空家法第14条第2項に基づき当該助言又は指導を行った者に対し、相当の猶予期間を設けて必要な措置をとることを勧告します。

ただし、措置期間が経過しても所有者等の事情により、改善される見込みがあると判断した場合は、所有者等の申し出による期限が経過するまで勧告は行わないものとするが、措置の切迫性等を考慮し、延々と延長することのないよう注意します。

勧告は、建物部分とその敷地とを切り離すことなく特定空家等の所有者等（所有者等が複数いる場合は、その全て）に明確に示すため、勧告書にて行うものとし、勧告は、相手方に到達することによって効果が生じるため、的確な送達方法である配達証明郵便にて行います。

また、勧告した場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となるため、勧告通知書により、税務課に通知します。

(6) 命令に係る事前の通知

勧告にかかる措置をとることを命令しようとする特定空家等の所有者等に、有利な証拠を提出する機会を与えるため、命令に先立ち所有者等又はその代理人に次の事項を記載した命令に係る事前の通知書を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行います。

- ① 命じようとする措置及びその事由
- ② 意見書の提出先
- ③ 意見書の提出期限
- ④ 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ができること

(7) 命令

事前通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、又は事前通知を受けた日から5日以内に公開による意見聴取の請求がなかった場合は、空家法第14条第3項に基づき命令を実施します。

また、意見書の提出があった場合、又は公開による意見聴取を実施した場合は、当該意

見を付して、勧告にかかる措置の内容が不当か否かを「空家等対策庁内検討委員会」に諮り、不当でない認められた場合は、命令を実施します。

なお命令は、その内容を正確に相手方に伝えるため、命令書にて行うものとし、命令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行います。

(8) 標識の設置及び公示

命令を実施した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、空家法第14条第1項に基づき、必ず標識の設置を行い、広報等を利用し、当該特定空家等に命令が出ている旨の公示を行います。

(9) 代執行

特定空家等の所有者等が、命令にかかる措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行してもその期限までに完了する見込みがないときは、空家法第14条第9項の規定により代執行を行うものとし、次の手順により実施します。ただし、行政代執行法第3条第3項の規定により、非常の場合又は危険切迫の場合は、①から③は省略することができます。

① 文書による戒告

代執行に先立ち相当の履行期間を定め、その期限までに命じようとする措置の履行がなされないときは、代執行する旨を記載した戒告書を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行います。

② 再戒告

戒告において定められた履行期限までに措置の履行がなされていないが、再戒告により義務者自身による履行が期待できる場合は、再戒告書を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行います。

③ 代執行令書の通知

戒告又は再戒告において定められた期限までに措置の履行がなされていないときは、代執行するものとし、代執行の前に代執行の時期等を代執行令書にて義務者に通知します。

なお、代執行令書には、行政不服審査法第82条第1項の規定による教示も併せて記載するものとし、相手方への代執行令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行います。

④ 代執行の実施

代執行は、代執行権者である市長から委任された執行責任者の指示で実施するものとし、執行責任者は、執行責任者証を携帯し、相手方又は関係人から要求された場合は、これを提示します。

なお、代執行に当たり、対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する

場合は、まず、所有者に運び出してもらうよう連絡し、応じない場合は、保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡します。

⑤ 費用の徴収

代執行に要した費用は、義務者から徴収するものとし、義務者に納付額及び納付期限を示した代執行費用納付命令書により納付を命じます。

(10) 略式代執行

不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や、空家法第10条に基づく固定資産課税情報を活用しても、空家法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知することができない場合及び氏名は知り得ても所在を確知しえない場合(過失がなく、助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、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、空家法第14条第10項に基づく略式代執行を行うものとし、次の手順により実施します。

① 事前の公告

略式代執行を行う場合においては、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、市長又はその措置を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所定の様式により公告するとともに、広報紙等へ掲載し、広く周知に努めます。

② 略式代執行の実施

略式代執行は、略式代執行権者である市長から委任された執行責任者の指示により実施します。

なお、略式代執行に当たり、対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合は、まず、運び出すよう告示し、連絡がない場合は、市において一時保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公告します。

③ 費用の徴収

略式代執行の終了後、所有者等が判明した場合においては、その者から略式代執行に要した費用を徴収します。

しかし、所有者等が任意の費用支払いに応じない場合は、民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法に基づく強制執行に訴える等、必要な措置を講じます。

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

空家等に関する総合相談窓口は、都市建設課都市計画係とします。

空家等の相談内容は、危険空家に関する苦情、衛生、景観、防災、防犯、利活用、解体、管

理、税金、相続等多岐にわたるため、その相談内容によって担当する課に連絡する等、緊密な連携を図りながら対応に当たります。

8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

市内に所在する空家等に関する対策について、庁内での情報共有及び具体的解決策を円滑かつ適切に調査及び検討するため、御坊市空家等対策庁内検討委員会を設置しています。

(1) 委員長

副市長

(2) 副委員長

産業建設部長

(3) 委員

総務部長、市民福祉部長、都市建設課長、総務課長、企画課長、環境衛生課長、防災対策課長、市民課長、税務課長、水道事務所長、消防長

(4) 事務局

都市建設課 都市計画係

9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家法第3条に「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているように、私有財産は、所有者等が適切な管理を行わなければなりません。

しかし、本市としては、地域住民から苦情の連絡があった空家等については、特定空家等とはなりえない状況報告ではあったとしても、まずは現場を確認し、必要に応じて所有者等に対し、不快感を抱いている住民がいることを伝え、適切な管理に努めるよう促していきます。

御坊市空家等対策計画

平成30年3月

〒644-8686 和歌山県御坊市菌 350 番地

TEL:0738-23-5512 FAX:0738-24-1306

<http://www.city.gobo.wakayama.jp/>

編集 御坊市役所 産業建設部 都市建設課