

# 有田市空家等対策計画 (第2期)

## — 資料編 —

- 空家等の実態調査
- 相談項目ごとの専門家
- 空家等対策の推進に関する特別措置法

有田市



## ○空家等の実態調査

---

空家に関する全国的な調査として、総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」があります。しかしながら、当該調査による空家数についてはあくまでも推計値であることから、必ずしも空家の実態を正確に表しているとは言えない部分があります。

そのため本市では、市内の空家等の状況を把握し、今後の空家対策を検討する基礎資料とするため、自治会及び市民の皆様にご協力いただき、平成27年度に空家等の実態調査を実施しました。

### (1) 空家等実態調査の概要

- ①調査区域 ●有田市内全域
- ②調査期間 ●平成27年10月～平成28年2月
- ③調査対象 ●戸建住宅、店舗併用住宅、長屋及び共同住宅（住宅系）  
店舗、工場、病院、倉庫等（非住宅系）
- ④調査方法
  - 市が発効した身分証明書を携帯し、調査員を識別できる腕章を着装するとともに、敷地内には立ち入らないよう、建物外観を目視にて確認し、空家の管理状況について調査票に必要な事項を記録しながら調査を実施。
  - ア) 空家か否かの確認  
建物外観及び生活状況、表札、郵便受け、電気メーター、ガスボンベの設置状況などを勘案し判定。  
(判定が難しい場合は、「どちらとも判断できない」として調査票を起票)
  - イ) 空家の管理状況の調査
    - 1. 建物の傾斜、屋根や外壁等が脱落するなど保安上危険となるおそれはないか
    - 2. ごみの放置など衛生上有害となるおそれはないか

3. 敷地内の樹木や雑草の繁茂、害虫・害獣等により、周辺の生活環境の保全を図るために不適切な状態となっていないか

4. 不特定の者が容易に侵入可能など、生活環境保全上不適切な状態となっていないか

#### ⑤調査結果（概要）

- 市内に空き家と想定される建物<sup>※1</sup>が997戸確認されました。そのうち「倒壊のおそれがある」などの緊急度<sup>※2</sup>の判定結果（高・中）は355戸と判定されました。市民の安全で安心な生活環境を確保するためには、これらの建物に対する対応が必要と考えます。

#### 【※1】 「空き家と想定される建物」

空家等実態調査により確認された「空き家」と、生活の実態があまり認められない空き家か否か判定が難しいため「どちらとも判断できない」とされたもので、本調査においてはこれらを空き家とみなします。

#### 【※2】 「緊急度：空家等実態調査により確認された建物の倒壊に係る評価」

（高）倒壊のおそれがある

（中）すぐには倒壊しないが補強等の措置が必要

（低）当面は倒壊のおそれがない

## （2）調査結果

### ①空き家の戸数

○戸建住宅、店舗併用住宅、長屋及び共同住宅（住宅系）

○店舗、工場、病院、倉庫等（非住宅系）

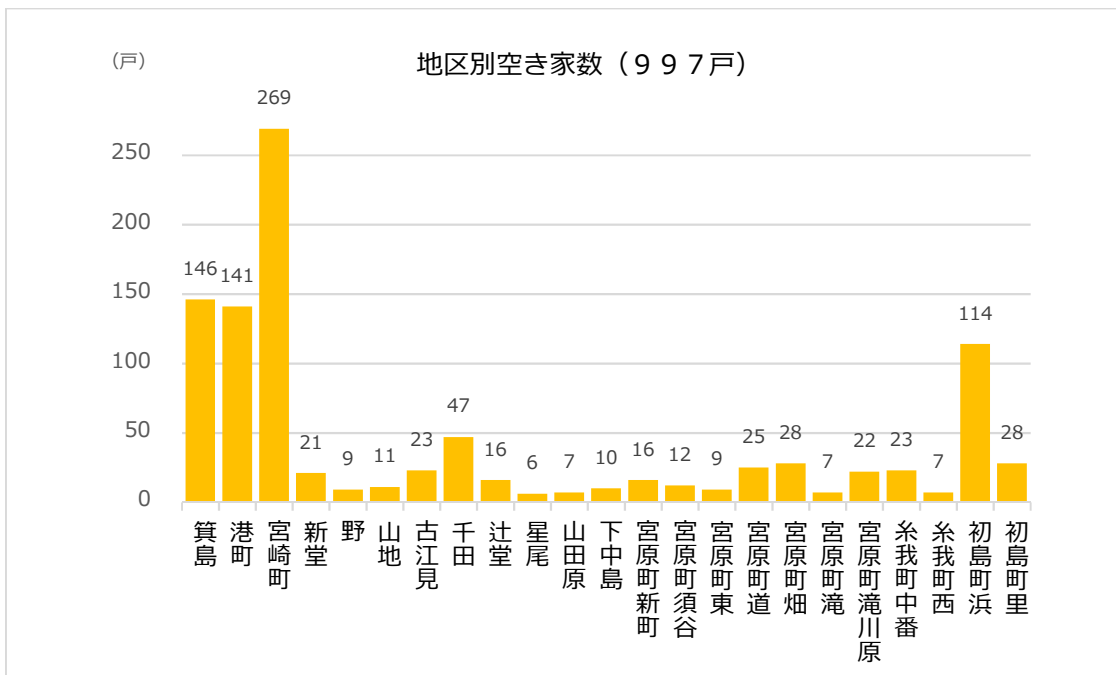
#### <全市>

有田市内全域において、997戸の空き家を確認しました。

（内訳） 住宅系：875戸、非住宅系：122戸

#### <各地区>

各地区別に見ると、宮崎町が269戸で最も多く、次いで箕島、港町、初島町浜の順となっています。



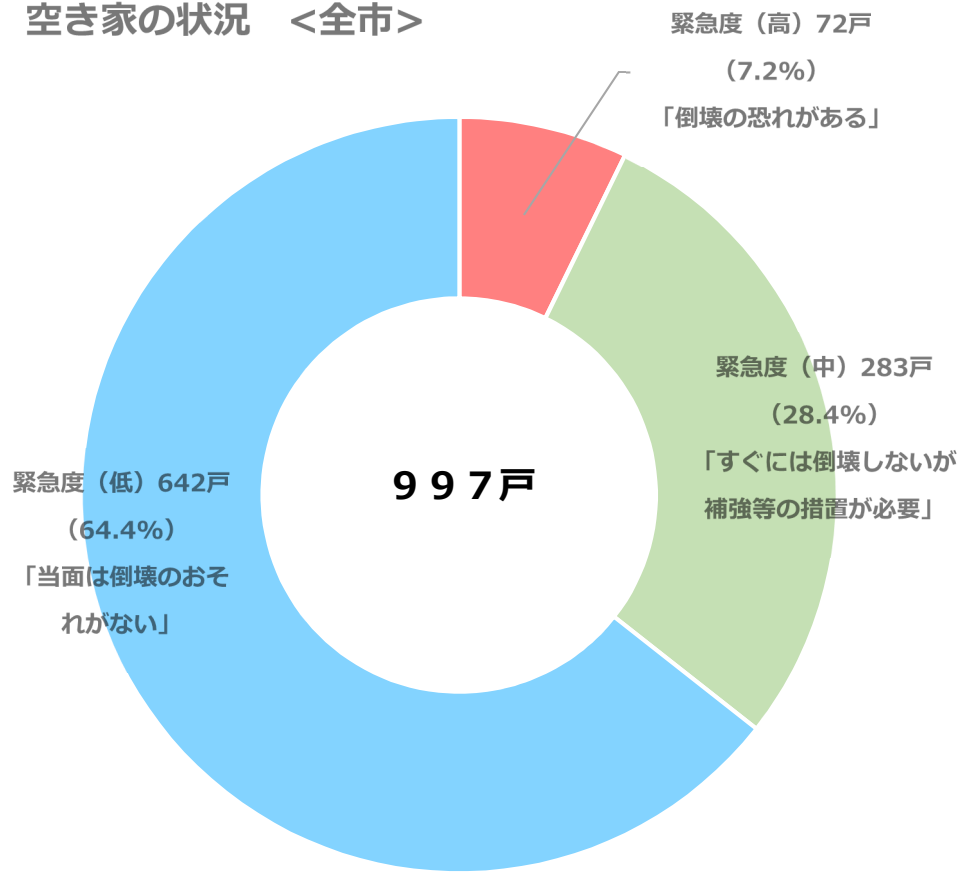
## ②空き家の状況

空き家の状況を緊急度別に、「緊急度（高）：倒壊のおそれがある」、「緊急度（中）：すぐには倒壊しないが補強等の措置が必要」、「緊急度（低）：当面は倒壊のおそれがない」の3段階で評価しました。

### <全市>

その結果、997戸の空き家のうち、緊急度（高）が72戸、緊急度（中）が283戸、緊急度（低）が全体の約2/3を占める642戸でした。

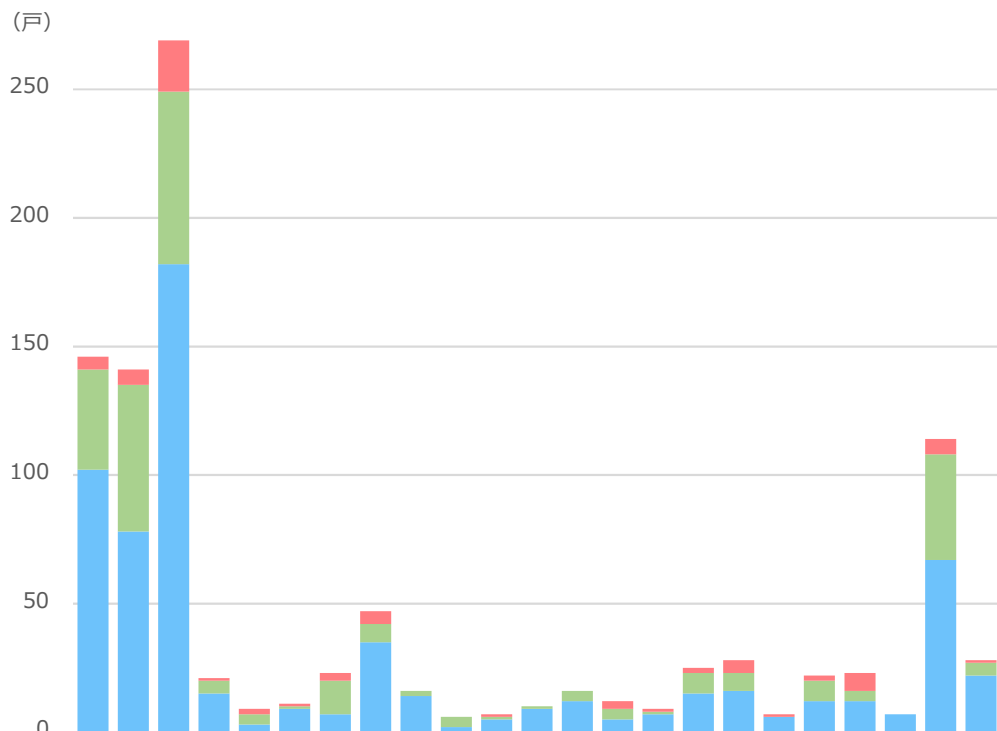
# 空き家の状況 <全市>



<各地区>

各地区別に見ると、緊急度（高）の空き家は宮崎町が20戸と多く、緊急度（中）においても宮崎町が67戸、次いで港町が57戸、初島町浜が41戸、箕島が39戸の順となり、沿岸部に近い住宅密集地に空き家が多いという結果となっています。

空き家の状況 <各地区> 緊急度別（997戸）



■ 緊急度（高）	5	6	20	1	2	1	3	5	0	0	1	0	0	3	1	2	5	1	2	7	0	6	1
■ 緊急度（中）	39	57	67	5	4	1	13	7	2	4	1	1	4	4	1	8	7	0	8	4	0	41	5
■ 緊急度（低）	102	78	182	15	3	9	7	35	14	2	5	9	12	5	7	15	16	6	12	12	7	67	22

空家等実態調査による沿岸部に近い住宅密集地

空き家の判定が多い、沿岸部に近い住宅密集地の緊急度（高・中・低）

- 緊急度（高）：倒壊のおそれがある
- 緊急度（中）：すぐには倒壊しないが補強等の措置が必要
- 緊急度（低）：当面は倒壊のおそれがない





## ○相談項目ごとの専門家

---

### ● 登記に関すること

専門家	関連団体	電話番号
司法書士	和歌山県司法書士会	073-422-0568
土地家屋調査士	和歌山県土地家屋調査士会	073-421-1311

### ● 賃貸・売却・空き家の管理に関すること

専門家	関連団体（管轄区域）	電話番号
不動産事業者	（公社）和歌山県宅地建物取引業協会	073-471-6000

### ● 賃貸住宅等の空室対策・空き家の管理に関すること

専門家	関連団体	電話番号
不動産事業者	（公財）日本賃貸住宅管理協会 和歌山県支部	0120-887-956

### ● 不動産価値に関すること

専門家	関連団体	電話番号
不動産鑑定士	（一社）和歌山県不動産鑑定士協会	073-402-2435

### ● 相続・遺言・成年後見制度・家庭裁判所への手続に関すること

専門家	関連団体	電話番号
弁護士	和歌山弁護士会	073-422-4580
司法書士	和歌山県司法書士会	073-422-0568
行政書士※	和歌山県行政書士会	073-432-9755

※家庭裁判所への手続に関するものを除く。

### ● 行政への手続に関すること

専門家	関連団体	電話番号
行政書士	和歌山県行政書士会	073-432-9775

● 耐震性能・インスペクション・改修に関すること

専門家	関連団体	電話番号
建築士	(一社) 和歌山県建築士会	073-423-2562

※耐震改修の補助制度については、各市町村へお問い合わせください。

● 空き家の総合相談

専門家	関連団体	電話番号
空き家相談 センターわかやま	(一社) ミチル空間プロジェクト	073-427-6070

## 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）

### （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。

### （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。

### （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、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。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。