

第1回 佐久市無居住家屋等対策協議会 次第

日時：平成29年3月17日（金）

午後3時から

会場：佐久市役所 8階大会議室

- 1 開会

- 2 委嘱書交付

- 3 会長挨拶

- 4 委員の自己紹介

- 5 事務局自己紹介

- 6 協議会の目的・役割及び協議会設置要綱について 資料1

- 7 議題
 - (1) 副会長の選任

 - (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法について 資料2

 - (3) 佐久市の現状と今後の日程について 資料3

 - (4) その他

- 8 閉会

佐久市無居住家屋等対策協議会の目的・役割について

○空家等対策の推進に関する特別措置法：第7条第1項

目的

無居住家屋等の増加が住民の生活環境をはじめ、防災、防犯、景観など様々な課題が生じさせている状況に対し、市における対策を総合的かつ計画的に実行するための佐久市無居住家屋等対策計画の作成及び変更並びに各種施策の実施に関する協議を行うため、佐久市無居住家屋等対策協議会を設置する。

役割

無居住家屋等の対策を実施するにあたり、市が行うべき助言、指導、勧告、命令、代執行の要否など個人の財産である家屋に対し様々な判断を行わなければならないため、所有者に対し大きな影響が考えられることから、客観性や公平性を持たせる必要があり慎重な判断が求められる。

このことから、協議会を設置し、法務、不動産、建築等の専門的見地から、また、福祉や生活者の観点からの意見を総合し計画を策定する。



- ・所有者への無居住家屋等の適切な管理の促進
- ・利用可能な無居住家屋等については、空き家バンクなど、移住施策等でも利活用ができる
- ・無居住家屋等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性もある

※関係部局で庁内会議を開催するなど、案件に対する情報共有を行い対策を協議(協議会の意向を伝える)

佐久市無居住家屋等対策協議会委員

(人)

	構成団体	役割	定員
	佐久市長	会長	1
	佐久市議会代表	地域のニーズに基づいた立法政策の観点	1
法務	長野県弁護士会佐久在住会	法務的の観点	1
不動産	長野県司法書士会	不動産的の観点	1
不動産	長野県宅地建物取引業協会佐久支部	不動産流通の動向に基づく利活用の観点	1
建築	長野県建築士会佐久支部	建築物の不良度判定やリフォームに関する技術的観点	1
福祉	佐久市社会福祉協議会	独居者等の福祉的観点	1
その他	佐久市区長会	生活者としての観点『市民感覚』	1
その他	市民からの公募	生活者としての観点『市民感覚』	1
その他	民生児童委員代表	独居者等、地域の実情に基づく福祉的観点	1
その他	佐久警察署	防犯の観点	1
その他	佐久消防署	消防法の観点	1
その他	佐久地方事務所建築課長	総合的な空家等対策の観点	1
	その他市長が必要と認める者		

合計：13

佐久市無居住家屋等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 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。）第7条第1項の規定に基づき、本市における無居住家屋等（法第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の不適切な管理の増加による諸問題に対応し、関係機関と連携して各種施策の推進について協議するため、佐久市無居住家屋等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(協議事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 無居住家屋等対策計画（法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」をいう。以下同じ。）の作成に関すること。
- (2) 無居住家屋等対策計画の変更に関すること。
- (3) 無居住家屋等の利活用に関すること。
- (4) 特定無居住家屋等（法第2条第2項に規定する「特定空家等」をいう。以下同じ。）に対する認定及び措置に関すること。
- (5) 無居住家屋等及び特定無居住家屋等に関する必要な調査及び啓発活動に関すること。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(協議会の委員及び任期)

第3条 協議会は、委員16人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域住民の代表者
- (2) 市議会の議員
- (3) 法務、不動産、建築等に関する学識経験者
- (4) 関係行政機関の代表者又は職員
- (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第4条 協議会に、会長及び副会長各1人を置く。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、委員の中から会長が選任する。

5 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。

(会議)

第5条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、必要に応じて会長が招集する。

2 会長は、会議の議長となる。

3 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、説明若しくは意見を聴き、又は助言を求めることができる。

(守秘義務)

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を他に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7条 協議会の庶務は、建設部建築住宅課において処理する。

(その他)

第8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、別に定める。

附 則

この要綱は、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 26 年法律第 127 号）

（目的）

第 1 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 10 条第 2 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 2 条 この法律において「空家等」とは、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。

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 3 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 4 条 市町村は、第 6 条第 1 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。

（基本方針）

第 5 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。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) 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6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。

- (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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (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
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置(第14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。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- (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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) 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7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長村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。

(都道府県による援助)

第8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9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14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5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2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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10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 前項の定めるもののほか、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11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃借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13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12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13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃借する事業を行う者が販売し、又は賃借するために所有し、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14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。事項において同じ。)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、相当の猶予期間を付けて、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、相当の猶予期間を付けて、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5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、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 市町村長は、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項に定める手続き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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3月を越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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を越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5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。

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）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定義

- 「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条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 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ないうちに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にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

佐久市の現状と今後の日程について

○平成28年・29年度 佐久市無居住家屋等対策計画策定に伴う進捗について

市内全域の無居住家屋等の実態を把握するため空家等対策の推進に関する特別措置法のガイドラインに基づき、現地での目視調査を行った。(2月上旬に目視調査終了)

現段階で無居住家屋等と思われる件数は3,103件、うち602件が、隣接地に影響を及ぼすおそれのあると思われる家屋。(特定空家と思われる家屋を指す)

現在、上記の約3,000件の所有者に対し、家屋に対する意向調査を順次行っている。

来年度、本協議会にて、意向調査の結果も反映し『佐久市無居住家屋等対策計画』を策定する。

○佐久市無居住家屋等の現状(目視調査による)

H29.3.10現在

行政区	① 抽出・調査 対象件数	② 推定空き家 件数	③ 対象外件数	④ 空き地件数	⑤ 居住実態が ある件数	⑥ 調査不可	⑦ 地区別 (602件)
望月	720	528	31	23	104	34	45
浅科	243	168	5	10	54	6	25
浅間	1,159	637	59	20	433	10	125
東	328	241	3	8	75	1	68
野沢	729	442	33	13	237	4	128
中込	817	509	36	9	252	11	162
臼田	834	575	28	1	227	3	49
馬坂広川原(群馬?)	3	3					
合計	4,833	3,103	195	84	1,382	69	602
第三者へ影響を 与える可能性	影響なし	2,501件	影響あり	602件	計3,103件		

※説明

①抽出・調査対象件数:水道の閉栓情報と市及び委託業者(株ゼンリン)が所有する空き家情報

②推定空き家件数:住んでいないと思われる無居住家屋等の件数

③対象外件数:公共の施設(公営住宅等、市営、県営等)『特措法で公共施設は対象外』

④空き地件数:除却されたと思われる空き地

⑤居住実態のある件数:現地調査をした結果、倉庫として利用していたり、居住実態があった件数

⑥調査不可:対象家屋が、私道を通らないと確認できない家屋

⑦地区別:602件の第三者への影響があると思われる家屋の地区別件数

○今後の日程について

第2回協議会の開催は、4月の下旬から5月の間に行う予定(目視調査と所有者への意向調査の結果)

○平成29年度の予定

無居住等対策計画策定の進め方(無居住家屋等対策計画(案)→協議→パブリックコメント→公表)