

第4章 具体的な対策

1 計画期間

本計画の期間は、平成30（2018）年4月から令和9（2027）年3月までの9年間とします。また、状況等の変化により、本計画の見直しの必要性がある場合には、適宜見直しを行います。

2 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等の所在及び所有者等を把握するための調査など

空家法第9条第1項に規定する調査として、次の調査を行います。

ア 空家等の所在に関する調査

- (ア) 事業者委託による全市調査（計画更新年度の前々年度に実施）
- (イ) 特定空家等は市民等からの相談により随時調査

イ 空家等の所有者等を把握するための調査

- (ア) 法務局への不動産登記簿情報調査（不動産登記法）
- (イ) 固定資産税情報の所有者、**納税義務者¹⁰**等の調査（地方税法）
- (ウ) 戸籍及び住民票情報調査（住民基本台帳法）
- (エ) 裁判所への**相続放棄申述¹¹**の有無確認調査（家事審判規則）
- (オ) 近隣住民からの聞き取り調査

ウ その他必要な調査

(2) 立入調査

空家法第9条第2項に規定する空家等への**立入調査¹²**は、次のとおりとします。

ア 立入調査を実施することができる者

- (ア) 建築住宅課に在職する職員で立入調査証の交付を受けた者
- (イ) 特定空家等審議会委員で立入調査証の交付を受けた者

イ 立入調査の通知

- (ア) 空家法に基づき立入調査の5日前までに立入調査事前通知書（別紙様式）を送付します。
- (イ) 所有者等を把握するための調査をしてもなお所有者等が不明の場合には、空家法第9条第3項ただし書を適用し、通知を行いません。
- (ウ) 所有者等が拒否した場合は立入調査を実施しません。ただし、その場合は、空家法第16条第2項に規定する**過料¹³**処分に関する手続を進めます。



¹⁰ 税金を納める義務のある者のことで、所有者が亡くなった場合に相続人になる例などがあります。

¹¹ 相続人が被相続人の権利や義務を一切受け継がないことを裁判所に申し述べる手続のことです。

¹² 敷地内に立ち入って行う空家等の調査のことです。

¹³ 行政上の義務違反に対する金銭を徴収する制裁のことで、刑罰ではありません。

3 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 現状と課題

ア 私所有財産である空家等の管理責任は所有者等にあり、所有者等が空家等の適正管理を行うことについて、空家法は努力義務、新空家条例は義務としています。

イ 民法では工作物責任¹⁴が定められており、土地の工作物¹⁵等の占有者¹⁶及び所有者は、設置又は保存に瑕疵^{かし}¹⁷があることによって他人に損害が生じたときは、被害者に対する損害賠償責任を負うことになっています。

ウ このような法的な管理者責任を十分に認識していない、又は認識していても管理者意識が希薄な所有者等がいることにより、適正に管理されない空家等が発生しています。

(2) 対策の方向性

ア 所有者等には空家等を適正に管理する義務があること、また空家等を適正に管理しないと、空家法に基づく行政指導や処分により所有者等に不利益が生じることなどを周知するため、所有者等の管理者意識を醸成するための広報活動を行います。

イ 遠方に居住している、又は親から相続したが放置しているなどという理由で空家等の管理に消極的な所有者等に対しては、総合相談窓口を設け、管理事業者の紹介を行うなど、適正管理についての情報提供などの支援を行います。



総合相談窓口



ホームページ等への情報掲載



出前講座

計画を推進するための施策

- 空家等総合相談窓口の設置
- 市ホームページへの空家等の適正管理情報の掲載
- 広報誌やチラシによる管理意識の啓発
- 市民を対象にした空家等管理の出前講座の開催

¹⁴ 土地の工作物の不適正な管理等によって他人に損害を与えた場合に、工作物の占有者・所有者が負う賠償責任のことです（民法第717条）（条文は資料編に掲載しています。）。

¹⁵ 門や塀、建物など地上又は地中に人工的に製作し設置されたもののことです。

¹⁶ ある物を事実上支配している者のことです。

¹⁷ 本来あるべき機能、品質などが備わっていないことで、ここでは不適正な管理のことです。

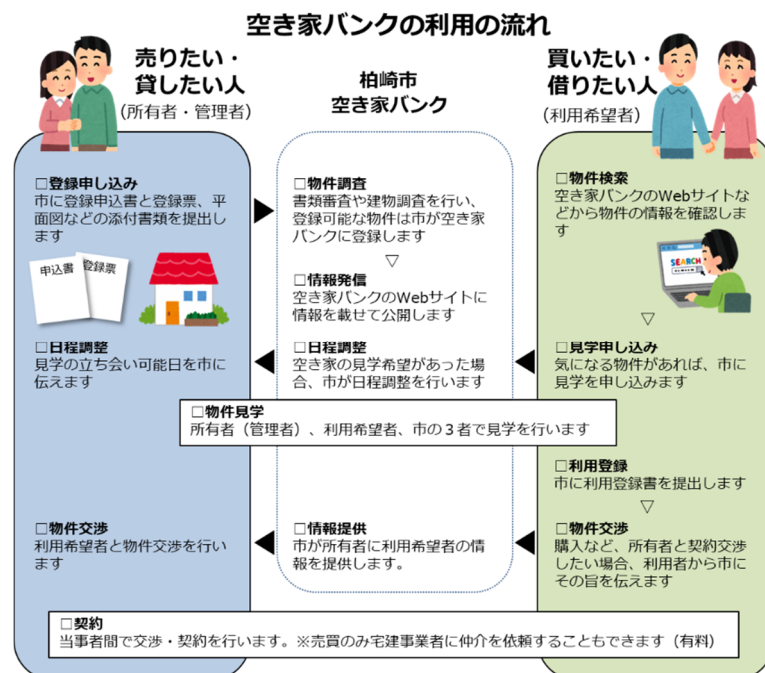
4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

(1) 現状と課題

- ア 放置され管理が行き届かない空家等やその跡地が増加しています。
- イ 住宅の新築志向が強く、空家等を含む中古住宅ストックが十分に活用されていません。また、平成27（2015）年度から空き家活用支援事業（空き家リフォーム補助事業）¹⁸を実施していますが、利用状況はまだ低調です。
- ウ 国は、空家等の発生を抑制するため、平成28（2016）年度から空家等の譲渡所得から3,000万円を控除する所得税の特例措置¹⁹を時限的に行っています。

(2) 対策の方向性

- ア 空家等の活用を促進するため、空家等の所有者と利用希望者をつなぐための取組である国の全国版空き家・空き地バンク事業に参画します。また、移住・定住関連事業との連携を継続するとともに、柏崎市立地適正化計画による施策とも連携し、更なる空家等の活用を図ります。
- イ 空家等の活用を促進するための経済的な優遇策（インセンティブ）となる空き家活用支援事業を継続・拡充します。
- ウ 空家等の流動化を促進するための所得税の特例措置を積極的に広報し、制度の活用を促します。



計画を推進するための施策

- 全国版空き家・空き地バンクへの参画、移住・定住関連事業等との連携
- 空き家活用支援事業の継続・拡充
- 空家等の発生を抑制するための所得税の特例措置の広報活動

¹⁸ 空家をリフォームして長期に居住する場合、工事費の20%を補助する市の事業です。令和2（2020）年度から住まい快適リフォーム事業補助金と統合しました。

¹⁹ 空家等を相続してから3年以内に売買した場合に、その譲渡所得から3,000万円を控除する制度のことです（制度の詳細は、資料編5に掲載しています。）。

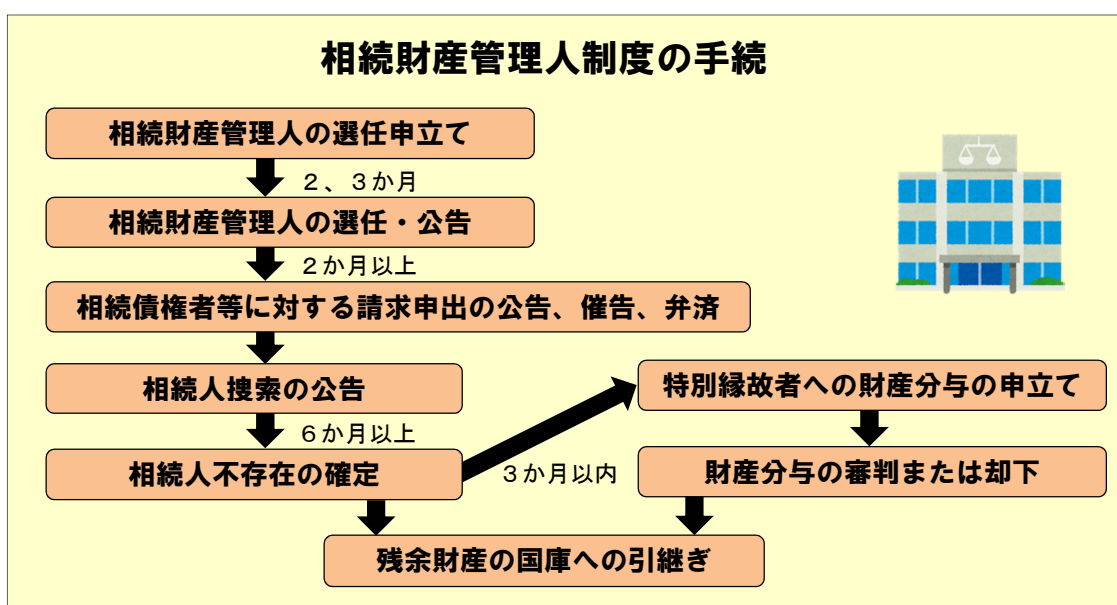
5 空家等の除却の促進

(1) 現状と課題

- ア 活用が困難な空家等は利用価値が無く、所有者等にとっても維持管理する手間と費用だけが掛かる負債となっています。
- イ 所有者等が負担に耐えかねて管理を諦めることにより、危険な空家等が地域社会に迷惑を掛けています。
- ウ 全ての相続人が相続を放棄した空家等が増加傾向にあります。相続放棄された空家等は実質的に管理者が不在の状態となり、自主的な改善が困難です。

(2) 対策の方向性

- ア 活用が困難な空家等の除却を促進するための経済的な優遇策（インセンティブ）として、空家等の除却に係る費用の一部を補助する制度の創設を目指します。
- イ 相続放棄などにより所有者が不明な空家等について、新空家条例に規定する財産管理人制度²⁰の活用（相続財産、不在者財産）を進めるとともに、財産管理人制度の活用が困難と考えられる場合は、空家法に規定する略式代執行による除却²¹を推進します。



計画を推進するための施策

- 空家等の除却費用補助制度の創設
- 財産管理人の選任による相続放棄問題の解消
- 相続放棄された空家等の略式代執行

²⁰ 財産の所有者や相続人の存否が不明な場合に、当事者に代わって財産の管理・保存や、処分・清算を行う者のことで、家庭裁判所が選任します。

²¹ 空家法では、過失が無く措置を命じる者が不明な場合に、事前に公告をした上で行政代執行と同様に空家等を除却することが可能とされました。

6 特定空家等に対する措置

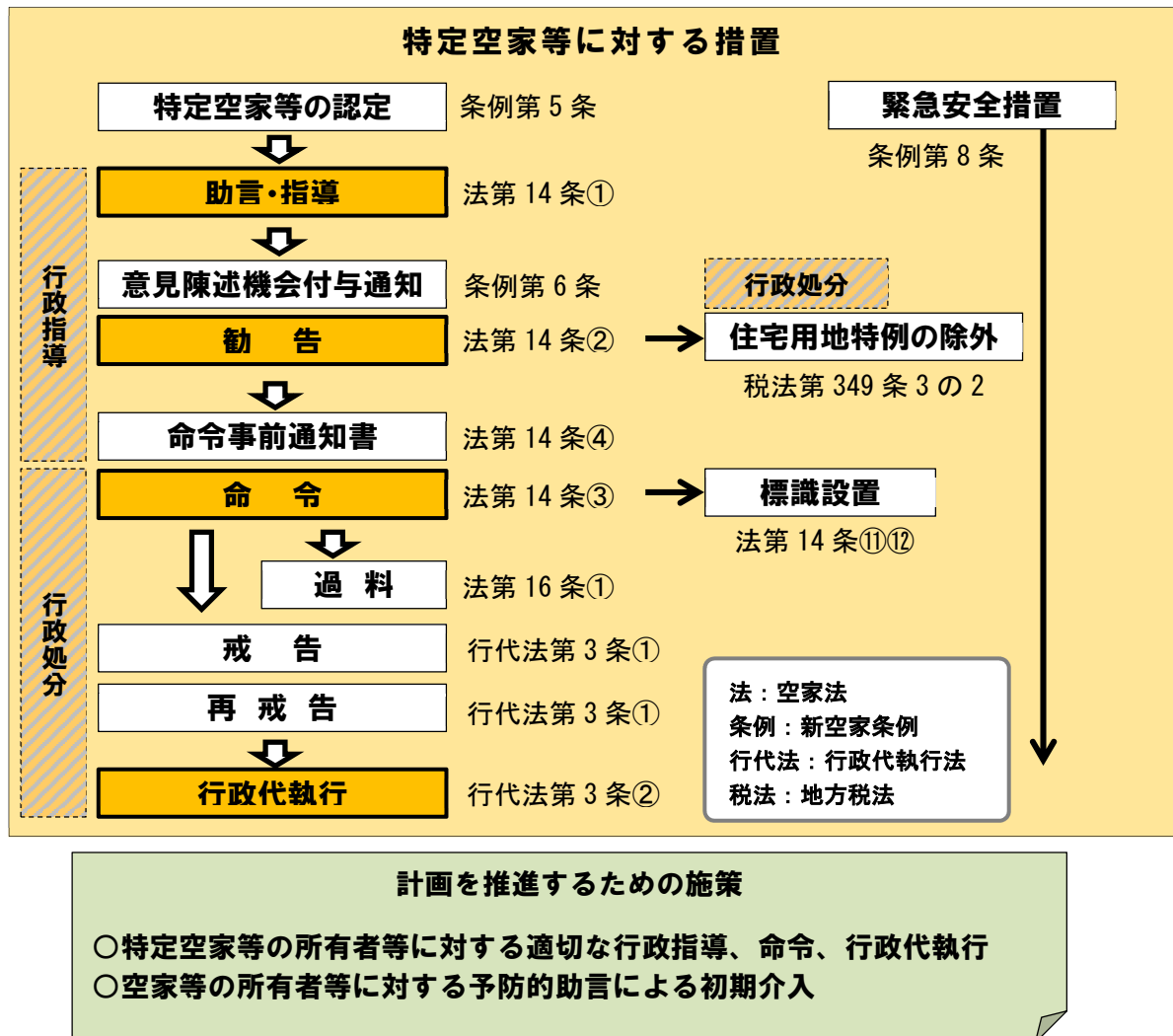
(1) 法に基づく行政指導、命令、行政代執行

ア 現状と課題

- (ア) 現地調査により特定空家等を認定し、認定後は所有者等に助言・指導などの措置を行っています。また、特定空家等の認定基準に満たない空家等の所有者等にも予防的助言を行っています。
- (イ) 平成27（2015）年5月から空家法の勧告により、特定空家等に係る土地の住宅用地特例が除外され、固定資産税等が上がる²²ことになりました。

イ 対策の方向性

- (ア) 助言・指導などの措置を継続するとともに、特に状態の悪い特定空家等の所有者等に対しては、勧告や命令などの制裁的措置を実施することにより、適切な対応を求めます。
- (イ) 周辺住民に深刻な影響が出ているにもかかわらず、所有者等が命令に従わない場合は、行政代執行の実施を検討します。



²² 平成27（2015）年の税制改正により、空家法に基づく勧告をした場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとされました（注：住宅用地特例…小規模住宅用地（200㎡以下の部分）1／6に減額、一般住宅用地（200㎡を超える部分）1／3に減額）。

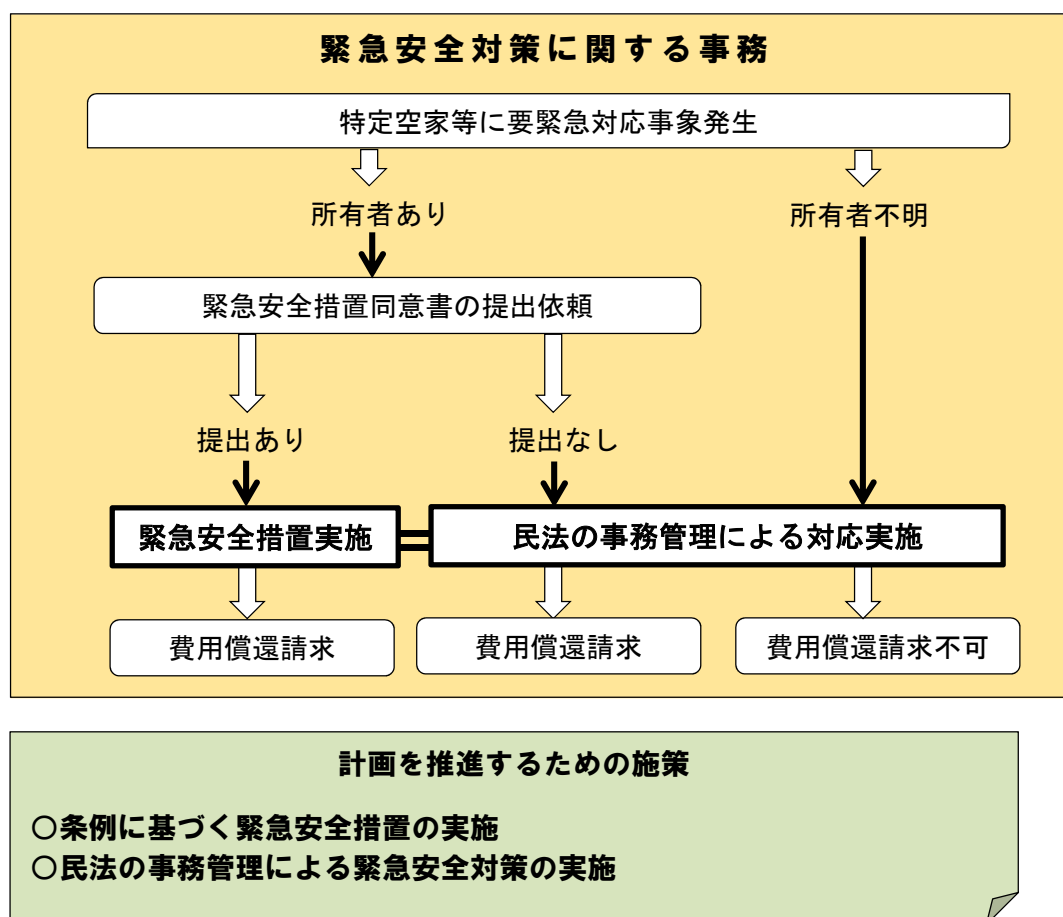
(2) 緊急安全措置²³

ア 現状と課題

- (ア) 認定された特定空家等が非常に危険な場合で、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、市が所有者等の同意を得て、被害を防止するために必要最小限度の措置をとっており、この措置に要した費用は所有者等に請求しています。
- (イ) 所有者等から同意が得られない場合、又は所有者等が不明で同意を得ることができない場合には、民法の事務管理²⁴規定を根拠に必要最小限度の安全対策を行っています。

イ 対策の方向性

- (ア) 所有者等がいる場合はできる限り同意を得て緊急安全措置を行うよう努めます。
- (イ) 所有者等から同意が得られない場合、又は所有者が不明の場合で、緊急の対応を行う必要がある場合は、事務管理を根拠に安全対策を行います。



²³ 新空家条例では、「市長は、特定空家等が市民等の生命、身体又は財産に対する重大な被害を与えることが明らかな状態であって、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て当該被害を防止するために必要最小限度の措置をとることができる（第8条第1項前段）」と規定されています。

²⁴ 民法では、「義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない（第697条第1項）」と規定されています。

(3) 特定空家等審議会²⁵

ア 現状と課題

- (ア) 特定空家等に対する措置などを実施するに当たり、公平性や客観性を担保するため特定空家等審議会を設置しています。
- (イ) 特定空家等の所有者等に対する措置の実施に際して、特定空家等審議会の答申を踏まえて各種の措置を実施しています。

イ 対策の方向性

- (ア) 特定空家等審議会は有効に機能しており、運営にも問題は無いことから現行の対応を継続します。



特定空家等審議会委員【任期２年】

分 野	推薦団体
法 務（弁 護 士）	新潟県弁護士会
法 務（司法書士）	新潟県司法書士会
建築物（工学博士）	新潟工科大学
建築物（建 築 士）	公益社団法人新潟県建築士会柏崎支部
不動産（宅地建物取引士）	公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会柏崎支部

計画を推進するための施策

○特定空家等審議会の運営と活用

²⁵ 新空家条例では、「法第6条第2項第6号に規定する事項を諮問するため、市長の附属機関として、特定空家等審議会を置く（第7条第1項）。」と規定されています。

7 市民等からの空家等に関する相談への対応

(1) 現状と課題

ア 庁内に空家等に関する総合相談窓口を設置し、所有者からの活用等の相談に関しては、関係機関につないでいます。また、近隣住民からの危険な空家等の相談に関しては、市が直接対応し調査を行っています。

イ 町内会等から相談を受けた場合は、その後の経過を報告します。

(2) 対策の方向性

ア 総合相談窓口の設置を継続します。

イ 町内会が危険な空家等の安全対策を実施する場合の支援制度創設を目指します。

☆☆ 空家等総合相談窓口 ☆☆

柏崎市都市整備部建築住宅課（担当 指導係）

TEL 0257-21-2291

FAX 0257-23-5116

✉ e-mail kenchiku@city.kashiwazaki.lg.jp



計画を推進するための施策

- 空家等総合相談窓口の設置（再掲）
- 町内会が実施する危険な空家等の安全対策への支援制度創設

8 空家等に関する対策の実施体制

(1) 現状と課題

ア 空家等がもたらす問題は広範で多岐にわたることから、庁内連携を図るため庁内に空家等関係課長連絡会議を設置し、情報交換を行っています。

イ 空き家対策事業のうち、空家等の活用施策については、人口定着を図る施策と連携して取り組む必要があります。

ウ 平成30（2018）年、新潟県宅地建物取引業協会²⁶と空き家の有効利用と流通促進を図るため、空き家バンク制度に関する協定を締結しました。

エ 平成30（2018）年、県内12の関係団体と空家等の適正管理や活用促進のため、空家等の適正管理に関する連携協定を締結しました。

²⁶ 昭和42（1967）年4月、宅地建物取引業法に基づく社団法人として設立され、平成25（2013）年7月に公益社団法人へ移行した新潟県内の不動産業界で唯一の公益社団法人です。

(2) 対策の方向性

- ア 空家等関係課長連絡会議を定期的開催するとともに、必要に応じて他課から協力を得ながら共同対応できる体制を作ります。また、高齢者単身世帯への空き家問題に対する意識醸成のため、高齢者福祉部署との連携を強化します。
- イ 定住人口の増加を強化するため、空家等対策を人口減少抑制施策の一つに位置付け、移住・定住関連事業と連携し空家等の有効活用に取り組みます。
- ウ 空き家バンク制度を円滑に運営し、空家等の活用促進を図るため、新潟県宅地建物取引業協会との連携を強化します。また、NPO法人等を活用することにより、きめ細やかな事業運営を実現します。
- エ 関係団体との連携協定に基づき、定期的な意見交換を行うとともに、官民が連携して空家等対策に取り組みます。

空家等関係課長連絡会議メンバー

部 名	課 名	所 管	取り扱う主な法律
都市整備部	建築住宅課 【主管課】	建築物	空家法・建築基準法
	道路維持課	道路維持・管理	道路法
	都市計画課	居住誘導	都市再生特別措置法
市民生活部	防災・原子力課	災害時対応	災害救助法
	環 境 課	小動物・臭気・廃棄物・不法投棄	環境基本法・浄化槽法・廃棄物処理法
	市民活動支援課	町内会・コミュニティ	
総合企画部	総 務 課	法務	法律全般
	元気発信課	移住定住	
財 務 部	税 務 課	課税	地方税法
消 防 本 部	予 防 課	防火・消防	消防法

計画を推進するための施策

- 空家等対策関係課長連絡会議の定期開催、高齢者福祉部署との連携強化
- 空き家バンク運営体制の強化
- 空家等対策プラットフォーム（官民が連携して空家等対策に取り組む体制）の構築と関係団体間での定期的な意見交換の実施