

# 平川市空家等対策計画



平成29年6月  
青森県平川市

(令和元年9月一部修正)



## 平川市空家等対策計画の策定にあたって

近年、我が国では人口減少や高齢化の進展を背景に、空家の増加が大きな社会問題の一つになっています。特に、適切な管理がなされない空家等は、防災、衛生、景観等の面から地域へ重大な影響を及ぼすおそれがあります。

平川市においても、市民が安全・安心で暮らせるまちを目指していくため、平成27年4月に「空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、防災や環境面から空家等対策に取り組んでまいりました。

このような状況の中、国では、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、翌年5月には全面施行しています。

平川市では、この法律と整合を図り空家等対策を推進するため、これまでの条例を平成28年9月に「平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例」へ改正し、同年11月に設置した「平川市空家等対策協議会」において「平川市空家等対策計画」の作成についてご審議していただきました。

この「平川市空家等対策計画」は、協議会の答申をふまえ、平川市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定したものであり、これにより、第2次平川市長期総合プランの基本目標である「住み続けたいまちづくり」を目指していきます。

今後は、この計画に基づいて、市内体制の整備はもとより、市民、事業者、専門家団体、関係機関など多様な主体と連携をし、空家等対策を進めてまいりますので、今後ともご理解とご協力を賜りますようよろしくお願いいたします。

最後に、本計画の策定にご尽力いただいた平川市空家等対策協議会委員の皆様をはじめ、ご協力いただいた各事業者、団体などの皆様、貴重なご意見をお寄せいただいた多くの市民の皆様に心から感謝を申し上げます。

平成29年6月

平川市長 長尾忠行



# 目 次

<b>第1章 計画の概要</b>	
1 計画の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の基本理念	1
4 計画の期間	1
<b>第2章 空家等の現状等</b>	
1 空家等の現状	3
2 実態調査	8
3 相談受付状況	19
4 空家等の要因・背景	19
5 空家等が引き起こす問題	20
<b>第3章 空家等対策に関する基本的な方針</b>	
1 計画の方向性	21
2 計画の目標	21
3 計画の対象とする地区	21
4 計画の対象とする空家等の種類	22
5 実施体制および相談体制	22
<b>第4章 空家等対策の基本的施策</b>	
1 対策の方向性と基本的な施策	24
<b>第5章 法に基づく措置等</b>	
1 特定空家等に対する措置等	26
2 特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断要素等	26
3 特定空家等に対する措置等の流れ（概要）	28
4 その他空家等に関する対策の実施について関連する事項	29
○特定空家等の判断基準	30
○用語解説	39
<b>&lt;参考資料&gt;</b>	
40	
○空家等対策の推進に関する特別措置法	
○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	
○平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例	
○平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例施行規則	
<b>○平川市空家等対策協議会委員</b>	

## 第1章 計画の概要

### 1 計画の背景

人口減少・少子高齢社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面する昨今、「空家等問題」は、本市のみならず全国的に問題（周辺地域の安全性の低下・公衆衛生の悪化・景観の阻害等）が顕在化してきています。本市においても、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が全面施行されたことに伴い、「平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）を改正し、法第6条の規定及び条例第9条により「空家等対策計画」を策定することとしました。

特に管理不十分な空家等は、防災、衛生、景観などの面から地域住民に悪影響を及ぼすため、一刻も早い解決が求められており、また、将来管理不全な状態となると予想される潜在的建物も増加しつつあります。

こうした中で、「平川市空家等対策計画」は、本市の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に策定するものであり、空家等の発生予防・抑制、適切な管理、有効活用を推進し、地域社会の健全な維持のため、早期の対策が必要という認識に基づき、取り組むべき対策について、基本的な考え方や基本的施策などを示したものです。なお、外観目視による現況調査や空家等所有者へのアンケート調査の結果をふまえ、「平川市空家等対策計画」を定めるものとします。

### 2 計画の目的

本市における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、空家等に関する対策について基本理念等を定めることにより、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、地域の活性化に寄与することを目的とします。

### 3 計画の基本理念

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、社会問題となっていることを認識し、空家等の所有者等と市、市民、市民活動を行う団体、事業者等が、この問題に関心をもって、相互に連携を図り、空家等の発生を予防・抑制するとともに、地域資源として有効活用の促進、適切な管理が行われるよう取り組み、安心・安全なまちの実現を目指します。

### 4 計画の期間

計画期間は、平成29年度から平成32年度までの4年間※とします。なお、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化をふまえ、計画期間内であっても、適宜見直しを行うものとします。

※ 住宅・土地統計調査の実施年と整合性を取り、計画期限を迎えるごとに、平川市内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。

よって、平成30年度に住宅・土地統計調査が実施され、平成31年度に統計調査結果が公表されることから、平成32年度に空家等対策計画を見直します。（見直し後の計画期間は5年間）

## 第2章 空家等の現状等

### 1 空家等の現状

#### (1) 全国の状況

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、ますます高齢化や人口減少が進む中、国内の空家は、数の上でも率の上でも増加を続けています。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」では、空家の数は調査のたびに増加し、平成15年に全国で660万戸だったところ、平成25年で820万戸と、10年間で約1.2倍になっています。また、空家率でみると、平成15年には12.2%となり、その後も一貫して上昇を続け、平成25年には13.5%と過去最高となっています。

住宅・土地統計調査では、空家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅（前述以外の人に住んでいない住宅）」の4つに分類されており、問題となる空家は「その他の住宅」です。

空家全体に占める「その他の住宅」の割合は、平成10年の調査以降増加しており、平成25年調査では約318万戸、空家全体に占める割合は3分の1（38.8%）を超えています。

また、平成20年調査から平成25年調査の間に増加した空家総数約63万戸のうち79%（約49万6000戸）が一戸建てであり、そのうちほぼすべて（約49万4000戸、99.6%）が「その他の住宅」となっています。

○全国の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移 (単位:戸)

		平成15年	平成20年	平成25年
住宅数		53,891,000	57,586,000	60,628,600
空家数		6,593,300	7,567,900	8,195,600
空家率		12.2%	13.1%	13.5%
空家の分類	二次的住宅（別荘等）	498,200	411,200	412,000
	賃貸用住宅	3,674,900	4,126,800	4,291,800
	売却用住宅	302,600	348,800	308,200
	その他の住宅	数	2,117,600	2,681,100
割合		32.1%	35.4%	38.8%

【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 青森県の状況

これまで増加傾向にあった空家数は、初めて減少に転じ、5年前に比べて3,500戸（3.9%）減少し、81,200戸となっています。これに伴い空家率も13.8%と5年前より0.8ポイント減少しています。

○青森県の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移 (単位:戸)

		平成15年	平成20年	平成25年
住宅数		559,200	580,800	586,300
空家数		70,100	84,700	81,200
空家率		12.5%	14.6%	13.8%
空家の分類	二次的住宅（別荘等）	3,500	2,000	2,000
	賃貸用住宅	39,500	47,000	40,900
	売却用住宅	2,100	1,400	1,700
	その他の住宅	数	25,000	33,600
割合		35.7%	39.7%	45.1%

【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 平川市の状況

①空き家の推移

本市の住宅総数は、5年前に比べ平成25年には11,710戸となっており、空家数も1,480戸と増加しています。

また、空家率は12.6%で、全国平均の13.5%と比較すると低い状況にありますが、対策が必要とされる「その他の住宅」は、49.3%を占めており、全国・県平均を上回っている状況です。

○平川市の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移 (単位:戸)

		平成15年(旧平賀町)	平成20年	平成25年
住宅数		6,590	11,050	11,710
空家数		500	1,370	1,480
空家率		7.6%	12.4%	12.6%
空家の分類	二次的住宅（別荘等）	30	340	400
	賃貸用住宅	60	260	330
	売却用住宅	140	50	20
	その他の住宅	数	270	720
割合		54.0%	52.6%	49.3%

【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

②空き家の建て方と種類

平成25年住宅・土地統計調査によると、空家総数（1,480戸）のうち一戸建は78.4%（1,160戸）を占めており、空家総数のうち「腐朽・破損あり」は、38.5%（570戸）となっています。

また、建て方別にみると、一戸建のうち「その他の住宅」は62.1%（720戸）で、そのうち「腐朽・破損あり」は、43.1%（310戸）となっています。

平川市の空き家の建て方別の種類

		(単位：戸)						
	総数	一戸建 (78.4%)			長屋建・共同住宅・その他 (21.6%)			
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造	
内訳	空家総数	1,480	1,160	1,140	20	320	100	220
	二次的住宅	400 (27.0%)	400	390	10	-	-	-
	賃貸用の住宅	330 (22.3%)	10	10	-	310	90	220
	売却用の住宅	20 (1.4%)	20	20	-	-	-	-
	その他の住宅	730 (49.3%)	720	710	10	10	10	-
内訳	腐朽・破損あり	570	390	390	10	180	30	150
	二次的住宅	70 (12.3%)	70	70	-	-	-	-
	賃貸用の住宅	180 (31.6%)	0	0	-	180	30	150
	売却用の住宅	-	-	-	-	-	-	-
	その他の住宅	310 (54.4%)	310	310	10	-	-	-
内訳	腐朽・破損なし	910	770	760	10	140	70	70
	二次的住宅	330 (36.3%)	330	320	10	-	-	-
	賃貸用の住宅	150 (16.5%)	10	10	-	130	60	70
	売却用の住宅	20 (2.2%)	20	20	-	-	-	-
	その他の住宅	420 (46.2%)	410	400	10	10	10	-

【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

③住宅の建築時期と腐朽・破損の状況（居住世帯あり）

1) 建築時期

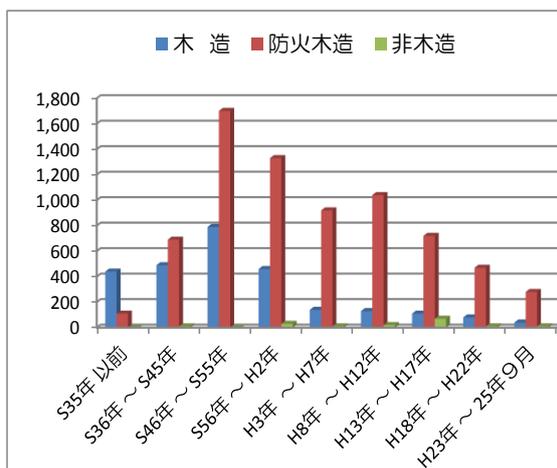
平成25年住宅・土地統計調査によると、昭和56年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の占める割合は、41.8%（4,240戸）となっています。また、新耐震基準施行以前に建設された住宅で、木造は40.6%（1,720戸）、耐火木造は59.0%（2,500戸）、非木造のものは0.2%（10戸）となっています。

○平川市の構造別建築時期別住宅数

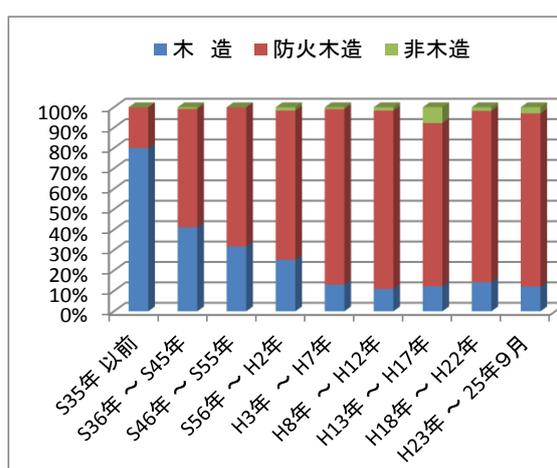
		(単位：戸)							
		総数	構造別			総数	耐震基準・構造別		
			木造	防火木造	非木造		木造	防火木造	非木造
住宅総数		10,140	2,690	7,280	180	10,140	2,690	7,280	180
建築時期	昭和35年以前	560	440	110	0	4,240 (41.8%)	1,720 (40.6%)	2,500 (59.0%)	10 (0.2%)
	昭和36年～45年	1,190	490	690	10				
	昭和46年～55年	2,490	790	1,700	0				
	昭和56年～平成2年	1,820	460	1,330	30	5,870 (57.9%)	960 (16.4%)	4,760 (81.1%)	150 (2.6%)
	平成3年～7年	1,070	140	920	10				
	平成8年～12年	1,200	130	1,040	20				
	平成13年～17年	890	110	720	70				
	平成18年～22年	550	80	470	10				
平成23年～25年9月	340	40	280	10					

【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

●建築時期別構造の状況



●建築時期別構造の割合



2) 腐朽・破損の状況

平成25年住宅・土地統計調査の住宅総数のうち、「腐朽・破損あり」は17.5% (1,770戸) となっています。

建築時期別にみると、昭和35年以前に建設された住宅のうち、「腐朽・破損あり」は37.5% (210戸) となっています。

○平川市の住宅の腐朽・破損の有無と建築の時期

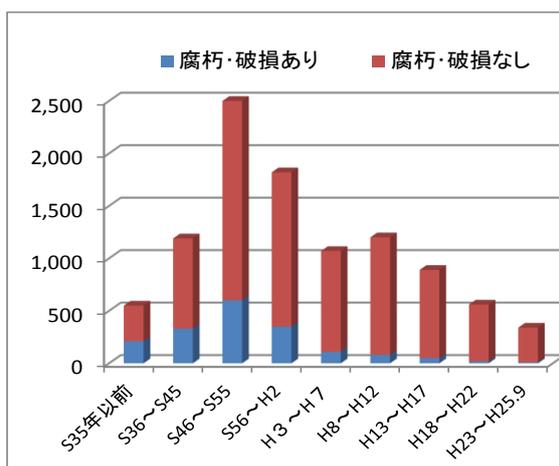
		総 数	建 築 の 時 期								
			S35年以前	S36～S45	S46～S55	S56～H2	H3～H7	H8～H12	H13～H17	H18～H22	H23～H25.9
住宅総数		10,140	560 (5.5%)	1,190 (11.7%)	2,490 (24.6%)	1,820 (17.9%)	1,070 (10.6%)	1,200 (11.8%)	890 (8.8%)	550 (5.4%)	340 (3.4%)
内訳	持ち家	9,320	530	1,130	2,330	1,690	1,040	1,120	690	470	300
	借家	810	20	60	160	130	30	80	200	80	40
腐朽・破損あり		1,770	210 (11.9%)	330 (18.6%)	600 (33.9%)	350 (19.8%)	110 (6.2%)	80 (4.5%)	50 (2.8%)	20 (1.1%)	10 (0.6%)
内訳	持ち家	1,650	210	300	550	330	110	70	50	20	10
	借家	110	10	30	50	20	-	10	-	-	-
腐朽・破損なし		8,380	340 (4.1%)	860 (10.3%)	1,900 (22.7%)	1,470 (17.5%)	960 (11.5%)	1,120 (13.4%)	840 (10.0%)	540 (6.4%)	330 (3.9%)
内訳	持ち家	7,670	330	830	1,780	1,360	930	1,040	640	460	290
	借家	700	10	30	120	110	30	70	200	80	40

(単位：戸)

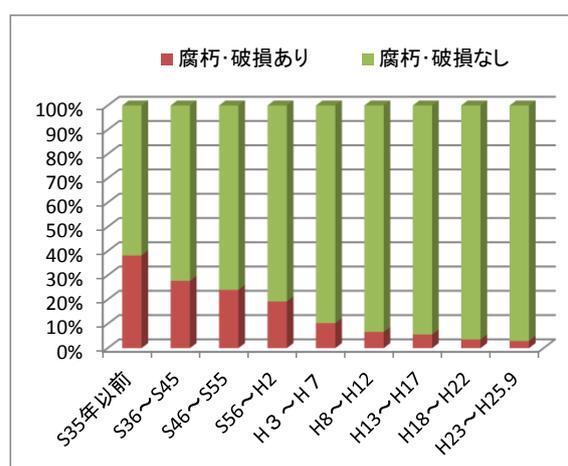
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※建築の時期「不詳」を含むため、数・割合が総数と一致しません。

● 建築時期別腐朽・破損の状況



● 建築時期別腐朽・破損の割合



## 2 実態調査

本市は、空家等の実態を把握するために、市内全域において実態調査を実施します。

### ■調査対象の種類

法第2条に規定する空家等で、主に一戸建ての住宅とし、その他の建築物については危険な状態と思われるものを対象とします。

### ■事前調査

別荘情報、水道閉栓情報、町会提供情報等から空家と思われるものを抽出し、現況調査用データを整理します。

### ■現況調査における空家等の判断

敷地外からの外観目視による現況調査を実施し、空家等と思われる建物を次の観点で判断します。

- (1) 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- (2) 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない等
- (3) 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- (4) 上記以外（電気メータが動いていない、取り外されている等）

### ■建築物の不良度等の判定

「地方公共団体における空家調査の手引き」（国土交通省住宅局 平成24年6月）に基づき、空家等と判断した場合は、建築物の不良度（老朽度、危険度）や景観の状況等（門柱および塀の損傷、傾きの有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽または倒壊の有無、近隣道路へのはみ出しの有無、ごみ等の放置または不法投棄の有無、小動物の住みつきの有無）で判定を行います。

### ■所有者等への意向調査

調査の結果、空家等と判断されたものについて、空家等の利用実態や今後どのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかなどアンケート調査を行い、今後の対策の資料とします。

※ 今後、計画の見直し（5年ごと）に合わせて実態調査を行うこととし、市民等の相談による調査や、二次調査（立入調査）を適宜実施していきます。

■実態調査の結果

(空家等の判断)

法第2条第1項で規定する「空家等」を対象とするため、現況調査において空家等と疑われるもののうち、過去の指導履歴や前回の調査結果、意向調査の結果から居住または使用の実績がないと判断されたものを空家等とします。

尚、意向調査において使用実績等が確認できなかったものは、今後調査を継続して使用実績等の確認に努めます。

※ 本調査は、国が実施した住宅・土地統計調査と調査方法等が異なることから、両調査の結果には差が生じています。

平成28年度空家等実態調査における空家等は次のとおりです。

(平成29年2月)

(空家等のレベル別内訳)

(単位：件)

レベル	0	1	2	3	4	5	6	判定不能	合計
件数	157	3	178	46	13	42	15	11	465
割合	33.8%	0.6%	38.3%	9.9%	2.8%	9.0%	3.2%	2.4%	100%

【レベルの説明】

レベル0…老朽化が全く進んでおらず、修繕の必要がない建物

レベル1…老朽化は進んでいないが、基礎や屋根等、一部に課題が残る建物

レベル2…老朽化は進んでいないが、外壁や屋根等、一部に修理が必要な建物

レベル3…老朽化が進み外壁や屋根等の破損が目立つため、一部修理が必要な建物

レベル4…老朽化が進み暴風発生時等、部材飛散のおそれがあるため外壁や屋根等、修理が必要な建物

レベル5…老朽化著しく、豪雪時などに倒壊の可能性がある建物

レベル6…全半壊し瓦礫が放置されているため、暴風発生時等、瓦礫飛散のおそれがある建物

判定不能…草木や雑木の繁茂、私有地の進入禁止等で不良度等の判定ができない

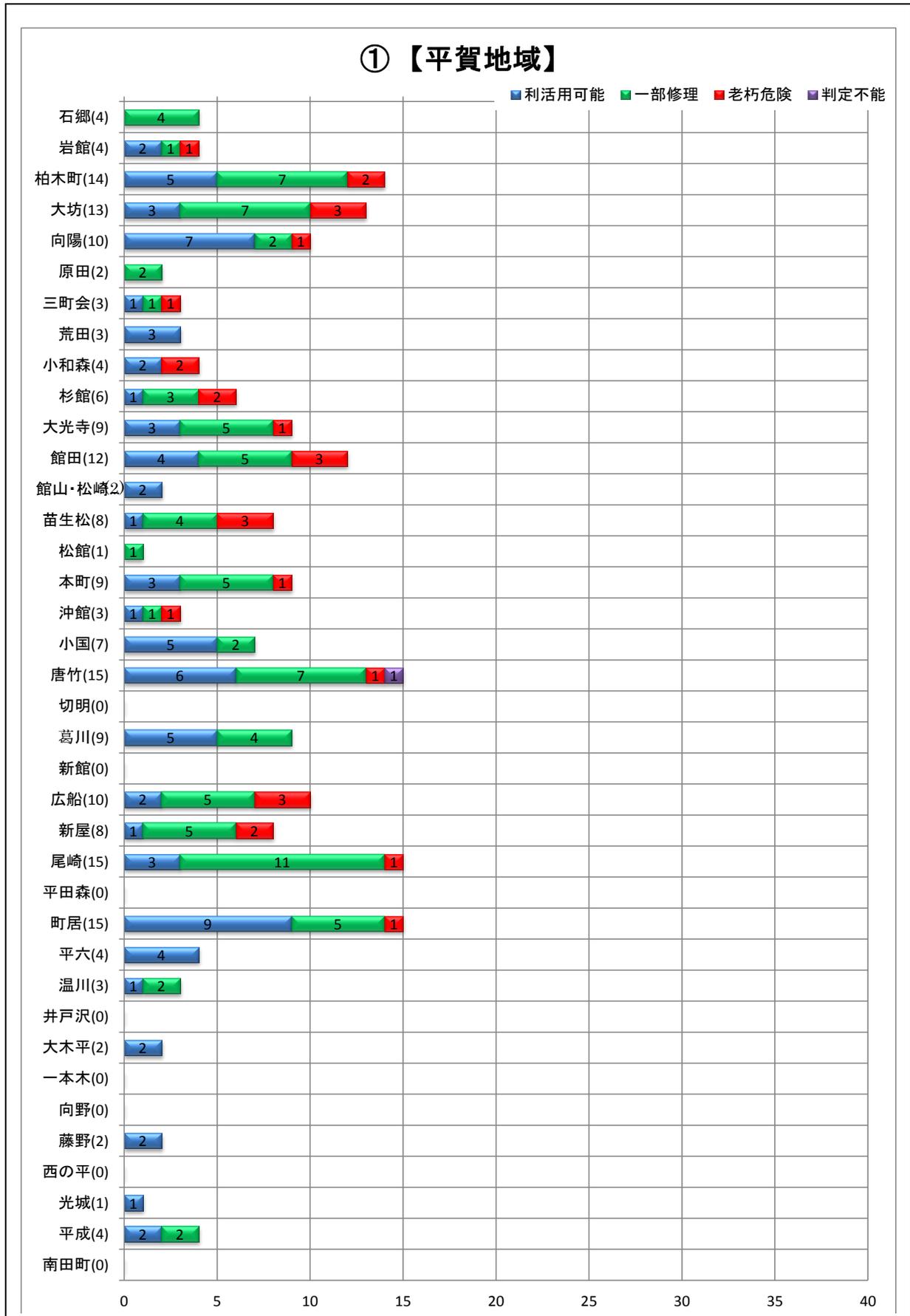
(空家等の地域別内訳)

(単位：件)

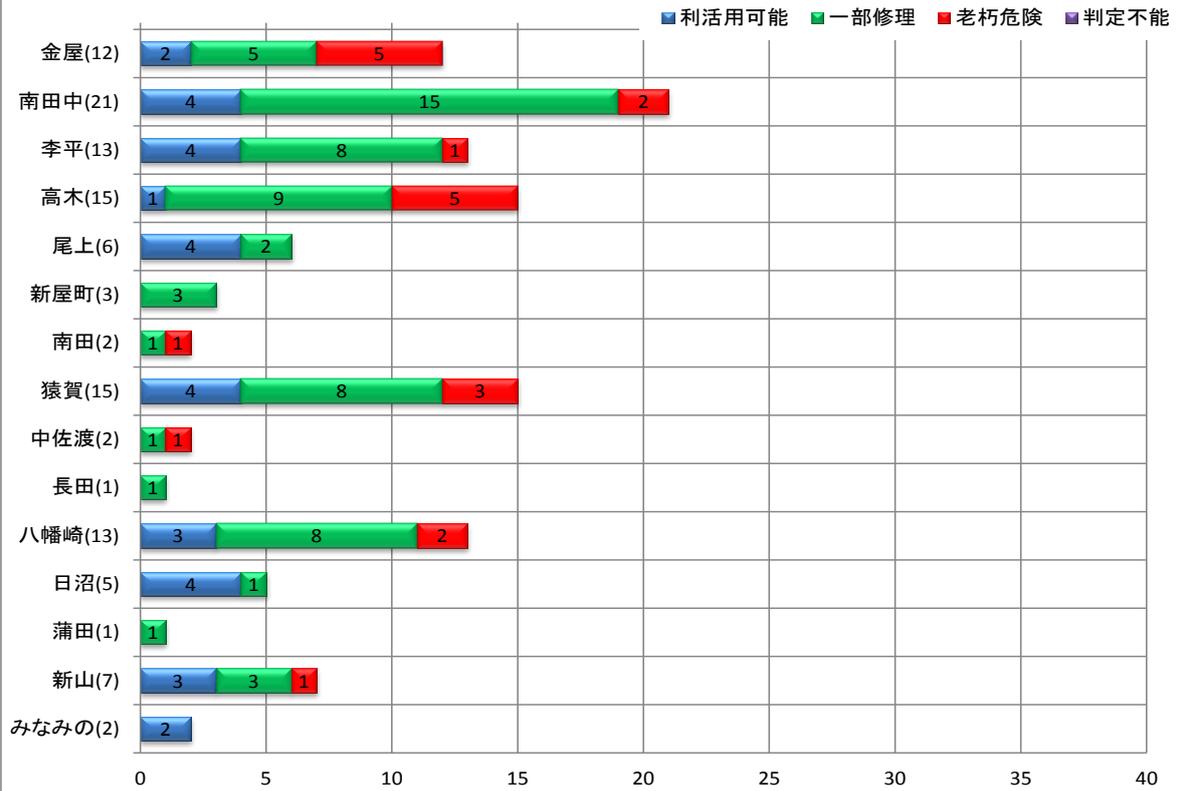
地域	判定	利活用可能 (レベル0,1)	一部修理 (レベル2,3)	老朽危険 (レベル4,5,6)	判定不能 —	合計	住宅数 (空家率)
	平賀地域	81 40.1%	91 45.0%	29 14.4%	1 0.5%	202 100%	7,755 2.6%
尾上地域	31 26.3%	66 55.9%	21 17.8%	0 0%	118 100%	3,731 3.2%	
碓ヶ関地域	48 33.1%	67 46.2%	20 13.8%	10 6.9%	145 100%	1,474 9.8%	
合計	160 34.4%	224 48.2%	70 15.0%	11 2.4%	465 100%	12,960 3.6%	

※住宅数…「平川市耐震改修促進計画(H28.3改定)」住宅数

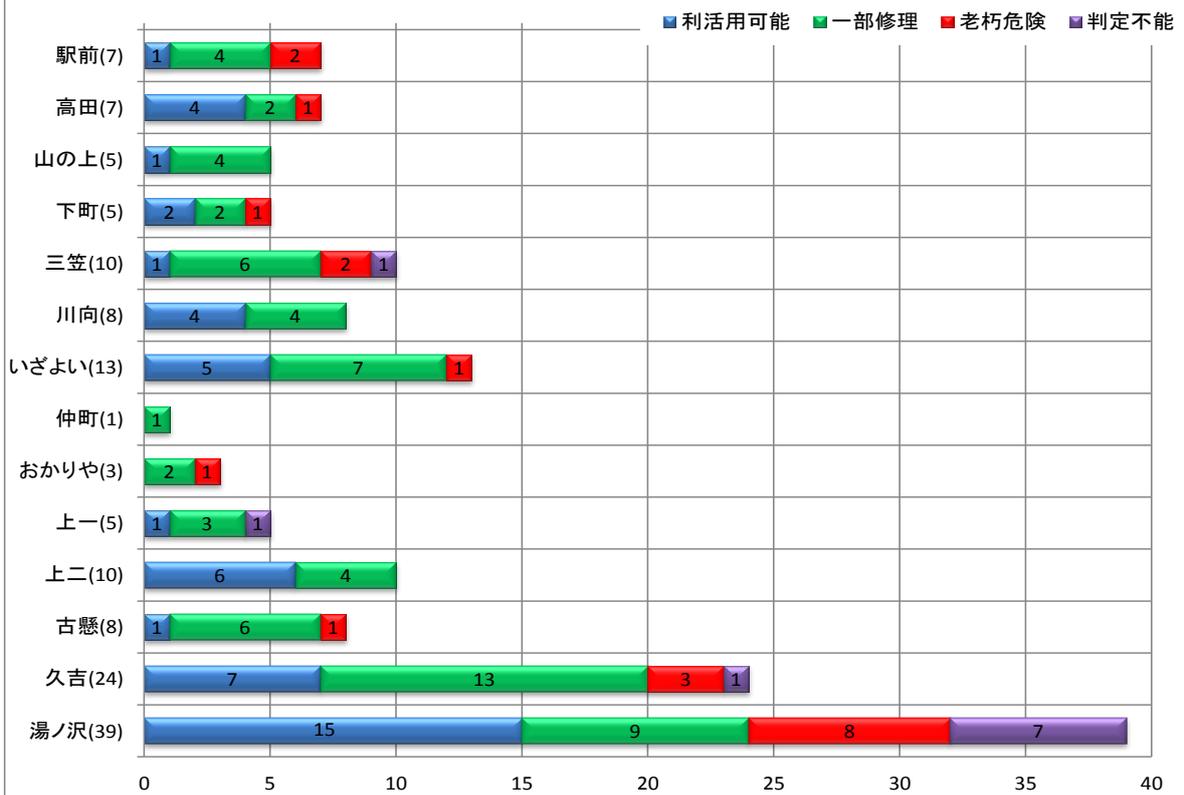
(空家等の地域分布状況)



② 【尾上地域】



③ 【碓ヶ関地域】



(空家等の所有者等意向調査の主な結果)

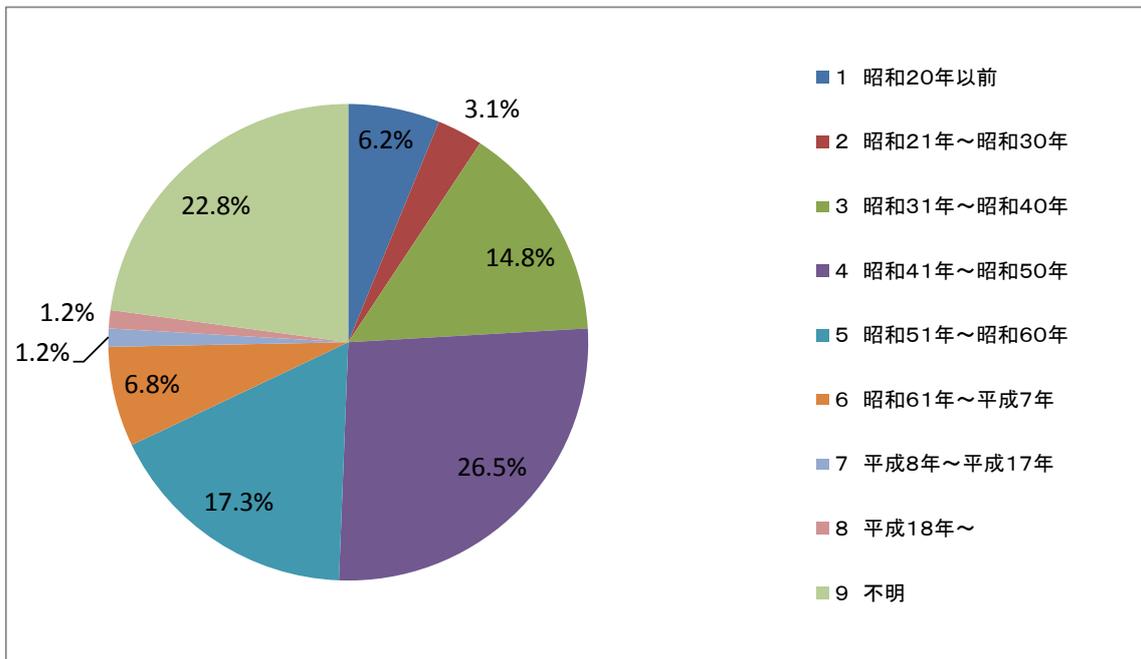
事前に抽出した1,478件に対し現況調査を実施した結果、空家と思われるもの722件の所有者等に対し意向調査を実施しました。(居所不明等により送付できなかったもの4件を除く。)

実施期間：平成28年10月～平成29年2月

意向調査票 送付総数 718件、回答数 444件、回答率 61.8%

うち【空家等の所有者等の回答 186件】の結果は次のとおりです。

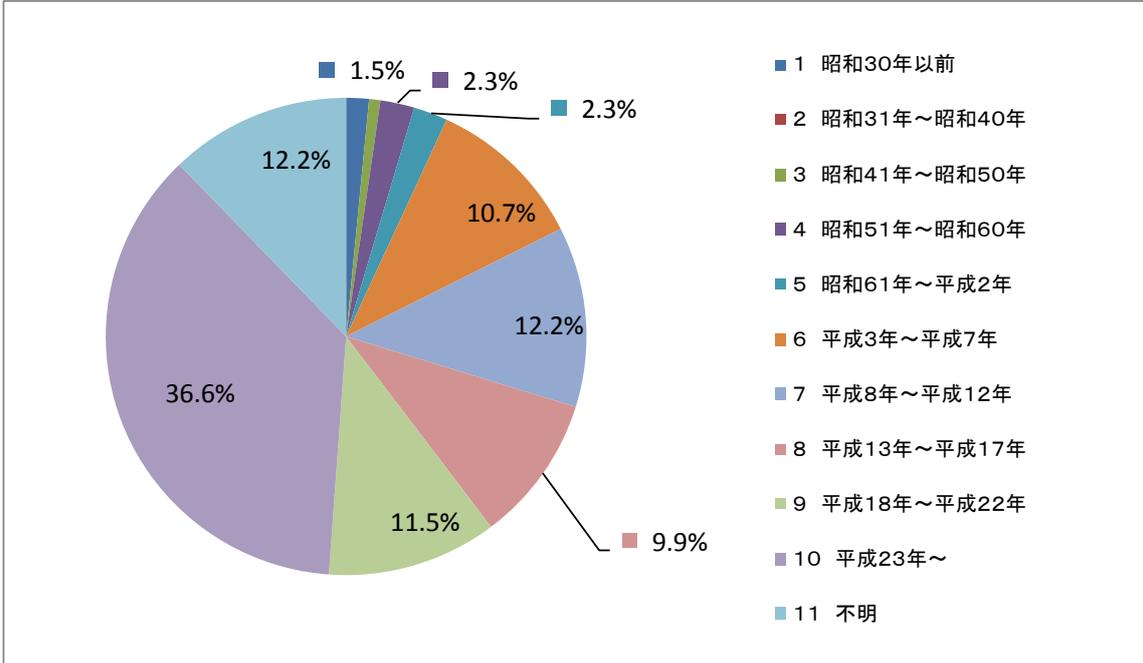
①空家等の建築時期



「9 不明」を除く上位は、  
 ①「4 昭和41年～昭和50年」 (26.5%)  
 ②「5 昭和51年～昭和60年」 (17.3%)  
 ③「3 昭和31年～昭和40年」 (14.8%)  
 「昭和31年～昭和60年」に建築されたものが半数以上(58.6%)を占めている。

平賀地域	尾上地域	碓ヶ関地域
<p>「9 不明」を除く上位は、                      ①「5 昭和51年～昭和60年」(23.3%)                      ②「4 昭和41年～昭和50年」(21.9%)                      ③「3 昭和31年～昭和40年」(11.0%)</p>	<p>「9 不明」を除く上位は、                      ①「4 昭和41年～昭和50年」(42.2%)                      ②「3 昭和31年～昭和40年」(17.8%)                      ③「1 昭和20年以前」(6.7%)</p>	<p>「9 不明」を除く上位は、                      ①「5 昭和51年～昭和60年」(22.7%)                      ②「3 昭和31年～昭和40年」(18.2%)                      ②「4 昭和41年～昭和50年」(18.2%)</p>

②住まなくなった時期



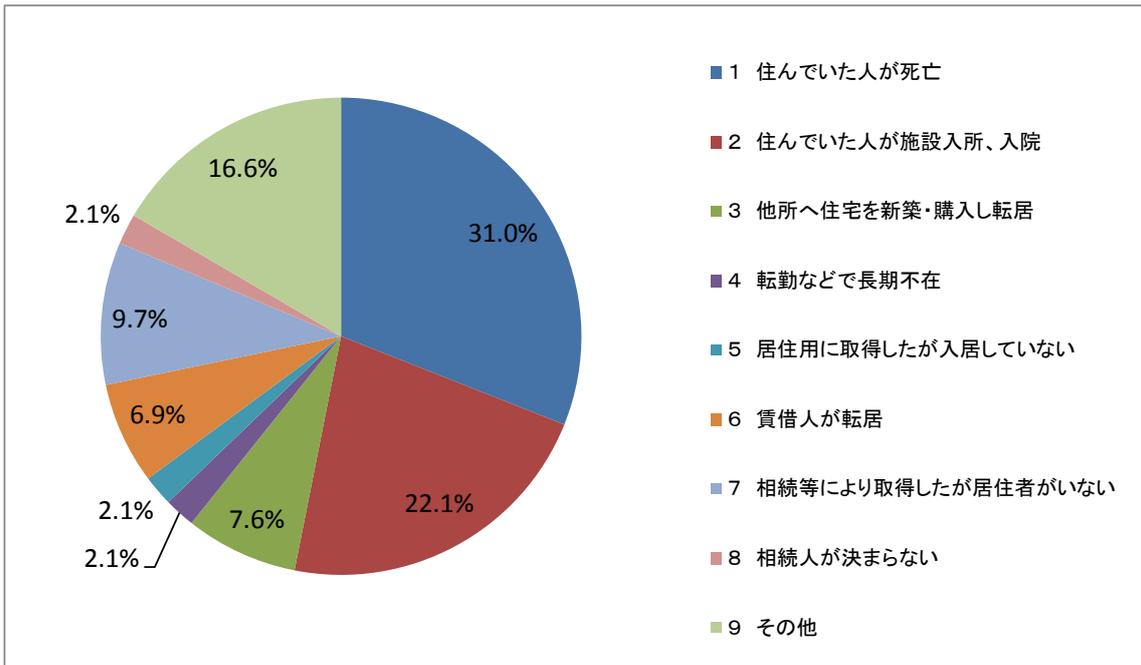
「11 不明」を除く上位は、

- ①「10 平成23年～」 (36.6%)
- ②「7 平成8年～平成12年」 (12.2%)
- ③「9 平成18年～平成22年」 (11.5%)

「平成23年～」に空家になったものが最も多く、ここ10年で48.1%、ここ20年では70.2%となっている。

平賀地域	尾上地域	碓ヶ関地域																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>時期</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 昭和30年以前</td> <td>1.7%</td> </tr> <tr> <td>2 昭和31年～昭和40年</td> <td>11.9%</td> </tr> <tr> <td>3 昭和41年～昭和50年</td> <td>11.9%</td> </tr> <tr> <td>4 昭和51年～昭和60年</td> <td>1.7%</td> </tr> <tr> <td>5 昭和61年～平成2年</td> <td>1.7%</td> </tr> <tr> <td>6 平成3年～平成7年</td> <td>11.9%</td> </tr> <tr> <td>7 平成8年～平成12年</td> <td>15.3%</td> </tr> <tr> <td>8 平成13年～平成17年</td> <td>11.9%</td> </tr> <tr> <td>9 平成18年～平成22年</td> <td>11.9%</td> </tr> <tr> <td>10 平成23年～</td> <td>30.5%</td> </tr> <tr> <td>11 不明</td> <td>10.2%</td> </tr> </tbody> </table>	時期	割合	1 昭和30年以前	1.7%	2 昭和31年～昭和40年	11.9%	3 昭和41年～昭和50年	11.9%	4 昭和51年～昭和60年	1.7%	5 昭和61年～平成2年	1.7%	6 平成3年～平成7年	11.9%	7 平成8年～平成12年	15.3%	8 平成13年～平成17年	11.9%	9 平成18年～平成22年	11.9%	10 平成23年～	30.5%	11 不明	10.2%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>時期</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 昭和30年以前</td> <td>5.4%</td> </tr> <tr> <td>2 昭和31年～昭和40年</td> <td>10.8%</td> </tr> <tr> <td>3 昭和41年～昭和50年</td> <td>8.1%</td> </tr> <tr> <td>4 昭和51年～昭和60年</td> <td>18.9%</td> </tr> <tr> <td>5 昭和61年～平成2年</td> <td>16.2%</td> </tr> <tr> <td>6 平成3年～平成7年</td> <td>18.9%</td> </tr> <tr> <td>7 平成8年～平成12年</td> <td>5.4%</td> </tr> <tr> <td>8 平成13年～平成17年</td> <td>10.8%</td> </tr> <tr> <td>9 平成18年～平成22年</td> <td>8.1%</td> </tr> <tr> <td>10 平成23年～</td> <td>37.8%</td> </tr> <tr> <td>11 不明</td> <td>16.2%</td> </tr> </tbody> </table>	時期	割合	1 昭和30年以前	5.4%	2 昭和31年～昭和40年	10.8%	3 昭和41年～昭和50年	8.1%	4 昭和51年～昭和60年	18.9%	5 昭和61年～平成2年	16.2%	6 平成3年～平成7年	18.9%	7 平成8年～平成12年	5.4%	8 平成13年～平成17年	10.8%	9 平成18年～平成22年	8.1%	10 平成23年～	37.8%	11 不明	16.2%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>時期</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 昭和30年以前</td> <td>5.7%</td> </tr> <tr> <td>2 昭和31年～昭和40年</td> <td>14.3%</td> </tr> <tr> <td>3 昭和41年～昭和50年</td> <td>14.3%</td> </tr> <tr> <td>4 昭和51年～昭和60年</td> <td>5.7%</td> </tr> <tr> <td>5 昭和61年～平成2年</td> <td>11.4%</td> </tr> <tr> <td>6 平成3年～平成7年</td> <td>14.3%</td> </tr> <tr> <td>7 平成8年～平成12年</td> <td>14.3%</td> </tr> <tr> <td>8 平成13年～平成17年</td> <td>5.7%</td> </tr> <tr> <td>9 平成18年～平成22年</td> <td>14.3%</td> </tr> <tr> <td>10 平成23年～</td> <td>45.7%</td> </tr> <tr> <td>11 不明</td> <td>11.4%</td> </tr> </tbody> </table>	時期	割合	1 昭和30年以前	5.7%	2 昭和31年～昭和40年	14.3%	3 昭和41年～昭和50年	14.3%	4 昭和51年～昭和60年	5.7%	5 昭和61年～平成2年	11.4%	6 平成3年～平成7年	14.3%	7 平成8年～平成12年	14.3%	8 平成13年～平成17年	5.7%	9 平成18年～平成22年	14.3%	10 平成23年～	45.7%	11 不明	11.4%
時期	割合																																																																									
1 昭和30年以前	1.7%																																																																									
2 昭和31年～昭和40年	11.9%																																																																									
3 昭和41年～昭和50年	11.9%																																																																									
4 昭和51年～昭和60年	1.7%																																																																									
5 昭和61年～平成2年	1.7%																																																																									
6 平成3年～平成7年	11.9%																																																																									
7 平成8年～平成12年	15.3%																																																																									
8 平成13年～平成17年	11.9%																																																																									
9 平成18年～平成22年	11.9%																																																																									
10 平成23年～	30.5%																																																																									
11 不明	10.2%																																																																									
時期	割合																																																																									
1 昭和30年以前	5.4%																																																																									
2 昭和31年～昭和40年	10.8%																																																																									
3 昭和41年～昭和50年	8.1%																																																																									
4 昭和51年～昭和60年	18.9%																																																																									
5 昭和61年～平成2年	16.2%																																																																									
6 平成3年～平成7年	18.9%																																																																									
7 平成8年～平成12年	5.4%																																																																									
8 平成13年～平成17年	10.8%																																																																									
9 平成18年～平成22年	8.1%																																																																									
10 平成23年～	37.8%																																																																									
11 不明	16.2%																																																																									
時期	割合																																																																									
1 昭和30年以前	5.7%																																																																									
2 昭和31年～昭和40年	14.3%																																																																									
3 昭和41年～昭和50年	14.3%																																																																									
4 昭和51年～昭和60年	5.7%																																																																									
5 昭和61年～平成2年	11.4%																																																																									
6 平成3年～平成7年	14.3%																																																																									
7 平成8年～平成12年	14.3%																																																																									
8 平成13年～平成17年	5.7%																																																																									
9 平成18年～平成22年	14.3%																																																																									
10 平成23年～	45.7%																																																																									
11 不明	11.4%																																																																									
<p>「11 不明」を除く上位は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①「10 平成23年～」 (30.5%)</li> <li>②「7 平成8年～平成12年」 (15.3%)</li> <li>③「6 平成3年～平成7年」 (11.9%)</li> </ul>	<p>「11 不明」を除く上位は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①「10 平成23年～」 (37.8%)</li> <li>②「6 平成3年～平成7年」 (18.9%)</li> <li>③「8 平成13年～平成17年」 (10.8%)</li> </ul>	<p>「11 不明」を除く上位は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①「10 平成23年～」 (45.7%)</li> <li>②「7 平成8年～平成12年」 (14.3%)</li> <li>③「9 平成18年～平成22年」 (14.3%)</li> </ul>																																																																								

③ 住まなくなった理由



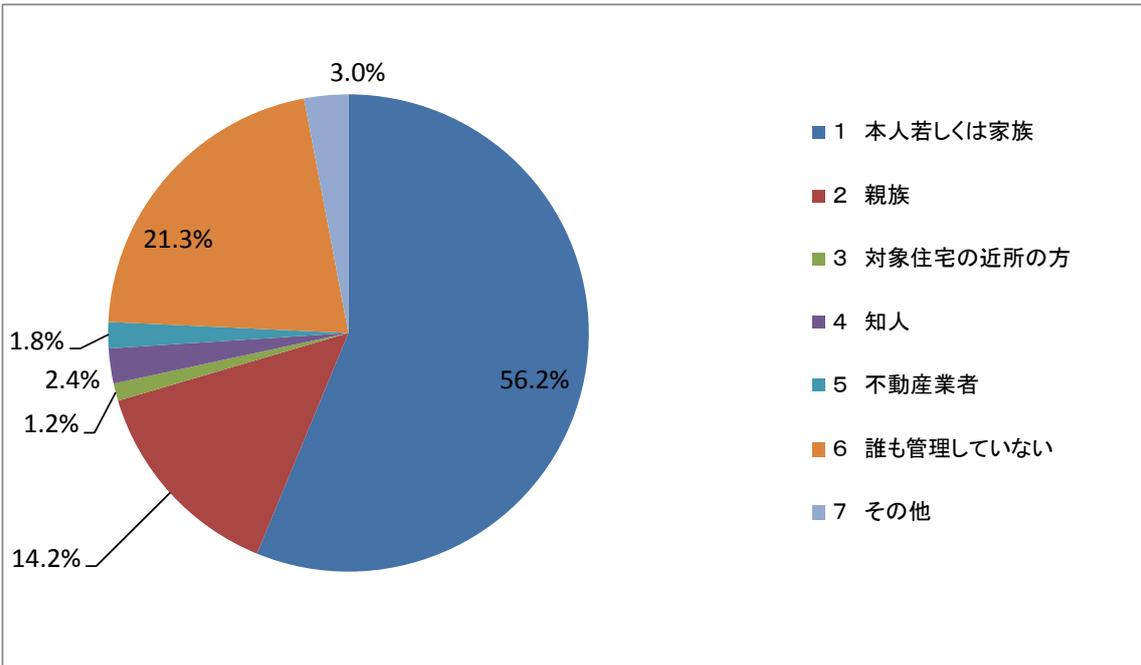
「9 その他」を除く上位は、

- ① 「1 住んでいた人が死亡」 (31.0%)
- ② 「2 住んでいた人が施設入所、入院」 (22.1%)
- ③ 「7 相続等により取得したが居住者がいない」 (9.7%)

「死亡」「入所・入院」が原因で空家になったものが半数以上(53.1%)を占めている。

平賀地域	尾上地域	碓ヶ関地域																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>理由</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 住んでいた人が死亡</td> <td>27.9%</td> </tr> <tr> <td>2 住んでいた人が施設入所、入院</td> <td>27.9%</td> </tr> <tr> <td>3 他所へ住宅を新築・購入し転居</td> <td>19.7%</td> </tr> <tr> <td>4 転勤などで長期不在</td> <td>4.9%</td> </tr> <tr> <td>5 居住用に取得したが入居していない</td> <td>1.6%</td> </tr> <tr> <td>6 賃借人が転居</td> <td>3.3%</td> </tr> <tr> <td>7 相続等により取得したが居住者がいない</td> <td>9.8%</td> </tr> <tr> <td>8 相続人が決まらない</td> <td>3.3%</td> </tr> <tr> <td>9 その他</td> <td>1.6%</td> </tr> </tbody> </table>	理由	割合	1 住んでいた人が死亡	27.9%	2 住んでいた人が施設入所、入院	27.9%	3 他所へ住宅を新築・購入し転居	19.7%	4 転勤などで長期不在	4.9%	5 居住用に取得したが入居していない	1.6%	6 賃借人が転居	3.3%	7 相続等により取得したが居住者がいない	9.8%	8 相続人が決まらない	3.3%	9 その他	1.6%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>理由</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 住んでいた人が死亡</td> <td>37.2%</td> </tr> <tr> <td>2 住んでいた人が施設入所、入院</td> <td>30.2%</td> </tr> <tr> <td>3 他所へ住宅を新築・購入し転居</td> <td>9.3%</td> </tr> <tr> <td>4 転勤などで長期不在</td> <td>7.0%</td> </tr> <tr> <td>5 居住用に取得したが入居していない</td> <td>4.7%</td> </tr> <tr> <td>6 賃借人が転居</td> <td>11.6%</td> </tr> <tr> <td>7 相続等により取得したが居住者がいない</td> <td>7.0%</td> </tr> <tr> <td>8 相続人が決まらない</td> <td>4.7%</td> </tr> <tr> <td>9 その他</td> <td>7.0%</td> </tr> </tbody> </table>	理由	割合	1 住んでいた人が死亡	37.2%	2 住んでいた人が施設入所、入院	30.2%	3 他所へ住宅を新築・購入し転居	9.3%	4 転勤などで長期不在	7.0%	5 居住用に取得したが入居していない	4.7%	6 賃借人が転居	11.6%	7 相続等により取得したが居住者がいない	7.0%	8 相続人が決まらない	4.7%	9 その他	7.0%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>理由</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 住んでいた人が死亡</td> <td>29.3%</td> </tr> <tr> <td>2 住んでいた人が施設入所、入院</td> <td>9.8%</td> </tr> <tr> <td>3 他所へ住宅を新築・購入し転居</td> <td>17.1%</td> </tr> <tr> <td>4 転勤などで長期不在</td> <td>4.9%</td> </tr> <tr> <td>5 居住用に取得したが入居していない</td> <td>4.9%</td> </tr> <tr> <td>6 賃借人が転居</td> <td>14.6%</td> </tr> <tr> <td>7 相続等により取得したが居住者がいない</td> <td>12.2%</td> </tr> <tr> <td>8 相続人が決まらない</td> <td>2.4%</td> </tr> <tr> <td>9 その他</td> <td>9.8%</td> </tr> </tbody> </table>	理由	割合	1 住んでいた人が死亡	29.3%	2 住んでいた人が施設入所、入院	9.8%	3 他所へ住宅を新築・購入し転居	17.1%	4 転勤などで長期不在	4.9%	5 居住用に取得したが入居していない	4.9%	6 賃借人が転居	14.6%	7 相続等により取得したが居住者がいない	12.2%	8 相続人が決まらない	2.4%	9 その他	9.8%
理由	割合																																																													
1 住んでいた人が死亡	27.9%																																																													
2 住んでいた人が施設入所、入院	27.9%																																																													
3 他所へ住宅を新築・購入し転居	19.7%																																																													
4 転勤などで長期不在	4.9%																																																													
5 居住用に取得したが入居していない	1.6%																																																													
6 賃借人が転居	3.3%																																																													
7 相続等により取得したが居住者がいない	9.8%																																																													
8 相続人が決まらない	3.3%																																																													
9 その他	1.6%																																																													
理由	割合																																																													
1 住んでいた人が死亡	37.2%																																																													
2 住んでいた人が施設入所、入院	30.2%																																																													
3 他所へ住宅を新築・購入し転居	9.3%																																																													
4 転勤などで長期不在	7.0%																																																													
5 居住用に取得したが入居していない	4.7%																																																													
6 賃借人が転居	11.6%																																																													
7 相続等により取得したが居住者がいない	7.0%																																																													
8 相続人が決まらない	4.7%																																																													
9 その他	7.0%																																																													
理由	割合																																																													
1 住んでいた人が死亡	29.3%																																																													
2 住んでいた人が施設入所、入院	9.8%																																																													
3 他所へ住宅を新築・購入し転居	17.1%																																																													
4 転勤などで長期不在	4.9%																																																													
5 居住用に取得したが入居していない	4.9%																																																													
6 賃借人が転居	14.6%																																																													
7 相続等により取得したが居住者がいない	12.2%																																																													
8 相続人が決まらない	2.4%																																																													
9 その他	9.8%																																																													
<p>「9 その他」を除く上位は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 「1 住んでいた人が死亡」 (27.9%)</li> <li>② 「2 住んでいた人が施設入所、入院」 (27.9%)</li> <li>③ 「7 相続等により取得したが居住者がいない」 (9.8%)</li> </ul>	<p>「9 その他」を除く上位は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 「1 住んでいた人が死亡」 (37.2%)</li> <li>② 「2 住んでいた人が施設入所、入院」 (30.2%)</li> <li>③ 「3 他所へ住宅を新築・購入し転居」 (9.3%)</li> </ul>	<p>「9 その他」を除く上位は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 「1 住んでいた人が死亡」 (29.3%)</li> <li>② 「6 賃借人が転居」 (14.6%)</li> <li>③ 「7 相続等により取得したが居住者がいない」 (12.2%)</li> </ul>																																																												

④空家等の管理者



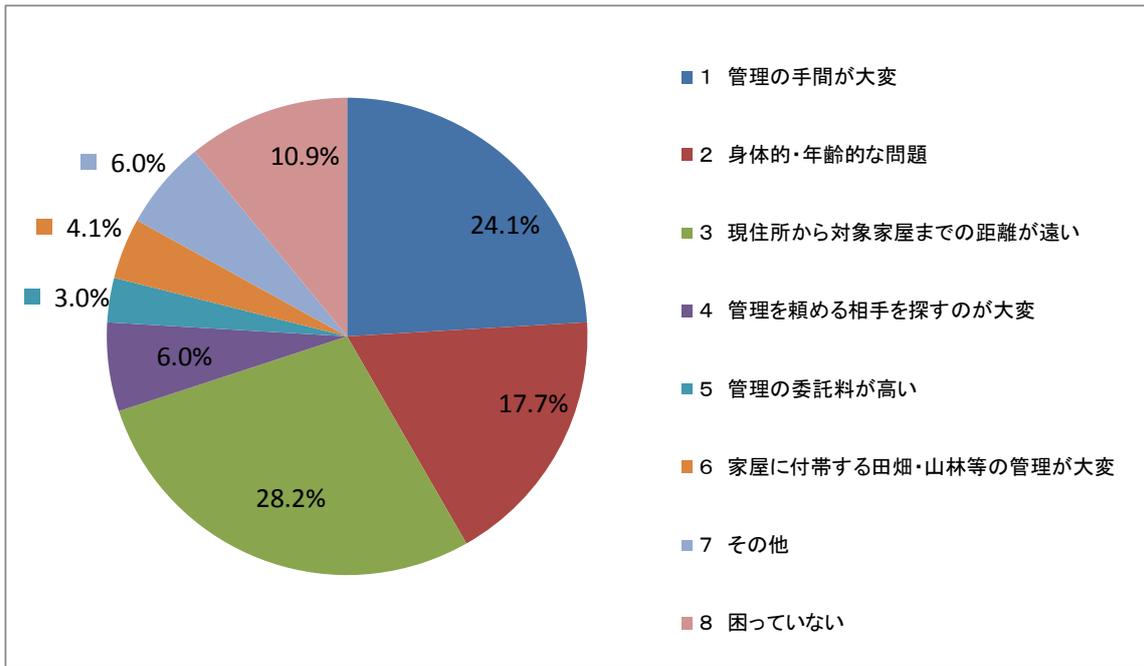
「7 その他」を除く上位は、

①「1 本人若しくは家族」	(56.2%)
②「6 誰も管理していない」	(21.3%)
③「2 親族」	(14.2%)

「本人若しくは家族」「親族」が管理している空家が約7割(70.4%)を占めている。  
一方で、「誰も管理していない」空家が2割以上(21.3%)もある状況である。

地域	管理者の種類	割合
平賀地域	1 本人若しくは家族	65.3%
	6 誰も管理していない	14.7%
	2 親族	13.3%
	3 対象住宅の近所の方	1.3%
	4 知人	5.3%
	5 不動産業者	1.3%
	7 その他	1.3%
尾上地域	1 本人若しくは家族	45.8%
	6 誰も管理していない	20.8%
	2 親族	22.9%
	3 対象住宅の近所の方	2.1%
	4 知人	2.1%
	5 不動産業者	4.2%
	7 その他	2.1%
碓ヶ関地域	1 本人若しくは家族	52.2%
	6 誰も管理していない	32.6%
	2 親族	6.5%
	3 対象住宅の近所の方	2.2%
	4 知人	4.3%
	5 不動産業者	2.2%
	7 その他	2.2%

⑤維持・管理で困っていること

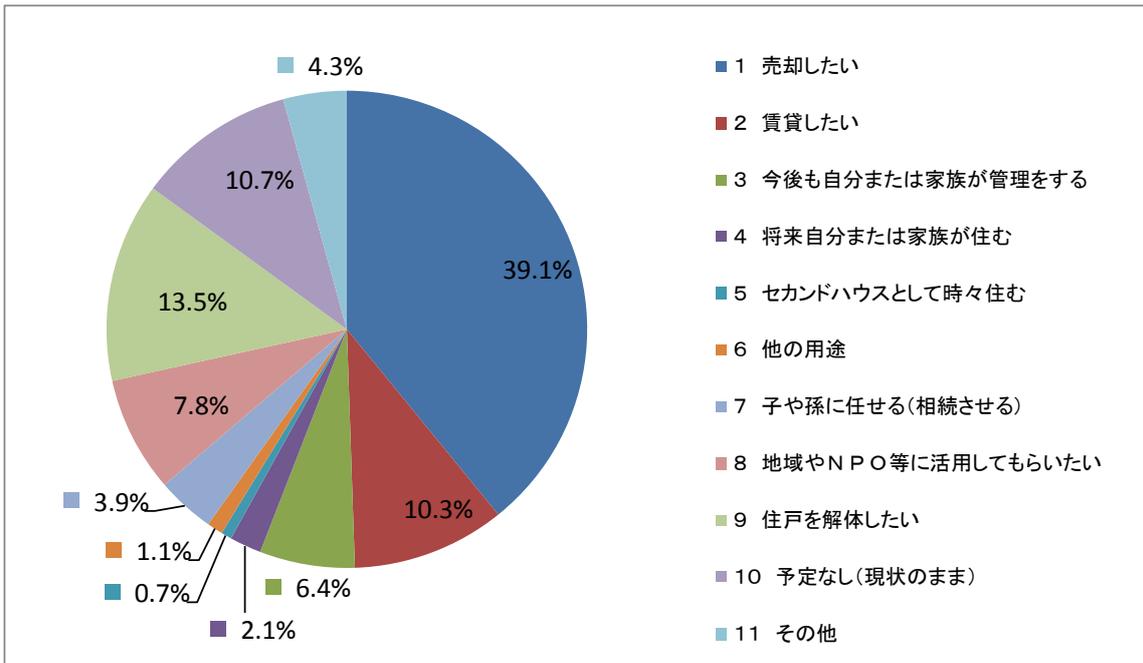


「7 その他」を除く上位は、  
 ①「3 現住所から対象家屋までの距離が遠い」 (28.2%)  
 ②「1 管理の手間が大変」 (24.1%)  
 ③「2 身体的・年齢的な問題」 (17.7%)

市外または県外在住者もあり、空家までの距離の問題が約3割(28.2%)となっている。

平賀地域	尾上地域	碓ヶ関地域																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>困っていること</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 管理の手間が大変</td> <td>21.9%</td> </tr> <tr> <td>2 身体的・年齢的な問題</td> <td>18.4%</td> </tr> <tr> <td>3 現住所から対象家屋までの距離が遠い</td> <td>28.1%</td> </tr> <tr> <td>4 管理を頼める相手を探すのが大変</td> <td>6.1%</td> </tr> <tr> <td>5 管理の委託料が高い</td> <td>4.4%</td> </tr> <tr> <td>6 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変</td> <td>1.8%</td> </tr> <tr> <td>7 その他</td> <td>6.1%</td> </tr> <tr> <td>8 困っていない</td> <td>13.2%</td> </tr> </tbody> </table>	困っていること	割合	1 管理の手間が大変	21.9%	2 身体的・年齢的な問題	18.4%	3 現住所から対象家屋までの距離が遠い	28.1%	4 管理を頼める相手を探すのが大変	6.1%	5 管理の委託料が高い	4.4%	6 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変	1.8%	7 その他	6.1%	8 困っていない	13.2%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>困っていること</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 管理の手間が大変</td> <td>29.2%</td> </tr> <tr> <td>2 身体的・年齢的な問題</td> <td>16.7%</td> </tr> <tr> <td>3 現住所から対象家屋までの距離が遠い</td> <td>25.0%</td> </tr> <tr> <td>4 管理を頼める相手を探すのが大変</td> <td>5.6%</td> </tr> <tr> <td>5 管理の委託料が高い</td> <td>2.8%</td> </tr> <tr> <td>6 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変</td> <td>2.8%</td> </tr> <tr> <td>7 その他</td> <td>6.9%</td> </tr> <tr> <td>8 困っていない</td> <td>11.1%</td> </tr> </tbody> </table>	困っていること	割合	1 管理の手間が大変	29.2%	2 身体的・年齢的な問題	16.7%	3 現住所から対象家屋までの距離が遠い	25.0%	4 管理を頼める相手を探すのが大変	5.6%	5 管理の委託料が高い	2.8%	6 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変	2.8%	7 その他	6.9%	8 困っていない	11.1%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>困っていること</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 管理の手間が大変</td> <td>22.5%</td> </tr> <tr> <td>2 身体的・年齢的な問題</td> <td>17.5%</td> </tr> <tr> <td>3 現住所から対象家屋までの距離が遠い</td> <td>31.3%</td> </tr> <tr> <td>4 管理を頼める相手を探すのが大変</td> <td>6.3%</td> </tr> <tr> <td>5 管理の委託料が高い</td> <td>8.8%</td> </tr> <tr> <td>6 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>7 その他</td> <td>7.5%</td> </tr> <tr> <td>8 困っていない</td> <td>0.0%</td> </tr> </tbody> </table>	困っていること	割合	1 管理の手間が大変	22.5%	2 身体的・年齢的な問題	17.5%	3 現住所から対象家屋までの距離が遠い	31.3%	4 管理を頼める相手を探すのが大変	6.3%	5 管理の委託料が高い	8.8%	6 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変	5.0%	7 その他	7.5%	8 困っていない	0.0%
困っていること	割合																																																							
1 管理の手間が大変	21.9%																																																							
2 身体的・年齢的な問題	18.4%																																																							
3 現住所から対象家屋までの距離が遠い	28.1%																																																							
4 管理を頼める相手を探すのが大変	6.1%																																																							
5 管理の委託料が高い	4.4%																																																							
6 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変	1.8%																																																							
7 その他	6.1%																																																							
8 困っていない	13.2%																																																							
困っていること	割合																																																							
1 管理の手間が大変	29.2%																																																							
2 身体的・年齢的な問題	16.7%																																																							
3 現住所から対象家屋までの距離が遠い	25.0%																																																							
4 管理を頼める相手を探すのが大変	5.6%																																																							
5 管理の委託料が高い	2.8%																																																							
6 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変	2.8%																																																							
7 その他	6.9%																																																							
8 困っていない	11.1%																																																							
困っていること	割合																																																							
1 管理の手間が大変	22.5%																																																							
2 身体的・年齢的な問題	17.5%																																																							
3 現住所から対象家屋までの距離が遠い	31.3%																																																							
4 管理を頼める相手を探すのが大変	6.3%																																																							
5 管理の委託料が高い	8.8%																																																							
6 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変	5.0%																																																							
7 その他	7.5%																																																							
8 困っていない	0.0%																																																							
<p>「7 その他」を除く上位は、                  ①「3 現住所から対象家屋までの距離が遠い」 (28.1%)                  ②「1 管理の手間が大変」 (21.9%)                  ③「2 身体的・年齢的な問題」 (18.4%)</p>	<p>「7 その他」を除く上位は、                  ①「1 管理の手間が大変」 (29.2%)                  ②「3 現住所から対象家屋までの距離が遠い」 (25.0%)                  ③「2 身体的・年齢的な問題」 (16.7%)</p>	<p>「7 その他」を除く上位は、                  ①「3 現住所から対象家屋までの距離が遠い」 (31.3%)                  ②「1 管理の手間が大変」 (22.5%)                  ③「2 身体的・年齢的な問題」 (17.5%)</p>																																																						

⑥今後の活用

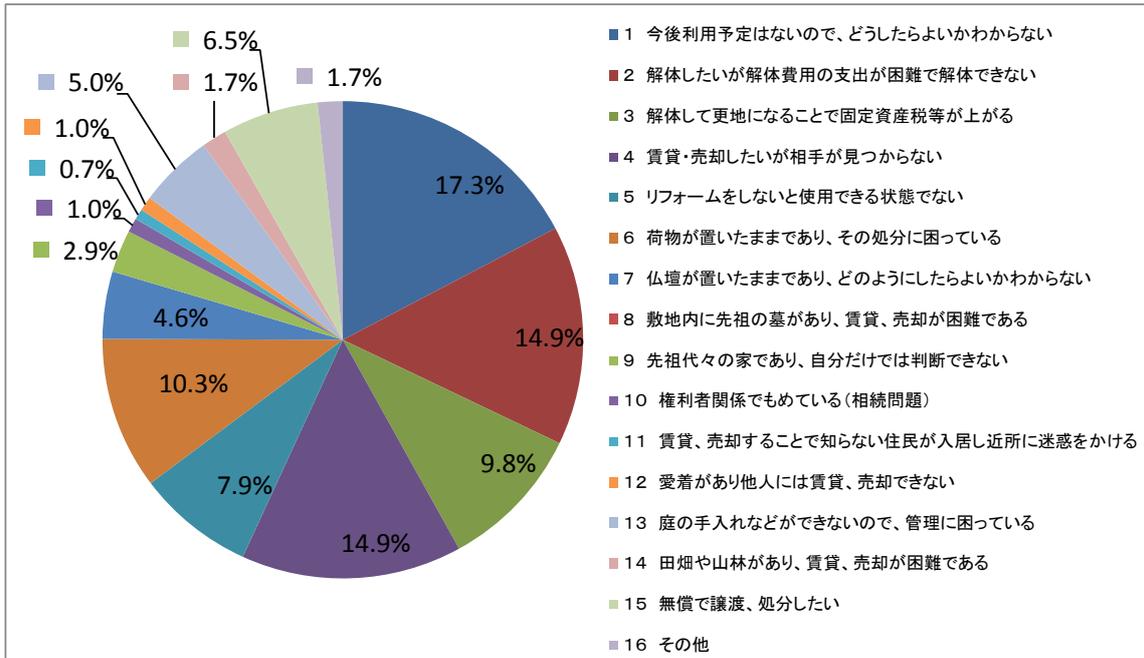


「11 その他」を除く上位は、  
 ①「1 売却したい」 (39.1%)  
 ②「9 住戸を解体したい」 (13.5%)  
 ③「10 予定なし(現状のまま)」 (10.7%)

「売却」「賃貸」を希望する人が約半数(49.5%)あり、「解体したい」人は1割強(13.5%)である。

平賀地域	尾上地域	碓ヶ関地域
<p>「11 その他」を除く上位は、                      ①「1 売却したい」 (35.3%)                      ②「9 住戸を解体したい」 (14.3%)                      ③「2 賃貸したい」 (11.3%)</p>	<p>「11 その他」を除く上位は、                      ①「1 売却したい」 (43.4%)                      ②「9 住戸を解体したい」 (11.8%)                      ③「2 賃貸したい」 (10.5%)</p>	<p>「11 その他」を除く上位は、                      ①「1 売却したい」 (41.7%)                      ②「9 住戸を解体したい」 (13.9%)                      ③「10 予定なし(現状のまま)」 (9.7%)</p>

⑦今後の活用で困っていること



「16 その他」を除く上位は、

- ①「1 今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」 (17.3%)
- ②「2 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」 (14.9%)
- ③「4 賃貸・売却したいが相手が見つからない」 (14.9%)

活用や処分などの意志はあるものの、諸問題により売却、解体など容易にできない状況である。

平賀地域	尾上地域	碓ヶ関地域
<p>「11 その他」を除く上位は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①「1 今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」 (16.1%)</li> <li>②「2 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」 (15.6%)</li> <li>③「4 賃貸・売却したいが相手が見つからない」 (14.4%)</li> </ul>	<p>「11 その他」を除く上位は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①「1 今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」 (15.4%)</li> <li>①「2 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」 (15.4%)</li> <li>③「4 賃貸・売却したいが相手が見つからない」 (13.8%)</li> </ul>	<p>「11 その他」を除く上位は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①「1 今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」 (21.1%)</li> <li>②「4 賃貸・売却したいが相手が見つからない」 (16.7%)</li> <li>③「2 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」 (13.2%)</li> </ul>

### 3 相談受付状況

平成27年4月の条例施行から平成29年2月までに寄せられた空家等の相談や通報件数は、57件となっており、苦情内容の多くは、隣接している空家等のがれきの飛散による防災上の不安や雑木、雑草の繁茂による通行人や隣家への悪影響が危惧されるというものです。

### 4 空家等の要因・背景

空家等が発生する要因や背景は、これまでの調査結果や一般的に指摘されていることから、次のようなものが考えられます。

#### (1) 所有者等

- 管理者意識の希薄化
- 遠方に居住し、実態を把握していない
- 経済的負担（費用が工面できない）
- 活用や除却の意向がない
- 他人に貸すことに抵抗がある
- 相続人が分からない
- 高齢化・単身世帯化が進んでいる
- 荷物がある（仏壇など）

#### (2) 地域

- 所有者等に働きかけることに抵抗がある
- 所有者等の世代が代わり、現所有者がわからない
- 近隣との付き合いがない
- 情報不足（相談先が分からない）

#### (3) 市場

- 需要と供給のミスマッチ
- 新築住宅の供給が中心

#### (4) 法制度

- 固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない
- 空家等を除却すると土地の固定資産税が上がるため、除却に抵抗感がある

## 5 空家等が引き起こす問題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下といった社会的問題など、多くのものがあります。

### ■近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）

空家等が放置されると、倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

### ■地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

### ■所有者等の管理意識の欠如

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い人や、遠方に所在していたり相続して所有したものだったり、所有者や管理者としての問題意識や危機意識のない人がいます。

### ■空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

### ■空家等の増加にあわせて市民からの意見・苦情の件数の増加、問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。空家等が増えた分、多くの意見や苦情が発生し、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

### ■将来の人口減少が予測され、空家等のさらなる増加による問題の増大

少子高齢化などにより人口が減少すると、人口に対して住宅数が過剰となり空家等の件数が増加し、問題が増大する要因となります。

## 第3章 空家等対策に関する基本的な方針

### 1 計画の方向性

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、所有者等の意識や経済的な事情などから空家等の管理を十分に行うことができず、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ます。

このため、倒壊等の事故や火災、犯罪等を未然に防止し、市民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化を目指し、今後、各種対策を検討しながら「総合的な空家等対策」に取り組んでいくこととします。

### 2 計画の目標

#### (1) 快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空家等は、樹木・雑草等の繁茂による生活環境の悪化だけでなく、地域の活力も失われることにつながります。

空家等の適切な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、快適な住環境の保全を目指します。

#### (2) 安全で安心なまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空家等は、火災等の防災上の問題や、犯罪の温床となる恐れなど、防犯上の問題も懸念されます。

空家等の情報を基に、地域住民や関係機関との連携を図りながら、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

#### (3) 空家等を活用した移住・定住の促進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。

空家等の活用を本市への移住・定住促進につなげる、という視点からも空家等の問題に取り組みます。

### 3 計画の対象とする地区

本市の空家等は広く全域に分布していることから、本計画の対象とする地区は、平川市全域とします。

ただし、空家等に関する調査等の結果などから、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区と定めることとします。

#### 4 計画の対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）を対象とします。

※法第2条第1項

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。

法第2条第2項（特定空家等）

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
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・著しく景観を損なっている状態
- ・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

#### 5 実施体制および相談体制

空家等をもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるため、本市では、空家等相談の窓口を3地域に設置し、各関係課で関係法令に基づき対応を進めていく体制を確立します。また、平川市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）と連携する中で空家等対策を実施します。

##### （1）市民相談窓口

地 域	相 談 窓 口
平賀地域	総務部総務課、葛川支所
尾上地域	尾上総合支所 市民生活課
碓ヶ関地域	碓ヶ関総合支所 市民生活課

##### （2）庁内体制

事 例		担 当 課
老朽建築物	倒壊危険	都市計画課（統括）
	景観	
防犯・防災	犯罪誘発、飛散等	総務課
火災予防	火事	
通行障害等	市道	土木課
	農道	農林課
ごみ、環境	不法投棄、雑草繁茂等	市民課
	臭気、害虫など	
利活用	空家・空地バンク	企画財政課
	移住・定住	



## 第4章 空家等対策の基本的施策

### 1 対策の方向性と基本的な施策

空家等が発生し放置される要因やそこから生じる課題は、ひとつに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。

そのため、空家等対策を実施していくためには、それぞれの段階に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示し、国の支援制度等の活用も含め、各種対策を検討、実施していきます。

空家等は、今後増加が予想されることから発生予防・抑制に注力し、対策を進めていくこととします。

#### (1) 発生予防・抑制

空家等は、放置され老朽化が進むほど、適切な管理等が難しくなり、除却を余儀なくされコストが増大します。また、年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。空家等対策において、限られた地域資源で最大の効果を生み出すには、問題が深刻化する前の早期対応、何よりも空家等が発生させない「発生予防・抑制」が重要です。

- 空家等の調査及び早期情報収集体制、データベースの整備
- 総合的な相談体制の整備
- 定住、移住への支援制度の検討

#### (2) 適切な管理

適切な管理がなされていない空家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災・衛生・景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。

- 所有者等への啓発及び適切な管理に関する情報提供
- 所有者等への適切な管理に関する支援制度の検討
- 既存法令等の適切な運用
- 解体、除却の促進

#### (3) 有効活用

地域の資源である空家等を積極的に有効活用することで、建物の継続利用、住みかえ促進を図り、移住者や定住者および、子育て世帯にとって住みやすい活気あるまちの構築を行います。

- 利活用に関する情報提供
- 利活用に関する支援制度の検討

- ・空家バンク制度などの流通促進対策の検討

(4) 除却

除却をできない阻害要因（心理的要因・物理的要因・経済的要因・土地利用の制約等）が、様々あります。

- ・地域での有効活用策に関する支援制度の検討
- ・除却に関する支援制度の検討
- ・法第14条の規定に基づく措置

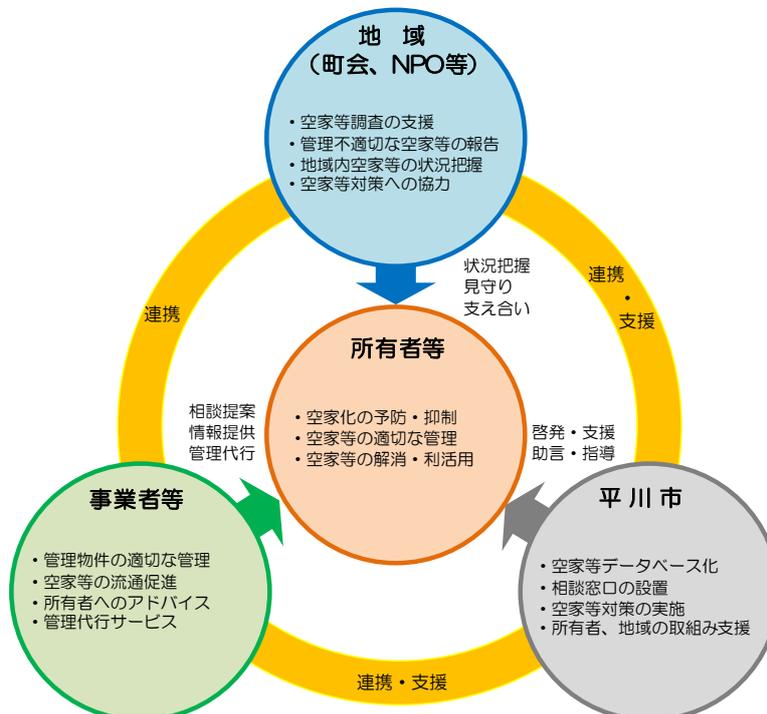
(5) 推進体制の構築

空家等問題は様々な要因があり、庁内をはじめ国・県・関係団体など多くの部署に関係しており、相互連絡調整や連携が不可欠なことから、空家等に関する様々な施策・事業を総合的に推進し、実効性を確保する連絡体制を構築する必要があります。

- ・実施体制及び連携の強化
- ・協議会による公平・公正な判断の確立
- ・関係機関、団体等との連携・連絡調整

(6) それぞれの連携した取り組み

所有者等、地域（市民）・事業者等・行政が、それぞれの役割を認識し、連携した取り組みを実施していきます。



## 第5章 法に基づく措置等

### 1 特定空家等に対する措置等

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講じていきます。

#### (1) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、「平川市特定空家等判断基準」(P30)により判定し、必要に応じて協議会の意見を聴いて判断するものとします。

なお、この「特定空家等の判断基準」は、事例等の知見の集積をふまえ、協議会の意見を聴いて、適宜見直しをすることとします。

#### (2) 行政の関与の要否の判断

実態調査や近隣住民等からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、当該空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産である当該空家等に対する措置について、行政関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断していきます。

#### (3) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置等の流れ(概要)(P28)のとおりです。

### 2 特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断要素等

#### [特定空家等の判断要素]

○空家等の物的状態による判断をする必要があります。

○周辺にもたらす悪影響の程度等を考慮する必要があります。

○特定空家等は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまないものです。

また、措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続きについての透明性及び適正性の確保が求められているところであり、国のガイドラインを参考に、地域の実情を反映しつつ、適時固有の判断基準を定めて運用することとします。

なお、定量的な基準により一律に判断することが困難な案件等については、必要に応じて、協議会の意見を聴くこととします。

[特定空家等に対する措置の判断要素]

- ・ 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- ・ 悪影響の程度と危険等の切迫性

上記、各項目を勘案して総合的に判断します。

[基本的な方針]

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行います。法第12条の情報の提供、助言から法第14条第1項の助言又は指導及び同条第2項の勧告に至るまでに、自主的解決を促していくこととします。

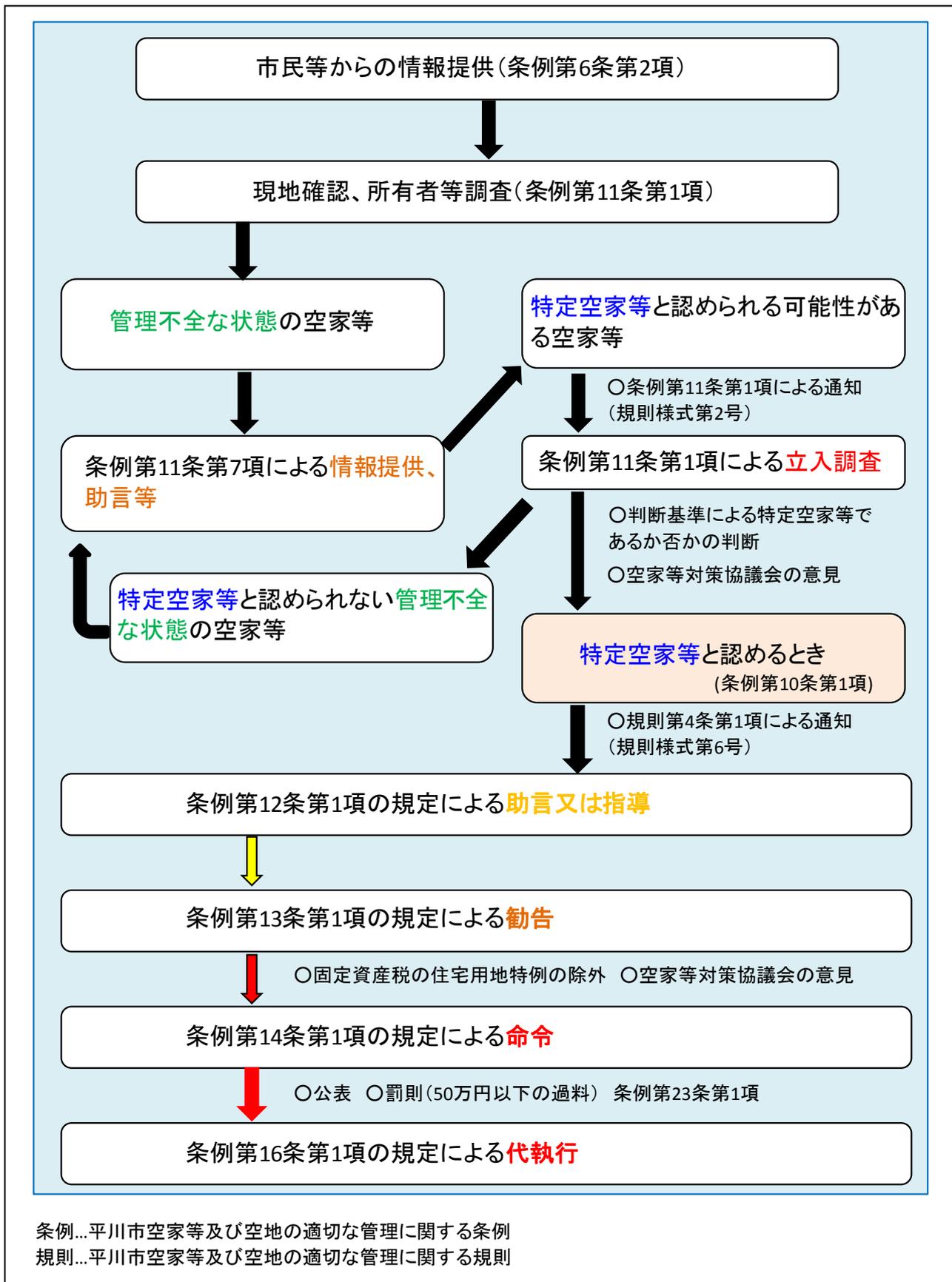
法第14条第3項の命令の実施にあたっては、私有の財産権に重大な影響を与えることになるため、公益性についても十分検討したうえで総合的に判断することとします。

代執行の判断にあたっては、周辺の建築物や通行人等への悪影響の程度や切迫性や公益性の検討内容を検証する中で、総合的に判断することとします。

なお、緊急を要する案件については、法第14条第1項から第3項までに基づくプロセスに則りつつ、早急に「特定空家等」の所有者等に働きかけ、迅速に必要な措置をとるよう促していくこととします。

また、道路等、不特定多数の者が利用する国又は地方公共団体が管理する場所において、地域住民の生命、身体又は財産に対する重大な危険が切迫している場合であって、措置を講じさせる時間的余裕がないと認めるときは、危険を回避するために、必要な限度の措置を講ずることができるものとします。（条例第17条【緊急安全措置】）

3 特定空家等に対する措置等の流れ（概要）



#### 4 その他空家等に関する対策の実施について関連する事項

##### (1) 空家等の所有者等への情報提供や啓発

空家等の所有者等に、適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題に関心を持っていただき、地域全体でその対処方策を検討・共有できるように情報提供や啓発に努めます。

##### (2) 特定空家等に対する他法令による諸規制等

行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要があります。

各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

関係法令等については、建築基準法、道路法、廃棄物処理法、消防法、景観法等や関係条例があります。

##### (3) 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策

空家等の予防・抑制に向けた情報提供や啓発に努めます。

定住や移住と合わせた有効活用の促進を図ります。

地域での利活用策についてすべての関係者が協働で検討し、取り組みます。

自発的除却に向けた情報提供や啓発に努めます。

##### (4) その他

空家等対策の効果を検証し、その結果をふまえ計画を見直します。

状況の変化等に的確かつ柔軟に対応していきます。

## ○特定空家等の判断基準

### ○平川市特定空家等判断基準

#### 第1章 総則

この特定空家等判断基準（以下、「判断基準」という。）は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第14条の規定に基づく措置を講ずるにあたり、特定空家等の認定に関する判断基準を定めるものである。

特定空家等とは、法第2条第1項に規定する空家等のうち、

- (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

にあると認められるものをいう。（法第2条第2項）

特定空家等の認定は、管理不十分な空家等に対して行うものであり、助言・指導等の段階で空家等の措置に係る必要性や責務を所有者等へ自覚させ、自らの意思で対応していただくよう意識啓発を促すことが重要である。

#### 第2章 認定するための判断基準

##### 第1 特定空家等の判断の参考となる基準

特定空家等を判定するにあたり、空家等の物的状態が法第2条第2項の状態であるか否かの判断に際して参考となる基準については、次のとおりとする。

#### I 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態であるか否かの判断に際して参考となる基準

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

① 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・基礎に不同沈下がある。</li><li>・柱が傾斜している。</li></ul>
【参考となる考え方】	
下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）	
※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築	

物応急危険度判定協議会
-------------

② 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

イ 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合</li> </ul> <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合</li> </ul> <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p>	
ロ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

イ 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 屋根ふき材が剥落している。</li> <li>• 軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>• 軒がたれ下がっている。</li> <li>• 雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>□ 外壁</p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>• 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>• 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>• 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>• 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>• 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>ニ 屋外階段又はバルコニー</p>	
<p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>• 屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合</p>	
<p>ホ 門又は塀</p>	
<p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・ 門、塀が傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】	
目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

## 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・ 水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ ひび割れが発生している。</li> </ul>
【参考となる考え方】	
<p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	

## II 著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるか否かの判断に際して参考となる基準

### (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

### (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

## III 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であるか否かの判断に際して参考となる基準

### (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。</li> </ul>

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>

#### IV 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であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。</li> </ul>

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常</li> </ul>

	生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

## 第2 判定の方法

特定空家等の判定にあたっては、第1の特定空家等の判断の参考となる基準を踏まえ、「特定空家等の判定票1」及び「特定空家等の判定票2」によるものとする。

判定に際しては、市長が任命した2人以上の判定者によるものとし、判定者の協議により判定資料を作成する。

また、判定に際し建物内の調査が必要なときは、当該空家等の所有者等の許可を得てから実施することができる。ただし、建物がすでに全半壊している場合や草木や雑木の繁茂により立入調査が困難な場合は、立入調査を不要とする。

判定時において判定者による判定が困難な場合は、専門家（建築に関し建築士等の資格を有する者）の意見を求めることができる。

なお、判定のための調査時において、認定に要する補足資料として図面、写真等を作成するものとする。

## 第3 認定の方法

特定空家等の認定は、第2で行った特定空家等の判定結果（「特定空家等の判定票1」及び「特定空家等の判定票2」）又は及び参考資料を基に、必要に応じて平川市空家等対策協議会の意見を聴き、市長が認定する。

特定空家等の判定票1

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

空家番号	所在地
判定年月日	判定者

1 不良度(老朽度・危険度)の判定

項目	箇所	判断内容	基礎点 (×0)	Aランク (×0.5)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
建築物等	全体	(1) 建築物の倒壊・落階等の有無	100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	過半
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)柱の傾斜	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	あり
		(3) 土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無(不良箇所)	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1/20超
		(4) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	大修理
		(5) 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	あり
		(6) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	大修理
		(7) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	過半
		(8) 看板・給湯設備・屋上水槽等の有無	10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落・転倒
		(9) 屋外階段又はバルコニー	10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	全部
		(10) 門又は塀	10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	過半
		(11) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	流出
		(12) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	設置無
		(13) ひび割れ等の有無	10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	損壊限界
		擁壁					

1 不良度判定結果		
判定区分	不良度(低)	<input type="checkbox"/>
不良度(中)	<input type="checkbox"/>	不良度(高)
不良度(高)	<input type="checkbox"/>	100点以上
評点合計値	50点未満	50点~99点

2 周辺への影響度の判定

判定区分	不良度(低)	不良度(中)	不良度(高)
評点合計値	50点未満	50点~99点	100点以上

2 影響度の判定結果		
敷地境界からの離れ	離れ(大)	離れ(小)
(1) 隣地境界と建築物の離れ(最短距離)【L= m】	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 公衆用道路と建築物の離れ(最短距離)【L= m】	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

※離れは、1階建て=3m、2階建て=6mを基準とする。

3 特定空家等の判定

③特定空家等の評点 ⇒	評点	特定空家等
	100点未満	非該当
①不良度の評点合計	100点以上	該当
+		

②影響度による加算点

影響度(低): +0点
影響度(中): +25点
影響度(高): +50点

特定空家等の判定票2  
2 衛生上有害等の判定

原因	状況	判断基準(※1)				区分(※2)	
		措置対象外	該当	管理不適切	該当		
立木等	空家等を覆う	屋根、壁面が敷地外から見える	<input type="checkbox"/>	壁面が敷地外から見えない	<input type="checkbox"/>	3(2)	
		壁面の一部に蔓が繁茂	<input type="checkbox"/>	壁面及び屋根に蔓が繁茂	<input type="checkbox"/>		
	道路・敷地外に散乱している	通行可能	<input type="checkbox"/>	容易に通行することが困難	<input type="checkbox"/>	折れ腐朽等の散乱の要因が継続していること	
		枝等が歩行部分にはみ出している	<input type="checkbox"/>	歩行に支障があり、歩行部分の高さ2.5m以内に50cm未満はみ出している	<input type="checkbox"/>	歩行に支障があり、歩行部分の高さ2.5m以内に50cm以上はみ出している	
		枝等が走行部分にはみ出している	<input type="checkbox"/>	走行に支障があり、走行部分の高さ2.5m以内に50cm未満はみ出している	<input type="checkbox"/>	走行に支障があり、走行部分の高さ2.5m以内に50cm以上はみ出している	
		枝等が敷地外(道路等を除く)にはみ出している	<input type="checkbox"/>	敷地外に50cm未満はみ出している	<input type="checkbox"/>	敷地外に50cm以上はみ出している	
		枝等が電線にかかっている	<input type="checkbox"/>	電線にかかっている	<input type="checkbox"/>	電線を覆っている	
		ガラスが割れている	<input type="checkbox"/>	ガラスが欠損している窓が半数未満	<input type="checkbox"/>	ガラスが欠損している窓が半数以上	
		窓	防火上危険である	<input type="checkbox"/>	1階の窓、ガラスが欠損しているが侵入は困難	<input type="checkbox"/>	1階の窓、ガラスが欠損し、侵入が容易にできる
			空家等の出入可能な場所が施錠されていない	<input type="checkbox"/>	開いたまま、又は開められているが施錠されていない	<input type="checkbox"/>	閉止めない、又は破損し、歩行者等への影響が大きい
出入口	門扉が施錠されていない	<input type="checkbox"/>	破損等により閉めることが困難	<input type="checkbox"/>	破損等により施錠が困難		
	臭気がある	<input type="checkbox"/>	敷地境界で、何の臭いかわかる弱い臭い、臭に感知できる臭い	<input type="checkbox"/>	敷地境界で、強い臭い、強烈な臭い		
ゴミ等	ねずみが発生している	<input type="checkbox"/>	姿、フン等が確認できない	<input type="checkbox"/>	姿、フン等が確認できる		
	ハエ、蚊等が発生している	<input type="checkbox"/>	ゴミにたかっている	<input type="checkbox"/>	敷地境界付近で顔を払う程度飛行している		
	散乱している	<input type="checkbox"/>	敷地に散乱しているが、敷地外から容易に確認できない	<input type="checkbox"/>	敷地面積の5割以上に散乱し、山積みされ、敷地外から容易に確認できる		
音(鳴き声等)がある	山積みされ放置されている	<input type="checkbox"/>	敷地に山積みされているが、敷地外から容易に確認できない	<input type="checkbox"/>	山積みの高さが50cm以上で、敷地外から容易に確認できる		
	音(鳴き声等)がある	<input type="checkbox"/>	不定期に、聞こえる程度以下の音がある	<input type="checkbox"/>	継続して、音が大きく聞こえるが、通常の声で会話ができる程度の音がする		
条件等	周辺が森、林等でないこと	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	周辺が森、林等でないこと		
	折れ腐朽等の散乱の要因が継続していること	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	折れ腐朽等の散乱の要因が継続していること		
区分(※2)	3(2)				道路標識、信号、反射鏡を覆っている場合は特定空家等とする		
	4(1)				道路標識、信号、反射鏡を覆っている場合は特定空家等とする		
3(2)					隣接建築物等と接触している場合は特定空家等とする		
					—		
4(3)					ヒビのみを除き、建物全体の窓ガラスの枚数・板等で塞がれている箇所を除くを全体数とする		
					門扉・扉がなく、容易に敷地内へ侵入できる状態であること		
4(3)					落雪の屋根が道路、又は隣地境界から2m未満であること		
					出入可能な場所まで容易に人の侵入が可能な空家等であること		
2(2)					—		
					臭いの発生場所を特定できること		
3(2)					ゴミ等がねずみの餌となるものであること		
					ゴミ等が発生の元であること		

動物、昆虫等	臭気がする	敷地境界で、無臭・やっと感じ取れる臭い	敷地境界で、何の臭いかわかる弱い臭い、臭い、臭い、臭い、臭い	敷地境界で、強い臭い、強烈な臭い	臭いの発生場所を特定できること
	敷地境界で、無臭・やっと感じ取れる臭い	<input type="checkbox"/>	敷地境界で、何の臭いかわかる弱い臭い、臭い、臭い、臭い、臭い	<input type="checkbox"/>	臭いの発生場所を特定できること
	臭気がする	敷地境界で、無臭・やっと感じ取れる臭い	敷地境界で、何の臭いかわかる弱い臭い、臭い、臭い、臭い、臭い	敷地境界で、強い臭い、強烈な臭い	臭いの発生場所を特定できること
	毛、羽毛が飛散している	敷地内に散乱している	敷地外に散乱している	敷地外に継続して飛散し毛等が集積している又は洗濯物に付着している	発生を特定できること
	ねずみがい	姿、フン等が確認できない	姿、フン等が確認できない	姿、フン等が確認できる	空家等がねずみの巣であり、住みついていること
	ハエ、蚊、ノミがい	ゴミにたかっている	ゴミ等の付近で顔を払う程度飛行している	敷地境界付近で顔を払う程度飛行している	空家等が発生源、又は犬、猫等が住みついていること
	蜂がい	蜂の巣が確認できない	蜂の巣が確認できる	—	蜂の巣又は空家等の開口部から出入りする蜂を確認できること
	シロアリ(羽アリ)がい	シロアリ(羽アリ)がい	シロアリ(羽アリ)が発生している	空家等及び近隣にシロアリ(羽アリ)が発生している	空家等がシロアリ(羽アリ)の巣であることが確認できること
看板	看板が汚損又は破損している	表示の意図がわかる	表示部分の1/2未満の汚損等により表示の意図が不明なもの	表示部分の1/2以上の汚損等により表示の意図が不明なもの	表示部分が10㎡以上であり、敷地外から見えるものであること
落書き	屋根・外壁が落書き等で汚れている	表示面積が10㎡未満であるもの(公序良俗に反する表現であるものを除く)	表示面積が10㎡以上であるもの(公序良俗に反する表現であるものを除く)	公序良俗に反する表現であるもの	敷地外から見えるものであること
吹付け石綿	飛散又は暴露している	—	敷地等から吹付け石綿を使用していることが分かる	吹付け石綿又は吹付け石綿が使用された部分が破損等がみられる	目で見るアスベスト建材(第2版)国土交通省のレベル1に該当するものであること
浄化槽	臭気がする	敷地境界で、無臭・やっと感じ取れる臭い	敷地境界で、何の臭いかわかる弱い臭い、臭い、臭い、臭い、臭い	敷地境界で、強い臭い、強烈な臭い	臭いの発生場所を特定できること
排水	排水があふれている	—	降雨時に敷地外へ排水があふれている	降雨後も敷地外へ排水があふれている	排水溝が詰まっていること
土砂	流出している	敷地内に溜まっている	敷地外に流出している	敷地外に流出し、歩行、通行等が困難	土砂の流出の要因が継続していること

区分	原因	状態
2(1)	建築物又は設備等が原因	
2(2)	ゴミの放置、不法投棄が原因	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(1)	既存の景観に関するルールに著しく適合しない	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
3(2)	周囲の景観と著しく不調和	
4(1)	立木が原因	
4(2)	空家等に住みついた動物等が原因	
4(3)	建築物の不適切な管理等が原因	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

※1 判断基準（基準項目に該当する場合は、以下のとおりとする。）

特定空家等	法第2条第2項の特定空家等とし、法第14条各項の措置の対象となる空家等
管理不適切	法第3条の適切な管理に努めていない空家等(特定空家等を除く。)とし、法第12条の助言の対象となる空家等
措置対象外	特定空家等及び不適切以外の空家等とし、状況に応じて法第12条の情報提供等に努める空家等

※2 区分（法第2条第2項に規定する特定空家等の定義のうち該当する状態をあらわすもの）

○用語解説

●空家等

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（立木その他土地に定着する物を含む。）ただし、国又は地方公共団体が所有し、管理するものを除く。（法第2条第1項）

※ 「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」とは、建築物などが長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことをいう。

共同住宅の一室に居住者がいる場合や物置として使用しているなど、建築物等の一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当しません。

●特定空家等

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と認められる空家等（法第2条第2項）

●所有者等

空家等の所有者又は管理者

●事業者等

宅地等の市場流通に関わる事業者等

●市民活動を行う団体

非営利による空家等課題を解決するために行われる市民の自発的な活動を行う団体

※ この対策計画の空家等に関する活動を行う、町会、ボランティア・NPO等、学校・企業が行うボランティア活動、社会貢献活動を行う団体

●住宅・土地統計調査

総務省が5年ごとに実施する住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査

※ 住宅・土地統計調査は抽出調査であり、結果は推計値である。

住宅・土地統計調査の「空き家」は、共同住宅の一室が空いているものを含むなど、法の定義する「空家等」と異なる。

●住宅用地特例

住宅用地に対する課税標準の特例で、住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地を分けて特例措置が適用される。都市計画税についても固定資産税と同様の負担水準に応じてならかな税負担の調整措置を講じている。

なお、特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告した場合は、この固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなる。

## 参 考 資 料

- 空家等対策の推進に関する特別措置法 …………… 41
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則…………… 47
- 平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例…………… 48
- 平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例施行規則…… 55

○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 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。

(基本指針)

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町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11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的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は、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月を超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施行規則

平成27年総務省・国土交通省令第1号

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）第14条第1項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第1項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

平成28年9月16日

平川市条例第22号

### 平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例

平川市空き家等の適正管理に関する条例（平成27年条例第19号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等及び空地の適切な管理及び有効活用に関し必要な事項を定めることにより、空家等及び空地が周辺の生活環境を害し、及び市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことを防止し、もって市民等の良好な生活環境の保全及び安全で安心な魅力ある地域社会の実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1） 空家等 市内に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- （2） 空地 市内に所在する土地（原則として農林業用地を除く。）であって、常態として人が使用していないもの又はこれに類する状態にあるものをいう。
- （3） 特定空家等 空家等のうち、法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- （4） 所有者等 空家等又は空地を所有し、又は管理する者をいう。
- （5） 市民等 市内に居住し、滞在し、勤務し、又は在学する者及び市内に所在する法人その他の団体をいう。
- （6） 管理不全な状態 空家等又は空地が次のいずれかに該当する場合であって、当該空家等又は空地の周辺の生活環境を害するおそれがある状態をいう。
  - ア 外壁、屋根その他の建築材の一部が剥落し、又は破損している状態
  - イ 窓又は扉が破損し、不特定の者が侵入することができる状態
  - ウ 雑草が繁茂している状態
  - エ 樹木の枝葉又は雑草が、隣地にはみ出している状態又は道路上にはみ出し安全な通行を確保する上での妨げとなっている状態
  - オ ねずみ、はえ、蚊その他の衛生動物又は悪臭が発生している状態

カ 廃棄物が投棄されている状態

キ アからカまでのいずれかに類するものとして市長が認める状態

(7) 危険な状態 空家等又は空地が次のいずれかに該当する場合であって、市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態をいう。

ア 老朽化若しくは風雨、降雪等の自然現象により空家等又は工作物等が倒壊し、又は空家等又は工作物等の建築材等が飛散し、若しくは剥落し、又は落雪するおそれがある状態

イ 風雨、降雪等の自然現象により樹木等に、不自然な傾きがある、又は明らかな腐食が見られる等、そのまま放置すれば、倒木するおそれがある状態

ウ ア又はイに掲げるもののほか、管理不全な状態であって周辺的生活環境を著しく害するおそれがあると市長が認める状態

(基本理念)

第3条 空家等又は空地の適切な管理及び有効活用は、市、所有者等及び市民等が、管理不全な状態又は危険な状態（以下「管理不全な状態等」という。）となった空家等又は空地が市民等の良好な生活環境並びに地域社会の安全及び安心を脅かす重大な問題であることを認識し、協働又は協力して取り組むことを基本として行わなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その社会的責任を自覚し、前条の基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、自らの責任及び負担において空家等又は空地が管理不全な状態等にならないよう、常に適切にこれを管理しなければならない。

2 所有者等は、空家等又は空地の適切な管理又は有効活用に関する市又は市民等の取組に協力しなければならない。

(市の責務)

第5条 市は、基本理念にのっとり、空家等又は空地の適切な管理及び有効活用に関し、必要な施策を総合的に講じなければならない。

2 市は、空家等又は空地の適切な管理又は有効活用に関する所有者等又は市民等の取組に協力し、必要な支援に努めなければならない。

(市民等の役割)

第6条 市民等は、基本理念にのっとり、市民等同士の協力又は連携により、空家等又は空地の適切な管理又は有効活用に関する必要な取組の実施に努めるものとする。

2 市民等は、管理不全な状態等である空家等又は空地があると認めるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(当事者による解決との関係)

第7条 この条例は、管理不全な状態等にある空家等又は空地の所有者等及び当該空家等又は空地に関する紛争の相手方(以下「当事者」という。)が、当事者同士の合意、訴訟その他の当事者による当該紛争の解決を図ることを妨げるものではない。

(空家等又は空地の有効活用等)

第8条 市及び所有者等は、空家等又は空地が所有者等により使用されること、第三者の居住その他の活動のために貸与されること等により、地域の資源として、居住の促進、良好な生活環境の形成、地域社会の維持等、まちづくりに寄与するものとして有効活用されるよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第9条 市長は、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、法第6条第1項の規定に基づき、平川市空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めるものとする。

2 市長は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ平川市空家等対策協議会の意見を聴かなければならない。

3 市長は、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。

(特定空家等の認定)

第10条 市長は、空家等が特定空家等であると疑われるときは、次条第1項の規定による調査を行い、当該空家等が現に特定空家等であると認めるときは、特定空家等として認定するものとする。

2 市長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ平川市空家等対策協議会の意見を聴くことができる。

(調査等)

第11条 空家等に関する立入調査等については、法第9条に定めるところによる。

2 市長は、管理不全な状態等にある空地を発見したとき又は市民等から第6条第2項の規定による情報提供(空地情報に限る。)を受けたときは、当該空地の状態及び所有者等について必要な調査をすることができる。

3 市長は、この条例の施行に必要な限度において、所有者等若しくは市民等に対し、必要な報告を求め、又はその職員に管理不全な状態等の空地に立ち入らせ、当該空地の状態及び所有者等を調査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

4 市長は前項の規定により職員を空地に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空地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。

5 第3項の規定により立入調査又は質問をする職員は、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。

6 第3項の規定による立入調査又は質問の権限は、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。

7 空家等の適切な管理を促進するための情報の提供、助言等は法第12条に定めるところによる。

8 市長は、第2項の規定により空地を調査した場合において、当該空地が管理不全な状態であると認めるときは、当該空地の所有者等に対し、空地の適切な管理を促進するための情報の提供、助言等を行うよう努めるものとする。

(助言又は指導)

第12条 特定空家等の所有者等に対する助言又は指導については、法第14条第1項に定めるところによる。

2 市長は、空地が危険な状態であると認めるときは、当該空地の所有者等に対し、危険な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう助言又は指導することができる。

(勧告)

第13条 特定空家等の所有者等に対する勧告については、法第14条第2項に定めるところによる。

2 市長は、前条第2項の規定による助言又は指導を受けた者が、その助言又は指導に係る措置を講じない場合において、当該空地がなお危険な状態にあると認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の期限を定めて、危険な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第14条 特定空家等の所有者等に対する命令については、法第14条第3項から第8項まで及び第13項に定めるところによる。

2 市長は、前条第2項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に係る措置を講じない場合において、当該空地が危険な状態であると認めるときは、当該勧告を受けた者に対し、相当の期限を定めて、危険な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

3 市長は、前2項の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ、平川市空家等対策協議会の意見を聴くものとし、当該命令に係る所有者等に対し、弁明の機会を付与しなければならない。ただし、緊急を要する場合は、この限りでない。

(公示等)

第15条 前条第1項に規定する命令をした場合における公示については、法第14条第11項及び第12項に定めるところによる。

2 市長は、前条第2項の規定による命令を受けた者が、正当な理由なく当該命令に係る措置を講じない場合は、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 所有者等の氏名及び住所（法人にあっては、主たる事業所の所在地、名称及び代表者の氏名）

(2) 空地の所在地

(3) 命令の内容

(4) その他市長が必要と認める事項

3 市長は、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ、当該公表に係る所有者等に対し、弁明の機会を付与しなければならない。

(代執行)

第16条 第14条第1項に規定する命令をした場合における当該命令に係る措置の履行の確保については、法第14条第9項に定めるところによる。

2 第14条第1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12条の助言若しくは指導又は第13条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14条第1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、法第14条第10項に定めるところによる。

3 市長は、第14条第2項の規定による命令を受けた者が、当該命令に係る措置を講じない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより代執行を行うことができる。

(緊急安全措置)

第17条 市長は、空家等又は空地が危険な状態にあり、かつ、これを放置することにより市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかである場合であって、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないと認めるときに限り、原則として所有者等の同意を得て、当該空家等又は空地の危険な状態を緊急に回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を自ら講じることができる。

2 市長は、前項の緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に要した費用を当該緊急安全措置に係る空家等又は空地の所有者等から徴収するものとする。

(空家等対策協議会)

第18条 市に、平川市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を所掌する。

(1) 空家等対策計画について、第9条第2項の規定により意見を述べること。

(2) 特定空家等の認定について、第10条第2項の規定により意見を述べること。

(3) 第14条第1項又は同条第2項に規定する命令について、同条第3項の規定に基づき意見を述べること。

(4) 前3号に掲げるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項を調査審議すること。

3 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

4 前項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営について必要な事項は、市長が定める。

(専門的知識を有する者からの意見)

第19条 市長は、この条例の施行に関し必要があると認めるときは、専門的知識を有する者の意見を聴くことができる。

(警察その他の関係機関との連携)

第20条 市長は、この条例の施行に関し必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置について協力を要請することができる。

(関係法令の適用)

第21条 市長は、この条例の施行に関し必要があると認めるときは、関係法令を適用し、必要な措置を講ずるものとする。

(委任)

第22条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(罰則)

第23条 第14条第1項の規定による命令に違反した者に対する罰則については、法第16条第1項に定めるところによる。

2 第11条第1項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者に対する罰則については、法第16条第2項に定めるところによる。

3 第14条第2項の規定による命令を受けたにもかかわらず、正当な理由なく当該命令に係る措置を講じない者であって、第15条第2項の規定により公表されてもなお当該命令に係る措置を講じないものに対し、5万円以下の過料を科すことができる。

4 市長は、前項の規定により過料の処分をしようとするときは、あらかじめ、当該処分に係る所有者等に対し、弁明の機会を付与しなければならない。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

平成28年9月16日

平川市規則第16号

平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例施行規則

平川市空き家の適正管理に関する条例施行規則（平成27年平川市規則第9号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この規則は、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。）及び平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例（平成28年平川市条例第22号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（情報提供）

第2条 条例第6条第2項に規定する情報提供は、空家等又は空地に関する情報提供書（様式第1号）によるもののほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

（立入調査の通知等）

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、空家等の立入調査実施通知書（様式第2号）により行うものとする。

2 条例第11条第4項の規定による通知は、空地の立入調査実施通知書（様式第3号）により行うものとする。

3 法第9条第4項の身分を示す証明書は、空家等の立入調査員証（様式第4号）とする。

4 条例第11条第5項の身分を示す証明書は、空地の立入調査員証（様式第5号）とする。

（特定空家等の通知）

第4条 市長は、空家等が特定空家等であると認めるときは、当該特定空家等の所在及び状態、周辺的生活環境への影響並びに当該特定空家等の所有者等（空家等の所有者又は管理者をいう。以下同じ。）であることを、特定空家等該当通知書（様式第6号）により当該特定空家等の所有者等に対し通知するものとする。ただし、過失がなく当該所有者等を確認することができないときは、この限りでない。

2 前項の規定による通知を行った場合において、市長は、当該特定空家等の所有者等が除却、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講じたことにより特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認めるときは、遅滞なくその旨を、特定空家等状態改善通知書（様式第7号）により当該所有者等に対し通知するものとする。

(助言又は指導)

第5条 法第14条第1項の助言又は指導は、空家等の適切な管理に関する指導書(様式第8号)により行うものとする。ただし、助言は口頭でも行うことができる。

2 条例第12条第2項の助言又は指導は、空地の適切な管理に関する指導書(様式第9号)により行うものとする。ただし、助言は口頭でも行うことができる。

(勧告)

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、空家等の適切な管理に関する勧告書(様式第10号)により行うものとする。

2 条例第13条第2項の規定による勧告は、空地の適切な管理に関する勧告書(様式第11号)により行うものとする。

(命令)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、空家等の適切な管理に関する命令書(様式第12号)により行うものとする。

2 条例第14条第2項の規定による命令は、空地の適切な管理に関する命令書(様式第13号)により行うものとする。

(命令に対する意見等)

第8条 市長は、法第14条第4項の規定により意見を述べる機会を与えるときは、空家等の適切な管理に関する命令に係る事前の通知書(様式第14号)により通知するものとする。

2 前項の通知書を交付されて意見書及び自己に有利な証拠を提出しようとする者又はその代理人(代理人である資格を書面により証する者に限る。)は、当該通知書の交付を受けた日から14日以内に、空家等の適切な管理に関する命令に係る事前の通知に対する意見書(様式第15号)により意見書及び自己に有利な証拠を提出するものとする。ただし、法第14条第5項の規定により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空家等の適切な管理に関する命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書(様式第16号)により請求する場合は、この限りでない。

3 市長は、条例第14条第3項の規定により弁明の機会を与えるときは、空地の適切な管理に関する命令に係る事前の通知書(様式第17号)により通知するものとする。

4 前項の通知書を交付されて弁明しようとする者又はその代理人(代理人である資格を書面により証する者に限る。)は、当該通知書の交付を受けた日から14日以内に、空地の適切な管理に関する命令に係る事前の通知に対する弁明書(様式第18号)により提出するものとする。

(意見聴取の方法)

第9条 法第14条第7項の規定による通知は、空家等の適切な管理に関する命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書（様式第19号）により行うものとし、同項の規定による公告は、平川市公告式条例（平成18年平川市条例第3号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

（標識）

第10条 法第14条第11項の標識は、標識（様式第20号）により行うものとし、同項の規定による公示は、平川市公告式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

（公表）

第11条 条例第15条第2項の規定による公表は、平川市公告式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

2 市長は、条例第15条第3項の規定により弁明の機会を与えるときは、空地の適切な管理に関する公表に係る事前の弁明の機会の付与通知書（様式第21号）により通知するものとする。

3 前項の規定により弁明の機会を通知された者は、弁明をしようとするときは、空地の適切な管理に関する公表に係る事前の通知に対する弁明書（様式第22号）を市長に提出しなければならない。

（代執行）

第12条 法第14条第9項に規定する代執行（以下「代執行」という。）を行う場合の行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、空家等の適切な管理に関する戒告書（様式第23号）により行うものとする。

2 条例第16条第3項に規定する代執行を行う場合の行政代執行法第3条第1項の規定による戒告は、空地の適切な管理に関する戒告書（様式第24号）により行うものとする。

3 市長は、第1項の戒告書を受けた者が指定の期限までにその義務を履行しない場合で、再度の戒告を行わないときは、代執行をなすべき時期等を空家等の適切な管理に関する代執行令書（様式第25号）により前項の戒告書を受けた者に通知するものとする。

4 市長は、第2項の戒告書を受けた者が指定の期限までにその義務を履行しない場合で、再度の戒告を行わないときは、代執行をなすべき時期等を空地の適切な管理に関する代執行令書（様式第26号）により前項の戒告書を受けた者に通知するものとする。

5 空家等の代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき執行責任者証（様式第27号）を携帯し、関係人の要求があるときは、いつでもこれを提示しなければならない。

6 空地の代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき執行責任者証（様式第28号）を携帯し、関係人の要求があるときは、いつでもこれを提示しなければならない。

7 非常の場合又は危険切迫の場合において、法第14条第3項の規定による命令又は条例第14条第2項に係る措置の内容の急速な実施について緊急の必要があり、第1項及び第2項に規定する<sup>いとま</sup>手続をとる暇がないときは、行政代執行法第3条第3項の規定により、その手続を経ないで代執行をすることができる。

（略式代執行）

第13条 法第14条第10項の規定による公告は、平川市公告式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

（緊急安全措置）

第14条 条例第17条第1項に規定する所有者等の同意は、緊急安全措置に関する同意書（様式第29号）により行うものとする。

（協議会の組織）

第15条 条例第18条の規定による平川市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の委員（以下「委員」という。）は、法務、建築、不動産等に関する学識経験者その他の適当と認める者のうちから市長が委嘱する。

2 委員の任期は、3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。

3 委員は、再任されることができる。

4 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

5 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

6 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指定する委員がその職務を代理する。

（会議）

第16条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。ただし、会長を定めるための会議は、市長が招集する。

2 会議の議長は、会長をもって充てる。

3 会議は、委員の過半数が出席しなければ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でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、会議への出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

6 会議は、原則として公開する。ただし、議長が必要と認めるときは、非公開とすることができる。

7 前各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、会長が会議に諮って定める。

(守秘義務)

第17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。

(罰則)

第18条 条例第23条第4項の規定により弁明の機会を与えるときは、空地の過料に係る事前の弁明の機会の付与通知書(様式第30号)により行うものとする。

2 前項の通知書を交付されて弁明しようとする者又はその代理人(代理人である資格を書面により証する者に限る。)は、当該通知書の交付を受けた日から14日以内に、空地の過料に係る事前の通知に対する弁明書(様式第31号)により提出するものとする。

(その他)

第19条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

様式 省略

○平川市空家等対策協議会委員

氏 名	所属団体等	備 考
赤平 喜美子	平川市消防団第20分団	
浅利 勉	青森県建築士会南黒支部	会 長
岩淵 河治郎	平川市行政委員連絡協議会	
小野 隆	平川市行政委員連絡協議会	職務代理者
齋藤 實	青森県司法書士会	
柴田 幸一	平川市行政委員連絡協議会	
田中 尚子	平川市連合婦人会	
三浦 稔	青森県宅地建物取引業協会黒石支部	
八木橋 善彦	平川市建設協会	

(敬称略、五十音順)

## 平川市空家等対策計画

■発行日 平成29年（2017年）6月

■発行 平川市

〒036-0104 青森県平川市柏木町藤山25番地6

TEL 0172-44-1111 FAX 0172-44-8619

URL <http://www.city.hirakawa.lg.jp>

■編集 建設部都市計画課