

# 水上村空家等対策計画

令和4年（2022年）12月



## 目次

1	計画の概要	
(1)	計画の背景と目的	4
(2)	計画の位置付け	4
(3)	計画の期間	4
(4)	計画の対象	4
2	空家の現状	
(1)	全国の空家の状況	6
(2)	水上村の空家の状況	6
(3)	空家等実態調査結果	7
(4)	調査結果まとめ	9
(5)	空家等発生における問題	10
3	空家等対策に関する基本的な考え方	
(1)	基本理念	11
(2)	計画の方向性	11
(3)	実施体制	11
4	空家等の調査	
(1)	空家等調査方法	13
(2)	実態調査	13
(3)	空家等情報データベースの整備	13
5	空家等の適切な管理の促進	
(1)	所有者等の意識の涵養	14
(2)	相談体制の整備等	14
(3)	相続登記の啓発	14
6	空家及び跡地の活用の促進	
(1)	空家バンクによる情報提供	15
(2)	補助事業の活用促進	15
(3)	移住・定住施設への活用	15
(4)	除却のための支援措置	15
(5)	「0円物件」の取り扱い	15

7	特定空家等に対する措置等	
	(1) 措置の方針	16
	(2) 措置の実施	16
8	住民等からの空家等に関する相談への対応	18
9	その他空家等対策の実施に関し必要な事項	
	(1) 計画における目標値及び達成状況の評価	18
	(2) 計画の変更	18
	参考資料	
	空家等対策の推進に関する特別措置法	20
	水上村空家等の適正管理に関する条例	27
	水上村空家等対策協議会規則	31
	「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために 必要な指針（ガイドライン）	33
	表2「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」 （外観目視により判定できる項目）	40
	空き家アンケート調査様式（令和4年1～3月実施分）	41

## 1 計画の概要

### (1) 計画の背景と目的

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、居住世帯のない住宅・使用されていない建築物が年々増加してきています。

水上村においても、96件（令和4年3月31日現在）の空家があり、今後も増加すると考えられます。適切な管理が行われないうまま、放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになるため、早急な対策の実施が求められています。

空家問題の解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が施行されました。市町村は空家等の対策を総合的に推進することとなりました。

本村においても、法に基づく水上村空家等対策計画において、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ため、本村の取り組むべき対策の方向性等を明確に示していきます。

### (2) 計画の位置付け

この「水上村空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、本村における上位計画である水上村総合計画の分野別計画として位置付けます。

### (3) 計画の期間

本計画の計画期間は、令和4年度（2022年）から令和8年度（2026年）までの5年間とします。

### (4) 計画の対象

本計画の対象地区は村内全域とします。

また、本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

#### 法第2条第1項 「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。

法第2条第2項 「特定空家等」

- 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

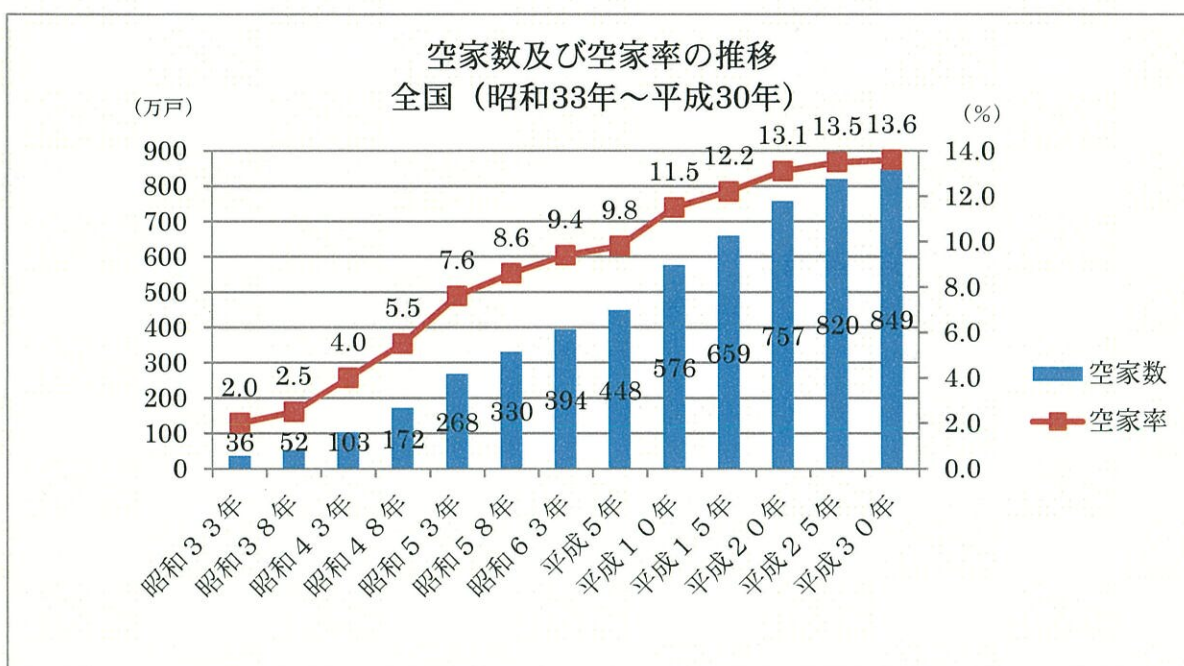


## 2 空家の現状

### (1) 全国の空家の状況

全国の空家の状況は、平成30年住宅・土地統計調査によると、昭和33年の調査から一貫して増加し、849万戸、空家率は13.6%となり、過去最高となりました。

なお、住宅・土地統計調査は、総務省統計局が主管部局であり、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を算出しており、全戸調査ではありません。調査員が外観で判断し、調査項目の一部について調査をしたものです。



資料：平成30年（2018年）住宅土地統計調査

### (2) 水上村の空家の状況

令和4年(2022年)1月から3月にかけて、職員の現地確認による空家数把握の調査（外観や地域での聞き取りによる）を行ったところ、空家等と思われるものが、村内全体で96戸ありました。

また、直近3回の調査では、ほぼ横ばいの状態です。

調査年度	良	一部危険	危険	計
平成28年度	55	25	24	104
平成29年度	52	21	24	97
令和3年度	57	19	20	96

行政区ごとの件数は次の表のとおりです。

空家調査内訳（行政区別）					
岩野地区		湯山地区		江代地区	
幸野	5（1）	馬場	7（0）	戸屋野	3（2）
高瀬	2（0）	北目	2（0）	古川	3（1）
覚井	0（0）	覚井	9（3）	古屋敷	10（2）
上楠	5（0）	神揚	9（2）	旧平谷	5（5）
宮田	4（1）	高澄	3（1）	旧千ヶ平	9（4）
里坊	1（0）	舟石	6（6）	川口	3（3）
川内	6（5）	本野	4（3）		
計	23 （7）	計	40 （15）	計	33 （17）

表中（ ）書きは、廃屋と思われる件数

### （3）空家等実態調査結果

村内空家等の詳しい現状を把握することを目的として、現地調査に加え、所有者等※へのアンケート調査を実施しました。

※所有者等：所有者又は管理者

#### ①現地調査（実施期間：令和4年1月～3月）

平成29年度までの空家等データをもとに、再度現地調査を実施。現地調査により96戸の空家等を確認しました。内訳は良：57戸、一部危険：19戸、危険20戸となりました。

#### ②空家等所有者等アンケート調査（実施期間：令和4年1月～3月）

本村の調査で空家等として特定した96戸の所有者等にアンケート調査票を送付したところ67件から回答（回答率約70%）が得られました。

#### ③アンケート調査回答内容

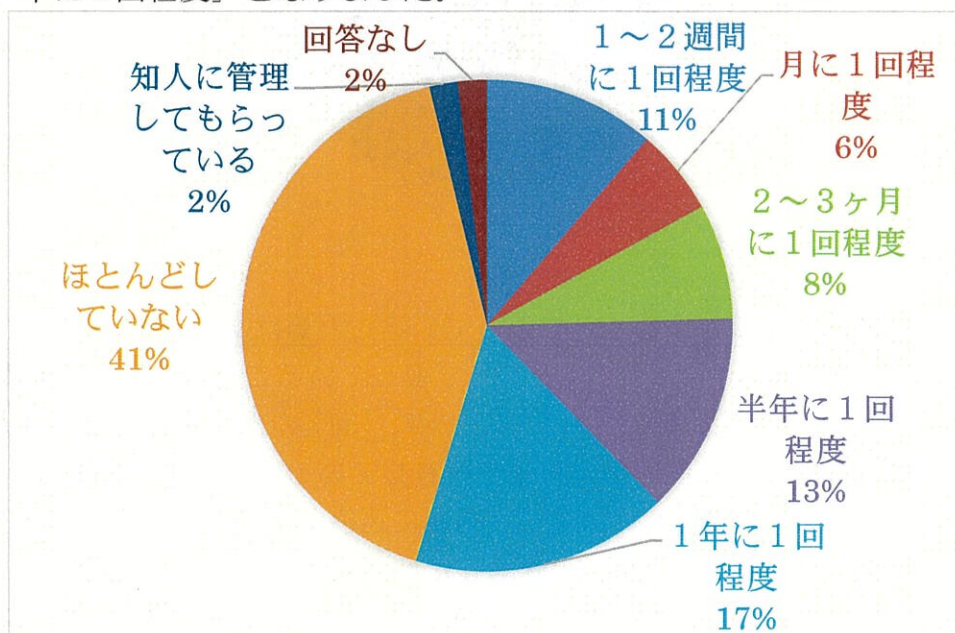
○現在、建物はどのような状態になっていますか。

67件の回答のうち、「一時的に住んでいない」3件、「時々過ごす家」6件、「倉庫・物置」2件、「売却中」1件、「倒壊等」2件との回答があり、53件が現在「空家」との回答となりました。

○家の中や庭の手入れなどの管理はどのくらいの割合で行っていますか。

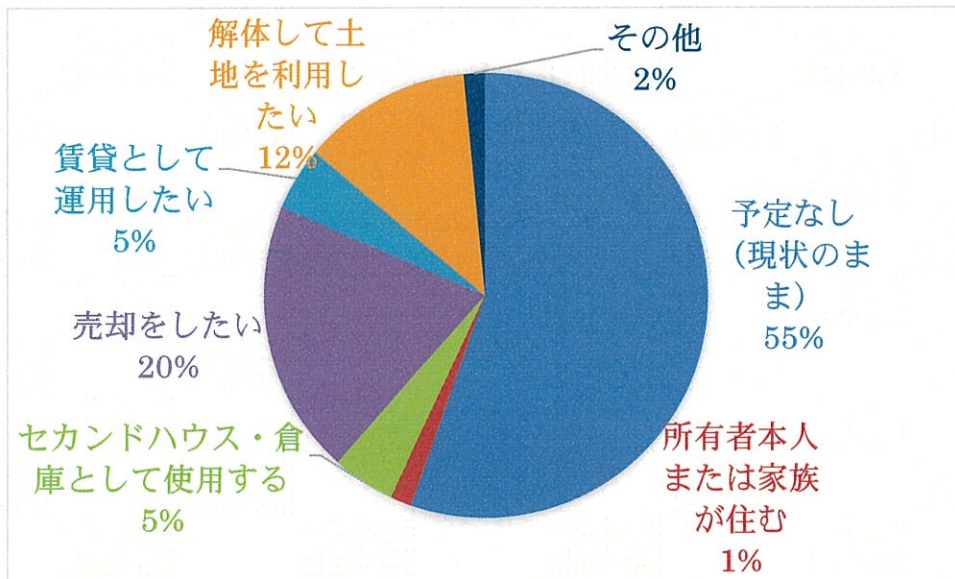


「空家」と回答された53件のうち、管理状態の問いについては、「1～2週間に1回程度」が6件、「月に1回程度」が3件、「2～3ヶ月に1回程度」が4件、「半年に1回程度」が7件、「1年に1回程度」が9件、「ほとんどしていない」が22件、「知人に管理してもらっている」が1件、「回答なし」が1件となりました。「ほとんどしていない」との回答が全体の41%もあり、次いで17%が「1年に1回程度」、13%が「半年に1回程度」となりました。



○今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数回答可)

空家の今後の活用方法の問いについては、「予定なし(現状のまま)」が36件、「所有者本人または家族が住む」1件、「セカンドハウス・倉庫として使用する」3件、「売却をしたい」13件、「賃貸として運用したい」3件、「解体して土地を利用したい」8件、「その他」1件となりました。回答全体の55%が「予定なし(現状のまま)」、20%が「売却をしたい」、12%が「解体して土地を利用したい」となりました。



○空家を所有していることで困っていること等がありますか。

現在空家等を所有していることで困っていること等あるかの問いについては、「ある」23件、「ない」22件、「回答なし」8件となりました。全体の4割の所有者等が、空家を所有していることで困っており、「維持管理をするのが難しい・大変」、「周囲に迷惑がかかっていないか・被害を及ぼさないか心配」、「解体・修繕したいが費用がない」、「売却したいがどうしたらよいのかわからない」、「税金がかかる」、「引き継ぐ人がいない」、「泥棒に入られた」などの回答がありました。

(4) 調査結果まとめ

現地調査及びアンケート調査の結果、現地調査で把握した96戸のうち、「時々過ごす家」、「倉庫・物置」、「売却中」、「倒壊等」と回答があった11戸を除く、85戸が空家等、または空家等の可能性があります。85戸のうち、保存状態が良と判断したものが57戸、一部危険と判断したものが19戸、危険と判断したものが20戸でした。

また、85戸のうち、道路に面しているもの（登校路に面しているものも含む）や隣家と隣接しているもの※は、37戸ありました。内訳は、良：30戸、一部危険：5戸、危険：2戸でした。37戸については、現時点で管理がされている、されていないに関わらず、建物自体の劣化によっては、特に、周囲への悪影響が懸念されます。

今後の活用について、アンケートでは売却・賃貸・解体等を検討されているという回答が3割（85戸中28戸）を超えています。手続きや費用等、さまざまな事情があってできない状況であることがわかりました。

※ 空家等がある土地ではなく、空家等自体が、道路や隣家から 3 m以内に面している、もしくは、隣接しているという判断基準でカウントを行いました。

## (5) 空家等発生における問題

空家等が発生することで以下の問題が想定されます。

### ①防災・防犯上の不安

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ、犯罪の誘発

### ②周辺環境の悪化

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散、動物や害虫の発生・集中、ごみの不法投棄

### ③景観の悪化

### ④地元対応の限界

### ⑤法制度面

- ・ 固定資産税の住宅用地特例（※）による除却の遅れ  
空家を除却し、空地にすると固定資産税が上がるため、除却に抵抗があります。
- ・ 農地取得の制限  
農地とセットになった物件もありますが、農地の貸し借りは、農業委員会等の許可が必要であり、農業振興地域については、規制もあります。

※ 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地 の区分	住宅用地区分の範囲	特例率（軽減率）
		固定資産税
小規模 住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の住宅用地（200 m <sup>2</sup> を超える場合は1戸当たり 200 m <sup>2</sup> まで）	1 / 6
一般 住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

### 3 空家等対策に関する基本的な考え方

#### (1) 基本理念

空家等の管理責任は所有者等にあり、自らの責任において管理を行う必要があります。しかし、空家等の所有者等が経済的な事情等で管理責任を果たすことができない場合も考えられます。

所有者等の果たすべき管理責任を前提とした上で、村は地域活性化、地域環境健全化の観点から空家等対策に取り組みます。

#### (2) 計画の方向性

##### ①所有者等の意識涵養<sup>かんよう</sup>

空家は個人の財産であり、法第3条に空家の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。このため、所有者等に対して、空家等の適切な管理や利活用の意識付け・啓発を行います。

##### ②空家等の活用促進

空家等を中古住宅や賃貸物件として活用を促進することで、移住定住者の受皿となり、地域の活性化、適正管理が見込まれます。また、活用の予定がないものについては、除却を促進し、跡地の利用を図ります。

##### ③特定空家等の対策

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の養殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることにつながるため、適切に対応します。

#### (3) 実施体制

##### ①庁内連携体制の整備

課名	役割
地方創生推進課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等の調査</li><li>・空家等の適切な管理の促進</li><li>・措置及び対処の実施</li><li>・空家等及び跡地の活用促進</li><li>・水上村空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整</li></ul>



	・その他の施策全般
総務課	・災害対策及び災害時の応急措置等
建設課	・道路管理、道路安全確保等
教育課	・通学路の安全確保 ・その他児童及び生徒の危険防止
税務住民課	・法第 10 条第 1 項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を地方創生推進課へ提供 ・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応 ・法第 9 条第 1 項に規定に基づいた住民基本台帳ネットワーク上の、情報（対象となる者の生存の事実又は氏名もしくは住所変更の事実）を地方創生推進課へ提供
産業振興課	・空家等に附属する農地に関する相談

## ②専門家団体等との連携

空家等の対策は専門的知識、専門的な資格が必要な場合があり、専門家団体等と連携して取組を進めます。

## ③水上村空家等対策協議会

水上村空家等対策計画の策定、変更及び実施に係る協議や、特定空家等の認定に係る助言等を目的として、平成 28 年 8 月に設置しました。本協議会は空家等対策の推進に関する特別措置法第 7 条に基づく協議会です。

水上村空家等対策計画の再策定にあたり 1 回の協議会を開催しました。

今後は、必要に応じ協議会を開催し、空家等対策に関する事項を協議します。



## 4 空家等の調査

### (1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民へのヒアリングなどにより空家等を特定します。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定します。

特定した空家等の所有者等に通知を行い確定します。

### (2) 実態調査

①区長や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正に努めます。現地調査においては、「外観目視による住宅の不良度判定に手引き」を参考に行います。

②特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケートの送付により意向確認を行います。

③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。

なお、立入調査を行う場合は、法第9条第3項に基づき、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。(通知が困難な場合は除く。)

### (3) 空家等情報データベースの整備

空家等の適正管理に向けた適切な対応を行うことを目的として、実態調査で得られた情報をもとに、空家等情報データベースを整備します。必要に応じ、その情報は関係部局へ共有します。

データベースの内容は以下のとおりですが、状況に応じ内容を検討していきます。

- 所在地（地図上に表記）
- 空家等の概要（間取り、建物の状態等）
- 現地調査情報（老朽度、周辺への影響等）
- 所有者の意向調査（アンケート）結果
- 写真
- 所有者情報（氏名、住所、連絡先等）
- 利活用の促進（情報提供等の履歴等）

## 5 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを、所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が不完全のまま放置されることを防止します。

### (1) 所有者等の意識の涵養<sup>かんよう</sup>

#### ①所有者等への啓発

広報紙及びホームページへの適正管理に関する情報掲載等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

#### ②所有者等へ空家等対策に関する情報提供

広報紙、ホームページ、納税通知などの市町村からの文書通知等を活用して空家等の所有者に対して情報提供を行います。

- ・相談窓口
- ・補助事業
- ・空き家バンク など

### (2) 相談体制の整備等

空家等に関わる問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、関係団体と連携した相談体制の整備に努めます。総合窓口における人材確保についても、検討します。

### (3) 相続登記の啓発

登記等が正しく行われていない場合、その後の活用等に支障が出るため、相続登記等の相続や権利関係の整理を推進します。

## 6 空家及び跡地の活用の促進

### (1) 空家バンクによる情報提供

空家等のうち、状態の良い空家等若しくは軽微な改修等で住むことのできる空家等を、所有者等の同意を得たうえで、空家バンクに登録してもらい、空家等の情報提供を行うことで、移住希望者と空家所有者の売買・賃貸のマッチングを促し、利活用を促進します。

### (2) 補助事業の活用促進

空家等対策を行うにあたり、国及び県の補助金活用を検討し、空家等の解消を推進します。

### (3) 移住・定住施設への活用

空家等のうち、状態の良い空家等若しくは軽微な改修等で住むことのできる空家等を、移住定住推進に資するお試し住宅等に整備し、移住希望者に入りやすい環境作りを検討します。

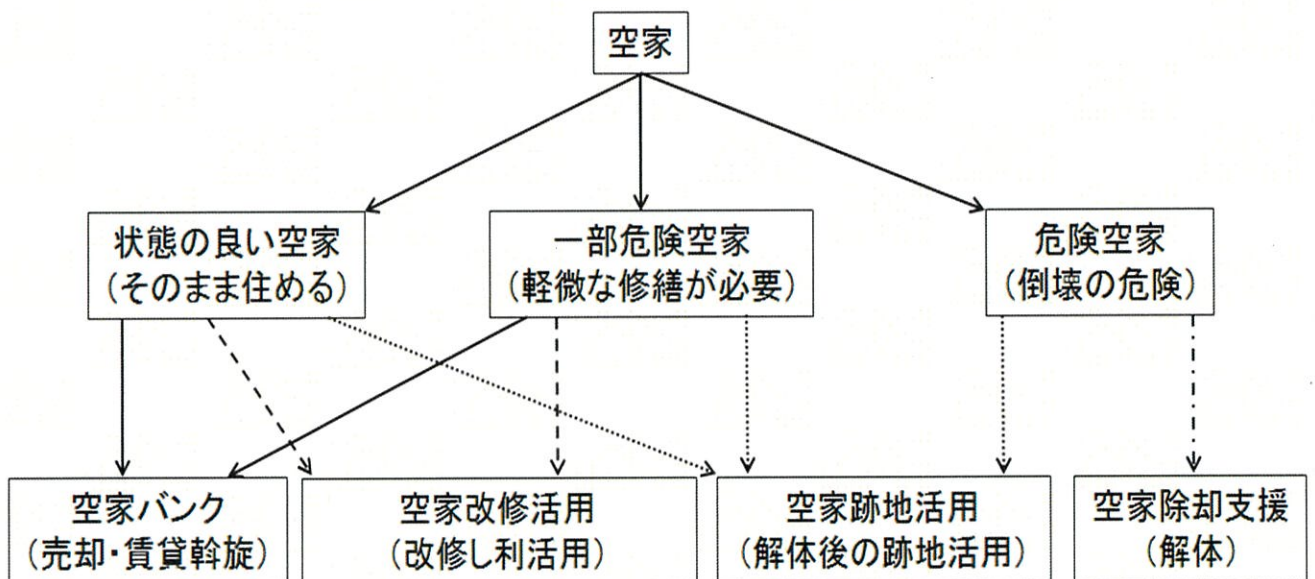
### (4) 除却のための支援措置

空家等のうち、倒壊のおそれがあり危険な状態にある空家等は、除却を推進します。また、除却した跡地の有効活用を検討します。

### (5) 「0円物件」の取り扱い

空家等のうち、空家バンクへの掲載が難しい物件、掲載しても売れない物件、解体費用が出せない物件について、流通させる検討を行います。

### 空家等の活用促進へのながれ



## 7 特定空家等に対する措置等

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断は、原則として『「空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』中、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示された基準に基づいて調査を行い、水上村空家等対策協議会に意見を求めたうえで決定します。

### （1）措置の方針

#### ①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

#### ②措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。
- ・措置の内容を決定するにあたり、協議会の意見を求めることとします。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとします。

### （2）措置の実施

#### ①助言・指導

村長は、8（1）②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

#### ②勧告

村長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅特例が適用されなくなることから、税担当課と十分打合せを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

#### ③命令

村長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、

所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。また、命令にあたっては法の規定に基づいて実施します。

#### ④行政代執行

村長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

#### ⑤所有者等がない場合の措置

特定空家等と判断された空家等のうち、所有者等の存在が確知できない場合は、相続財産管理制度（※1）や略式代執行（※2）等、各法令に基づく対応を検討します。

※1 相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続を放棄し、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる）には、家庭裁判所は申立てにより相続財産の管理人を選任する。

※2 特定空家等の所有者等が特定できない場合、行政が措置を行うこと。



## 8 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を地方創生推進課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係課及び水上村空家等対策協議会、関係団体と連携し対応します。

## 9 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

### (1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和8年度(2026年度)までの目標として、以下を定めます。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行います。

- ・空き家バンクへの登録を5戸行う
- ・所有者等への啓発等による不良住宅等の除却を1戸行う
- ・空家等及びその跡地の活用(お試し住宅化等)を1戸行う

### (2) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時更新します。

変更する場合は、水上村空家等対策協議会での協議等を行い、意見を求めます。

# 参 考 资 料

## 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き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つた場合においては、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（過失がなくて第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、第九条第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。

# 水上村空家等の適正管理に関する条例（平成28年水上村条例第16号）

## （目的）

第1条 この条例は、空家等の管理の適正化を図るため、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4条の規定に基づく空家等に関する対策の実施について、必要な事項を定めることにより、利活用や倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、もって安心・安全なむらづくり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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 村の区域内に所在する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ものを含む。）をいう。
- (2) 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と認められる空家等をいう。
- (3) 所有者等 所有者、占有者、相続人、相続放棄者、財産管理人その他の空家等を管理すべき者をいう。
- (4) 村民 村内に住居し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

## （水上村空家等対策協議会）

第3条 本村における空家等の適正な管理に関する重要な事項について、村長の諮問に応じて調査協議するため、水上村空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 村長は、次に掲げる場合においては、協議会の意見を聴かなければならない。

- (1) 第13条第1項の規定による命令をしようとするとき。
- (2) 第14条の規定による公表をしようとするとき。



- (3) 前2号に掲げる場合のほか、村長が必要と認めるとき。
- 3 協議会は、第1項の事項について、村長に建議することができる。
- 4 協議会の組織及び運営その他必要な事項は、規則で定める。

(空家等対策計画)

第4条 村長は、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項に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めなければならない。

- 2 空家等対策計画には、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空家等に関する対策の基本的な方針
- (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11条の規定による助言若しくは指導、第12条の規定による勧告、第13条の規定による命令又は第14条の規定による公表をいう。）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 村長は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅延なく、これを公表しなければならない。

(民事による解決との関係)

第5条 この条例の規定は、特定空家等に関し生ずる紛争は、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(所有者等の責務)

第6条 空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において当該空家等を管理しなければならない。

(情報提供)

第7条 村民は、特定空家等であると疑われる空家等を発見したとき、村長に対し、その情報を提供するよう努める。

(実態調査)

第8条 村長は、前条の規定による情報提供を受けたとき、又は必要に応じ、空家等の実態調査を行うことができる。

2 村長は、実態調査において必要と認めるときは、村が他の目的のために保有する情報を調査に必要な限りにおいて使用することができる。

(立入調査)

第9条 村長は、前条第1項の実態調査により必要と認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、職員に空家等に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1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。

(特定空家等の認定)

第10条 村長は、空家等に関し前条の規定による調査を行い、当該空家等が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 村長は、前項の規定により認定しようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴くことができる。

(助言又は指導)

第11条 村長は、前条第1項の規定により認定した特定空家等の所有者等に対し、当該空家等を適正に維持管理するよう助言又は指導することができる。

(勧告)

第12条 村長は、特定空家等の所有者等に対し、前条の助言又は指導を行ったにもかかわらず、当該空家等の状態が改善されていないと認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第13条 村長は、特定空家等の所有者等が前条の規定による勧告に従わず、特に必要があると認めるときは、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

2 村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、事前に当該措置に係る所有者等に弁明の機会を与えなければならない。

(公表)

第14条 村長は、空家等の所有者等が前条に規定する命令に正当な理由なく従わないときは、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(法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地)
- (2) 空家等の所在地
- (3) 命令の内容及び命令違反の事実
- (4) 前3号に掲げるもののほか、村長が必要と認める事項

(関係機関との連携)

第15条 村長は、緊急を要する場合は、本村の区域を管轄する警察署、消防署その他の関係機関に必要な協力を要請することができる。

(委任)

第16条 この条例の施行に関し必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

## 水上村空家等対策協議会規則（平成28年水上村規則第15号）

（趣旨）

第1条 この規則は、水上村空家等の適正管理に関する条例（平成28年水上村条例第16号。以下「条例」という。）第3条第4項の規定に基づき、水上村空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営その他必要な事項を定めるものとする。

（所掌事務）

第2条 協議会は空家等対策の推進に関し、次に掲げる事項について村長の諮問に応じ、協議し、意見を述べることができる。

- （1） 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- （2） 特定空家等（条例第2条第2項に規定する特定空家等をいう。）に関する事項
- （3） その他空家等対策の推進に関し村長が必要と認める事項

（組織）

第3条 協議会は、次に掲げる者のうちから、村長が委嘱する者（以下「委員」という。）をもって構成する。

- （1） 水上村区長会会長
- （2） 水上村区長会副会長
- （3） 学識経験者

2 委員の数は10人以内とする。

3 委員の任期は、2年とする。

4 委員が欠けた場合における補充委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任することができる。

（委員長及び副委員長）

第4条 協議会に委員長、副委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は、協議会の議長を務める。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する

（会議）

第5条 協議会の会議は、村長が必要に応じて招集する。

2 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。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、総務課において処理する。

(委任)

第7条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

## 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために

### 必要な指針（ガイドライン）

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の 1. (1) 若しくは (2) 又は 2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

#### 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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

#### イ 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	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【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、V20 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	

#### ロ 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>
--------	---

【参考となる考え方】

- ・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

※「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)

- ・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

※「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)

(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>
--------	--

【参考となる考え方】

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

(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> <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>
--------	--

【参考となる考え方】

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

(ロ) 外壁

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。	
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>
【参考となる考え方】 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	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
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。	
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>
【参考となる考え方】 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	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
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。	
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>
【参考となる考え方】 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	
ホ) 門又は扉	
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。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、扉にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、扉が傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、門、扉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> </ul>

	・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 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。 ※「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）	

〔別紙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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する

際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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	・ 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。
	・ 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。
	・ 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。

(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	・ 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。
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・ 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。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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ことを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・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。

（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	・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。
	・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。
	・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。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常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。

表2 「住宅不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

評定区分		評定項目	評定内容	評点	最高 評点
1	構造 一般の 程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25	
2	構造の 腐朽又 は破損 の程度	③基礎、 土台、 柱 又 ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100	
		④外壁※	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの※	25	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料の一部に剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
		3	防火上 又は避 難上の 構造の 程度	⑥外壁	
ロ 延焼のおそれがある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10	
4	排水 設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	30

備考) 一の評定項目のにつき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評点項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計	点
----	---

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

・・・空き家アンケート調査・・・

調査番号 ー

建物の所在地	水上村大字	字	ー
--------	-------	---	---

上記の建物についてお尋ねします。

問1 該当する番号に1つだけ○印をしてください。

1. 建物の所有者
2. 建物の所有者の関係者  
(親・子・親戚・その他 ( ))
3. 建物は解体済
4. 建物の所有者等ではない

※「3」「4」に該当された方は終了です。

問2 現在、建物はどのような状態になっていますか。該当する番号に1つだけ○印をしてください。

1. 空き家
2. 一時的に住んでいない
3. 時々過ごす家
4. 倉庫・物置
5. 仕事場・作業場
6. 貸家
7. その他 ( )

※「1」と回答された方は問3へお進みください。「1」以外の回答をされた方は終了です。

問3 家の中や庭の手入れなどの管理はどのくらいの割合で行っていますか。該当する番号に1つだけ○印をしてください。

1. 1～2週間に1回程度
2. 月に1回程度
3. 2～3ヶ月に1回程度
4. 半年に1回程度
5. 1年に1回程度
6. ほとんどしていない
7. その他 ( )

問4 家の中や庭の手入れなどの管理はどなたが行っていますか。該当する番号に1つだけ○印をしてください。

1. 所有者本人もしくは家族
2. 親戚
3. 知人
4. 民間業者
5. その他 ( )

裏面におすすみください。⇒





