

水上村空家等対策計画

令和 7 年（2025 年） 3 月

更新履歷

[illegible]

目次

1	計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4
	(1) 計画の背景と目的	
	(2) 計画の位置付け	
	(3) 計画の期間	
	(4) 計画の対象	
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・・・・・・・・・・	10
	(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・・・・・・・・	12
	(1) 基本理念	
	(2) 計画の方向性	
	(3) 実施体制	
4	空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・	14
	(1) 空家等調査方法	
	(2) 実態調査	
	(3) 空家等情報データベースの整備	
5	空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・	16
	(1) 所有者等の意識の涵養	
	(2) 相談体制の整備等	
	(3) 相続登記の啓発	
6	空家及び跡地の活用の促進・・・・・・・・・・	17
	(1) 空家バンクによる情報提供	
	(2) 補助事業の活用促進	
	(3) 移住・定住施設への活用	
	(4) 除却のための支援措置	
	(5) 「0円物件」の取り扱い・	

7	管理不全空家等に対する措置等	18
	(1) 措置の実施	
8	特定空家等に対する措置等	19
	(1) 措置の方針	
	(2) 措置の実施	
9	住民等からの空家等に関する相談への対応	21
10	その他空家等対策の実施に関し必要な事項	21
	(1) 計画における目標値及び達成状況の評価	
	(2) 計画の変更	
参考資料		
	空家等対策の推進に関する特別措置法	23
	水上村空家等の適正管理に関する条例	38
	水上村空家等対策協議会規則	42
	「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）	44
	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）	51
	空き家アンケート調査様式（令和4年1～3月実施分）	53

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、120 件（令和 6 年 10 月末現在）の空家があり、今後と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。

さらに、令和 5 年 12 月には、一部改正が行われ、管理が不十分な空家（管理不全空家）についての定義や対策などが明記されました。

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 7 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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

法第2条第2項 「特定空家等」

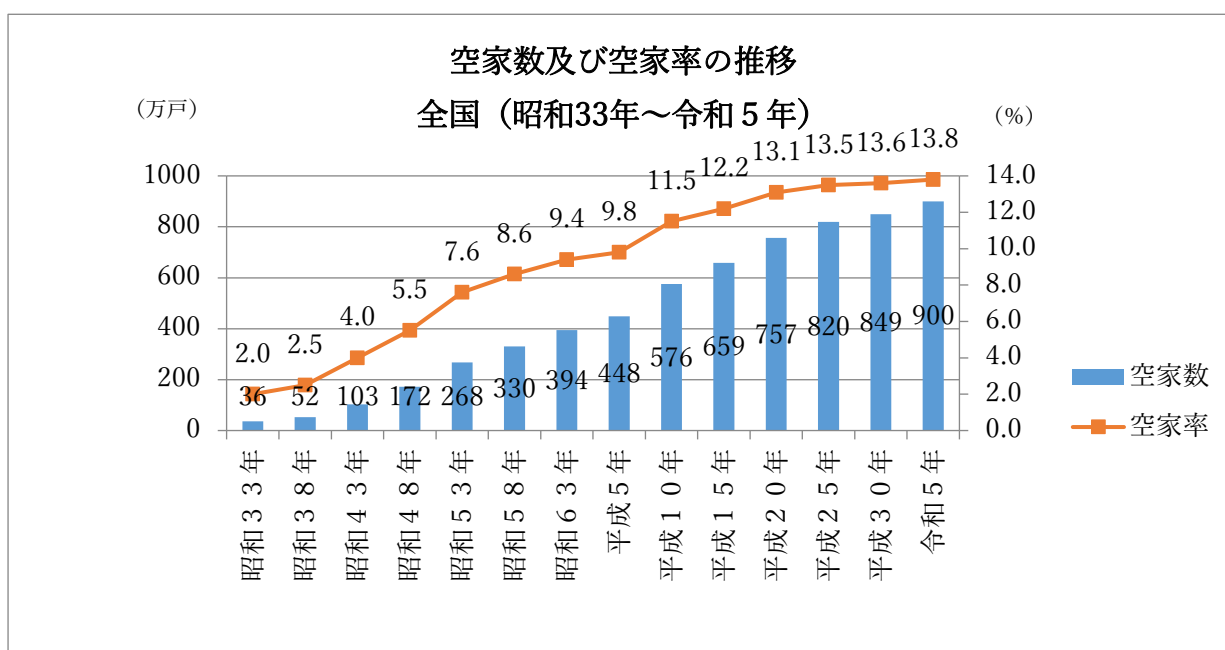
- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われなないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

2 空家の現状

(1) 全国の空家の状況

全国の空家の状況は、令和5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、900万戸、空家率は13.8%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：令和5年（2023年）住宅土地統計調査

(2) 水上村の空家の状況

令和6年(2022年)10月から11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120戸ありました。なお、既に廃屋になっていて周辺への危害がないと想定されるものや、令和4年台風14号等で被災し、不通となっている川口地区の調査ができないため、その分は、今回の数値に含まれていません。

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
令和6年度	85	30	5	120

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	9	馬場	5	戸屋野	1
高瀬	7	北目	9	古川	4
覚井	4	覚井	9	古屋敷	1 1
上楠	1 4	神揚	9	旧平谷	4
宮田	3	高澄	1	旧千ヶ平	8
里坊	4	舟石	4	川口	※未調査
川内	1 2	本野	2		
計	5 3	計	3 9	計	2 8

（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６年９月）

令和３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 120 戸の空家等を確認しました。内訳は良：85 戸、一部危険：30 戸、危険 5 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６年 10 月～11 月）

本村の調査で空家等として特定した 120 戸の所有者等々にアンケート調査票を送付したところ 102 件から回答（回答率約 85%）が得られました。

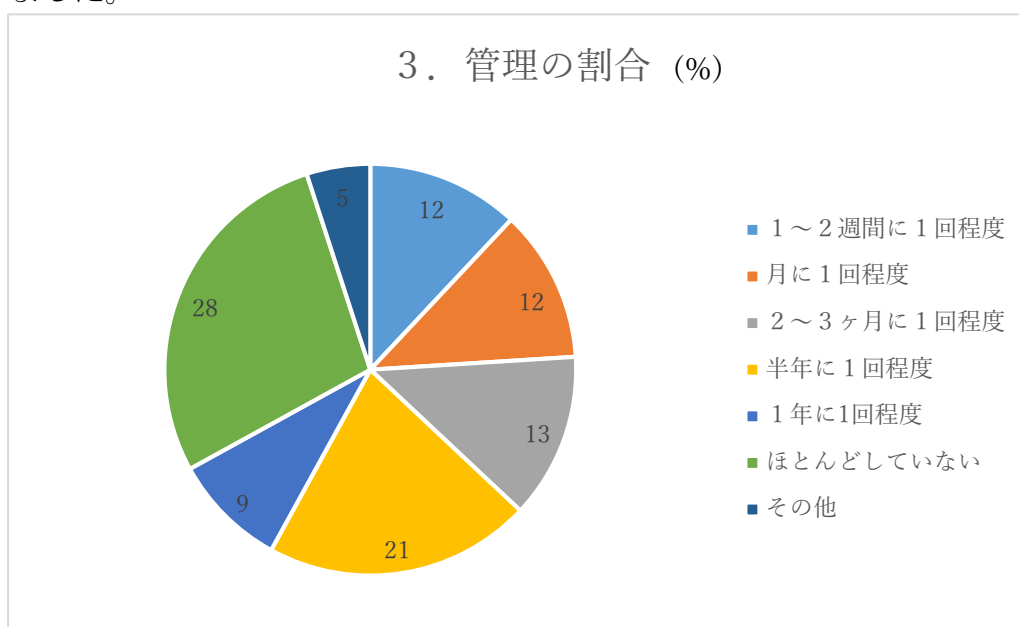
③アンケート調査回答内容

○現在、建物はどのような状態になっていますか。

102 件の回答のうち、「一時的に住んでいない」 5 件、「時々過ごす家」 22 件、「倉庫・物置」 7 件、「貸家」 1 件、との回答があり、56 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。

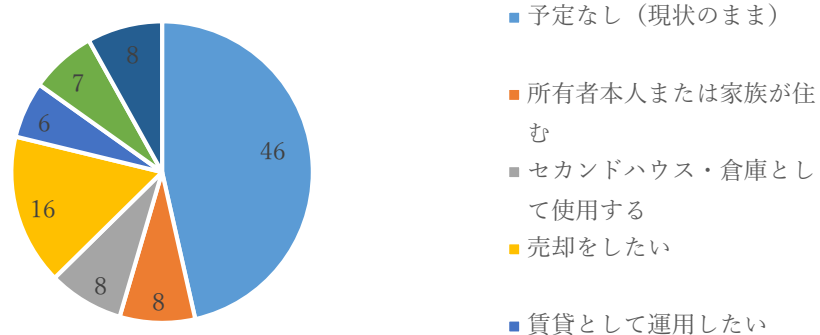
「空家」と回答された 102 件のうち、管理状態の問いについては、「1～2 週間に 1 回程度」が 9 件、「月に 1 回程度」が 9 件、「2～3 ヶ月に 1 回程度」が 10 件、「半年に 1 回程度」が 16 件、「1 年に 1 回程度」が 7 件、「ほとんどしていない」が 21 件、その他の意見として、「庭の手入れのみ」などがあり、「回答なし」が 26 件となりました。「ほとんどしていない」との回答が全体の 28%、次いで「半年に 1 回程度」が 21%となりました。



○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 50 件、「所有者本人または家族が住む」が 9 件、「セカンドハウス・倉庫として使用する」が 9 件、「売却をしたい」が 17 件、「賃貸として運用したい」が 6 件、「解体して土地を利用したい」が 8 件、「その他」が 9 件となりました。回答全体の約半数が「予定なし (現状のまま)」、16%が「売却をしたい」という結果でした。

5. 今後の活用 (%)



○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があるかの問いについては、「ある」43件、「ない」29件、「回答なし」30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、一番多かった意見は、「解体したいが費用がない」で、他に、「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」、「売却したい」、「税金がかかる」、「泥棒に入られた」などの回答がありました。

○空き家バンクに興味はありますか。

この問いは、今回実施したアンケートで新たに設けた設問です。「利用は考えていない」という回答が最も多かったものの、「興味がある」が16件、「話を聞いたみたい」が7件という回答があり、合計23件については、今後、空き家バンク掲載に向けた交渉ができるのではないかと期待されます。

7. 空き家バンク (%)



(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102戸のうち、「時々過ごす家」、「倉庫・物置」、「仕事場・作業場」、「貸家」等、少しでも利活用している回答があったものを除くと、65戸が空家等、または空家等の可能性があります。

また、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物件があることを考慮すると、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。

アンケートの自由記載欄では、「解体費が高く、簡単にはできない」等、解体の意思はあるものの、解体できないでいるという書き込みが、一番多く、17件ありました。2番目に多かったのは、管理や遺品整理などで困っているという声でした。

相続の問題や、遠方にいるため、頻繁には管理に通うことができないこと、空家だけでなく、農地等の土地の処分にも困っている等、悩みは様々で、ケースごとに対応していく必要があると考えられます。

(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 ² 以下の住宅用地（200 m ² を超える場合は1戸当たり 200 m ² 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^{かんよう}涵養

空家は個人の財産であり、法第5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

空家バンク制度を活用し、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、跡地の利用や景観の改良を図ります。

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。

④管理不全空家等の対策

令和5年12月に施行された、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律において、新しく定義された「管理不全空家」は、「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」であり、今まで以上に、管理されていない空家の発生を未然に防ぐ対策が求められており、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	・ 空家等の調査 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 空家等及び跡地の活用促進 ・ 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 ・ 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ます、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 8 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^{かんよう}涵養

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地方創生推進課を窓口とし、関係団体と連携した相談体制の整備に努めます。また、移住相談も含め、トータル的な案内ができる窓口の体制整備と人材確保についても、検討します。

(3) 相続登記の啓発

令和6年4月1日施行で、相続登記が義務化されました。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。

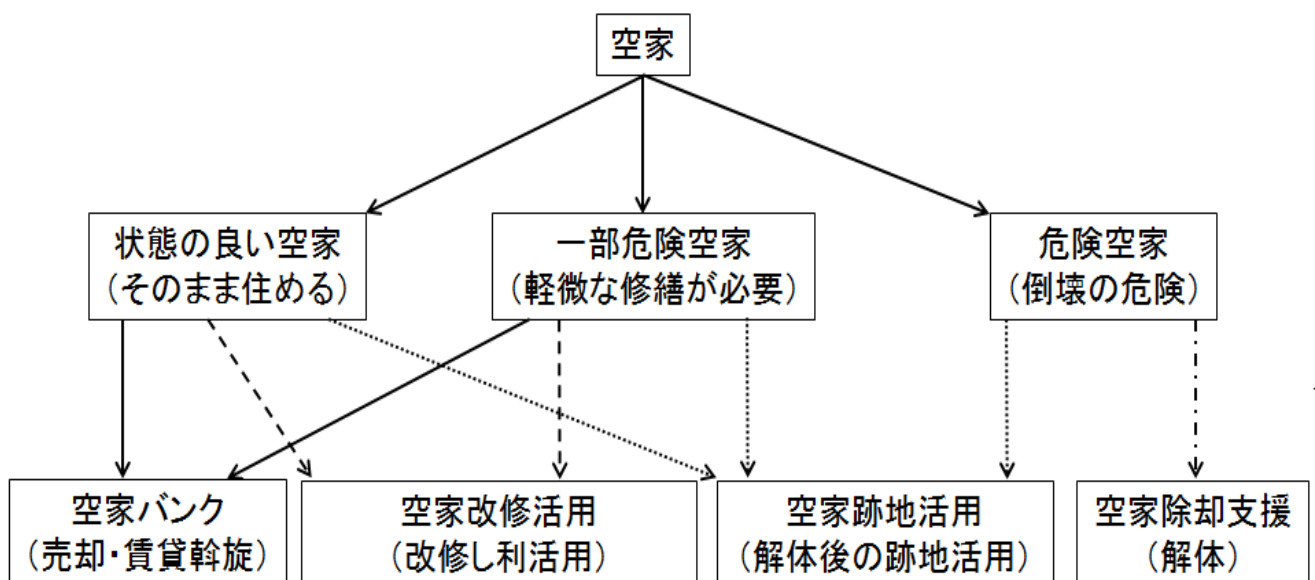
(4) 除却のための支援措置

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 管理不全空家等に対する措置等

管理不全空家等、つまり、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態になる前に、必要な措置を講じます。

(1) 措置の方針

①措置の優先

管理不全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

- ・管理不全空家等に対する措置を行うため、職員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。

(2) 措置の実施

①助言・指導

村長は、7（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。

8 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。

9 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。

10 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／年行い、成約までつなげる
- ・所有者等への啓発等による不良住宅等の除却を1戸／年以上行う
- ・地元事業者等と協力し、「住まいと雇用」のセットで、移住定住促進を促す

(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 資 料

空家等対策の推進に関する特別措置法

発令 　　：平成26年11月27日 号外法律第127号

最終改正：令和5年6月14日 号外法律第50号

改正内容：令和5年6月14日 号外法律第50号[令和5年12月13日]

○空家等対策の推進に関する特別措置法

〔平成二十六年十一月二十七日 号外法律第百二十七号〕

〔総務・国土交通大臣署名〕

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

第一章 総則（第一条—第八条）

第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）

第七章 雑則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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。第十四条第二項において同じ。）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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体を実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空

家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議を

しなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、そ

の身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつ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、その保有に当たつ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つて、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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすること

ができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等につい

て、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することが

できる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく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五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採

その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこ

と。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、

これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

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

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則〔令和五年六月一四日法律第五〇号〕

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

〔令和五年十一月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行〕

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(地方税法の一部改正)

第五条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改

正する。

〔次のよう略〕

（地方税法の一部改正に伴う経過措置）

第六条 前条の規定による改正後の地方税法第三百四十九条の三の二第一項の規定は、施行日の属する年の翌年の一月一日（施行日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

（独立行政法人都市再生機構法の一部改正）

第七条 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正）

第八条 独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

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)

改正 令和6年9月20日条例第32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・安全な暮らし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) 管理不全空家等 空家等が適切な管理が行われていないことよりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。
- (3) 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にあると認められる空家等をいう。
- (4) 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。
- (5) 村民 村内に居住し、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7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14条の規定による助言若しくは指導、第15条の規定による勧告、第16条に規定による命令又は第17条に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、周辺の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の適切な管理に努めるとともに、村が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(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。

(管理不全空家等の認定)

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、当該空家等が管理不全空家等であると認めるときは、管理不全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。

(管理不全空家等に対する指導)

第11条 村長は、前条第1項の規定により認定した管理不全空家等の所有者に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる。

(管理不全空家等に対する勧告)

第12条 村長は、前条の規定による指導を行ったにもかかわらず、当該管理不全空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該管理不全空家等の所有者等に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(特定空家等の認定)

第13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。

(特定空家等に対する助言又は指導)

第14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。

(特定空家等に対する勧告)

第15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。

(特定空家等に対する命令)

第16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17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18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19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。

附 則（令和6年9月20日条例第32号）

この条例は、令和6年10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、地方創生推進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。以下に列举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。イ又はロに列举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	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
【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）	
(㍑) 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	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【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	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【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	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・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。 ・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。
【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	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【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	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【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) 門又は塀	
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	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【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	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。

	・ 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。以下に列举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）

評価区分		評価項目	評価内容		評価点	最高 評価点
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	イ 延焼のおそれがある外壁があるもの	10		50
			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) 一の評価項目のにつき該当評価内容が2又は3ある場合には、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

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

整理番号

建物の所在地	水上村大字	様 所有物件
--------	-------	--------

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。⇒

問5 今後の活用について、どのようにお考えですか。該当する番号に○印をしてください。(複数可)

1. 予定なし(現状のまま)
2. 所有者本人または家族が住む
3. セカンドハウス・倉庫として使用する
4. 売却をしたい
5. 賃貸として運用したい
6. 解体して土地を利用したい
7. その他()

問6 空き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。該当する番号に1つだけ○印をしてください。

1. ない
2. ある

※「2」と回答された方は内容のご記入をお願いします。

--

問7 空き家バンク(村にて空き家の情報を収集して、利用希望者に紹介する制度)に興味はありますか。該当する番号に1つだけ○印をしてください。

1. 興味がある
2. 話を聞いてみたい
3. 利用は考えていない
4. その他()

問8 空き家対策に係る、村への要望等が何かございましたらご記入をお願いします。

--

以上でアンケートは終わりです。ご協力ありがとうございました。お手数をお掛けしますが、返信用封筒に入れ、ポストへ投かんをお願いします。

空き家対策を推進していくために、差し支えがなければ、下記に連絡先のご記入をお願いいたします。

〒	—	住所		
氏名				
電話番号		FAX 番号		

