

境町空家等対策計画

(第2期)

令和6(2024)年3月

境 町

目次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の期間	2
4 計画の対象	3
第2章 空家等の現状と課題	5
1 統計からみた境町の現状	5
2 実態調査結果からみた空家等の現状	12
3 空家等対策における課題の整理	39
第3章 空家等対策の基本方針	42
1 空家等対策の基本理念	42
2 空家等対策の取組方針	42
第4章 空家等対策の基本的な施策	43
1 空家等の適切な管理の促進	43
2 空家等の活用の促進	45
3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	48
第5章 計画の推進に向けて	49
1 空家等に関する対策の実施体制	49
2 空家等の調査・継続的な把握方策	51
巻末資料	54
1 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)	54
2 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準	63

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の背景と目的

全国的に空家等が増加するなか、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、生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要となったことから、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家等対策特措法」という。)が制定(平成 27 年 5 月 26 日全面施行)され、「特定空家等」(空家等対策特措法第 2 条第 2 項に定義)への対処など可能となりました。

また、令和 5 年6月に空家等対策特措法の大幅な改正が行われました。主な改正点は、次の通りです。

- ・所有者等の協力(適切な管理に加え、国や町等が実施する空家等に関する施策への協力)
- ・空家等活用促進区域の活用(中心市街地、地域再生拠点、地域住宅団地再生区域、歴史的風致の維持を図る重点区域などで指定し、空家の利活用を促進していく)
- ・空家等管理活用支援法人の指定(空家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等)
- ・特定空家化を未然に防止する管理(管理不全空家等の管理指針の告示や管理指針に即した措置を「指導」等)
- ・財産管理人による空家の管理・処分(特定空家等の所有者に対する報告徴収権の付与、緊急代執行が可能)

境町については、平成 30 年時点で空家率(10.9%)自体は全国平均(13.6%)、茨城県平均(14.8%)の比率より低いですが、将来的に人口減少により、空家数自体が増加することが予測されます。

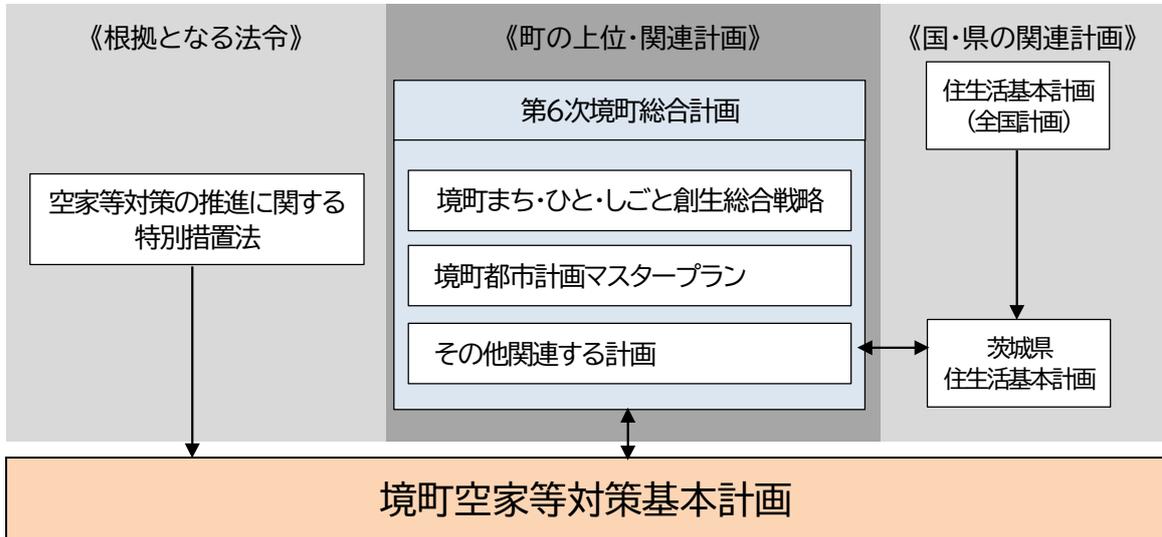
空家等が、長期間放置された場合に引き起こす問題は、「環境・衛生面の悪化」「放火などによる火災による被害」「老朽化による倒壊」「犯罪発生要因」など様々です。これらの問題は、地域において、大きな影響をおよぼすことから、一層の対応・対策が必要です。

また、空家等の中には、利活用が可能な空家等もあることから、移住・定住促進に向けた効果的な利活用の方策などに取り組む必要があると考えます。

境町では、境町空家等対策計画(平成 29 年 3 月策定)を定め空家等の対策を推進してまいりましたが、令和 5 年度の空家等実態調査結果や空家等対策特措法の改正を加味し、「空家等の発生の予防」「空家等による適切管理」並びに「事業者による空家の不動産流通の促進」、「公共公益的な利活用」を総合的に促すために「境町空家等対策計画(第 2 期)」を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家等対策特措法第7条に規定された空家等対策計画として位置付けます。また、「第6次境町総合計画」をはじめとした町の上位・関連計画とも整合を図るものとしします。



3 計画の期間

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、町の上位・関連計画等を踏まえ、5年を目途に計画の見直しを行います。

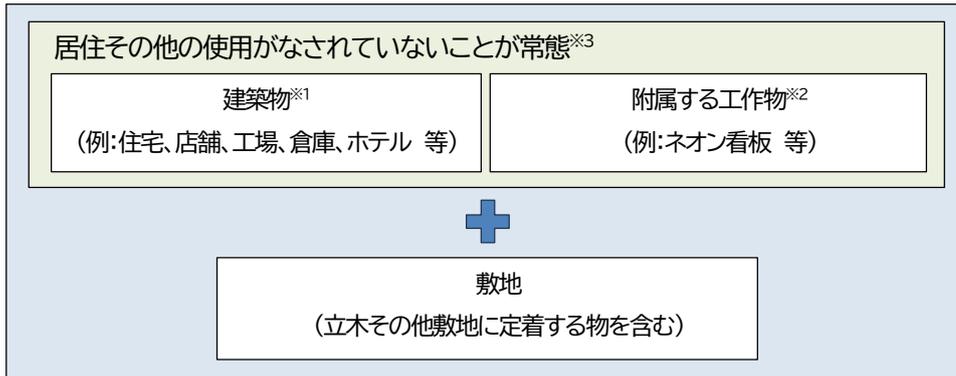
	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15
第6次境町総合計画	令和元年度から令和12年度まで 前期:令和元年～6年 後期:令和7年～12年									
境町まち・ひと・しごと総合戦略	令和2年度から 令和6年度まで									
境町空家等対策計画	令和6年度から令和15年度まで									
茨城県住生活基本計画	令和3年度から令和12年度まで									
住生活基本計画(全国計画)	令和3年度から令和12年度まで									

4 計画の対象

(1)対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家等対策特措法第 2 条に規定する空家等とします。

■対象とする空家等の種類



「空家等」

建築物^{※1} 又はこれに附属する工作物^{※2} 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^{※3} 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。)をいいます。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きます。

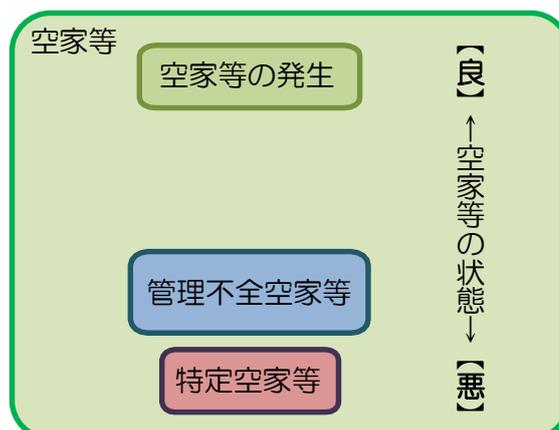
「特定空家等」

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にあると認められる空家等をいいます。

「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空家等をいいます。

■空家等の概念



(2)空家等対策の対象地区

空家等に関する対策は、町内全域で行うことが必要であるため、「境町内全域」を対象地区とします。

〈用語の説明〉

- ※1 建築物:建築基準法第2条第1項の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等をいう。
- ※2 附属する工作物:ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいう。
- ※3 常態:概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。

第2章 空家等の現状と課題

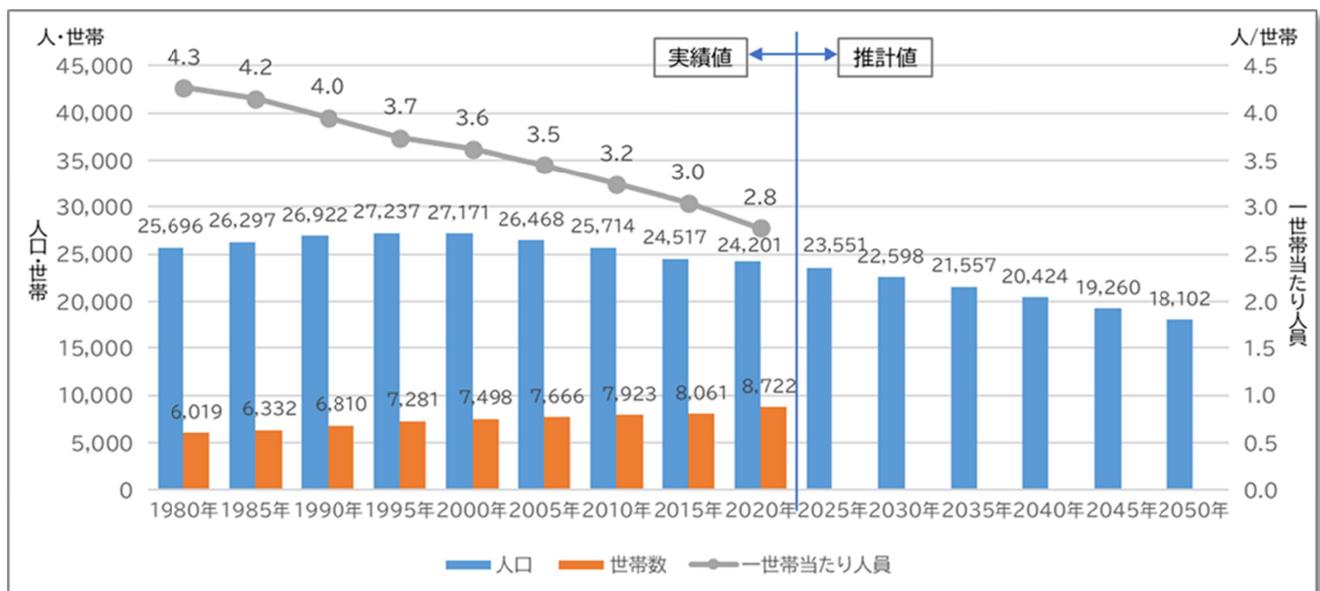
1 統計からみた境町の現状

(1) 人口・世帯等の現状

① 人口・世帯数の推移

2020年国勢調査によると本町の人口は24,201人で、1995年をピークに減少傾向にあり、今後も年々減少すると予想されています。一方で、世帯数は2020年まで増加を続け、世帯人員(1世帯当たりの人数)は減少傾向にあり、単身世帯の増加や世帯分離が進んでいることがうかがえます。

■人口・世帯数の推移

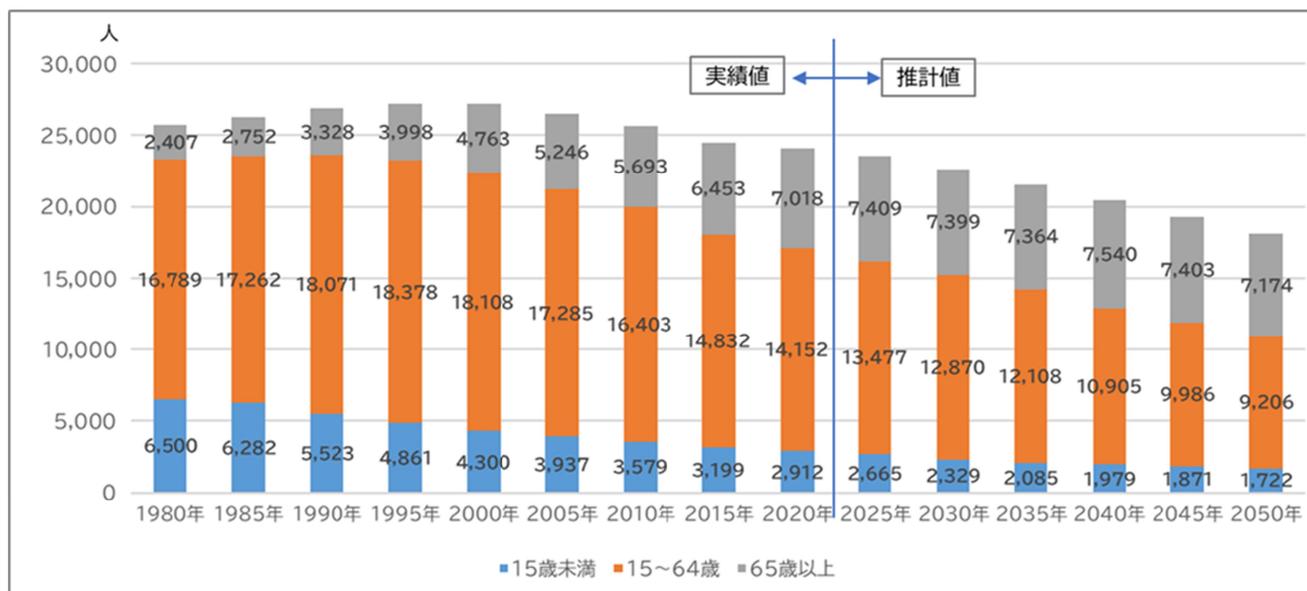


資料：国勢調査(～2020年)、国立社会保障・人口問題研究所(2025年～)

② 年齢 3 区分別人口の推移

年齢 3 区分別人口の推移をみると、年少人口(0～14 歳)は減少が続いており、将来的にもこの傾向が続くことが予測されています。生産年齢人口(15～64 歳)は 1995 年をピークに減少に転じ、年少人口と同様、今後も減少傾向が続くことが予測されています。一方、老年人口(65 歳以上)は 2020 年まで増加傾向にありましたが、将来的には増加の勢いは収まり、横ばいから減少となることが予測されています。

■年齢 3 区分別人口の推移

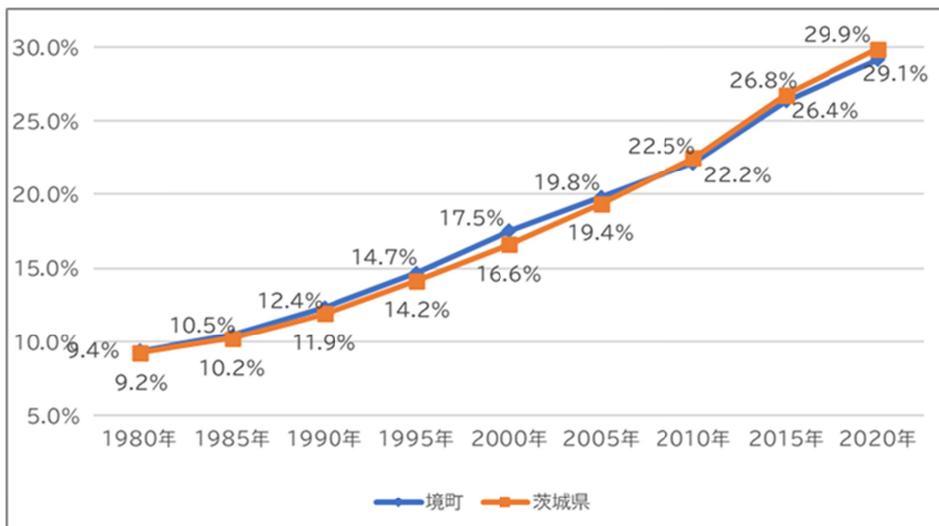


資料：国勢調査(～2020年)、国立社会保障・人口問題研究所(2025年～)

③ 高齢化率の推移

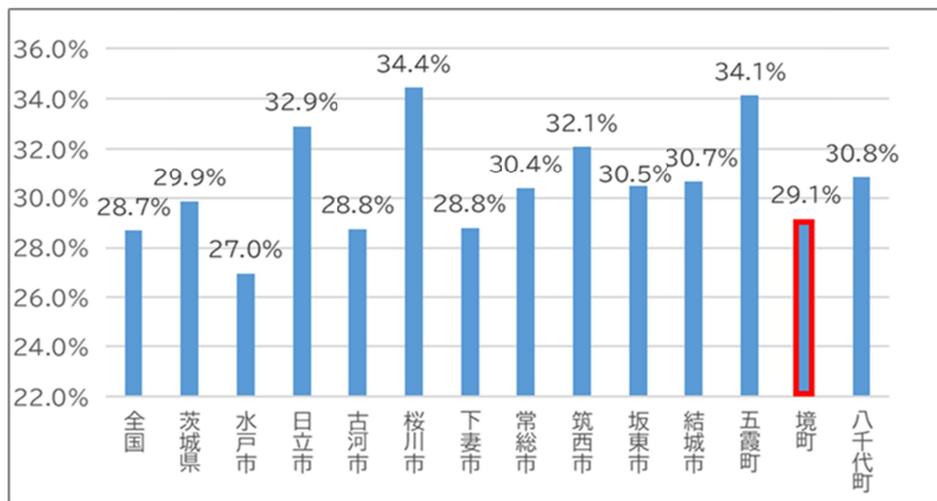
2020年の本町の高齢化率は29.1%と茨城県の平均(29.9%)をわずかに下回っているものの、ほぼ4人に1人が高齢者となっています。なお、人口将来推計及び高齢化率の推移から、今後の高齢化率は増加することが予想されます。

■高齢化率の推移



資料:国勢調査

■全国・茨城県内(主要都市及び県内市町)比較 高齢化率(2020年)



資料:2020年国勢調査

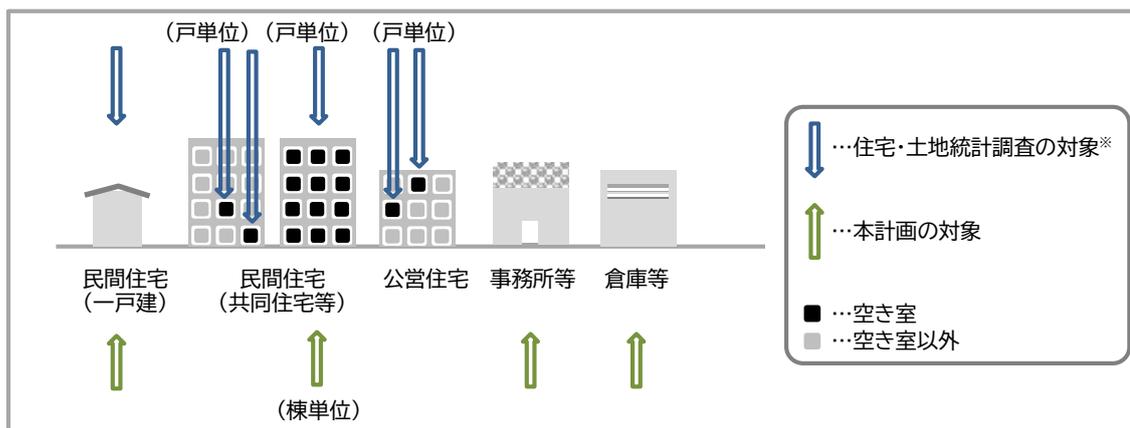
(2) 統計調査による空家の現状

① 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査とは、住宅及びその住宅に居住する世帯の状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う統計調査です。

住宅・土地統計調査における「空家」は、「二次的住宅^{※1}」「賃貸用の住宅^{※2}」「売却用の住宅^{※3}」「その他の住宅^{※4}」の4つに分類されています。

■住宅・土地統計調査と本計画の対象の比較



※本計画の対象とする「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空き室も含まれます。

〈用語の説明〉

※1 二次的住宅:別荘やセカンドハウスになっている住宅

※2 賃貸用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

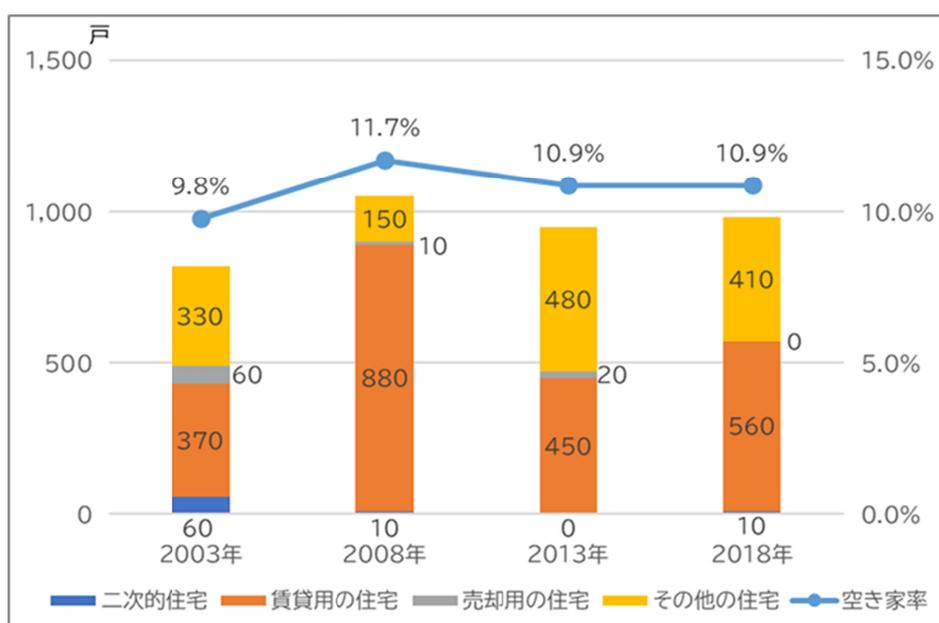
※3 売却用の住宅:新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

※4 その他の住宅:上記以外の人に住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

② 住宅・土地統計調査による空家戸数及び空家率

2018年住宅・土地統計調査によると、本町の空家戸数は980戸、空家率は10.9%と推計されており、茨城県の平均(14.8%)に比べて空家率が低くなっています。また、2003年からの推移をみると、空家率は2008年にかけて1.9%増加し、2013年にかけて0.8%減少しています。2018年にかけて、空き戸数の種類による内訳では、別荘やセカンドハウスなどの「二次的住宅」は10戸増加し、市場に流通していると考えられる「賃貸用の住宅」は110戸増加した一方で、「売却用の住宅」は20戸減少し、「その他の住宅」が70戸減少しましたが、410戸と空家全体(980戸)の半数弱を占めています。

■空家の種類別空家戸数の推移

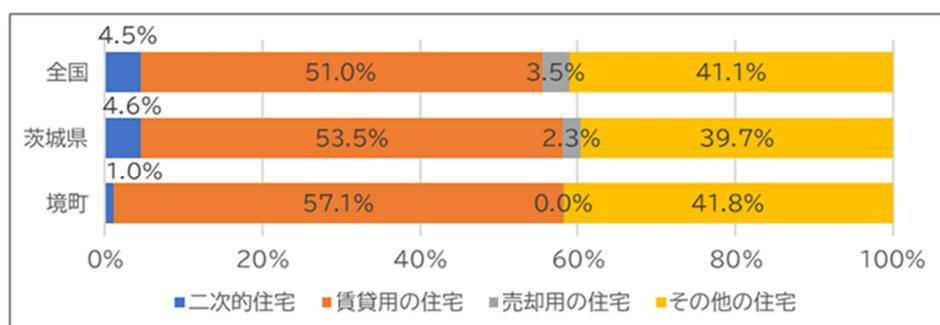


資料:住宅・土地統計調査

③ 空家の種類

空家の種類別にみると、別荘やセカンドハウスなどの「二次的住宅」は1.0%(10戸)見られ、市場に流通していると考えられる「賃貸用の住宅」は57.1%と、全国や茨城県全体に比べて多くなっています。「売却用の住宅」はありません。一方で、「その他の住宅」の占める割合は41.8%であり、全国や茨城県全体に比べてやや多くなっています。

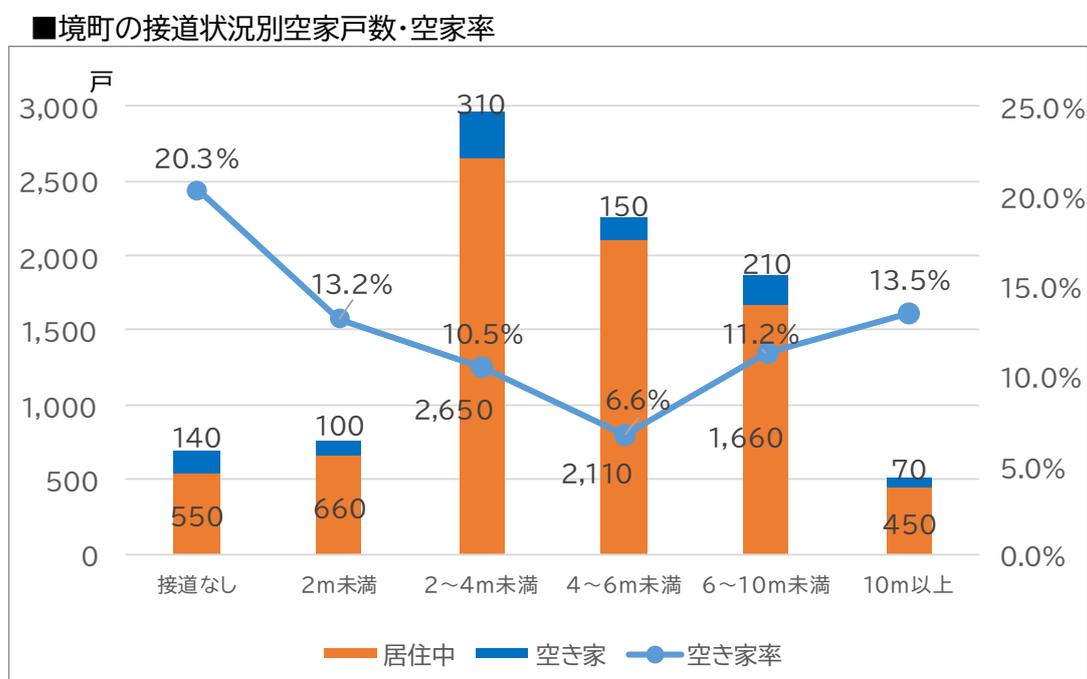
■空家の種類別割合



資料:2018年住宅・土地統計調査

④ 空家の接道幅員

空家の接道幅員を見てみると、「接道なし」の空家は140戸ありますが、空家率として見ると20.3%となっており、最も高くなっています。次いで空家率が高いのは、「10m以上」(13.5%)となっています。



資料:2018年住宅・土地統計調査

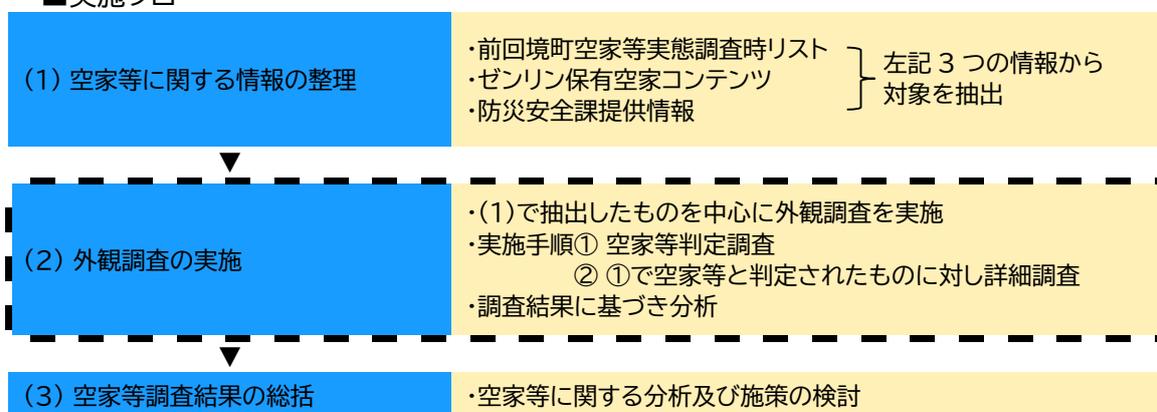
2 実態調査結果からみた空家等の現状

(1) 実態調査の目的・概要

本調査は、空家等対策を検討することを目的とし、境町全体の建物の外観調査を行います。

- ・調査対象地区:境町全域
- ・調査対象とする空家等の種類:条例第2条第1項第1号の「空家等」
(本調査の対象は、住宅・土地統計調査の定義する「空家」とは異なります。)
- ・調査実施期間:令和5年12月21日～令和6年1月17日
- ・調査方法:調査員が各地区を歩いて調査を行い、外観から空家等の状況を調査

■実施フロー



(2) 空家等に関する情報の整理

① 外観調査対象の抽出

本調査において、外観調査を実施するために以下3つのデータを利用しました。

- ①前回境町空家等実態調査時リスト
- ②ゼンリン保有空家コンテンツ
- ③防災安全課提供情報

□ 外観調査対象数計

	データ数
①前回境町空家等実態調査時リスト	208件
②ゼンリン保有空家コンテンツ	370件
③防災安全課提供情報	8件
計	586件

(3) 外観調査の実施

① 調査内容

調査期間:令和5年12月21日~令和6年1月17日

② 空家等の判定調査

調査対象となった建物に対して外観調査を行います。調査は以下の2つの調査となります。

- ① 空家等判定調査
- ② ①で空家等と判定された住宅に対する詳細調査

空家等判定調査における判定項目を以下に示しています。以下のa又はbを満たすものを空家等として判定しました。

<p>a.下記のうち、1つでもあれば空家等と判定</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> 郵便受けにチラシ等滞留<input type="checkbox"/> 窓ガラスが割れたまま<input type="checkbox"/> カーテンや家具がない<input type="checkbox"/> 入口、門が閉鎖・出入り不能<input type="checkbox"/> 電気メーターが取り外されている<input type="checkbox"/> ポストが封鎖状況<input type="checkbox"/> その他 <p>b.下記のうち、2つ以上で空家等と判定</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> 表札がない<input type="checkbox"/> 看板等が外されている<input type="checkbox"/> 外観が廃屋風<input type="checkbox"/> 生活観がない(日用雑貨がみられない等)<input type="checkbox"/> 敷地内に雑草など繁茂状態<input type="checkbox"/> 敷地内にゴミ散乱状態<input type="checkbox"/> 水道が休止・廃止<input type="checkbox"/> 町所有情報による事前情報(住民登録がない等)<input type="checkbox"/> その他
--

③ 空家等の詳細調査

- ・(3)-②において空家等と判定された建物について、引き続き詳細調査を実施しました。
- ・詳細調査は、調査員が外観調査票に基づき、その住宅の外観部分等の調査を実施しました。

④ 判定結果

住宅地図による調査対象建築物[※]は 23,335 件、外観調査により空家等と判定した件数は 319 件です。

■空家等の件数

	調査対象建築物 (A)	空家等 (B)	空家等の割合 (B/A)
総数	23,335 件	319 件	1.4%

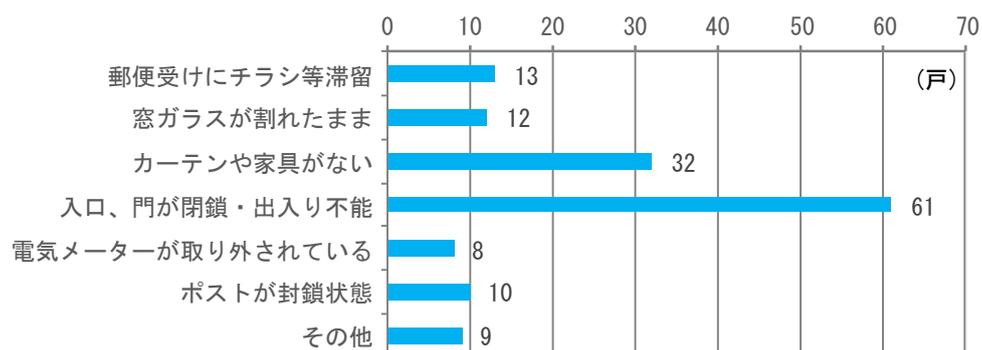
※:住宅地図に掲載されている建物から、公共団体の所有・管理している建物や、ソーラーパネル・ビニールハウスなど建築基準法第 2 条第 1 項の「建築物」に該当しない建物等を除外したものです。

(4) 詳細調査結果

ア 空家等判定基準

ア-① 空家等確定項目(1 つでもあれば空家等と判定)

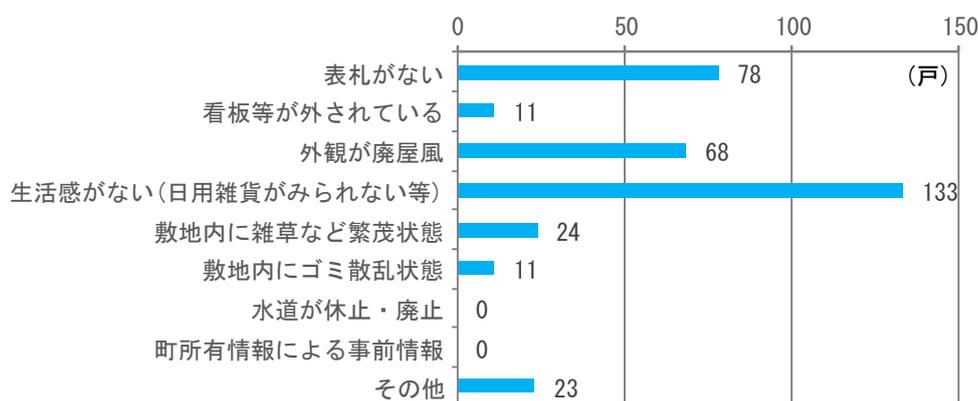
空家等確定項目として「入口、門が閉鎖・出入り不能」が 61 戸と最も多く、次いで「カーテンや家具がない」が 32 戸となっていました。「その他」については、壊滅状態が 3 件、売家等の表示が 2 件、その他転居情報、荷物の積み重ね等が 4 件となっています。



ア-② 空家等推定項目(2 つ以上で空家等と判定)

2 項目以上当てはまれば空家等と判定される、空家等推定項目として「生活感がない」が 133 戸と最も多く、次いで「表札がない」が 78 戸、「外観が廃屋風」が 68 戸となっていました。

「その他」については、雨戸の閉鎖や雑草の繁茂、落ち葉の散乱、エアコン取り外し等で確認できたものが 5 件、空家等でない確認ができないとしたものが 18 件でした。

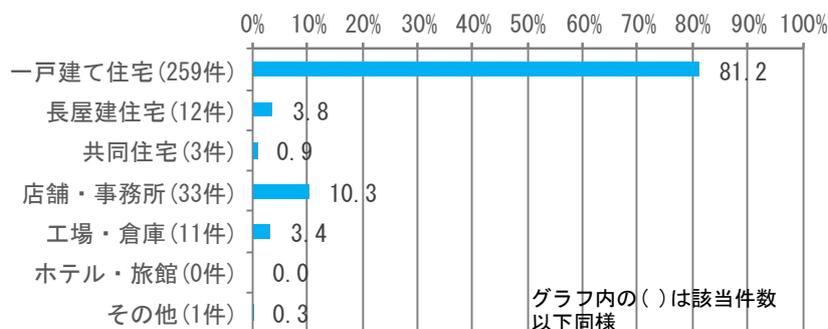


イ 建物概要

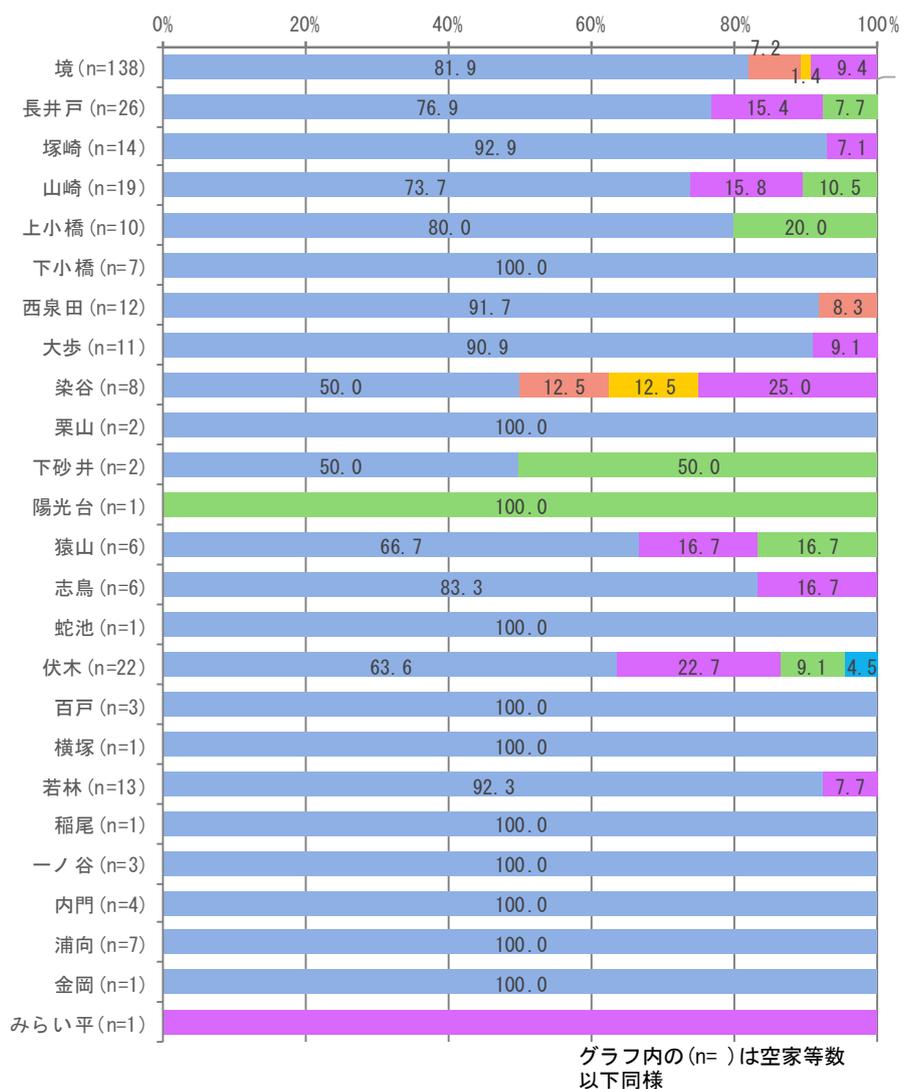
イ-① 建築物の種類

建築物の種類として、「一戸建て住宅」が81.2%(67.2%)*と最も多く、次いで「店舗・事務所」が10.3%(9.5%)*を占めています。「その他」については、プレハブ物置が1件となっています。

*:()内は過去(平成28年度)の調査結果、以下同様

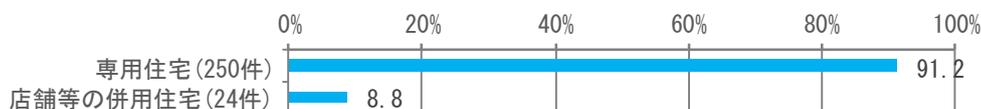


■地域別建築物の種類



■ 一戸建て住宅 ■ 長屋建住宅 ■ 共同住宅 ■ 店舗・事務所 ■ 工場・倉庫 ■ ホテル・旅館 ■ その他

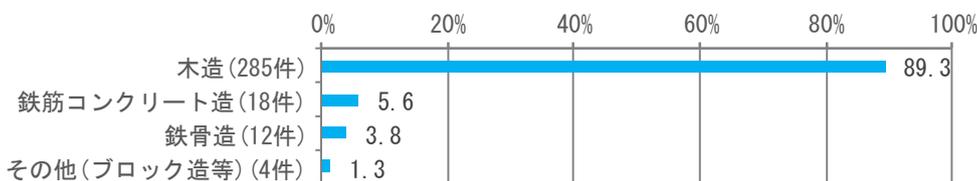
イ-② 住宅の種類(イ-①が「一戸建て住宅」「長屋建住宅」「共同住宅」の場合のみ)
住宅の種類として、「専用住宅」が 91.2%(93.3%)と大部分を占めています。



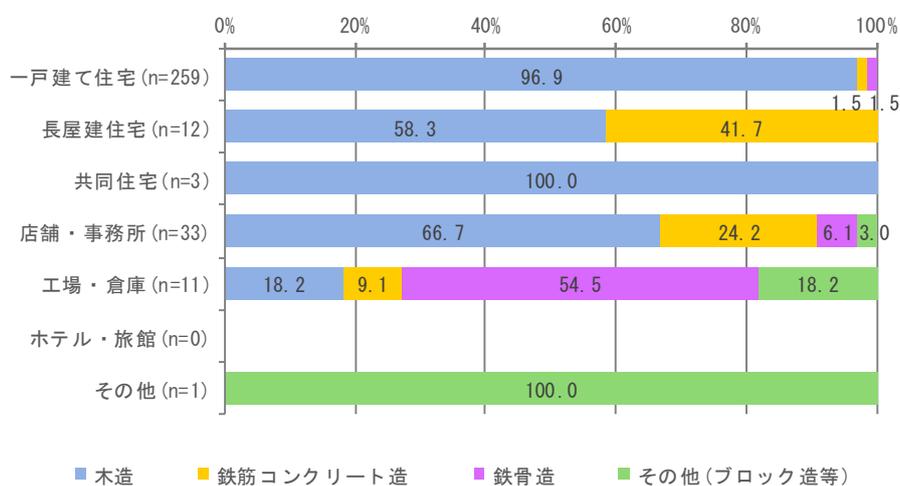
イ-③ 構造

構造は「木造」が 89.3%(88.7%)を占め、建物種類のうち、住宅系と「店舗・事務所」において半数以上であることがわかります。

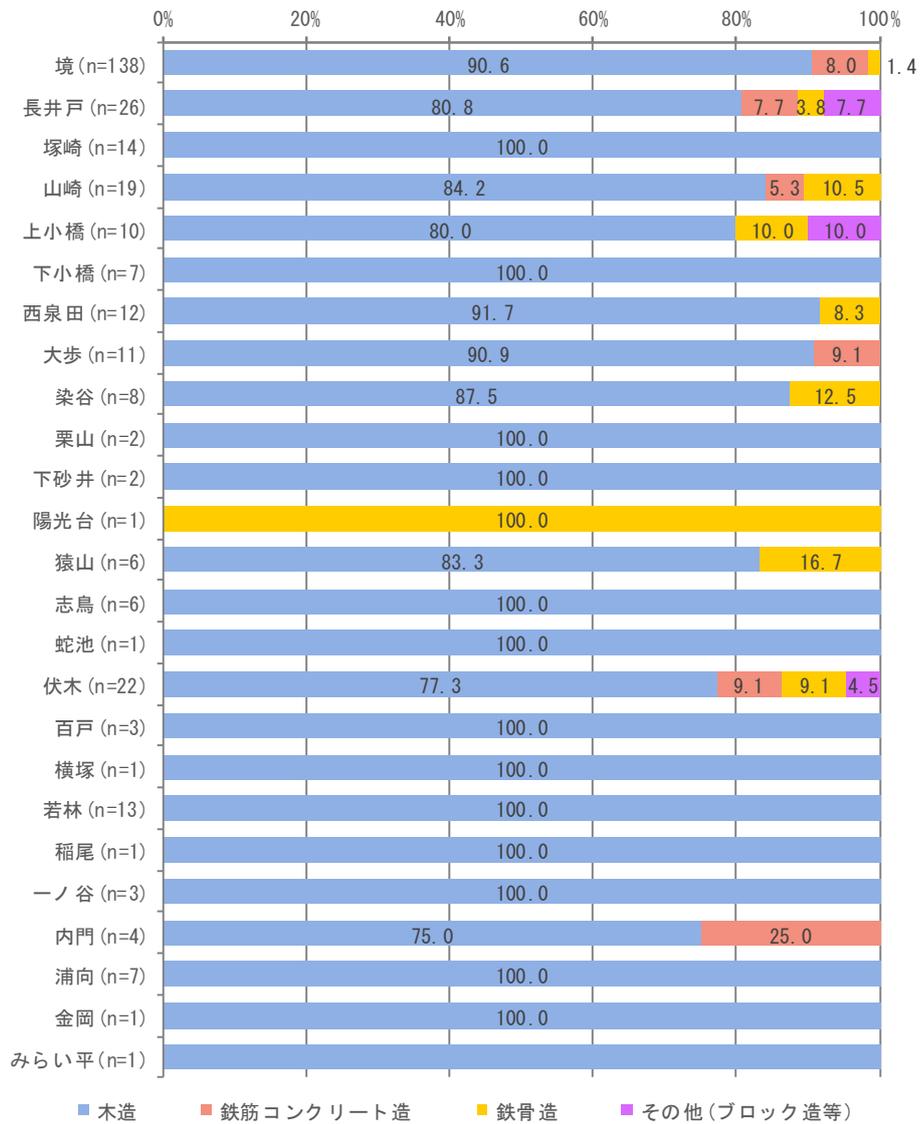
地域別にみると、多くの地区においては、「木造」が多いことがわかりますが、「長井戸」、「内門」、「伏木」、「上小橋」、「猿山」、「山崎」などでは 2~3 割程度が木造以外となっています。



■建物種類別構造の状況



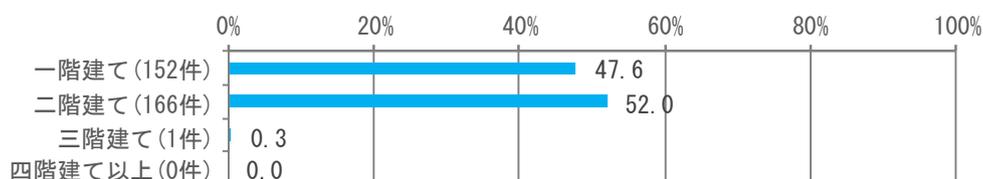
■地域別構造の割合



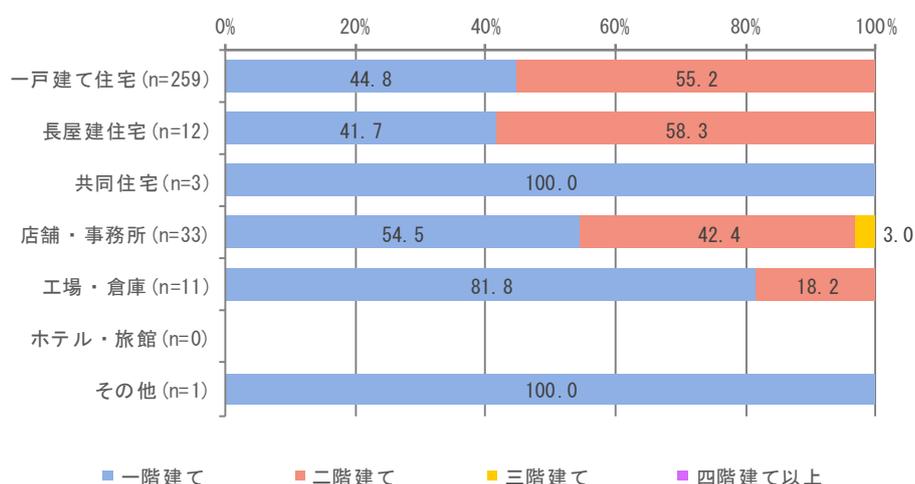
イ-④ 地上階数

「二階建て」の建築物が 52.0%(37.9%)と比較的多く、次いで「一階建て」が 47.6%(61.7%)となっています。過去の調査からは順位が逆転して「二階建て」が多くなっています。

建物種類別にみると「共同住宅」は全て「一階建て」であり、「一戸建て住宅」や「長屋建住宅」では「二階建て」が多くなっています。一方、住宅以外は「一階建て」のものが多くなっています。



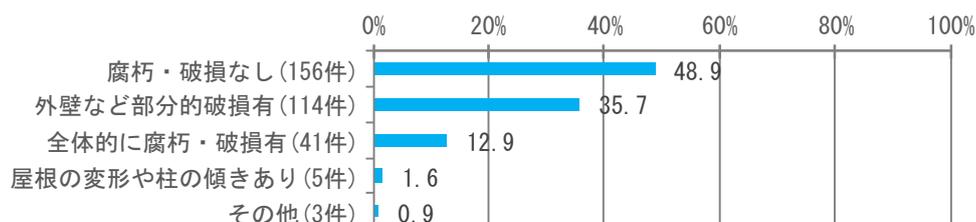
■建物種類別地上階数の割合



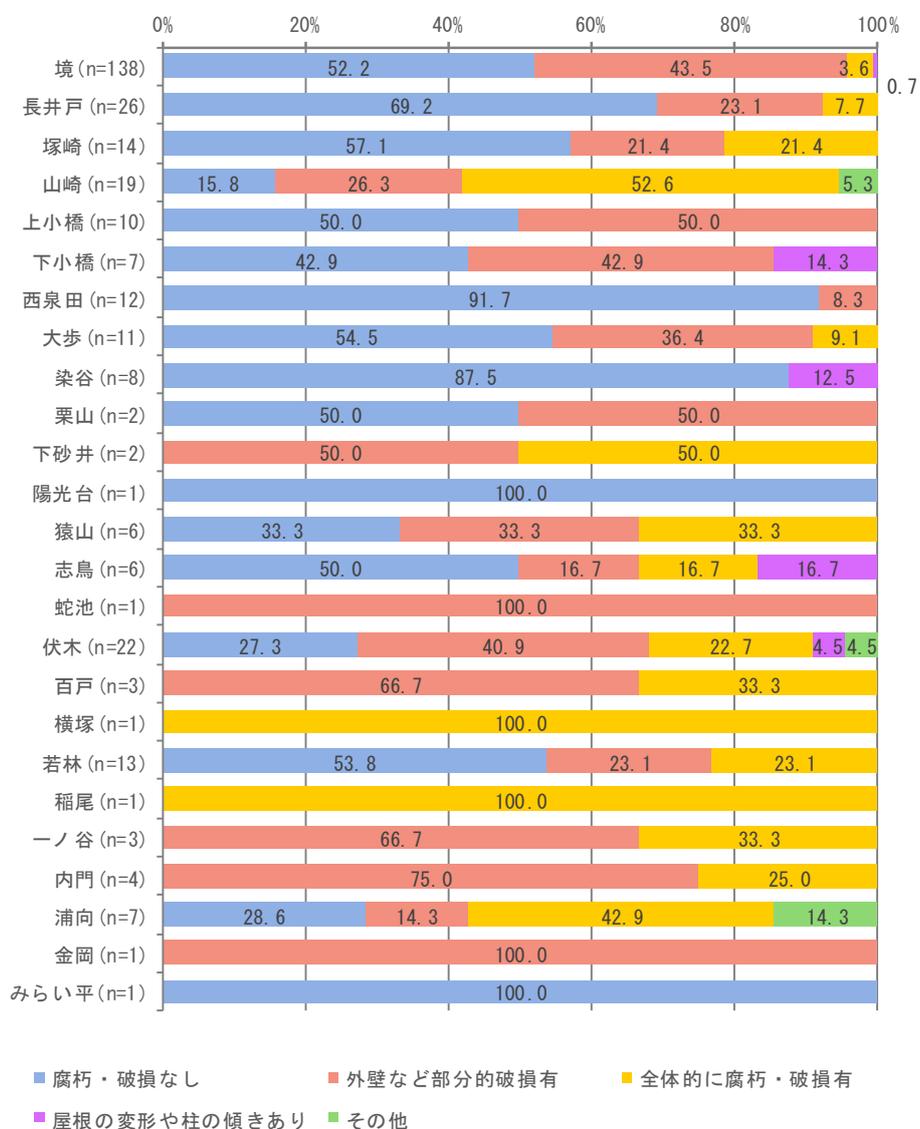
イ-⑤ 腐朽・破損の状態

腐朽・破損の状態に関し、「腐朽・破損なし」の割合が 48.9%(57.5%)ですが、腐朽・破損ありと判断された割合「外壁など部分的破損有」「全体的に腐朽・破損有」「屋根の変形や柱の傾きあり」の合計は 50.2%(38.5%、11.7%増)となっています。

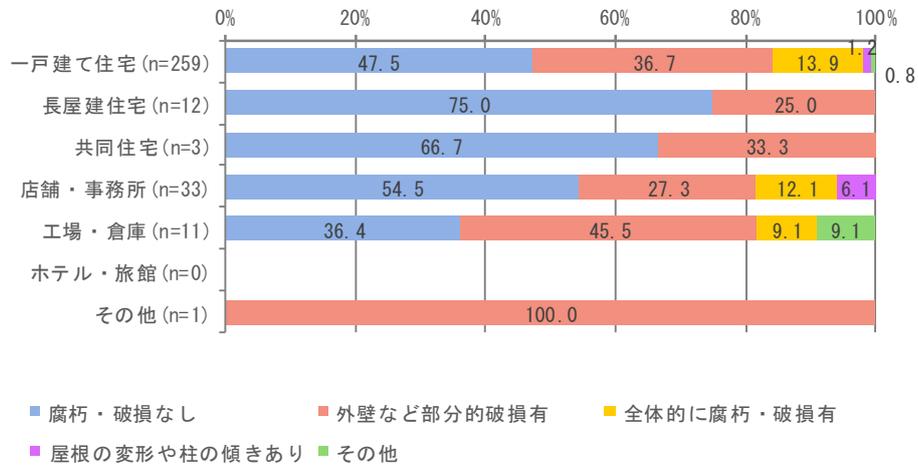
地域別にみると、腐朽・破損有と判断された割合に関し、3件以上ある地区のうち、「一ノ谷」、「内門」、「百戸」などで 100%となっています。一方、腐朽・破損なしの建物について割合が高い地区としては、「西泉田」91.7%、「染谷」87.5%、「長井戸」69.2%となっています。



■地域別腐朽・破損の状況



■建物の種類別の腐朽・破損状態

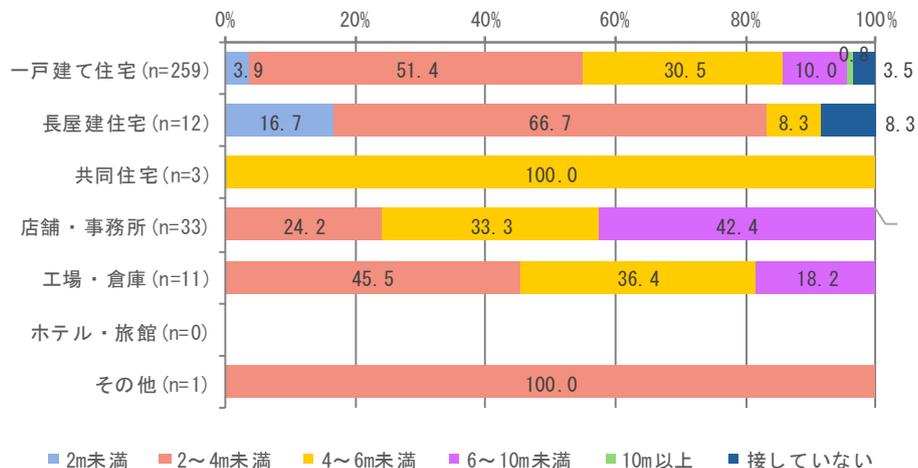


イ-⑥ 敷地に接している道路幅員

「2～4m未満」が48.6%(35.6%)と最も多く、次いで「4～6m未満」が30.7%(26.8%)となっています。4m以上の道路に接していない建物の合計は55.5%(46.0%)で、半数以上となっています。



■建物の種類別の敷地に隣接した幅員



ウ 劣化状況判断

(1) A:倒壊等保安上の危険

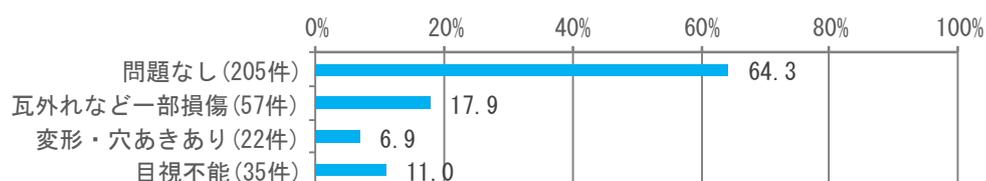
A-① 建物の傾斜

建物に傾斜が生じている割合「やや傾きあり」「著しい傾きあり」の合計は 2.2%(6.5%)となっています。



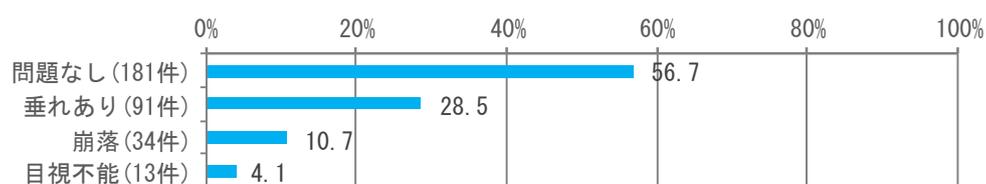
A-② 屋根の破損

屋根に破損が生じている割合「瓦外れなど一部損傷」「変形・穴あきあり」の合計は 24.8%(18.3%)となっています。



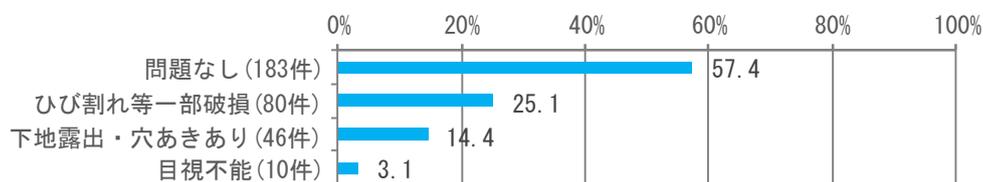
A-③ 軒の傾斜

軒の傾斜が生じている割合「垂れあり」「崩落」の合計は 39.2%(16.8%)となっています。



A-④ 外壁の破損

外壁に破損が生じている割合「ひび割れ等一部破損」「下地露出・穴あきあり」の合計は 39.5% (25.4%) となっています。



A-⑤ 外壁、屋根材等落下の恐れ

外壁屋根材等落下の恐れがある割合「一部破損」「著しく損傷」の合計は 21.9% (17.3%) となっています。



A-⑥ その他 (庇、駐車場、材料等)

破損が生じている割合「問題あり、一部破損」「問題あり、著しく損傷」の合計は 11.9% (1.1%) となっています。

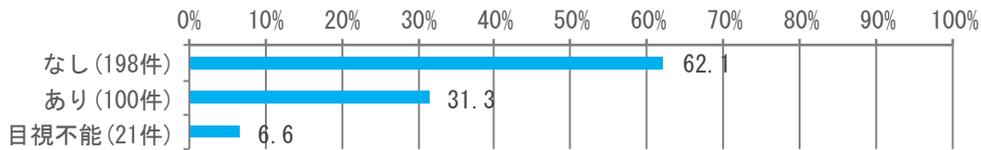
具体的には、屋根・軒関連が 14 件、災害関連が 6 件、経年劣化が 5 件、外壁・柱関係が 4 件、アンテナ関係が 2 件、その他が 7 件となっています。



(2) B:衛生上有害

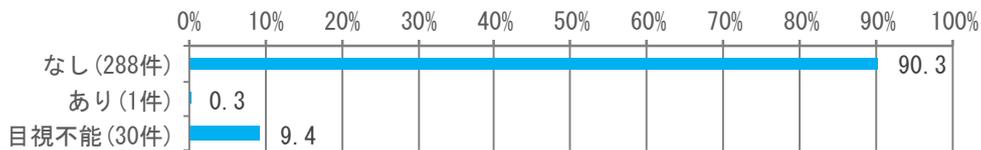
B-① ごみの放置・投棄

ごみの放置・投棄に関し、「あり」と判断されたものは31.3%(22.2%)となっています。



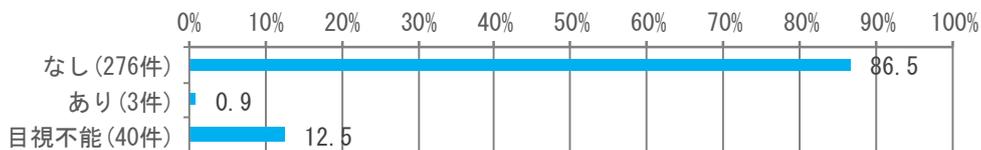
B-② 悪臭・異臭

悪臭・異臭が「あり」と判断されたものは0.3%(1.2%)となっています。

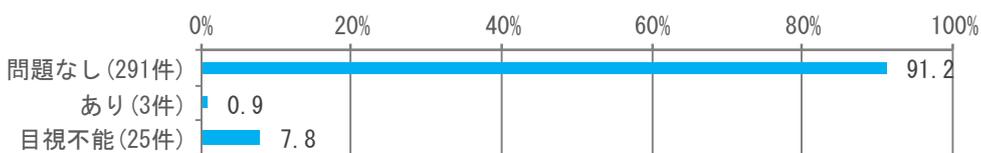


B-③ 衛生動物・害虫の有無(多数のねずみ・はえ・蚊等の発生)

衛生動物や害虫が「あり」と判断されたものは0.9%(0.2%)となっています。



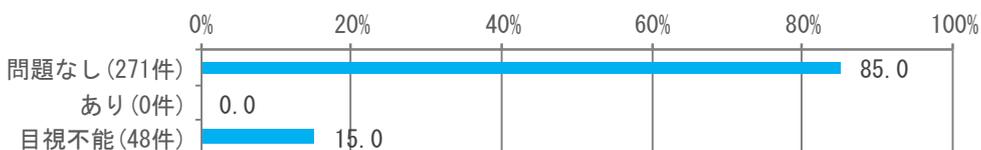
B-④ その他(鳥、蛇等)



(3) C:周辺の生活環境の保全

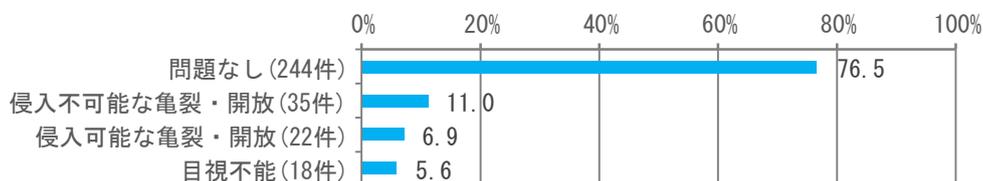
C-① 動物のふん尿等

動物のふん尿などが「あり」と判断されたものはありませんでした。



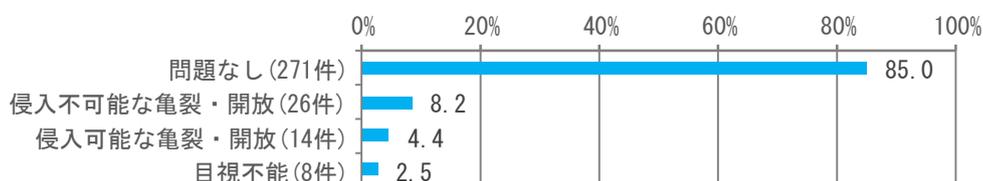
C-② 外壁及び開口部

亀裂・開放がみられるもの(「侵入不可能な亀裂・開放」「侵入可能な亀裂・開放」の合計)は 17.9% (9.5%)となっています。侵入可能なものも 6.9%(7.9%)あり、不法な侵入に注意が必要です。



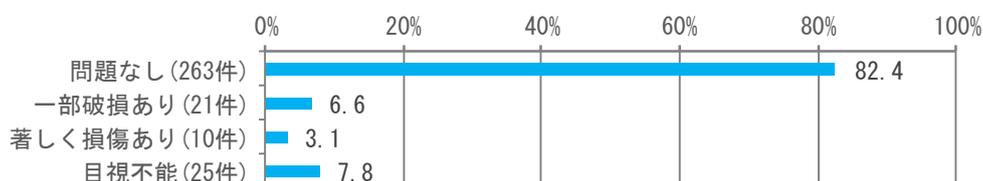
C-③ 塀・柵等の破損

亀裂・開放がみられるもの(「侵入不可能な亀裂・開放」「侵入可能な亀裂・開放」の合計)は 12.6% (3.2%)となっています。



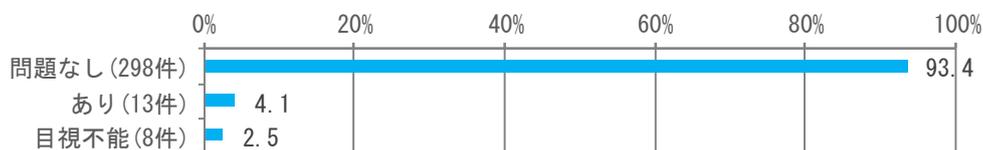
C-④ 窓ガラスの破損

破損がみられるもの(「一部破損あり」「著しく損傷あり」の合計)は 9.7%(7.4%)となっています。



C-⑤ その他(景観に問題がある箇所)

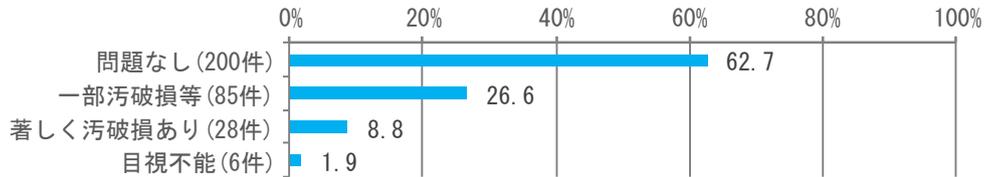
景観に問題がある箇所は 4.1%(0.0%)と件数が増加しています。



(4) D:景観を損なっている

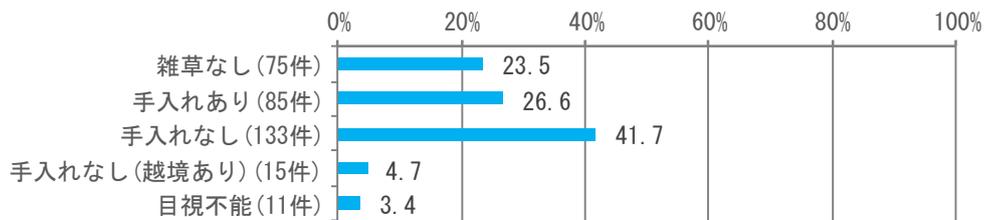
D-① 建築物の外観

汚破損ありと判断されたもの(「一部汚破損等」「著しく汚破損あり」の合計)は35.4%(38.5%)となっています。



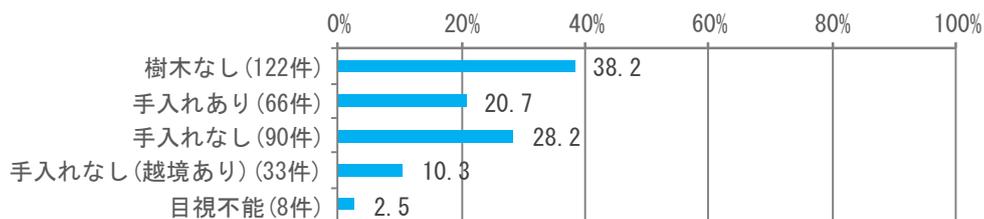
D-② 雑草

「手入れあり」と判断されたものは26.6%(10.6%)となっていますが、手入れがみられないもの(「手入れなし」「手入れなし(越境あり)」の合計)は46.4%(53.1%)となっています。



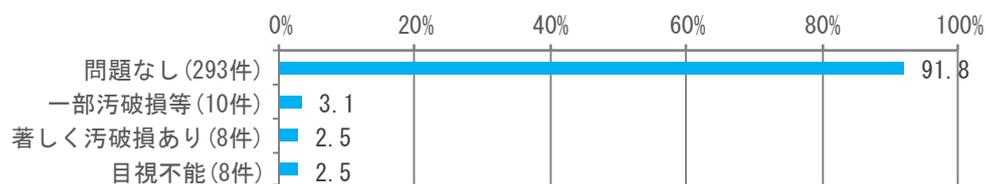
D-③ 樹木(概ね 50cm 以上)

「手入れあり」と判断されたものは20.7%(20.6%)となっていますが、手入れがみられないもの(「手入れなし」「手入れなし(越境あり)」の合計)は38.5%(41.8%)となっています。



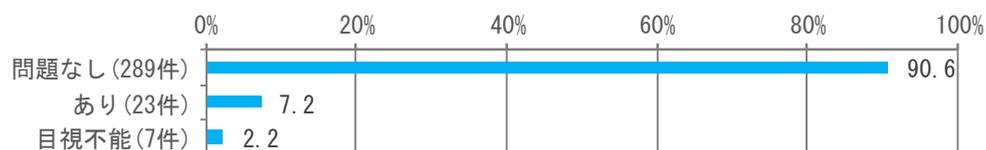
D-④ 看板等工物

汚破損ありと判断されたもの(「一部汚破損等」「著しく汚破損あり」の合計)は 5.6%(1.6%)となっています。



D-⑤ その他

その他問題がある箇所は 7.2%(0.0%)と件数が増加しています。具体的には、倒壊への懸念や雑草・枯れ枝・ゴミの散乱、屋根の植生などの不具合がありました。

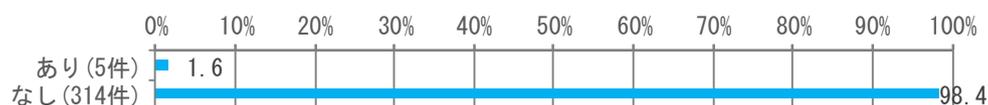


工 活用可能性判断

工-① 売り貸し看板の有無

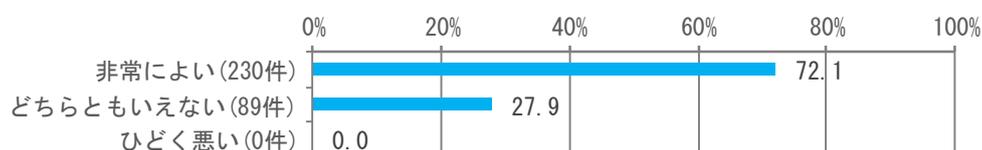
売り貸し看板「あり」が1.6%となっており、「なし」が圧倒的に多いことがわかります。

※前回は調査対象外の項目



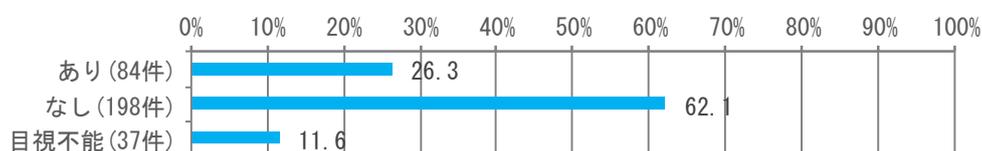
工-② 敷地の日照

「非常によい」と判断されたものは72.1%(51.7%)となっており、日照環境が良好なものが多いことがうかがえます。



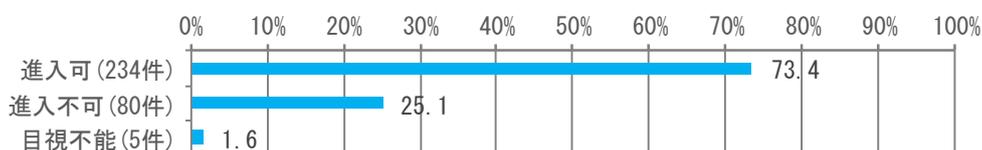
工-③ 物置の有無

「なし」と判断されたものが62.1%(62.1%)と多くの割合を占めています。



工-④ 車両進入の可否

「進入可」と判断されたものが73.4%(80.4%)と多くの割合を占めています。



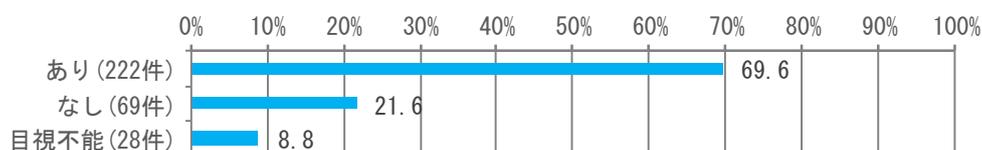
エ-⑤ 車庫(駐車スペース)の有無

「なし」と判断されたものが26.3%(28.4%)となっています。



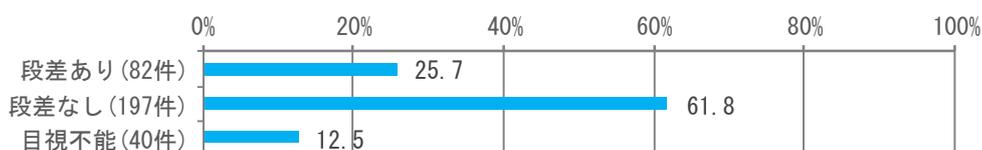
エ-⑥ 庭(オープンスペース)の有無

「あり」と判断されたものが69.6%(49.0%)あり、利活用可能性も考えられます。



エ-⑦-1 道路から玄関までの段差

「段差あり」と判断されたものが25.7%(50.6%)と、比較的少なくなっています。



エ-⑦-2 段差ありの場合(⑦-1で「段差あり」と判断されたもの82件))

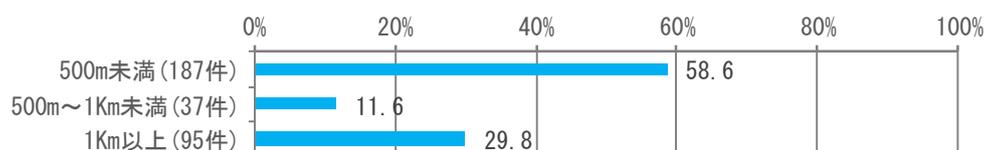
前問において「段差あり」と判断されたもののなかで、手すり等があるもの(「スロープ・手すりあり」「スロープあり」「手すりあり」の合計)は12.2%(9.1%)となっており、段差ありの中で、バリアフリーへの対応がされているものは少ないことがうかがえます。



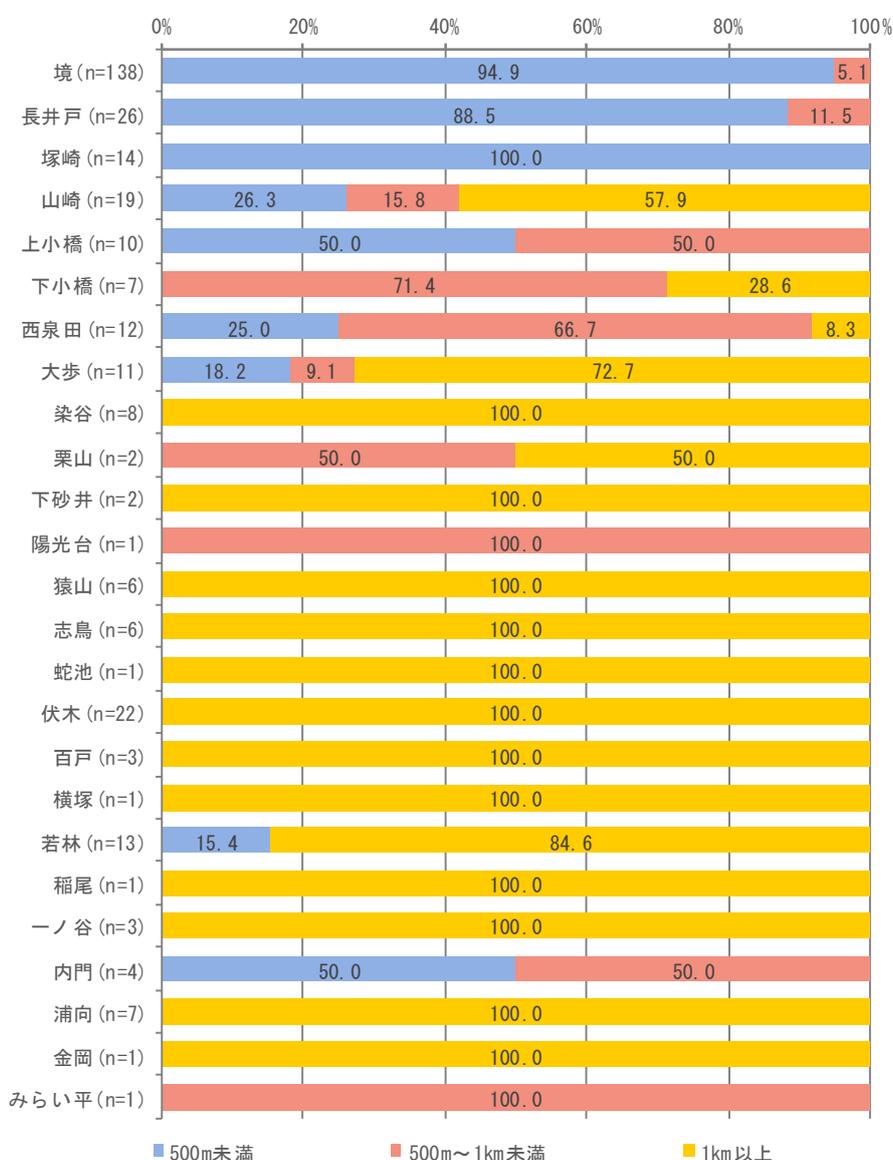
エ-⑧ 最寄の公共交通機関(バス停)からの距離

公共交通機関(バス停)までの距離が「500m未満」のものが、58.6%(48.0%)となっています。一方で「1km以上」のものが29.8%(35.3%)となっています。

地域別にみると、「500m未満」については、「塚崎」は100.0%、「境」が94.9%(93.5%)、「長井戸」が88.5%(52.4%)となっています。「1km以上」のものについては、100.0%が12(10)地域となっており、バス停からの距離があることがわかります。

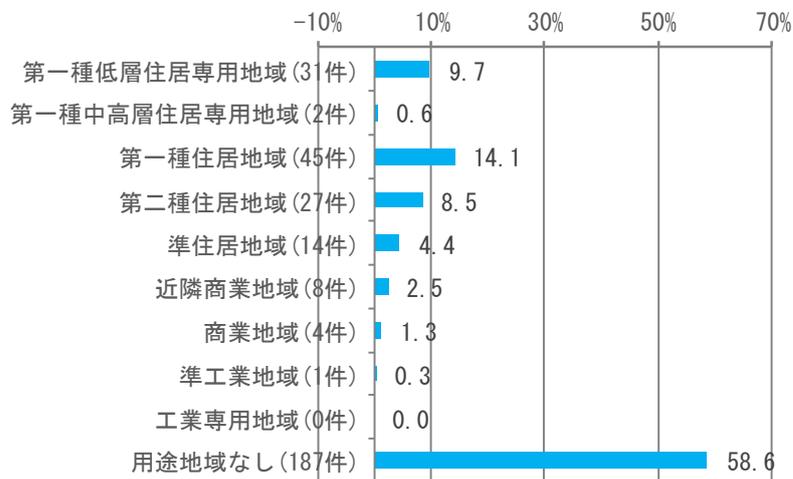


■地域別最寄の公共交通機関バス停からの距離

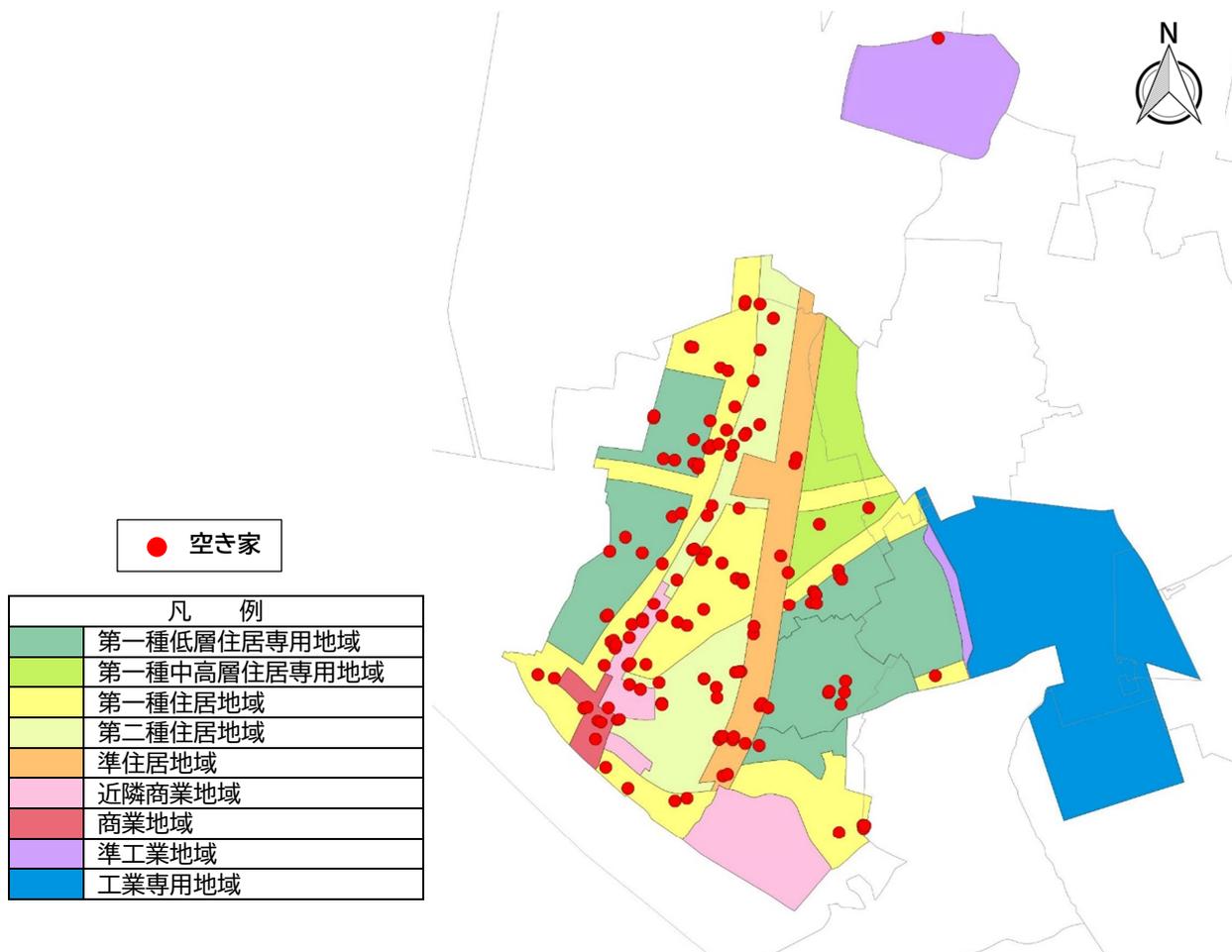


工-⑨ 用途地域別空家等の内訳

「第一種住居地域」が14.1%(13.6%)、「第一種低層住居専用地域」が9.7%(8.3%)となっています。58.6%(64.7%)が用途地域外の空家等であることが分かります。



■用途地域別空家等分布

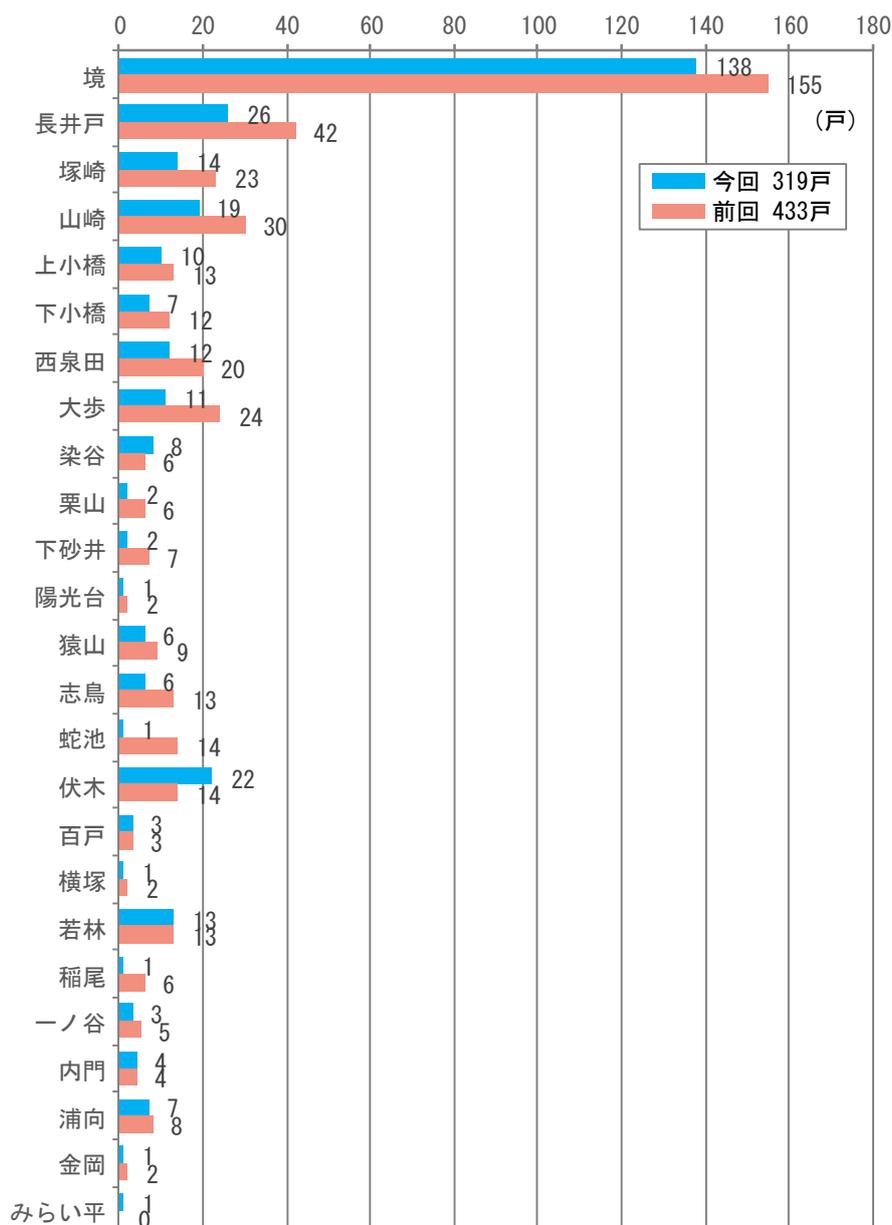


オ 地域別の状況

オ-① 地域別空家等と判定された住宅の戸数

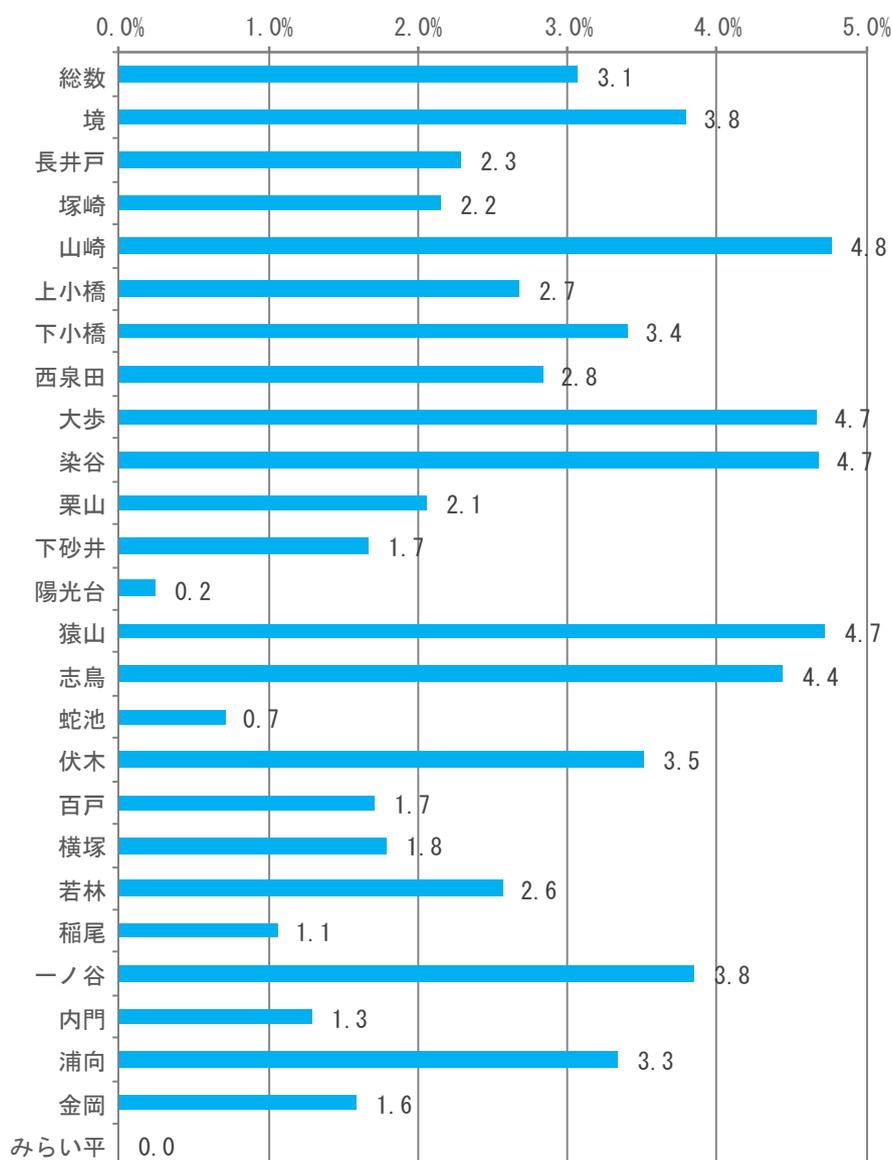
「境」において空家等数が 138 戸あり、最も多くなっており、次いで、「長井戸」が 26 戸、「伏木」が 22 戸となっています。

前回調査(平成 28 年度)と比較すると、全体に空家等数が減少しており、比較的的空家等が多い「境」「長井戸」などで減少数が多くなっています。また、増加しているのは、「伏木」「染谷」で、比較的郊外部において増加が見られます。



オ-② 地域別空家率

地域別空家等数について、各地区の世帯総数に占める空家等の割合をみたところ「山崎」が4.8%となっており、次いで「猿山」、「染谷」、「大歩」が4.7%となっています。空家等数自体は、「境」が最も多い数値となっていました。割合で見ると3.8%にとどまっています。



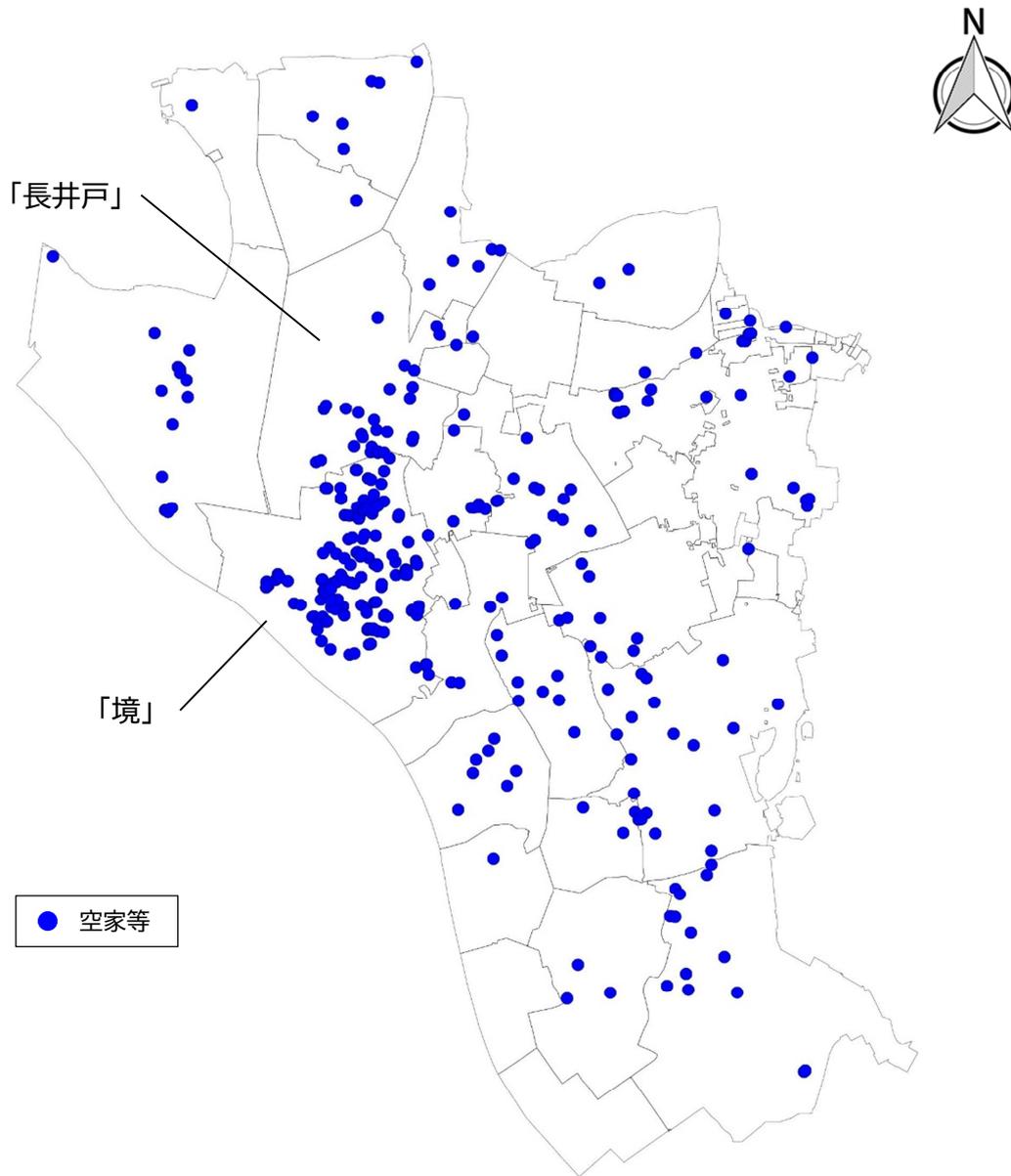
※1:空家率=空家等数/(世帯数(居住者のある住宅数)+空家等数)

※2:世帯数は令和5年4月1日現在の「茨城県の人口(町丁字別)」を使用。

オ-③ 地域別空家等分布状況

空家等の分布をみると、境町ほぼ全域に空家等が分布していることがわかります。その中でも、「境」に空家等が最も集中していることがわかります。次いで、「長井戸」に集中しています。

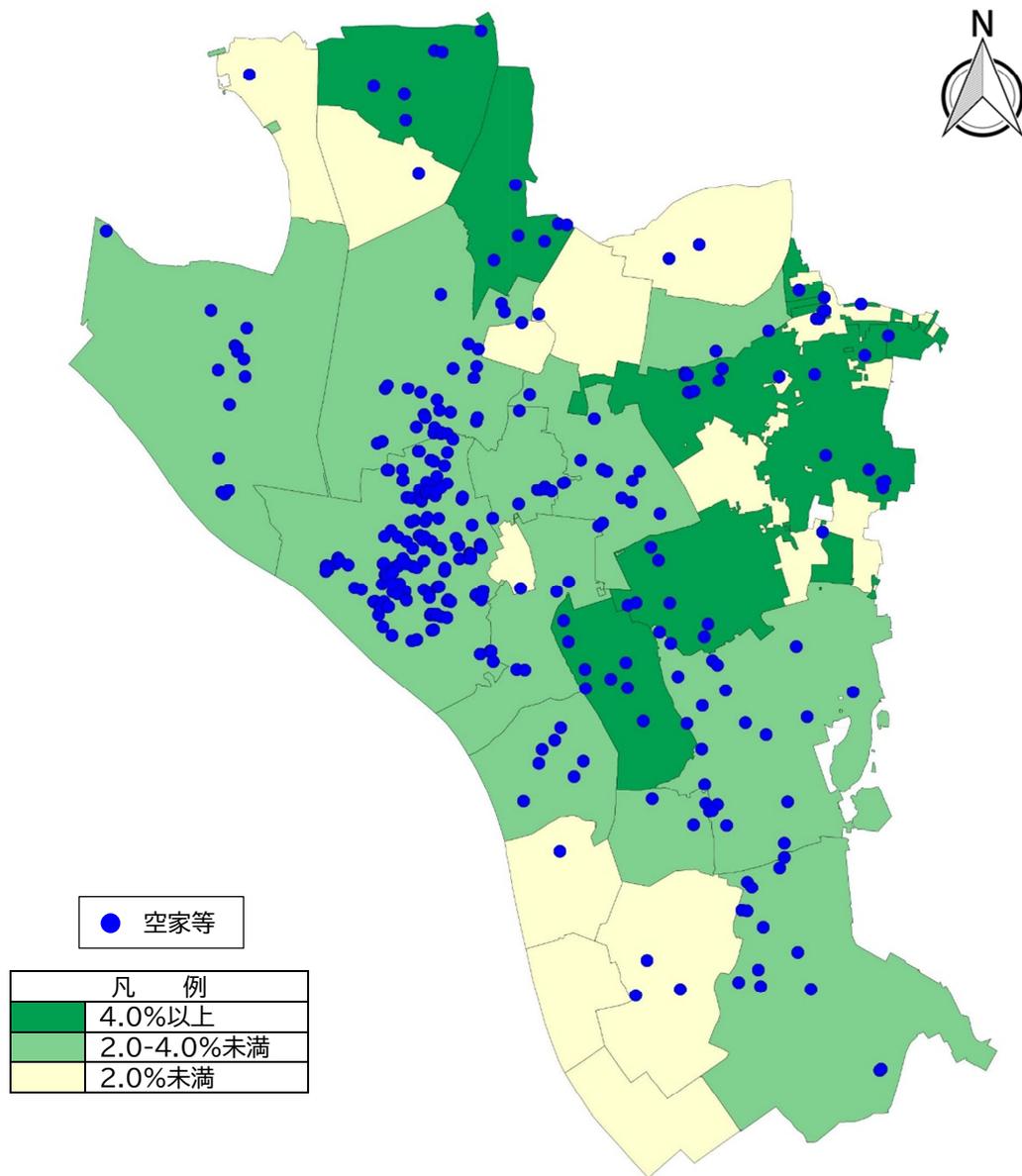
■地域別空家等分布



オ-④ 空家等数の割合

世帯数に占める空家等数の割合をみると、空家等が多く分布する境町中心部では、世帯数も多いため割合としては低く、反対に境町中心から外延に位置する地域では、空家等の数は多くないものの世帯数も少ないため、4%以上(10~20%)の空家率となる地域もあります。

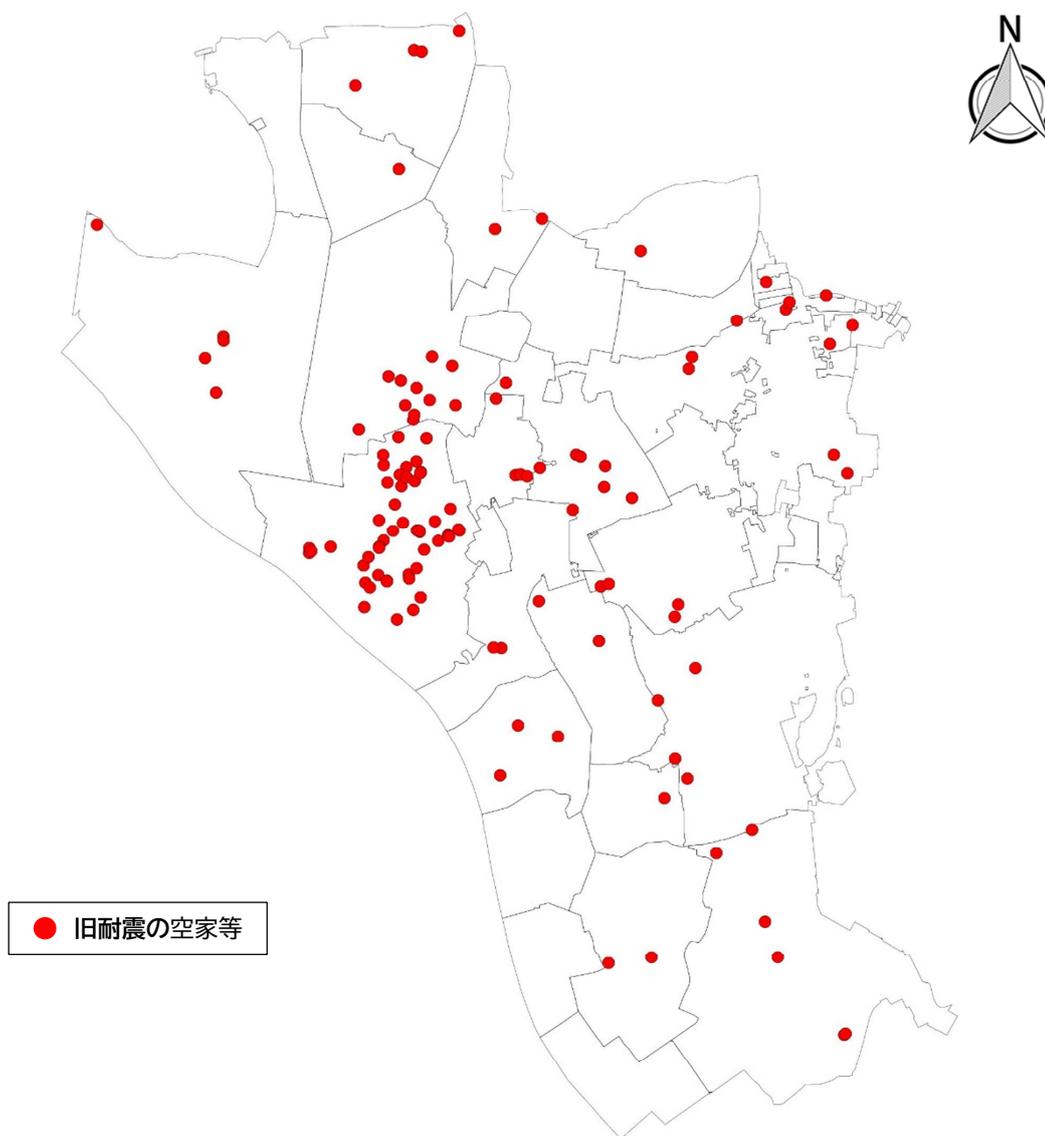
■世帯数に対する空家等数の割合



オ-⑤ 旧耐震基準の空家等数

外観調査によって判明された空家等のうち、旧耐震基準の空家等は121棟となっています。分布の傾向としては、「境」が最も棟数が多いものの、境町全体にあることがわかります。

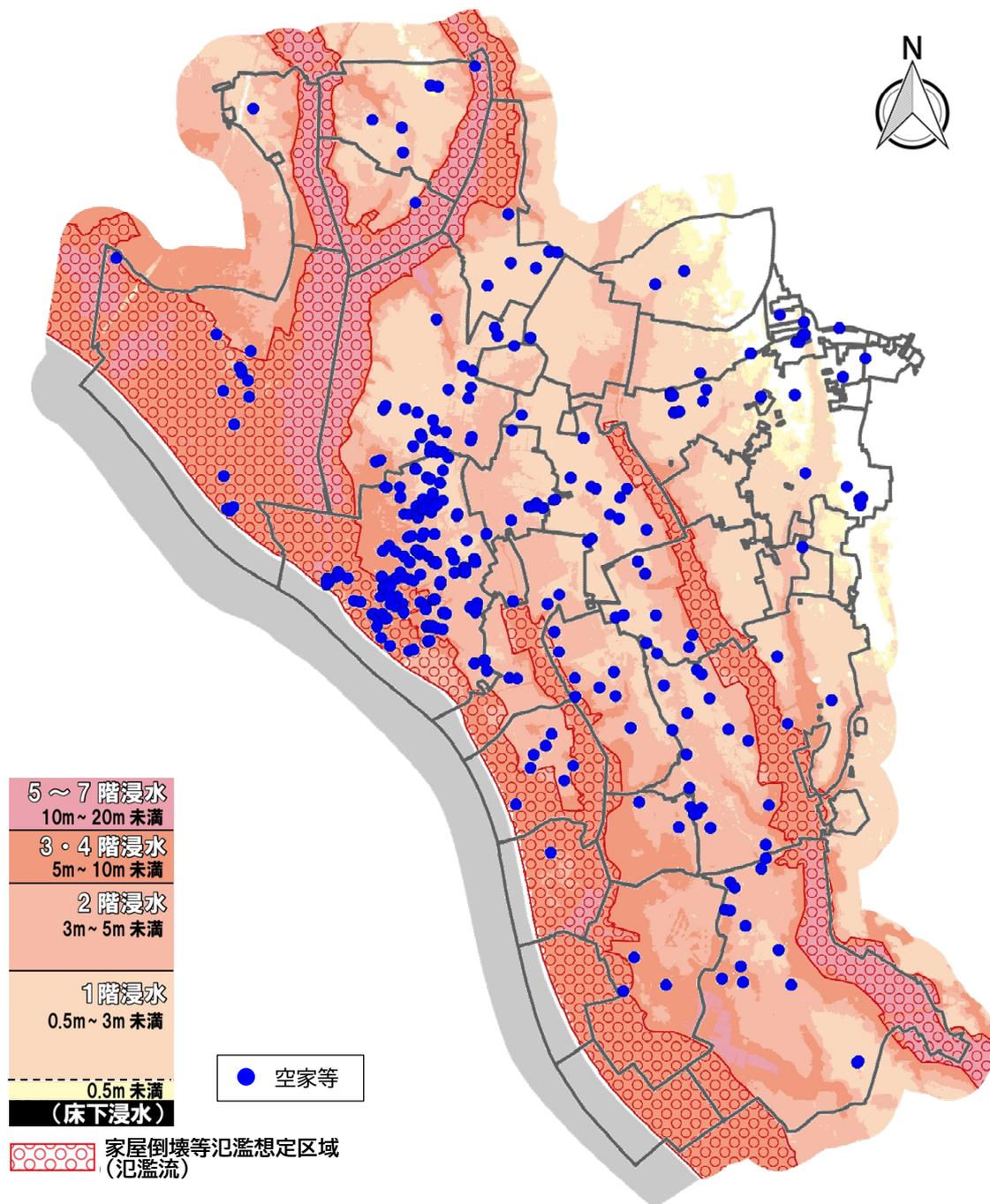
■空家等数に対する旧耐震基準建築物の分布



オ-⑥ 洪水による浸水域と空家等との位置関係

「境町洪水ハザードマップ」より、「境」の利根川沿いの地区や「塚崎」の中央部の水路沿いの地区において、水害時に「家屋倒壊等氾濫想定区域」内にある空家等が多く見られ、それら以外での空家等についても、水害時に3m以上の浸水に見舞われる可能性のある地区に多くが立地しており、被災時の倒壊や流出等への対応が必要となっています。

■河川氾濫浸水域に対する空家等の分布



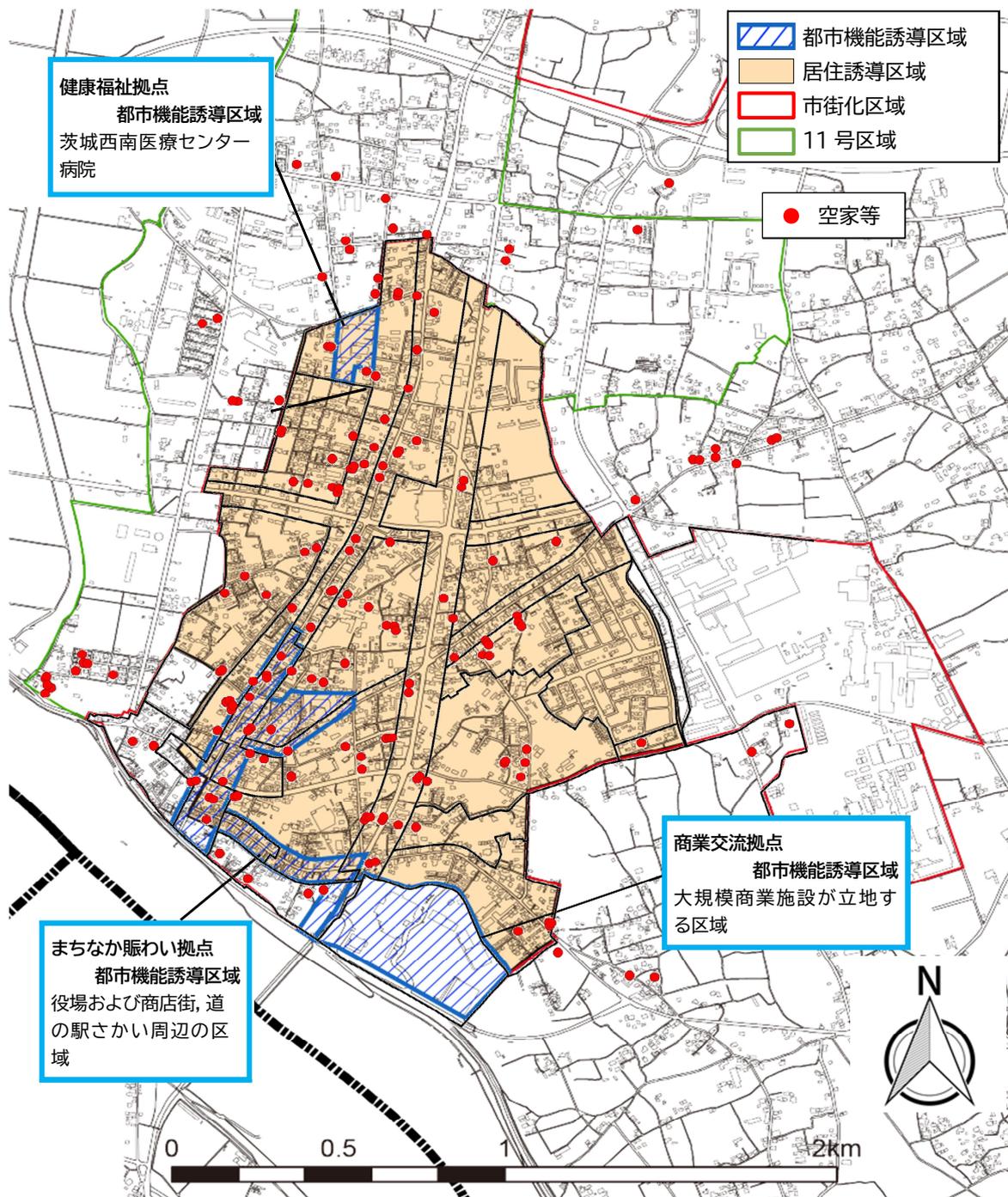
資料:「境町逃げどきマップ(水害ハザードマップ)」(H31.4)

オ-⑦ 立地適正化計画の都市機能誘導区域と空家等との関係

立地適正化計画で示された都市機能誘導区域(※)と空家等の位置関係について見ていくと、特に「まちなか賑わい拠点」内に空家等が多く存在し、都市機能誘導に際して、これら空家等やその空き地等の有効活用が考えられます。

※: 医療・商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域

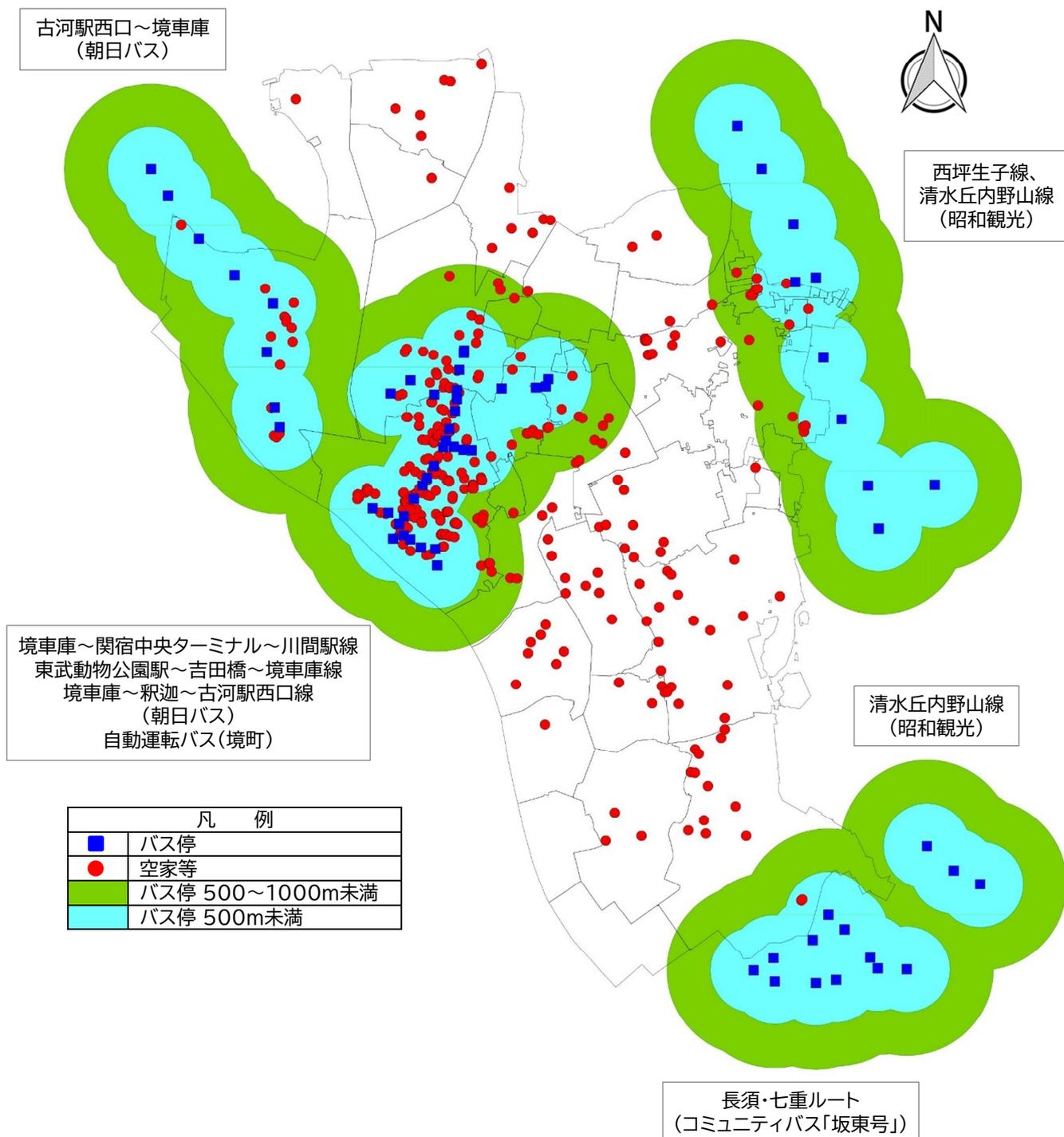
■立地適正化計画の都市機能誘導区域と空家等の分布



オ-⑧ 公共交通機関(バス停)と空家等との距離・位置関係

公共交通機関(バス停)と空家等との位置関係については、「500m未満」にある空家等は187件、「500m～1km未満」内の空家等が37件となっています。「500m未満」の空家等の多くは「境」、「長井戸」、「塚崎」などに集中しています。一方で、「伏木」や「若林」などの郊外部の12地域は「1km以上」バス停から離れていることがわかります。

■公共交通機関(バス停)の位置関係に対する空家等の分布



3 空家等対策における課題の整理

課題 1 地域の特徴にあわせた予防・維持管理・活用等の検討の必要性

境町では、「境」で空家等が集中傾向にあるものの、境町全体に広く分布していることがわかります。そのため、中心部、郊外部ごとの空家等対策を講じていく必要があります。

空家等対策として、

維持管理の重要性の周知、活用方法などの情報提供、既に空家等となってしまった住宅の適正な維持管理が挙げられますが、中心部については、特に空家等の活用促進に向けた対応策を検討していくことが必要となります。世帯数の少ない郊外部の空家等対策については、地域の人口減・空家等の増加が懸念されることから、空家等住宅の適正な維持管理についての具体的な対応策・予防策、もしくは居住誘導やまちなか居住を進めていくことによって、郊外部の建物が空家等にならないよう、空家等の除却を含めた対策のあり方について検討する必要があります。

また、空家等の発生可能性が高い相続時における確実な相続に向けて、相続登記の義務化について周知するなどの対策が必要です。

さらに、洪水による「家屋倒壊等氾濫想定区域」内にも空家等が多く見られ、旧耐震基準の空家等も見られることから、耐震性・安全性の低い空家等への対策が必要となります。

課題 2 空家等の状況に対する適切な維持管理の促進

『ウ 劣化状況判断』のなかでも、害虫や害獣の発生、景観の破壊などが考えられる「ごみの放置・投棄」や「雑草」、「樹木」に関し、問題がある空家等が3～4割程度あることがわかります。近隣の住環境に悪影響を及ぼすことが懸念されることから、庭木の剪定など適切な管理が必要です。

また、「倒壊等保安上の危険」の各項目では、建物の傾斜があるという空家等は少ないが、「屋根の破損」、「軒の傾斜」、「外壁の破損」、「外壁屋根材等落下の恐れ」については、ひび割れや損傷等が一定数存在しています。周辺への危険性を伴うことから、これらの住宅への適切な管理、あるいは除却を踏まえた方策を検討していく必要があります。

課題 3 活用可能性のある空家等の流通等の促進

空家等のうち、「腐朽・破損はしていない」が約5割を占め、駐車スペースや庭(オープンスペース)のある空家等も全体の半数を超えていることから、これらの有効活用等を促進することで、中古住宅ストック等の流通促進や商店街の活性化、地域活力の向上などの効果が期待できます。そのため、活用可能性の高い空家等については、子育て世代やIターン者・Uターン者等の定住に対して積極的な流通等を促進させる方策を境町不動産サポーターズ倶楽部「すまいる」などともに講じる必要があります。

一方で、接道条件を満たしていない、もしくは悪い、道路から玄関まで段差がある、公共交通機関からの利便性が悪いなど、全ての腐朽・破損していない空家等が活用可能なわけではないことから、それぞれの空家等の特性を見極めた上で、適切な活用を促す必要があります。

課題 4 将来の都市構造に合わせた空家等対策の推進

境町では、人口・世帯数ともに平成 7 年以降減少傾向にある一方で、高齢化率については、令和 2 年時点で 29.1%と、10 年前より約 7%も上昇しており、今後も高齢化率が増加することが予想され、今後の空家等の増加も懸念されます。

空家等の適正な管理と活用についても、将来の人口減少、高齢化に対応するうえで、境町の都市構造に合わせた空家等の対策を講じていく必要があります。境町の都市構造的にも中心の「境」周辺に空家等が集中していることから、状態の良い空家等については、居住誘導・まちなか居住に向けた適正管理・利活用の方策を検討していくことが必要となります。

さらに、将来のまちづくりに向けた「立地適正化計画」に基づき、積極的に都市機能を誘導していくべき「都市機能誘導区域」内における空家等の取り扱いについて、積極的に検討していく必要があります。特に、空き店舗等の活用による地域交流空間の整備などを検討し、都市機能の誘導等による「まちなか賑わい拠点」の充実が重要です。

第3章 空家等対策の基本方針

1 空家等対策の基本理念

境町は、利根川とともに発展していった「河岸のまち」であり、境町第6次総合計画においては「安全・多様性・最先端」をまちの基本理念としています。平成29年2月に茨城区間が全線開通した圏央道の整備などにより町の発展が期待されており、「第6次境町総合計画」「境町まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの上位計画に定められている人口減少に対応した移住・定住促進などを推進していくため、境町の都市構造に合わせた空家等の適正な管理、活用、危険建物の除却などに向けて、空家等対策の基本的理念を次のように考えます。

安全で快適に暮らし、交流し合えるまちづくり

2 空家等対策の取組方針

取組方針については、「空家等の適正な管理」等の4つの大方針に加えて、基本理念を踏まえ、「安全性」「コミュニティ」「新たな交流創出」の3つの視点別に「予防」「維持管理」「流通」「活用」「除却」「勧告」の6つの方針に細分化します。

■取組方針案

【4つの大方針】 【6つの方針】

【具体的な取組方針内容】

		安全性	コミュニティ	新たな交流創出
空家等の 適正な管理	予防	・居住段階から建物等の安全性に対する意識付けを行う ・新たな住宅の取得や転居の際に、安全性の低い建物の除却を促し、空家等の発生を抑制	・居住段階から適正な維持管理の意識付けを行う	・居住段階から適正な維持管理の意識付けを行う ・新たな住宅の取得や転居の際に、従前住居の相続、売却、除却等を促進し、空家等の発生を抑制
	維持管理	・管理不全となる空家等の増加を防ぎ、良好な状態を維持していくための適切な管理を促進 ・相続登記の義務化の周知による空家発生抑制		
空家等の 活用	流通	・利根川の氾濫被害が想定されている箇所に立地する建物や耐震性が低い建物など安全性の低い建物は流通させない ・「立地適正化計画」と連動した利用促進を図る	・空家等の質的向上や信頼性確保等により、空家等の円滑な市場流通を促進 ・「立地適正化計画」を踏まえ、立地的に活用可能性の高い空家等を優先的に流通する	・市場に流通している良質な住宅の情報を住宅確保要配慮者や居住希望者の多様なニーズに対し発信し、空家等への居住を支援
	活用	・利根川の氾濫被害が想定されている箇所に立地する建物や耐震性が低い建物など安全性の低い建物は活用しない ・ハザードマップでの実態からの利用抑制	・地域の需要にあわせて他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、活動拠点等地域活性化に向けた、空家等の有効活用を促進 ・ハザードマップでの計画を踏まえ、立地が好ましくない地域の空家等の除却等を優先する	・地域の需要にあわせて他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、交流促進、地域活性化に向けた、空家等の有効活用を促進
特定空家等に対する措置	除却	・危険建物の除却等の促進を含め、適正な管理をするなかで、住環境の向上を図る ・利用可能性の低い郊外部の空家等については、状態にかかわらず除却等の推進を図る		
管理不全空家等に対する措置	勧告	・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空家等への指導 ・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が大きいと認める空家等への勧告(住宅用地の特例措置の適用解除)		

第4章 空家等対策の基本的な施策

1 空家等の適切な管理の促進

(1) 空家化の予防

居住段階から空家等にならないよう所有者等に意識付けを行い、適正な維持管理を求めます。また、新たな住宅等の取得や転居の際に、従前住居の相続、売却、除却等を促進し、空家等の発生を抑制します。

① 町民意識の醸成

空家等の所有者等以外も含めた町民全員への情報発信や相談体制の整備により、居住段階から空家等にならないよう意識付けを行い、空家等対策に対する町民意識の醸成・意識啓発を図ります。

また、空家等の発生の主な要因となっている相続などについて、高齢者等だけでなく、全世代を対象に、所有者等が存命中に住居を次代へ適切に引き継いでいくための働きかけとともに、相続発生時の相続登記の義務化に伴い、確実に相続登記が行われるよう、各種手続き等を利用し、啓発を行います。

[取り組みの具体例]

- ポスターや町の広報・ホームページを活用した町民への情報発信
- 境町公式ホームページ内「さかいじゅうナビ」の活用による情報発信や啓蒙啓発
- 持ち家に居住する高齢者に対する相続対策の周知・啓発や勉強会等の実施
- 納税通知書の活用などによる町外に居住している空家等の所有者への情報提供
- 専門家や民間事業者と連携した相談体制、コンサルティング体制の整備
- 相続登記の義務化に関する周知・啓発や情報提供

② 安心して住み継がれる住まいづくり

住宅の安全性や質を高める住宅改修により、高齢期になっても安心して住み続けられる住まいを形成するとともに、所有者が変わった際にも相続、売買等が容易に行えるよう、住宅ストックの適正な維持管理や質の向上を図ります。

[取り組みの具体例]

- 町、県等の制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進
- 住宅等のバリアフリー化に関する意識の啓発・向上
- 維持管理、リフォーム^{注1}に関する情報提供・相談体制の充実

注1 境町住宅リフォーム助成金

境町では、地元中小零細企業者の活性化を図り、うるおいのある快適な住環境づくりを支援するため、住宅リフォーム資金助成制度を実施します。

この制度は、町民の皆さんが、「町内施工業者に住宅のリフォーム(改良・改善)工事を依頼」した場合、町からその経費の一部を助成するものです。

補助限度額:改修費の8/100:8万円(工事費10万円以上100万円未満の場合に工事費の8%、工事費100万円以上の場合に8万円を助成)

(2) 空家等の適切な維持管理

管理不全となる空家等の増加を防ぐため、良好な状態を維持していくための適切な維持管理を促進します。

① 所有者の意識啓発

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対する情報提供、相談受付などの必要な支援を行います。また、所有者等は地方公共団体等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こととなりました。

さらに、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項について報告を要請するなど、所有者の管理意識の啓発を行います。

[取り組みの具体例]

- ポスターや町の広報・ホームページを活用した町民への情報発信
- 納税通知書の活用などによる町外に居住している空家等の所有者への情報提供
- 空家等の管理に関するガイドブックやセルフチェックシートの作成
- 専門家や民間事業者と連携した相談体制、コンサルティング体制の整備
- 空家等所有者に対する実態報告等の要請

② 地域と連携した空家等の見守り体制の整備

所有者等が高齢の場合や町外に居住している場合など、所有者自身で維持管理を行うことが困難なケースを想定して、所有者等に代わって空家等の見守り・管理を行うことのできる体制を整えます。

さらに、相続放棄や所有者不明等の空家等の管理等に当たって必要があると認めるときは、「町長による財産管理人の専任請求制度」の活用により、利害関係人以外の財産管理人による修繕や処分の実施を検討していきます。

[取り組みの具体例]

- 不動産事業者等が提供する空家等見守りサービスに関する情報提供
- 自治会との連携等による地域を単位とした有償ボランティアの検討
- 「町長による財産管理人の専任請求制度」の活用

③ 空家等の管理者の特定

所有者の所在が不明又は死亡しているなどの場合、各種行政情報や諸制度を活用して空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど空家等の適正管理を促します。

[取り組みの具体例]

- 相続財産管理制度等の活用、相続登記義務化への対応
- 応急代行措置の実施、緊急時の代執行制度の展開

2 空家等の活用の促進

(1) 空家等の市場流通

市場に流通している良質な住宅の情報を居住希望者の多様なニーズに対し発信し、空家等への入居を支援します。また、空家等の質的向上や賃貸・売買の際の信頼性確保等に対して支援を行うことにより、空家等の円滑な市場流通化を促進します。また安全性の高い空家等については積極的な流通を促進します。

① 中古住宅の流通促進に向けた支援の充実

中古住宅を安心して取引するため、中古住宅の建物現況調査(インスペクション)や新しい賃貸借の仕組み、定住化等について情報提供や助成等を進めることで、中古住宅の円滑な市場流通を促進します。

[取り組みの具体例]

- 境町不動産サポーターズ「すまいる」^{注1}による不動産物件に係る情報提供
- 建物現況調査(インスペクション)の普及や金融機関と連携した補助制度の検討
- DIY型賃貸借や定期借家制度等の新しい賃貸借の仕組みについての情報提供
- 子育て世代^{注2}やIターン者・Uターン者の定住化^{注3}等^{注4}への展開

② 空き店舗を活用した地域産業の活性化

空き店舗を活用した起業や雇用創出を促進することで、地域産業の活性化を図ります。

[取り組みの具体例]

- 空き店舗等のリノベーションの促進
- 空き店舗対策事業(チャレンジショップ)による中心市街地の活性化

注1 空家等の活用促進に向けた協定

平成27年4月30日、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会及び境町不動産サポーターズ「すまいる」が境町の移住・定住施策及び不動産物件に係る情報提供と若者の移住・定住促進を図ることを目的に平成27年4月30日に協定を結びました。
町内にある約3割の空家利用についても促進していきます。

注2 子育て世帯等定住促進奨励金

子育て世帯・新婚世帯が住宅を新築または購入(中古住宅含む)した場合、奨励金を交付する制度
補助限度額:奨励金として、50万円を交付します。

注3 定住奨励金

Iターン者もしくはUターン者の方で、境町へ転入してから2年以内に住宅を新築または購入された方に対し、家屋(居住部分)の固定資産税相当額を、課税開始後3年間、奨励金として交付します。

注4 その他奨励金等

- ・移住促進奨励金
- ・移住支援金(境町わくわく茨城生活実現事業における移住支援金)

(2) 地域資源としての活用

地域の課題や需要にあわせて、空家等の他用途転用や除却後の跡地活用等を図り、持続可能な地域づくりに向けた空家等の有効活用を促進します。

① 地域課題に応じた空家等活用・跡地活用

地域ごとの課題に応じた空家等の地域貢献活用方策を検討することで、地域の拠点づくりや地域コミュニティの活性化など持続可能な地域づくりを推進します。

[取り組みの具体例]

- 空家を活用したまちなか居住の促進
- 住宅確保要配慮者向け住宅の供給
- サービス付き高齢者向け住宅、グループリビング、グループホームの供給
- デイサービスセンター等の整備
- 子育てサロン、多世代交流施設の整備
- 地域の集会所やサロン、コミュニティスペースの整備
- 観光交流施設等としての活用
- 防災性・安全性を踏まえた空家活用の検討
- 洪水ハザードマップへの対応

② 地域貢献活用のための企画・運営支援の検討

地域住民等による空家等活用をきっかけとした地域づくりを推進するため、モデル地区におけるワークショップの開催など、地域貢献活用のための企画・運営に関する支援方策を検討します。

[取り組みの具体例]

- 調査結果を踏まえたモデル地区における空家等活用ワークショップの開催
- 郊外部での増加抑制
- 空家等の所有者と活用希望者を繋ぐマネージャー・コーディネーター設置の検討
- 社会福祉協議会等と連携した活用希望者に対する勉強会の開催

(3) 空家等に係る税負担の軽減制度の周知

空家等に係る税負担の軽減制度です。

この制度は、被相続人が居住の用に供していた家屋を、相続人が相続日から起算して3年を経過する日の属する12月31日までの間に、必要な耐震改修等を行った上で、家屋又は土地を譲渡した場合に加え、売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であってもこの軽減制度の適用対象となり、その譲渡所得から3,000万円が特別控除されます(「空き家の発生を抑制するための特別措置」(令和9年12月31日までの譲渡が適応))。

この制度の周知を図り、居住しなくなった家屋が相続されたあと、管理も譲渡もされず放置されてしまうことを防ぎます。

[取り組みの具体例]

- 税負担の軽減制度の周知

(4) 民法改正に伴う展開の検討

① 所有者不明土地・建物活用の検討

民法が改正され、所有者が不明な土地・建物についての「所有者不明土地・建物管理制度」が創設され、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって管理人を選任し、管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができ、公共事業や民間取引が可能となりました。

また、管理不全状態にある土地・建物についての管理制度も創設され、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによってその土地・建物の管理を行う管理人を選任し、適切な管理が可能となりました。

[取り組みの具体例]

- 所有者不明土地・建物管理制度の周知等

② 相隣関係についての見直し

民法改正により相隣関係についての見直しが行われました。

例えば、隣地が所有者不明の空家等で、竹木の枝が越境している場合、従前は裁判所の命令を得てから伐採が可能でしたが、民法改正により、所有者を知ることができず、または所在を知ることができないときには、越境した竹木の切取りが裁判所の命令によらず可能となりました。この越境問題に加え、「隣地使用権のルール」や「ライフラインの設備の設置・使用権のルール」など民法改正等についての周知を図っていきます。

[取り組みの具体例]

- 相隣関係等のルールの周知等

(5) 空家等管理活用支援法人の指定

空家等対策特措法第 23 条に基づき、『空家等管理活用支援法人』制度が創設されました。同法人の指定方針等については、町の実情を勘案しながら、今後、導入等についての検討を行っていきます。

(6) 空家等活用促進区域の指定

空家等対策特措法第 7 条第 3 項に基づき、『空家等活用促進区域』制度が創設されました。同区域等の指定については、町の実情や「立地適正化計画」等を勘案しながら、今後、指定方針等について検討を行っていきます。

3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等に対する措置(空家等対策特措法第 22 条)

適正に管理されず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、倒壊の可能性が高い等の理由により町が認定する特定空家等については、空家等の除却等を含めて助言、指導、勧告等法に基づき迅速かつ的確に所定の措置を講ずることで、生活環境の保全を図ります。

なお、勧告の対象となった特定空家等については、その敷地に対して地方税法に基づく住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、税務担当との情報共有を徹底します。

(2) 特定空家等に対する緊急時の措置(空家等対策特措法第 22 条第 11 項)

町長は、災害その他非常時において、特定空家等が危険な状態にあり、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が必要である場合、特定空家等に対して命令等の手続を経るいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等の対象者の負担において代執行を行うことが可能となり、迅速な安全の確保を図ります。

(3) 管理不全空家等に対する措置

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があると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)について、必要に応じて空家等対策特措法第 13 条の規定による指導、勧告の順に措置を講じていくこととなります。町長から勧告を受けた管理不全空家の敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外します。

①指導(空家等対策特措法第 13 条第 1 項)

適切な管理が行われていない「管理不全空家等」の所有者等に対し、特定空家等に該当することとなるおそれのある状態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とします。

②勧告(空家等対策特措法第 13 条第 2 項)

指導をしても、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が大きいと認める場合、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とします。

なお、勧告の対象となった管理不全空家等については、その敷地に対して地方税法に基づく住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、税務担当との情報共有を徹底します。

(4) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

管理不全空家等及び特定空家等と疑われる空家等についての判断基準については、境町空家等総合対策協議会にて協議・決定していくこととします。認定基準制定後は、その基準に該当する空家等について、協議会で調査審議を行い、特定空家等の認定を行います。

管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準については、巻末資料(国土交通省「管理不全空家等及び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)」より)を参照下さい。

第5章 計画の推進に向けて

1 空家等に関する対策の実施体制

(1) 町の実施体制

空家等に関する対策を推進するには、町民を始め、町、事業者、関係団体等、多様な主体による連携による取り組みが必要ですが、町内の組織体制が整っていることが前提となります。

町民からの空家等に関する情報提供、所有者等からの管理や活用に関する相談など、それぞれの内容に応じて的確に対応できる体制を整備するとともに、それらの連携が可能となるよう組織の体系化を図ります。

① 空家等対策の関係部署と相談窓口

空家等に関する対策においては、様々な立場の人から、幅広い相談が町に寄せられることが想定されます。それらに適切かつ迅速に対応を行うため、空家等に関わる問い合わせ窓口は担当課に一本化し、相談内容に応じて関係部署に振り分けを行い、情報を統括します。

また、空家等対策を総合的かつ計画的に実施していくため、空家等対策に関する関係課で構成する組織を設置し、連絡調整や施策の総合的な推進について協議する庁内会議の設置を検討します。

② 境町空家等総合対策協議会

空家等対策特措法第8条に基づき、空家等対策の推進及び適正管理に関する事項について調査審議し、意見を述べるため、境町空家等総合対策協議会を設置します。協議会の所掌事務は次の通りです。

(組織)

- ・ 学識経験者
- ・ 建築関係者
- ・ 不動産業関係者
- ・ その他、町長が必要と認める者

(所掌事務)

- ・ 空家等対策特措法第7条に規定する空家等対策計画の作成・変更並びに実施に関すること。
- ・ 空家等対策特措法第2条第2号に規定する特定空家等、空家等対策特措法第13条に規定する管理不全空家等の認定・措置等に関すること。
- ・ その他、町長が必要と認める事項

(2) 関係機関・団体等との連携

空家等に関する対策については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関係機関や団体、専門家等と連携して対応する必要があります。

また、空家等に係る民間事業者や NPO、市民団体等との連携により、各々が空家等の対策に参画しやすい環境を整備するなど、目的に応じた連携体制を整備します。

①宅地建物取引業協会

空家バンクの運用や空家等の見守りに係る連携

②建設事業者

空家等の改修や解体の相談

③金融機関

空家等の改修や解体に係る資金の相談

④建築士会

空家等の耐震化や老朽家屋対策の相談

⑤弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続や登記に関する相談や調査、財産の所有権移転手続き

⑥自治会、民生委員、自主防災・防犯組織

空家等情報の提供、空家等の利活用

⑦NPO 団体等

空家等の利活用、空家活用の支援・相談窓口対応等

⑧茨城県

空家等対策に係る諸制度の助言

2 空家等の調査・継続的な把握方策

(1) 空家等に関するデータベースの整備と所有者意向の把握

本町では、令和5年度に町内全域を対象とする空家等実態調査を実施し、一定の把握を行いました。この調査結果を基に、空家等に関するデータベースを整備します。

また、空家等の対策の実施にあたり具体的な事業を検討するため、固定資産課税情報等を用いて空家等の所有者等を特定し、アンケート等の方法により空家等の管理状況や今後の活用意向等を把握するための調査を行います。

STEP1:空家等実態調査(令和5年度実施)

- ・調査対象地区:町内全域
- ・調査対象とする空家等の種類:条例第2条第1項に規定する空家等
- ・調査実施期間:令和5年12月から令和6年1月
- ・調査方法:町の委託を受けた調査員が、外観から空家等の状況を確認し、町内全域を悉皆調査



STEP2:データベースの整備

- ・実態調査結果を基に、空家等に関するデータベースを整備



STEP3:所有者等の特定

- ・以下の情報を基に空家等の所有者等を特定
- ①固定資産課税台帳 ②土地建物登記情報 ③住民票・戸籍情報 ④水道閉栓情報



STEP4:所有者等の意向把握

- ・調査内容:空家等の所有者等の管理状況や今後の活用意向等を把握
- ・調査方法:郵送により調査票を配布・回収

(2) 経常的な空家等情報の把握

また、町民からの通報や相談に加え、関係各課で把握した空家等に関する情報を収集し、データベースを更新することで、経常的な空家等の情報把握に努めます。

(3) 定期的な空家等調査の実施

計画の見直し時期等に合わせて、令和5年度と同様の実態調査を実施し町内の空家等の実態を定期的に把握します。

(4) 本計画の行程(案)

項目	短期					中期					
	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
第4章 空家等対策の基本的な施策											
1 空家等の適正な管理の促進											
(1)空家化の予防	空家等の発生抑制事業の実施 相続登記義務化の周知 リフォーム助成の展開										
(2)空家等の適切な維持管理	適正管理に対する啓発事業等の実施 空家等所有者からの情報収集 所有者不明への対応										
2 空家等の活用の促進											
(1)空家等の市場流通	立地適正化計画による利活用計画										
	流通促進事業の検討					空き店舗対策事業等の流通促進事業の実施					
(2)地域資源としての活用	活用に向けた方針の検討										
	ハザードマップへの対応検討					モデル事業の実施、空家等・跡地等の利活用事業の実施					
(3) 空家等に係る税負担の軽減制度の周知	税負担の軽減制度の周知										
(4) 民法改正に伴う展開の検討	民法改正に伴う展開の周知										
(5) 空家等管理活用支援法人の指定	空家等管理活用支援法人の指定検討										
(6) 空家等活用促進区域の指定	空家等活用促進区域の指定検討										
3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	境町空家等総対策協議会の設立	特定空家等管理不全空家等の認定基準の設定	特定空家等に対する助言・指導等の実施								
			管理不全空家等に対する指導等の実施 勧告の認定								
第5章 計画の推進に向けて 1 空家等に関する対策の実施体制			特定空家等の認定、空家等対策に関する検討								
			管理不全空家等の認定								
	関係機関・団体等との連携による空家等対策の実施										
2 空家等の調査・継続的な把握方策	空家等の経常的な把握										
						■実態調査の検討			■実態調査の検討		
						■所有者アンケート検討					
計画の実施・見直し						見直しの検討					

■主な施策(案)

1 空家等の適正な管理の促進		ページ
(1)空家化の予防	<ul style="list-style-type: none"> ・ポスターや町の広報・ホームページを活用した町民への情報発信 ・境町公式ホームページ内「さかいじゅうナビ」の活用 ・境町住宅リフォーム助成金 	P43
(2)空家等の適切な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ポスターや町の広報・ホームページを活用した町民への情報発信 ・空家等所有者に対する実態報告等の要請 ・「町長による財産管理人の専任請求制度」の活用 ・相続登記義務化への対応 ・緊急時の代執行制度 	P44
2 空家等の活用の促進		
(1)空家等の市場流通	<ul style="list-style-type: none"> ・境町不動産サポーターズ「すまいる」活用 ・子育て世帯等定住促進奨励金 ・定住奨励金(Iターン者・Uターン者) ・移住促進奨励金 ・移住支援金(境町わくわく茨城生活実現事業における移住支援金) 	P45
(2)地域資源としての活用	<ul style="list-style-type: none"> ・活用に向けた方針の検討 ・ハザードマップへの対応検討 	P46
(3)空家等に係る税負担の軽減制度の周知	<ul style="list-style-type: none"> ・税負担の軽減制度の周知(3,000万円が特別控除) 	P46
(4)民法改正に伴う展開の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・民法改正に伴う展開の周知(所有者不明、相隣関係 等) 	P47
(5)空家等管理活用支援法人の指定	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等管理活用支援法人の指定方針の検討 	P47
(6)空家等活用促進区域の指定	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等活用促進区域の指定方針の検討 	P47
3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準の認定 ・特定空家等に対する助言・指導等の実施 ・管理不全空家等に対する指導等の実施・勧告の認定 	P48
第5章 計画の推進に向けて	<ul style="list-style-type: none"> ・境町空家等総合対策協議会の設立 	
1 空家等に関する対策の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の認定、空家等対策に関する検討 ・管理不全空家等の認定 ・関係機関・団体等との連携による空家等対策の実施 	P49 P50
2 空家等の調査・継続的な把握方策	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の経常的な把握 ・実態調査の検討 	P51

巻末資料

1 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)

令和5年6月14日改正、令和5年12月13日施行

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。

(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、第二十二條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つ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二百二十七号)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二百二十七号)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(昭和四十年法律第二百四十四号)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つた場合においては、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、過失がなくて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(過失がなくて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って、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ったときは、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。

(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) 抄

(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。

(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 新法第二十二條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條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。)第十四條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 新法第二十二條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條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。

2 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

国土交通省「管理不全空家等及び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）」より

管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

〔別紙1〕保安上危険に関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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。	
1. 建築物等の倒壊 以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(1) 建築物	
(特定空家等)	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食等 又は構造部材同士のずれ
(管理不全空家等)	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡
(備考)	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。
(2) 門、塀、屋外階段等	
(特定空家等)	・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
(管理不全空家等)	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
(3) 立木	
(特定空家等)	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
(管理不全空家等)	・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
(備考)	・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」(平成 29 年9月国土交通省)における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3. (3)及び4. (2)において同様とする。
2. 擁壁の崩壊 以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
(管理不全空家等)	・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
(備考)	・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)と変状点の組合せ(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、危険度を

	総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」(令和4年4月国土交通省)が参考にできる。
3. 部材等の落下 以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
(特定空家等)	・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(管理不全空家等)	・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(備考)	・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。
(2)軒、バルコニーその他の突出物	
(特定空家等)	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
(管理不全空家等)	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
(備考)	・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。
(3)立木の枝	
(特定空家等)	・立木の太枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽
(管理不全空家等)	・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
(備考)	・既に立木の太枝の脱落がある場合は、他の上部の太枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。
4. 部材等の飛散 以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(1)屋根ふき材、外装材、看板等	
(特定空家等)	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(管理不全空家等)	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(備考)	・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。
(2)立木の枝	
(特定空家等)	・立木の太枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽
(管理不全空家等)	・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
(備考)	・既に立木の太枝の飛散がある場合は、他の部分の太枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。
[別紙2]衛生上有害に関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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。	
1. 石綿の飛散	

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
(管理不全空家等)	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
2. 健康被害の誘発 以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(1) 汚水等	
(特定空家等)	・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
(管理不全空家等)	・排水設備の破損等
(2) 害虫等	
(特定空家等)	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
(管理不全空家等)	・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
(3) 動物の糞尿等	
(特定空家等)	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつ
(管理不全空家等)	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつが敷地等に認められる状態

【別紙3】景観悪化に関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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。 以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
(管理不全空家等)	・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
(備考)	・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

【別紙4】周辺の生活環境の保全への影響に関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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。	
1. 汚水等による悪臭の発生 以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

(管理不全空家等)	・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
2. 不法侵入の発生 以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
(管理不全空家等)	・開口部等の破損等
3. 落雪による通行障害等の発生 以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・頻繁な落雪の形跡 ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
(管理不全空家等)	・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・雪止めの破損等
(備考)	・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。
4. 立木等による破損・通行障害等の発生 以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
(管理不全空家等)	・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
5. 動物等による騒音の発生 以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
(管理不全空家等)	・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
6. 動物等の侵入等の発生 以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
(管理不全空家等)	・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

境町空家等対策計画(第 2 期)

令和 6 年 3 月

境町 企画部 地方創生課
〒306-0495 茨城県猿島郡境町 391 番地 1
電話 0280-81-1300 FAX 0280-86-7521