

第3期 高萩市空家等対策計画(案)

(令和8年度～令和12年度)

高 萩 市

目 次

1 章 計画の趣旨	2
1. 計画策定の背景と目的	2
2. 計画の位置付け	2
2 章 空家等の現状と課題	3
1. 人口と世帯数	3
2. 空家等の現状	8
3. 空家等の現状と課題	16
3 章 空家等対策に係る基本的な方針	17
1. 基本的な方針	17
2. 対象地区	18
3. 対象とする空家等の種類	18
4. 計画期間	18
5. 空家等の調査に関する事項	19
6. 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	22
7. 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	25
8. 管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置に関する事項	30
9. 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	36
10. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	37
11. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	38
4 章 計画の検証と目標	40
5 章 目標を達成するために実施する施策等	42
資料編	
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	49
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	61
3. 高萩市空き地等の適正管理に関する条例	62
4. 高萩市火災予防条例	64
5. 高萩市空家等対策の推進に関する条例	65
6. 管理不全空家等及び特定空家等判定基準	66
7. 空家等調査票	72
8. 特定空家等調査票	74

1 章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化による人口減少や核家族化が進行するとともに、住宅の老朽化や経済活動の停滞などを原因とする全国的な空家の増加が問題となっています。これらの空家の中には、適切な管理が行われないことによる、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、住民の生活環境に大きな影響を及ぼすことが懸念されているものもあります。

このような背景から、国では、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を公布し、本格的な空家等対策に取り組むこととなり、各市町村においては、空家等に関する施策を計画的に実施し、空家等の適切な管理に努めることとなっています。

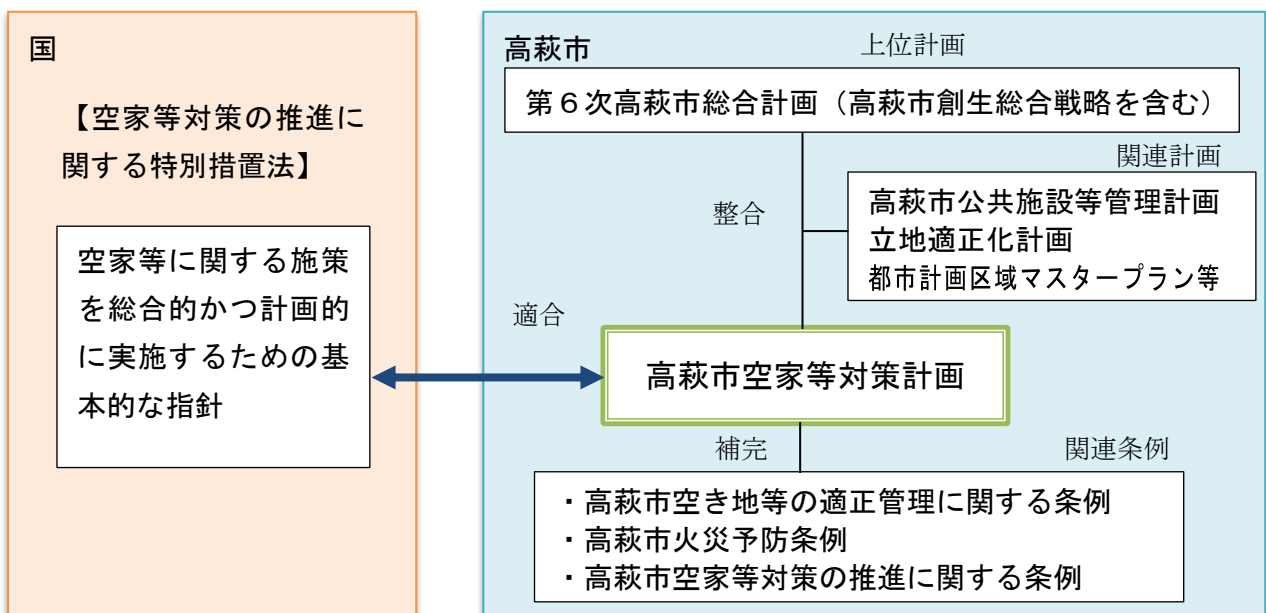
本市においては平成 28 年、令和 2 年及び令和 7 年に空家等の実態調査を行い、市域全体における空家等の状態や分布を確認しているところです。現状において老朽化が進む管理不十分な空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の保全などの面から、市民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう早急に適切な措置をとることが求められるほか、利活用が可能な空家等については、移住・定住の促進や地域活性化などの面から、今後の活用の促進に関する方策が望まれます。

これらの状況を踏まえ、市民の住環境や財産を保護し、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境の保全と、空家等の利活用促進による地域の活性化を目的とし、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する「高萩市空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、法第 7 条の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものです。

また、高萩市の上位計画である第 6 次高萩市総合計画及び関連計画との整合性を互いに図る計画とします。



2章 空家等の現状と課題

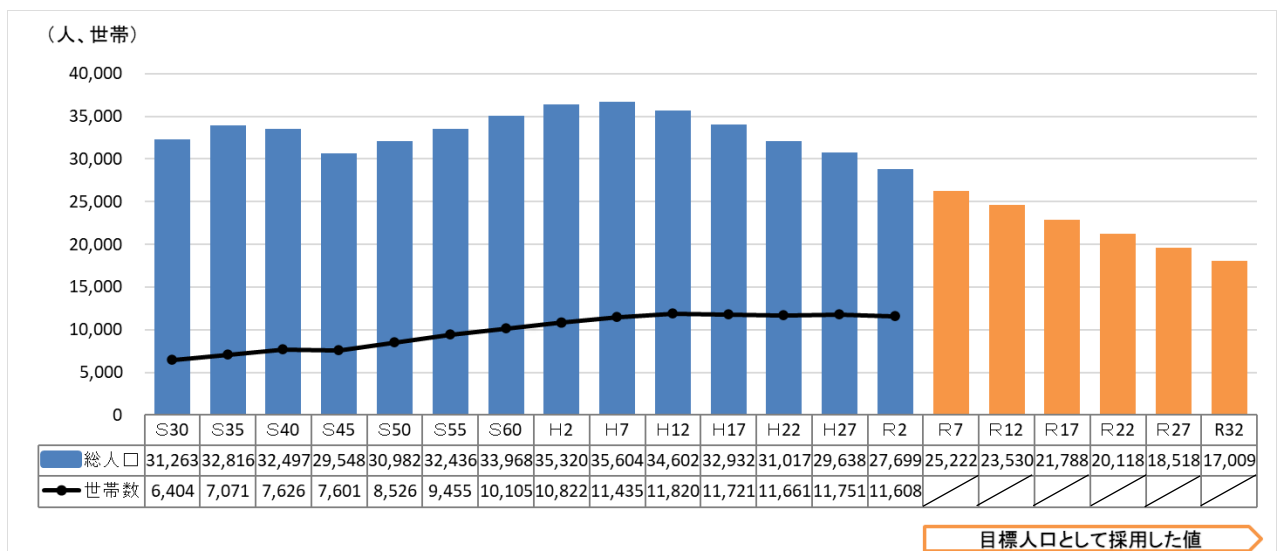
1. 人口と世帯数

(1)人口と世帯数の推移

本市の人口は、平成7年の35,604人をピークに人口減少が続いており、令和2年には27,431人となっています。

高萩市人口ビジョン2025では、将来人口目標として令和32年に17,000人を維持することと設定しています。

また、世帯数は、平成12年の11,820世帯までは増加傾向でしたが、令和2年には11,608世帯とほぼ横ばいとなっています。

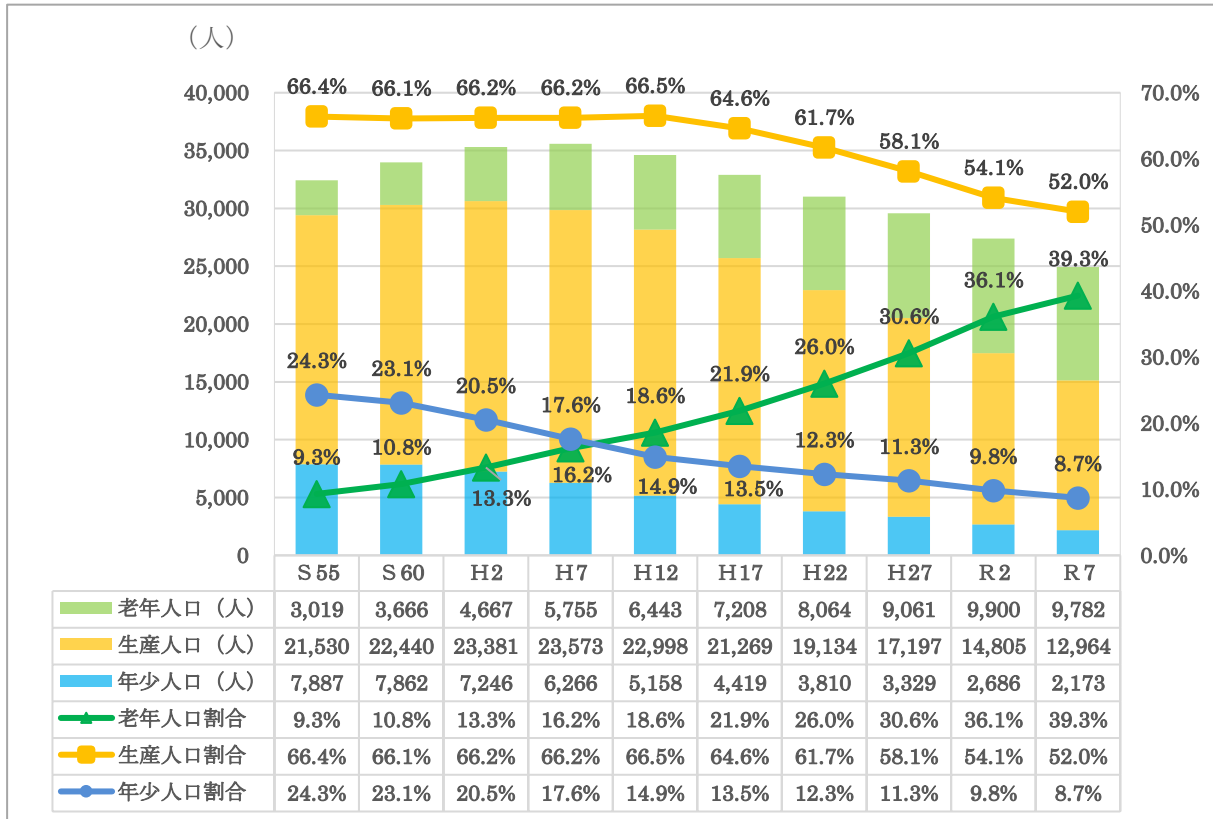


出典：総務省国勢調査 / 目標人口：高萩市人口ビジョン2025

(2)年齢3区分別人口の推移

本市の年齢3区分別人口については、年少人口は昭和55年以降減少傾向が続いている一方で、老年人口は増加傾向が続いており、平成12年以降、年齢構成割合は、老年人口が年少人口を上回っています。生産年齢人口は、平成7年まで増加傾向でしたが、平成12年以降は減少傾向が続いています。

令和7年には老年人口割合が39.3%と4割に迫っており、高齢化が進行しています。



出典：総務省国勢調査（年齢不詳は含まない）

令和7年は茨城県常住人口調査で4月1日時点

(3)地区別人口の推移

本市の地区別人口は、平成 27 年から令和 7 年を比較すると、人口増加となった地区はなく、市全体は-14.9%の減少率となっており、特に「横川-46.5%」、「大能-38.7%」が上位で、山間部の高岡地区で減少率が高くなっています。なお、高萩地区及び松岡地区における人口減少率の上位は、それぞれ「大和町-25.2%」、「赤浜-25.2%」となっています。

表 本市の地区別人口の推移

単位：人

地区名		平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年(※1)	増減率 (H27→R7)
高岡地区	大能	75	53	46	-38.7%
	横川	71	49	38	-46.5%
	下君田	118	94	75	-36.4%
	若栗	74	66	60	-18.9%
	上君田	170	143	115	-37.6%
	中戸川	125	109	78	-15.9%
	福平	21	13	13	-38.1%
高萩地区	安良川	3,534	3,424	3,148	-10.9%
	高萩	2,254	2,159	1,964	-12.9%
	高浜町	2,209	1,926	1,695	-23.3%
	秋山	1,819	1,650	1,497	-17.7%
	春日町	284	290	251	-11.6%
	石滝	986	927	827	-16.1%
	大和町	560	507	419	-25.2%
	島名	4,829	4,535	4,195	-13.1%
	東本町	733	612	558	-23.9%
	肥前町	517	479	424	-18.0%
	本町	1,228	1,083	1,025	-16.5%
	有明町	1,248	1,210	1,046	-16.2%
松岡地区	下手綱	3,050	2,973	2,739	-10.2%
	高戸	1,220	1,166	1,102	-9.7%
	上手綱	3,925	3,721	3,472	-11.5%
	赤浜	588	510	440	-25.2%
総数		29,638	27,699	25,227	-14.9%

出典：平成 27 年～令和 2 年は総務省国勢調査、令和 7 年は茨城県常住人口調査

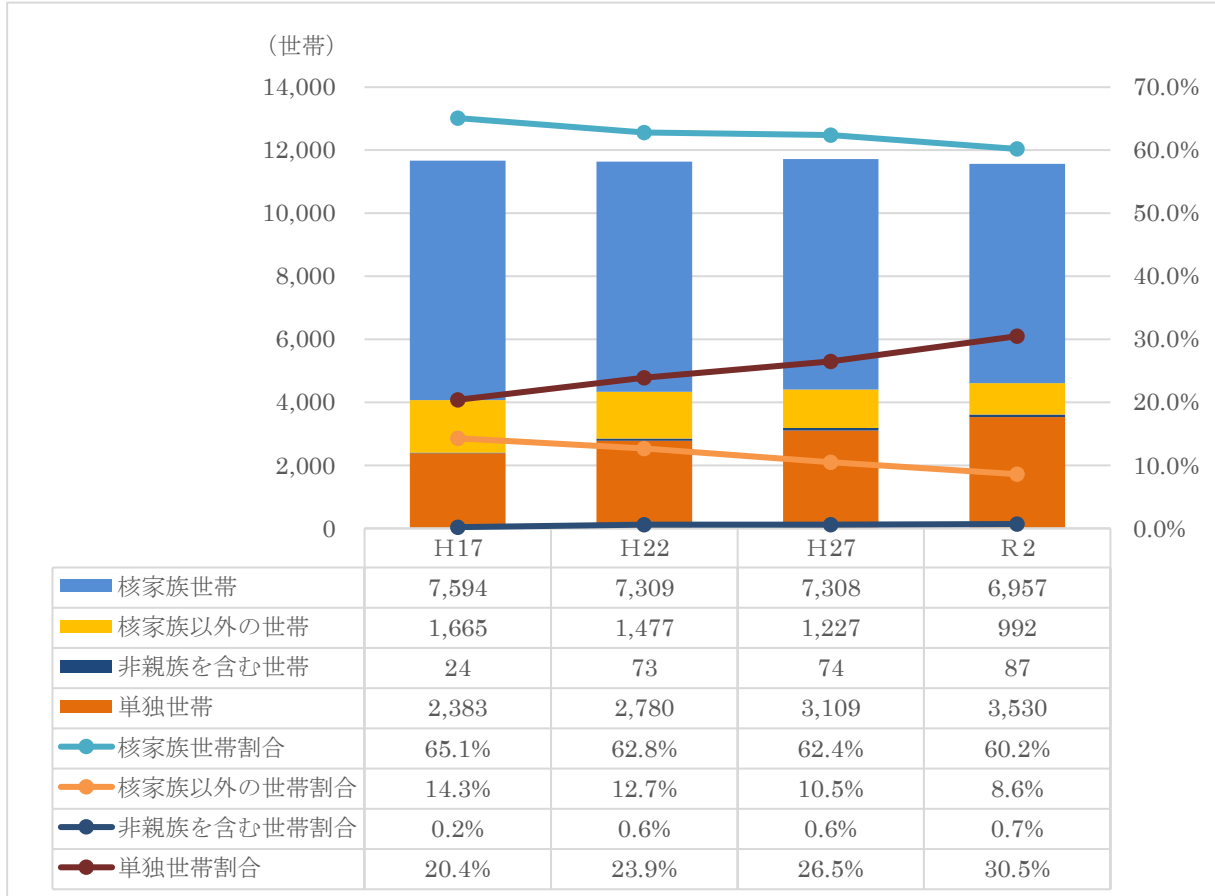
注記：※1 令和 7 年は茨城県常住人口調査で 4 月 1 日時点である。

※2 望海は上手綱に含む。

(4)世帯の家族類型の推移

本市の世帯の家族類型は、核家族世帯が平成 17 年に 65.1%、令和 2 年に 60.2%で全体の過半数を占めています。

また、単独世帯が増加傾向となっており、令和 2 年には 30.5%と市内の 4 世帯に 1 世帯が単独世帯となっています。



出典：総務省国勢調査

(5)高齢者単身世帯の推移

本市の高齢者単身世帯（65歳以上）は、平成22年の1,156世帯から令和2年の1,664世帯と43.9%増加しています。

地区別の増減率で見ると「下手綱」、「赤浜」が高くなっていますが、世帯数としては、「安良川」、「高浜町」、「島名」、「下手綱」、「上手綱」で多い状況です。

表 本市の高齢者単身世帯の推移

単位：世帯

地区名		平成22年	平成27年	令和2年	増減率 (H22→R2)
高岡地区	大能	10	7	6	△40.0%
	横川	16	18	11	△31.3%
	下君田	9	10	11	22.2%
	若栗	4	3	2	△50.0%
	上君田	14	14	15	7.1%
	中戸川	8	12	7	△12.5%
	福平	2	1	2	—
高萩地区	安良川	139	176	209	50.4%
	高萩	118	120	118	—
	高浜町	122	143	170	39.3%
	秋山	78	88	115	47.4%
	春日町	22	25	26	18.2%
	石滝	40	52	63	57.5%
	大和町	49	52	43	△12.2%
	島名	126	182	239	89.7%
	東本町	44	46	58	31.8%
	肥前町	23	19	26	13.0%
	本町	51	55	71	39.2%
	有明町	57	71	75	31.6%
松岡地区	下手綱	69	94	144	108.7%
	高戸	41	50	49	19.5%
	上手綱	100	128	171	71.0%
	赤浜	14	21	32	128.6%
	望海※	—	—	1	—
総数		1,156	1,387	1,664	43.9%

出典：総務省国勢調査

注記：※平成22年・27年においては、望海は秘匿地域となっており、数値は上手綱に合算されている。

2. 空家等の現状

(1)住宅・土地統計調査に基づく空家等の状況

住宅・土地統計調査による令和5年の本市の空家等の状況は、空家総数が約2,590戸(+110戸)となっており、そのうち一戸建ての空家が約1,420戸(+290戸)で空家総数の約55%(+10%)を占めています。

また、腐朽・破損ありの空き家は、約480戸(△380戸)で空家総数の約19%(△16%)であり、そのうち一戸建ては約420戸(△190戸)で腐朽・破損ありの約88%(+17%)を占めています。

※()は、平成30年調査との比較

住宅・土地統計調査は、住宅等に居住している世帯に関する実態等を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施しているものです。

調査結果の算出方法は、一部地域の抽出調査結果を基に、市内全域の推計を出しているため、実際の空家の数とは異なります。

	総数	一戸建			長屋・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空家総数	2,590	1,420	1,400	20	1,170	220	950
二次的住宅	140	140	140	—	—	—	—
賃貸用の住宅	1,120	50	50	—	1,070	180	890
売却用の住宅	40	40	40	—	—	—	—
その他の住宅	1,290	1,190	1,170	20	100	40	60
腐朽・破損あり	480	420	410	10	50	20	40
二次的住宅	10	10	10	—	—	—	—
賃貸用の住宅	40	10	10	—	30	10	20
売却用の住宅	20	20	20	—	—	—	—
その他の住宅	410	390	380	10	20	10	10
腐朽・破損なし	2,110	1,000	990	10	1,110	200	910
二次的住宅	130	130	130	—	—	—	—
賃貸用の住宅	1,080	40	40	—	1,030	170	860
売却用の住宅	30	30	30	—	—	—	—
その他の住宅	870	790	780	10	80	30	50

出典：総務省住宅・土地統計調査

注記：統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

(参考：空家の種類について)

種類		概要
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の方が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間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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(2)空家等実態調査に基づく空家等の状況

①住宅・土地統計調査と空家等実態調査の違い

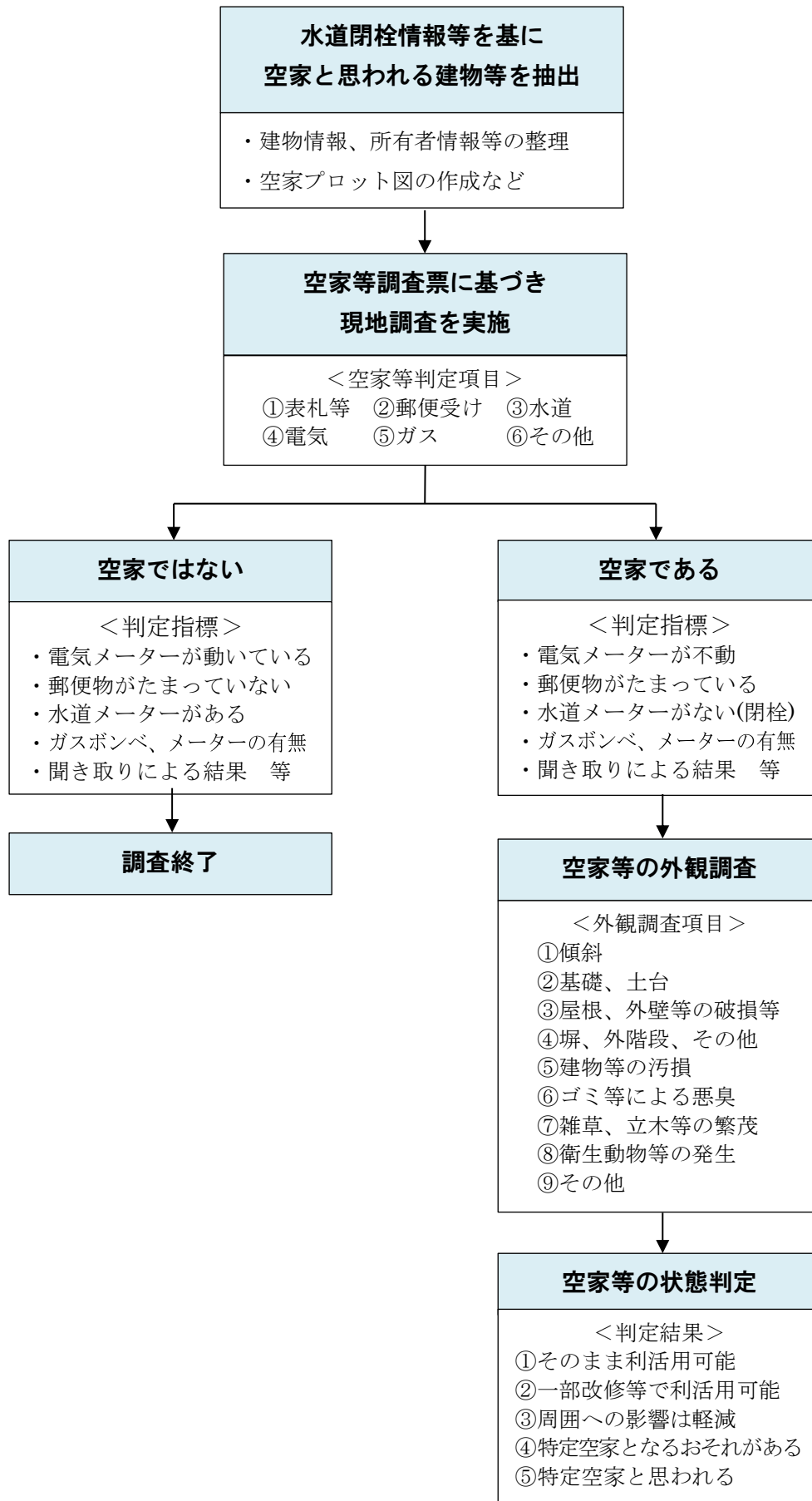
国が実施する「住宅・土地統計調査」と本市で実施した「空家等実態調査」の違いについて以下に示します。

	住宅・土地統計調査	空家等実態調査
目的	住宅等に居住している世帯に関する実態等を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とする。 (住宅等に居住している世帯に関する実態等を調査するものであり、空家の調査を目的としたものではない)	本市の空家等対策の推進に関して、市内の空家等の実態を把握することを目的とする。
調査の区域	市区町村の人口規模別に調査区抽出率を設定し、調査区を抽出。 (調査の区域は本市の一部地域のみである)	本市が保有する空家と思われる住宅等の情報を基に、市内全域の現地調査を実施。
調査の対象	空家の調査に関しては、普段人が住居していない住宅(二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅)を対象とする。	市内に所在する空家等(居住その他の使用がされていない家屋、店舗、事務所、工場等の建築物)を対象とする。ただし、国または地方公共団体が所有する建築物を除く。
調査の方法	調査員が外観等から判断。	空家等調査票(※)の項目に基づき、調査員が外観等から判断。
調査結果の留意点	一部地域の抽出調査結果を基に、市内全域の空家を推計により算出。 (実際の空家の数とは異なる)	現地調査で把握しきれていない空家等が存在する可能性もある。

※ 空家等調査票については資料編に掲載

②空家等実態調査のフロー

空家等の実態について、以下に示すフローにより調査を実施しています。

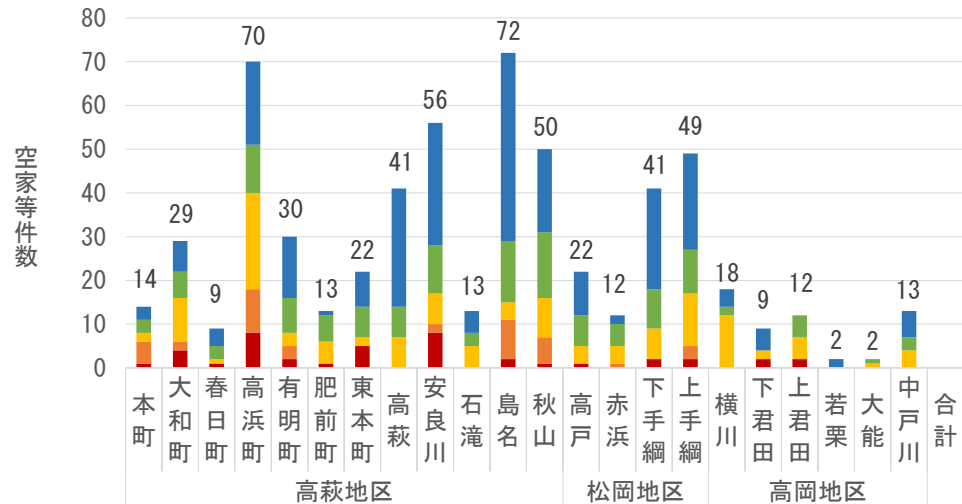


③空家等実態調査の結果概要

本市の空家等の現状は、令和7年10月時点における空家等実態調査の結果から、市全体で599件（前回調査と比べて+246件）となっています。

なお、空家等の状態判定については以下に挙げる5段階で評価を行い、その結果についてグラフに表します。

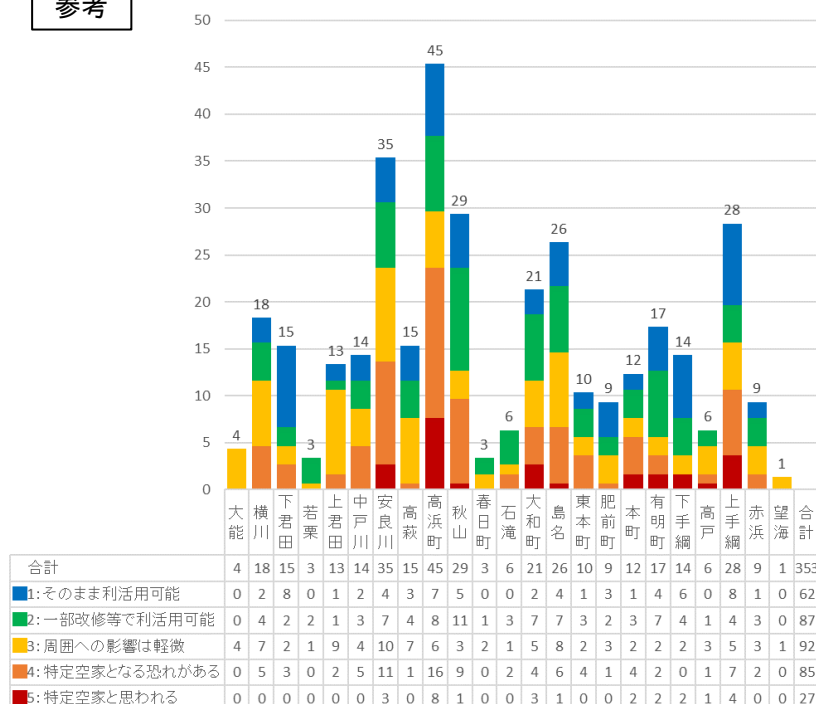
【空家等実態調査による空家数（令和7年10月時点）】



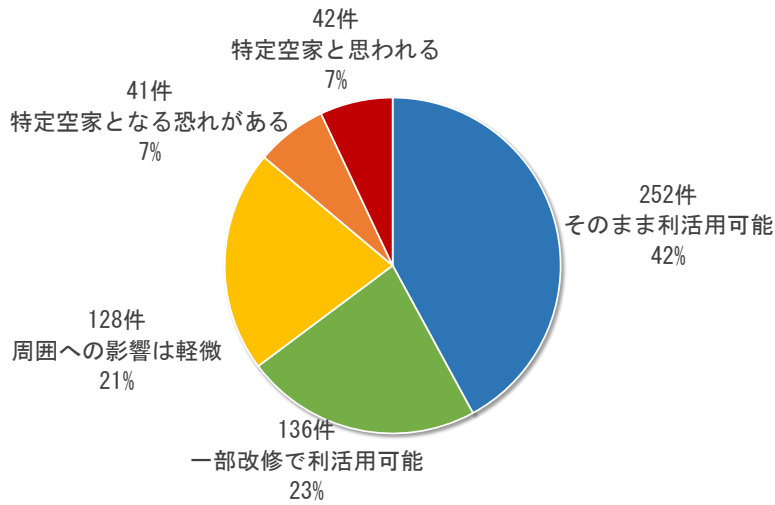
地域別空家等件数

参考

【空家等実態調査による空家数（令和2年10月時点）】



【空家等実態調査による空家等の判定割合】



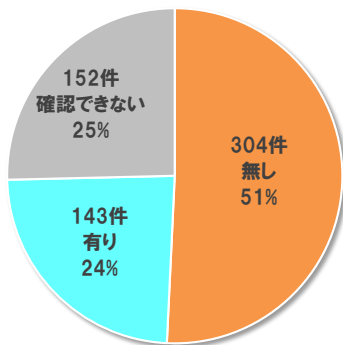
④空家実態調査の詳細結果

1)空家判定項目

以下に示す5つの指標に基づいて、空家であるか判定しています。

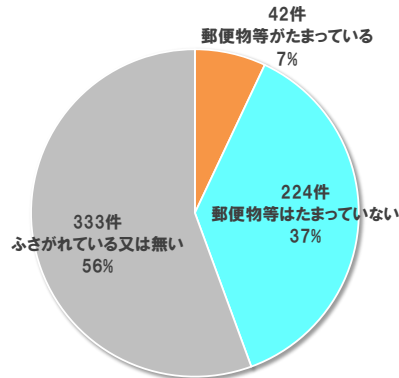
空家の判定は、例えば、表札があったとしても電気・ガスの使用がない、または近隣住民の聞き取り、建物の外観や敷地の状況なども勘案し、総合的に判断しています。

【表札等の有無】



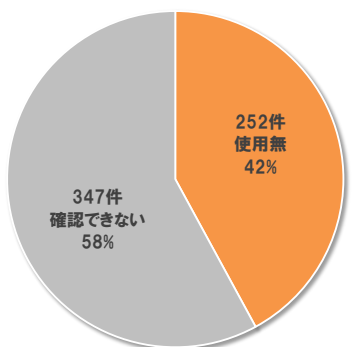
(n=599)

【郵便受けの滞留状況】



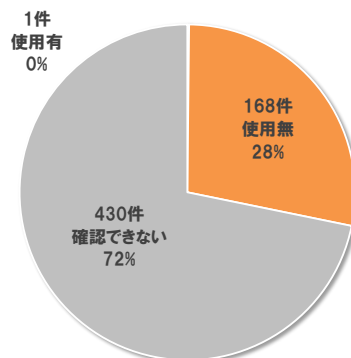
(n=599)

【電気使用の有無】



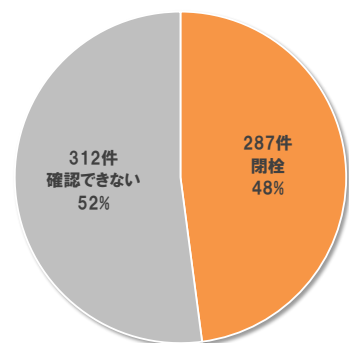
(n=599)

【ガス使用の有無】



(n=599)

【水道使用の有無】

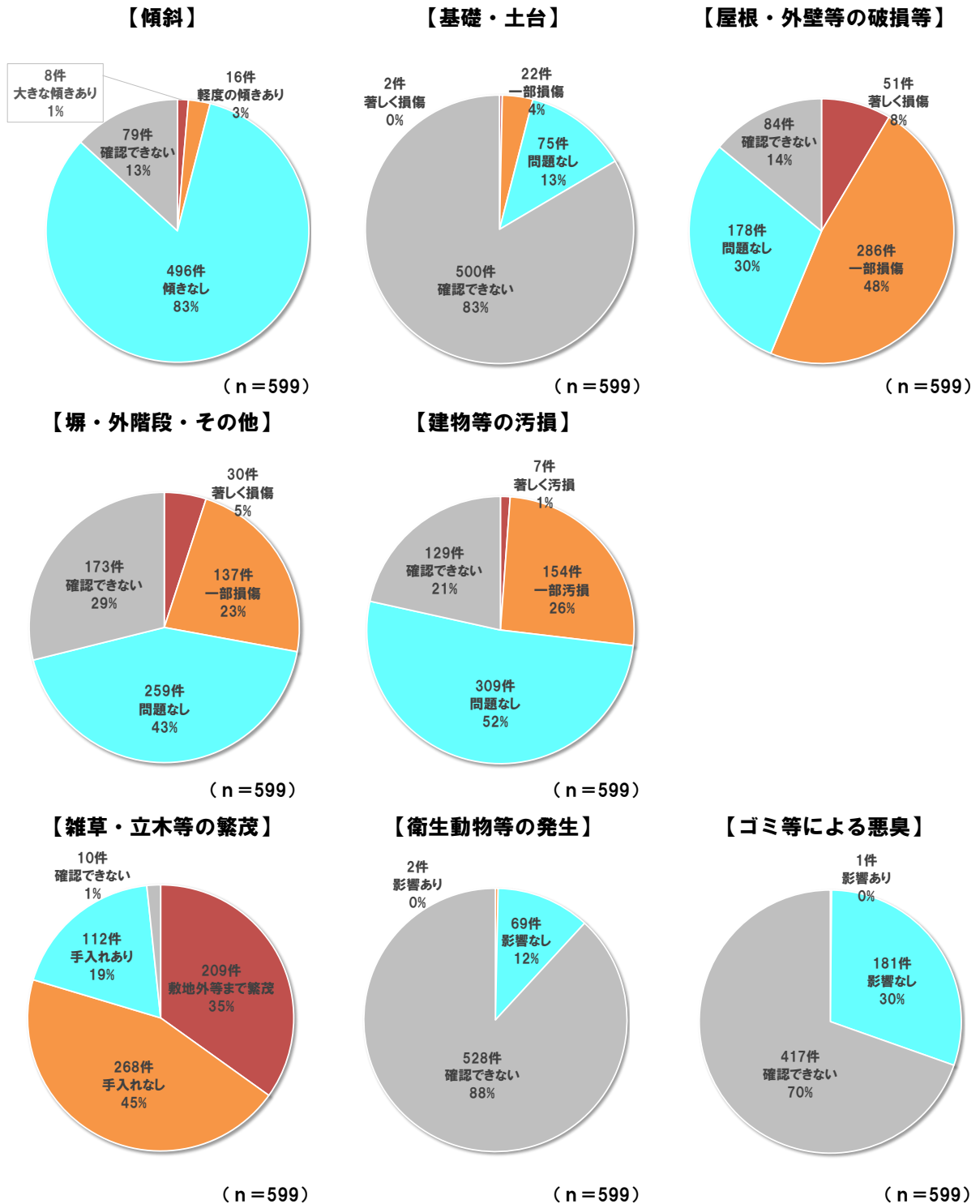


(n=599)

(2)外観調査項目

空家と判定された物件について、当該空家がどのような状態であるか、以下の指標に基づいて調査を行いました。

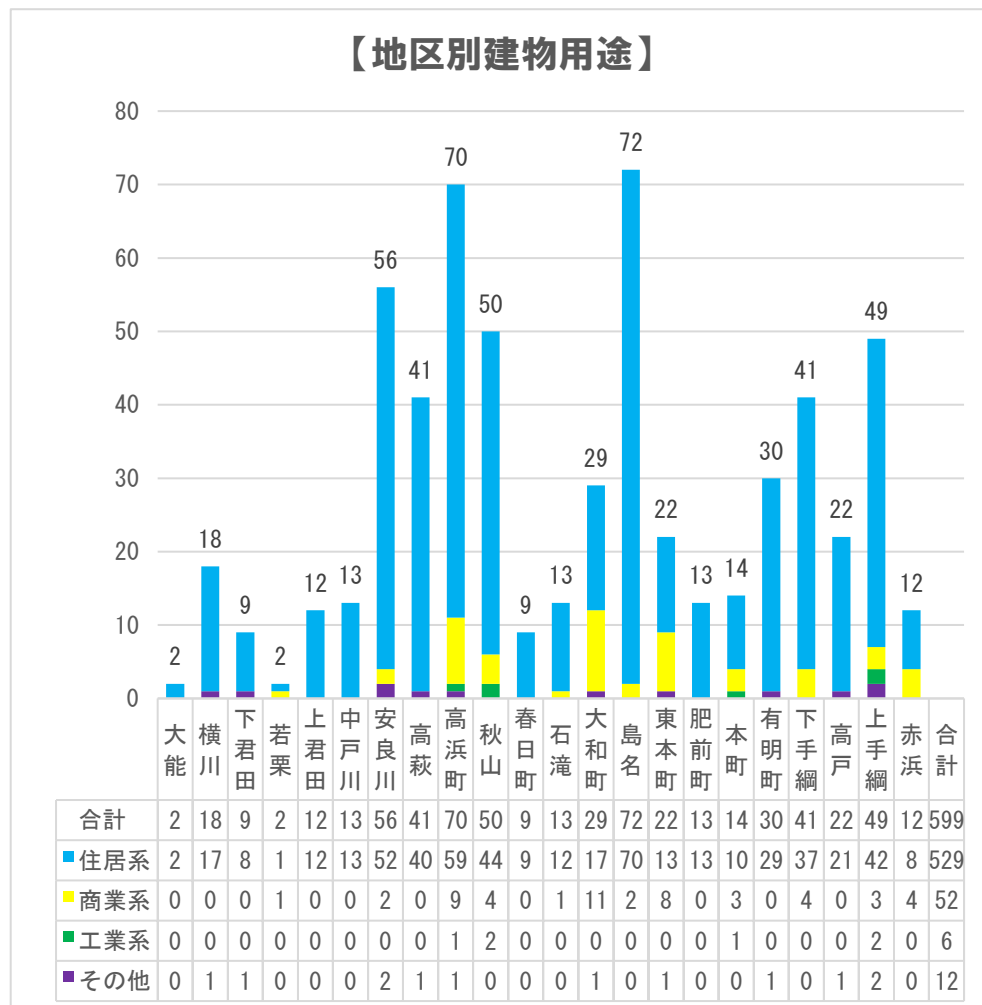
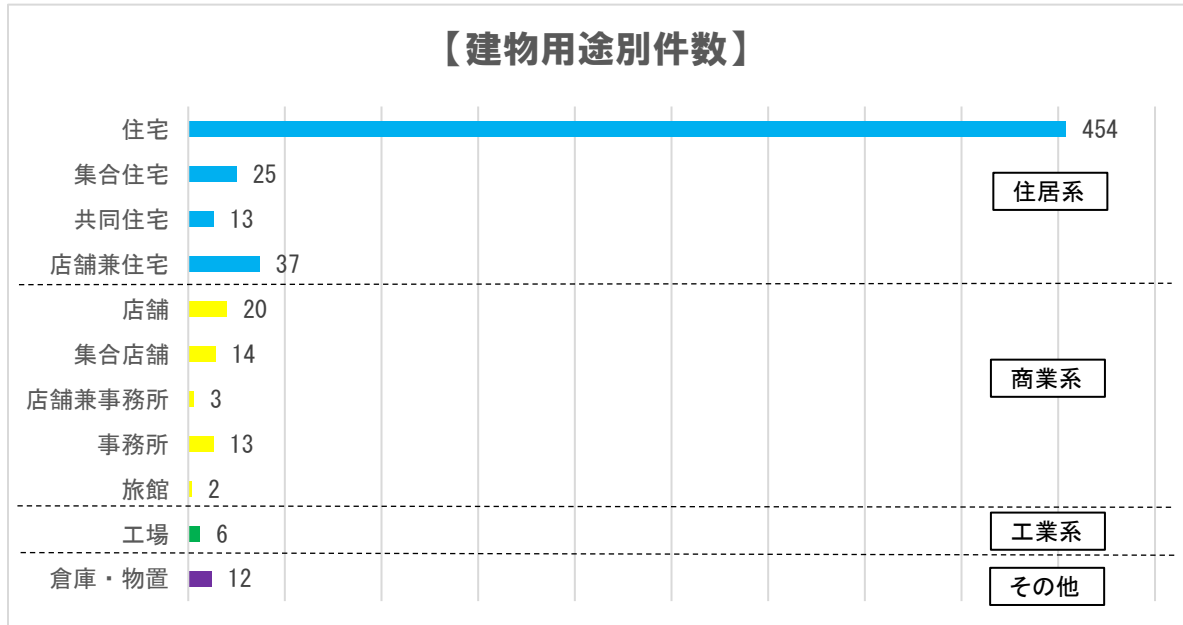
傾斜、建物等の汚損は問題がない空家が多い一方で、屋根・外壁の破損や雑草・立木等の繁茂が懸念される空家が多いことが確認できました。



⑤建物の種類と分布

1)用途別

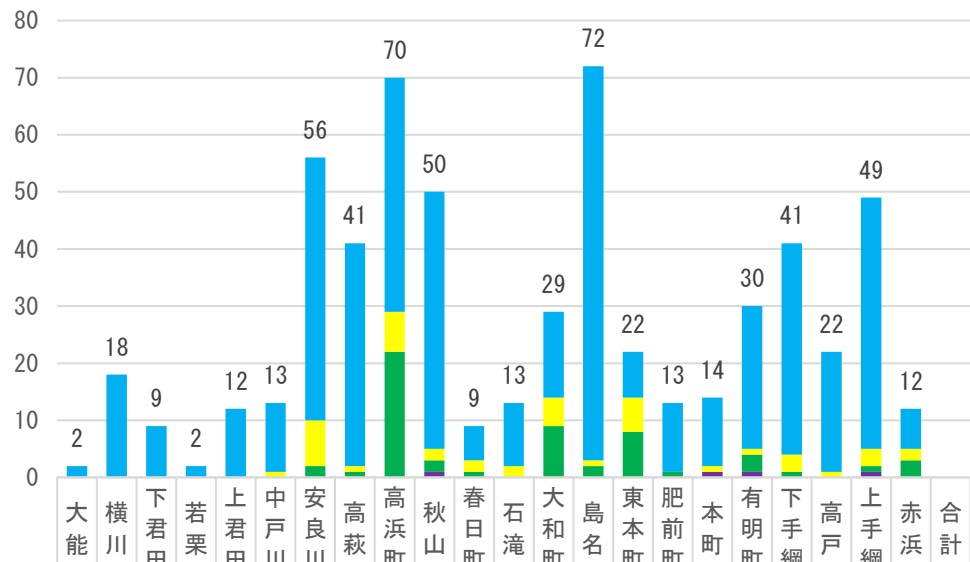
空家の約90%が住居系であり、その大部分を占める「住宅」は、ほぼ市内全域に分布しています。



2)構造別

木造の空家が全体の約80%を占め、ほぼ市内全域に分布しています。鉄骨造の空家は、安良川、高浜町、東本町、大和町で多く、そのうち高浜町、東本町、大和町は鉄筋コンクリート造の空家も多くなっています。プレハブの空家は比較的少ない状況です。

【地区別建物構造】



合計	2	18	9	2	12	13	56	41	70	50	9	13	29	72	22	13	14	30	41	22	49	12	599
■木造	2	18	9	2	12	12	46	39	41	45	6	11	15	69	8	12	12	25	37	21	44	7	493
■鉄骨造						1	8	1	7	2	2	2	5	1	6		1	1	3	1	3	2	46
■鉄筋コンクリート							2	1	22	2	1		9	2	8	1		3	1		1	3	56
■プレハブ										1							1	1			1		4

3. 空家等の現状と課題

本市における空家等の現状と課題について以下に整理します。

空家化の予防と抑制

本市の65歳以上の老年人口における構成比割合及び高齢者単身世帯数の増加が顕著であることから、今後、空家化が懸念される家屋が多数ある状況と言えます。

これらの潜在的な空家化が懸念される家屋を把握し、地域での見守りや関係者の連絡先の確認、住み替え等による家屋の今後の利用意向を把握するなど、空家を発生させないための予防と抑制の対策を検討することが必要とされます。

空家等の適切な管理の促進と所有者への意識啓発

現状に置いて老朽化が進む管理不十分な空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の保全などの面から、市民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、空家等の適切な管理について所有者への意識啓発と注意喚起を促すことが必要です。

しかし、空家等の所有者が、健康上や居住地が遠隔地にあるなどの理由により、当該空家の管理が困難な状況にあることなども考えられるため、民間事業者等と連携した空家管理サービスの活用や、相談窓口での所有者への支援が望まれます。

また、市民の生活環境の保全や地域活力低下などの観点から、例えば通学路沿いにある管理不全状態の危険な空家や、まちの賑わいや景観を損ねる空家など、空家等を原因とする諸問題に対して、優先的に取り組む内容を整理したうえで、適切な措置と対策を図っていくことが必要です。

空家等の利活用とまちづくりの推進

地域交流、経済活性化、福祉サービスの充実等の観点から、空家や除却後の跡地を所有者以外が利活用することにより、地域貢献に効果的な活用が考えられるものもあります。

空家等の分布状況を見てみると、市街地近郊の空家と山間部の空家に大きく分類することができ、市街地近郊の空家については、主に地域経済の活性化や定住促進、福祉サービスの充実等への利活用が、一方の山間部の空家は、都市農村交流や田舎暮らし体験施設など、主に地域交流への活用が期待されます。

このような利活用可能な空家等に関しては、所有者や利用者に対して積極的な働きかけを行い、専門家や地域と協力しながら地域活性化に資する活用方法について検討し、より良いまちづくりを推進していくための取組みが望まれます。

3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本的な方針

本市の現状や空家等の実態に応じた対策を図るため、空家等対策に係る基本的な方針について以下に定めます。

【空家等の状態】

【基本的な方針】



2. 対象地区

令和7年度に実施した空家等実態調査及び市民からの通報において、市内全域に空家等の存在が確認できるため、空家等対策計画の対象地区は市内全域とします。

対象地区：市内全域

3. 対象とする空家等の種類

本計画における空家等の種類は、法第2条で定める「空家等」と「特定空家等」、法第13条で定める「管理不全空家等」に加え、空家等の活用や適切な維持管理などの対策については、空家になってしまうことを予防する対策でもあることから、「空家化が懸念される住宅」も対象にすることとします。

空家等（法第2条第1項）
居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物（例：住宅、店舗、事務所、倉庫等） ・附属する工作物（例：門扉、塀、車庫等） ・敷地及び敷地に定着する物（例：立木等）
特定空家等（法第2条第2項）
空家等において、周囲に悪影響を及ぼしている状態のもの <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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
管理不全空家等（法第13条第1項）
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もの
空家化が懸念される住宅
所有者の事情により、このままだと空家になるかもしれない世帯 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者単身世帯や世帯主が遠隔地に居住している世帯等

4. 計画期間

本計画の期間は、第6次高萩市総合計画との整合を図るため、令和8年度から令和12年度までとします。ただし、市の各種政策や社会状況の変化等により適宜見直すこととします。

計画期間：令和8年度から令和12年度まで



5. 空家等の調査に関する事項

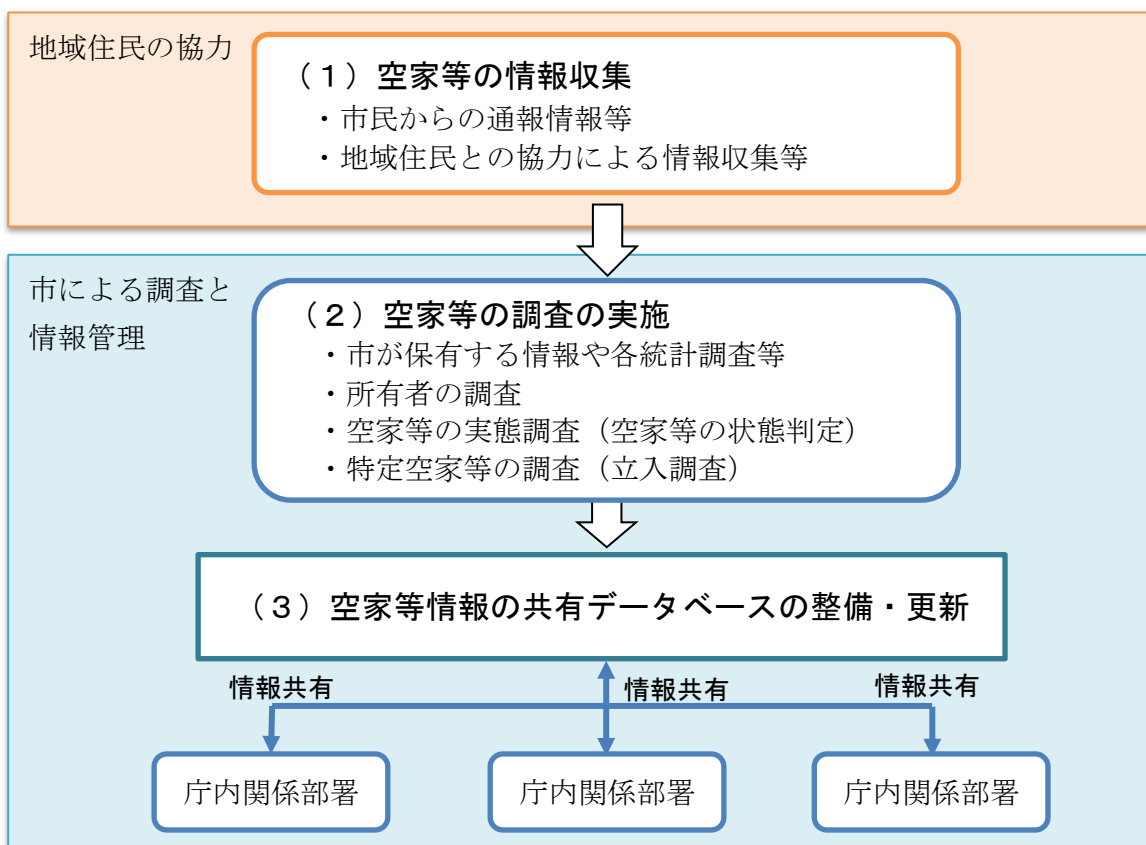
空家等の調査においては、令和7年度に市内全域の実態調査を行っています。

今後は国が実施している住宅土地統計調査などの各統計調査のほか、まちづくりなどの目的で市が実施する様々な調査や、実際に市民から寄せられた空家等の通報・相談の情報、さらには地域の実情を把握している住民の協力を得ながら、空家等の実態の把握に努めます。

また、空家等の情報について適正に管理するとともに関係部署で情報共有を図り、庁内の横断的な体制の構築と、空家データベース（台帳等）の整備及び情報更新を図ります。

＜空家等の調査に関する課題＞

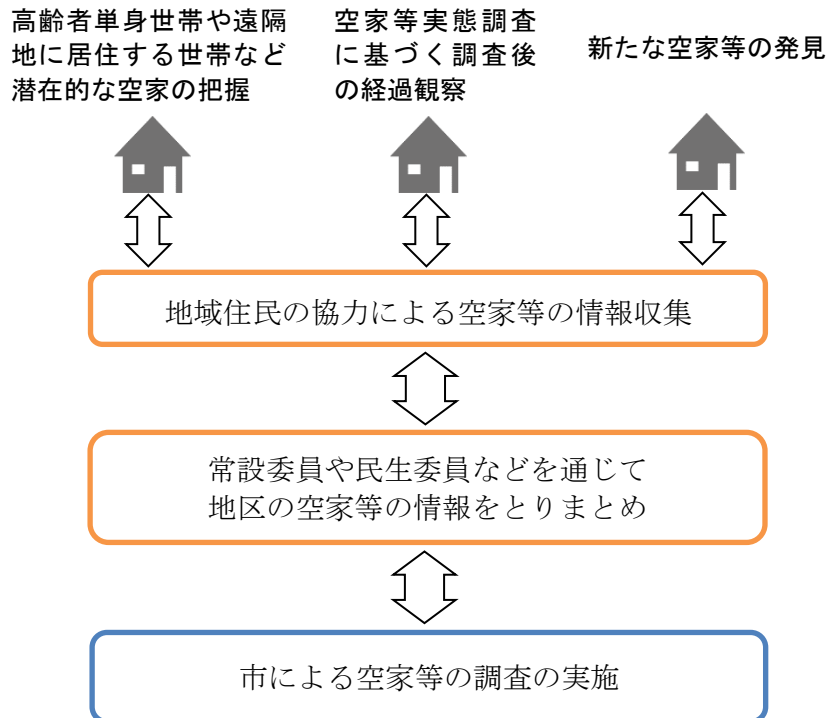
- 空家等の情報収集において、市が保有している情報や各統計調査に加えて、市民からの通報や地域の実情を把握している住民の協力を得ながら、空家等の情報を収集する協力体制の構築が望まれます。
- 高齢者単身世帯や世帯主が遠隔地に居住している世帯など、空家化が懸念される世帯を把握するとともに、地域での見守りや関係者の連絡先の把握など、空家を発生させない予防対策や潜在的な空家の情報収集が必要とされます。
- 所有者の調査や実態調査及び立入調査においては、法を遵守した対応と調査マニュアルなどの基準に基づいた調査の実施が必要です。
- 空家等の情報について適正に管理するとともに、庁内の横断的な体制づくりを進める必要があります。



(1)空家等の情報収集

空家等の情報収集にあたっては、市民から寄せられた空家等の通報・相談等の情報に加え、地域の実情を把握している住民から、空家化が懸念される家屋、新たに発生した空家等についての情報を得ることにより、情報更新と情報の拡充を図っていきます。

このように地域住民の協力を得ながら、令和7年度に実施した空家等実態調査をもとに、市が実施するその他の調査や国が実施している各統計調査などを合わせて整理し、空家等の情報更新を図っていきます。



(2)空家等の調査の実施

空家等の情報収集において、空家等の状態が変化したものや新たに発見された空家と思われるものについて実態調査を実施します。

空家等の実態調査にあたっては、「空家等調査票（※1）」に基づき、外観目視により建物等の状態の調査を実施します。

また、空家等の実態調査の判定に基づき、管理不全状態であり周囲に危険や悪影響を及ぼす可能性のある空家等として特定空家等候補を選定した場合は、さらに「特定空家等調査票（※2）」に基づき立入調査（法第9条第2項）を実施します。

なお、上記に示す空家等の所有者について権利関係を調査するとともに、空家等の管理状況や今後の利活用の意向について、アンケート調査やヒアリング等により、所有者の意向の把握を行います。

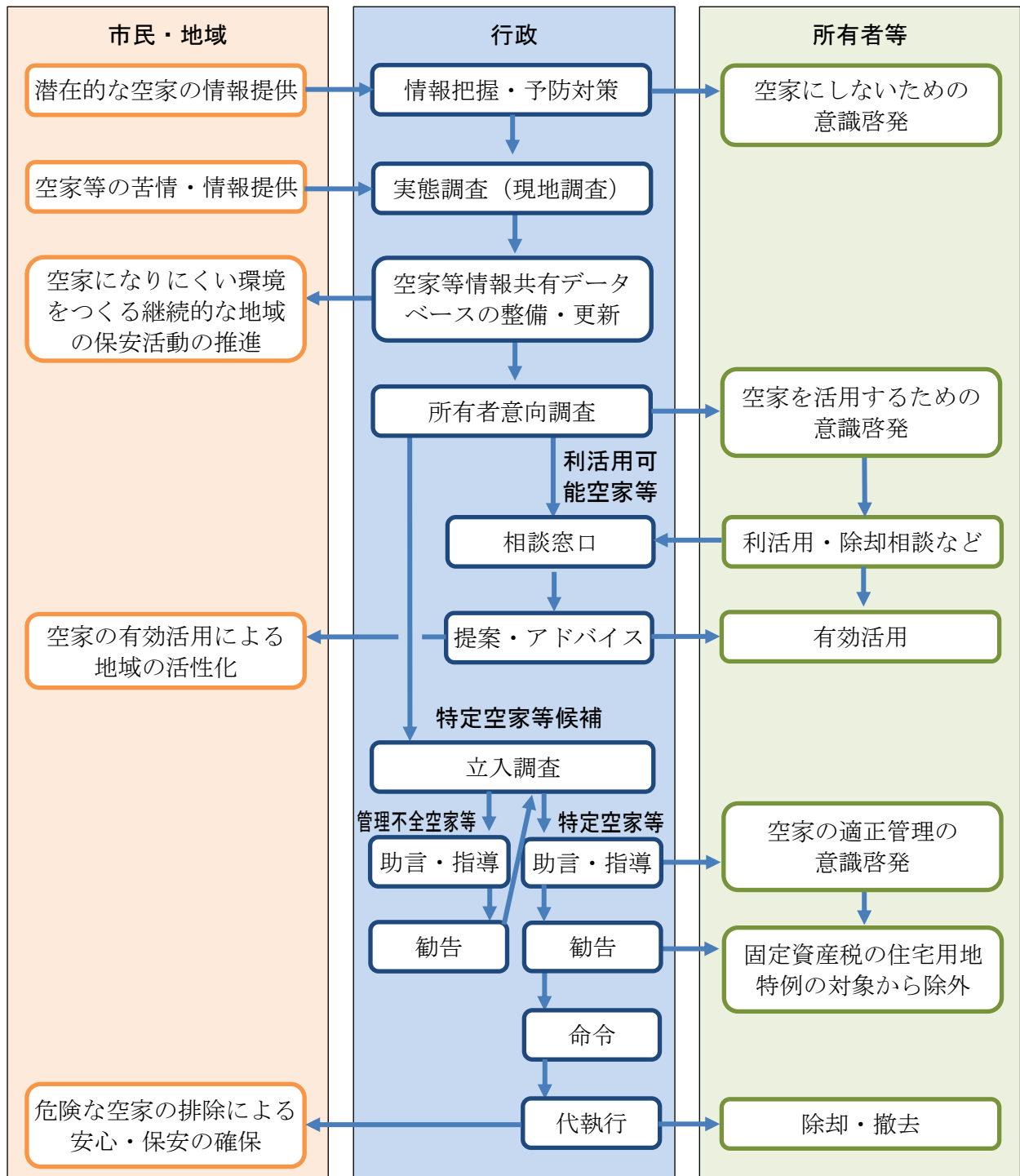
（※1：空家等調査票、※2：特定空家等調査票については、資料編に掲載）

(3)空家等情報の共有データベースの整備及び更新

空家等の調査結果に基づき、「空家等情報の共有データベース」を整備し、適切な情報管理を行います。

なお、空家等情報の共有データベースは、市民から寄せられた情報や、関係部署から得た情報等を合わせて管理し、庁内の関係部署と情報共有を図り、空家等の情報について適正に管理を行います。

(4)空家等の調査に関する流れ(調査フロー)



6. 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

空家等の適切な管理については、第一義的には空家等の所有者が自らの責任において的確に対応することが前提となります。

管理不全状態の空家等を放置したままにすると、地域の保安上の危険や衛生上の影響、景観の阻害など様々な点で生活環境への悪影響をおよぼすおそれがあります。また、建物が倒壊する、瓦が落下するなどして、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者・管理者・占有者は、損害賠償などの管理責任を問われることになります（民法 717条）。

このように、空家を放置し続けると様々な問題が生じることから、空家等の所有者に対しては、所有者としての当事者意識の醸成を促し、空家等の適切な管理の促進を図っていくことが重要となります。

しかし一方で、所有者の健康上の理由や諸事情により、その対応が困難な場合などが考えられるため、所有者の意向などを確認しながら、空家等の適切な管理の促進を図ります。

＜空家等の適切な管理に関する課題＞

- 空家等は個人の財産であり、空家等の所有者が自らの責任において適切に管理すべきものですが、放置された空家等の危険性や周囲への悪影響などを認識していない場合や看過され、適切な管理が行われていない空家等が存在します。このような所有者に対しては、所有者としての当事者意識を醸成していくための方策が求められます。
- 空家等が適切に管理されていない要因として、所有者の健康上の理由や遠隔地に居住しているため適切な管理が困難となっている状況などが考えられることから、空家等の管理における代行事業などの支援や、地域での監視体制などの仕組みづくりの検討が必要とされます。
- 空家等が放置される主な要因として、空家の所有者（名義人）が死亡したときなど、所有者の権利関係が複雑で、処分等（売却等）の意思統一が困難となる状況などが考えられることから、専門家の協力による相談体制の構築など、支援の仕組みづくりが必要とされます。
- 管理不全状態にある空家等については、所有者の諸事情により管理が困難であることが考えられ、意向等を把握した上で、公共の利用に供することを目的として除却や利活用等の支援を検討することが望まれます。
- 相続放棄等による相続人不存在の空家等については、専門家と連携しながら、財産管理制度の活用を検討することが望まれます。

【ケース別の空家対策の内容】

管理状況	空家の状態	所有者の意向	対策の内容
適切に管理されている空家	そのまま利活用できる状態	利活用等の計画がある	対策の必要なし
		利活用等の計画がなく、対応に苦慮している	利活用に係る助言及び利活用の支援
		所有者が不明、または意向が確認できない	所有者の調査及び地域の民生委員等を通じた情報の収集
	修繕等を行えば利活用できる状態	利活用等の計画がある	対策の必要なし
		利活用等の計画がなく、対応に苦慮している	利活用に係る助言及び利活用の支援
		所有者が不明、または意向が確認できない	所有者の調査及び地域の民生委員等を通じた情報の収集
管理不全状態にある空家	このまま放置すると周囲に悪影響及ぼす可能性がある状態	利活用の計画がある	管理指導
		利活用等の計画がなく、対応に苦慮している	管理指導、利活用に係る助言及び利活用の支援
		所有者が不明、または意向が確認できない	所有者の調査及び地域の民生委員等を通じた情報の収集、管理指導
		相続放棄等により相続人がいない	財産管理制度活用を検討
	周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている状態	利活用の計画がある	除却等の助言及び指導、従わない場合、勧告、命令、代執行
		利活用等の計画がなく、対応に苦慮している	除却及び利活用等の助言と支援、指導に従わない場合、勧告、命令、代執行
		所有者が不明、または意向が確認できない	所有者の調査及び地域の民生委員等を通じた情報の収集、除却等の助言及び指導、勧告、命令、代執行
		相続放棄等により相続人がいない	財産管理制度の活用又は代執行の検討

(1)空家等の適切な管理の促進

①空家等に関する意識啓発

空家等の適切な管理の促進においては、相続等によって急に空家等の所有者になることも想定されることから、現在の空家等の所有者に限定せず、幅広い市民に空家等の問題を認識してもらう必要があります。

市の広報やホームページ等を通じて、空家を発生させないための予防の取組みや、空家となってしまった場合の適正管理と利活用についての取組み、空家を原因とする生活環境への影響などについて情報発信を行い、市民に対する意識啓発の促進を図っていきます。

②空家が発生しにくい環境づくりの推進

空家等の問題に関しては、所有者だけでなく地域全体の課題として考えることも重要です。良好な住環境を保全するためには、地域で協力し合い、長期的に留守にするときには近所の人へ敷地等の管理を依頼するなど、地域ごとのルールづくりについて検討し、空家が発生しにくい環境を整えていくことが重要です。

③民間事業者等と連携した管理代行事業の推進

十分な管理がされていない空家等の理由として、所有者の健康上の理由や、遠隔地に居住するため自らの空家等の管理を十分に行えないなどの事情等が考えられます。こうした点を踏まえ、空家等の適切な管理を支援するため、民間事業者、シルバー人材センター等と連携した管理代行事業の推進を図ります。

(2)管理不全状態である空家等の適切な管理の促進

①管理不全状態である空家等所有者への注意喚起

空家等は個人の財産であり、空家等の所有者が自らの責任において適切に管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲への悪影響などを認識していない場合や看過され、適切な管理が行われていない場合があります。

管理不全状態の空家等を放置したままにすると、地域の保安上の危険や衛生上の影響、景観の阻害など様々な点で生活環境への悪影響を及ぼすおそれがあるほか、建物の倒壊や建材等の飛散など、周囲の住民や通学・通行人等に被害を及ぼす場合も考えられます。

このような事故等を未然に防ぐためには、まず、空家等所有者としての意識の啓発や注意喚起を促すことが重要であるため、所有者に対して空家等の適切な管理における助言・指導を図っていきます。

②管理不全状態の空家等所有者等に対し、法に基づく実効性のある改善指導

空家等の管理不全状態が改善されない場合は、所有者等に対し、法に基づく実効性のある改善指導を行い、市民の安全・安心を確保するための適切な対応を図ります。

③管理不全状態である空家等の除却の推進

老朽化などにより利活用が見込めない空家等や、地域の保安上の危険及び生活環境へ悪影響を及ぼすおそれのある空家等に対し、解体を支援します（上限 30 万円）。

④空家等所有者の相続等、専門家の協力による相談体制の構築

所有者の権利関係が複雑であるなど、所有権が明確でないため空家等の管理や利活用の意思決定ができない状況などが考えられます。例えば、所有者が死亡している場合など、相続人全員の協議による名義変更をする必要があり、放置しておくで相続人が増えて手続きがより困難になってしまいますが、生前に遺言を残しておくことで、相続人全員による協議が不要となり、名義変更が行いやすくなります。また、所有者が認知症等により判断能力が衰退または喪失している場合などは、家庭裁判所に成年後見人等の選

任を申し立てる必要があります。

なお、相続登記の申請は、所有者不明土地の発生を防ぐため令和 6 年 4 月から義務化となりました。このような状況を踏まえ、茨城県弁護士会及び茨城司法書士会との協定を締結し、相続に関する相談体制を構築しました。今後は、空家等の相続人への制度の周知を図っていきます。

7. 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

空家等対策を推進する上では、自治体はその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することが重要です。空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者以外が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも考えられることから、その活用方策について専門家や有識者と協力しながら検討を進めます。

＜空家等の利活用に関する課題＞

- 空家となっている住居等の背景として、「普段は住んでいないが物置として利用している」、「何かの時のためにそのままにしている」など、所有者が空家として認識していないケースや他人に貸与することへの抵抗感があるなど、空家の利活用や流通がうまく進まない問題があります。
- 市街地などにおいては店舗兼住宅も多く、居住はしているので空家ではないが、店舗の営業は行っていない、いわゆる「シャッター通り」となっている問題があり、このような空き店舗の活用方策についても検討していく必要があります。
- 所有者が空家や除却跡地の利活用を検討するにあたっては、費用面や建物用途変更のための法規制などの判断が難しい問題があるため、相談窓口の設置や、専門家及び民間事業者による専門的なアドバイスが受けられる支援体制を構築するなど、所有者の不安や問題を解消することで空家等の利活用促進が図られる環境づくりが求められます。
- 空家等の利活用において、中古住宅等の流通を促すためには、中古住宅の物件の状態・品質を把握できるようにすることが重要であり、建物状況調査（インスペクション）の普及促進を図るなど、消費者が安心して中古住宅を購入できる環境を整備することが求められます。

(1) 物件紹介バンク制度の運用

市内に存在する空家・空き店舗を有効活用することにより、本市への移住・定住促進、地域活性化、都市農村交流促進等を目的とする、物件紹介バンク制度の運用を進めます。

① 物件紹介バンクの設置

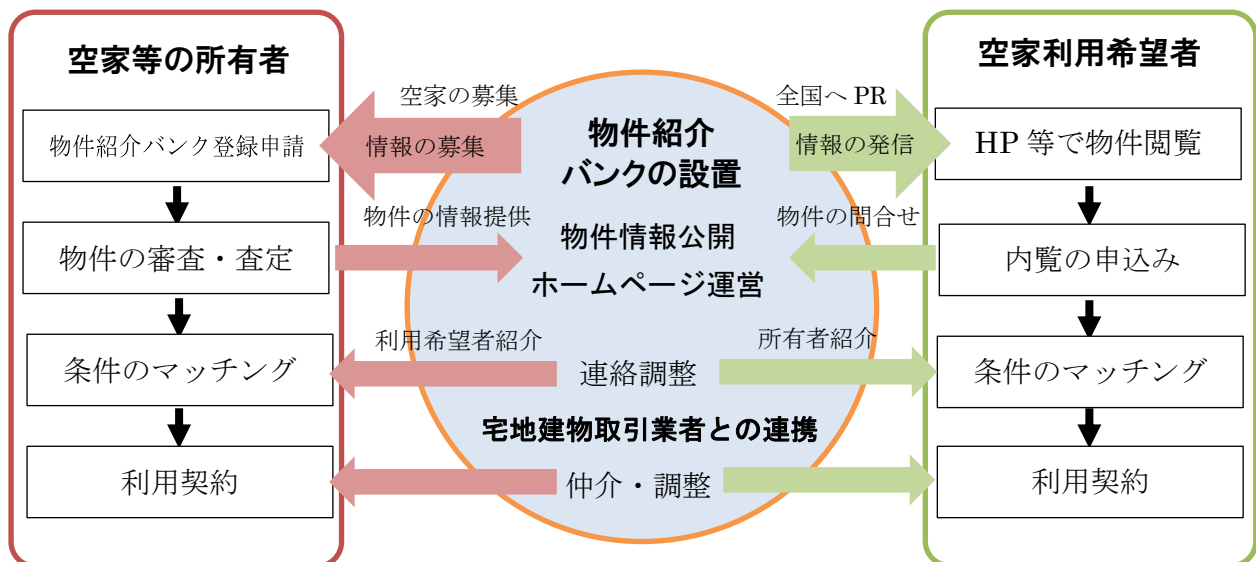
空家・空き店舗の流通促進を図るため、「高萩市物件紹介バンク」を設置し、空き物件の所有者と空き物件の購入または賃借を希望する利用者とのマッチングを支援し、空家等の利活用を図ります。

また、空き物件の所有者と利用者の契約等にあっては、宅地建物取引業者との協力体制を構築し、円滑な事業運営に努めています。

今後の課題として、空き物件の登録を希望されても相続手続き（相続登記・所有者移転登記）が整理されていない等の理由から登録を断念する事例があることから、登録までの手続きのサポートについて検討します。

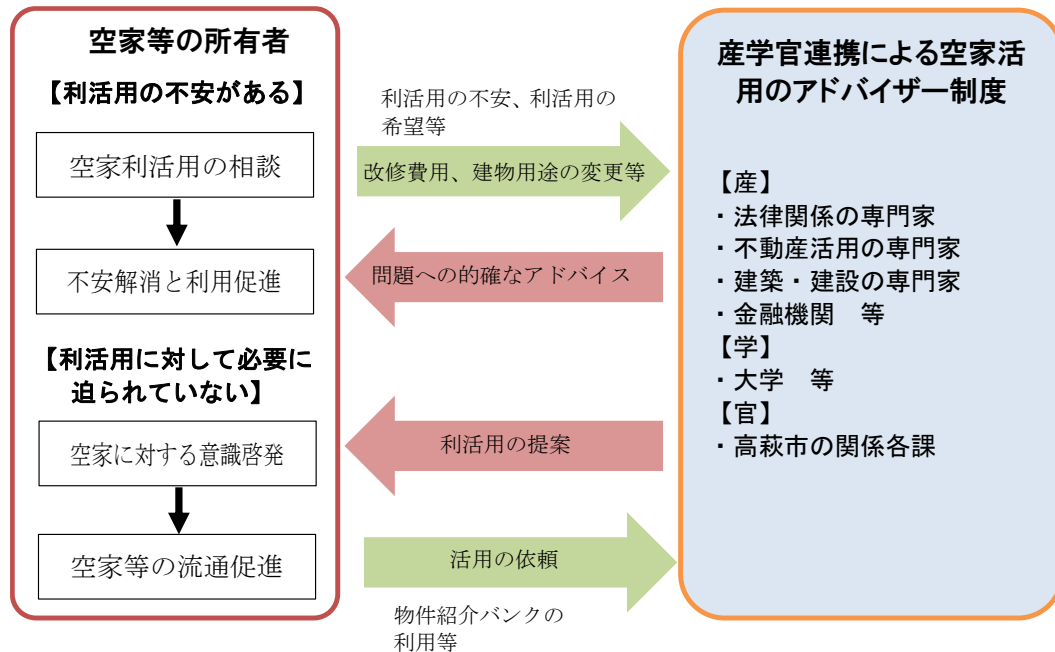
～参考（これまでの実績件数）～

令和4年度	登録：13件	成約：2件
令和5年度	登録：2件	成約：3件
令和6年度	登録：4件	成約：3件



②産学官連携による空家活用のアドバイザー制度

空家等の利活用が停滞している背景として、「利活用したいが不安がある」、または「利活用に対して必要に迫られていない」などの理由が考えられます。前者については、空家等の利活用に関して、専門家や民間事業者、大学等によるアドバイスが受けられる支援体制を構築し、所有者の不安や問題を解消することで空家等の利活用が図られる環境づくりを進めるとともに、後者については、空家を放置すると地域活力の衰退にも影響することから、所有者に対して利活用の提案を進めるとともに、物件紹介バンクの利用促進に積極的な働きかけを行っていきます。



(2)空家等管理活用支援法人の活用

空家等の管理及び利活用を促進するにあたっては、自治体と民間法人等の連携が求められているところです。空家等に関する相談対応、空家等の管理及び活用、普及啓発等の業務については、法第23条の規定により、市町村長が空家等管理活用支援法人を指定することができますとされています。今後は、空家等管理活用支援法人制度の効果的な活用方法を検討していきます。

(3)空家等の利活用促進に伴う国の補助制度等の活用

空家等の利活用を促進するにあたって、空き家再生等推進事業や空き家対策総合支援事業といった国等の補助制度等を有効活用するとともに、今後は、必要に応じて本市が実施する空家等対策に有効となる支援制度等について検討します。

(4)既存公共ストックの利活用

高萩市 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程（令和6年3月策定）に基づき、公的不動産などの既存公共ストックの利活用についても検討を行い、創業支援や移住支援に資する活用等について検討します。利活用の際には民間のノウハウやまちづくりファンドなどの資金調達の仕組みを活用し、財政負担を抑えながら最大限の効果をあげられるよう手法を検討します。

手法の構築に当っては、企業誘致や新たな産業発掘につながるよう、民間提案制度の導入を進めるとともに、起業や創業などの人材育成・意識醸成のための公民連携による協働の取組みを進めます。

(5)移住・二地域居住推進及び関係人口創出事業

本市では、「公益社団法人 ふるさと回帰・移住交流推進機構（JOIN-FURUSATO）」にて「出張移住相談会」の開催や、高萩市移住・定住ポータルサイト、各SNS等の運用により、移住や二地域居住の検討者へ情報を発信するとともに、民間企業との連携により、関係人口の更なる創出に向けた取組みを促進します。

また、市内の空家や空き店舗の情報を「高萩市物件紹介バンク」へ掲載、提供すること及び（公社）茨城県宅地建物取引業協会と協定を結ぶことによる手続きの簡略化などして移住検討者のニーズに対応しています。

(6)空家相談会の開催（県連携事業）

空家等の中には、地域交流、観光振興、福祉サービスの拡充など、所有者以外が利活用することにより、有効活用できる可能性のあるものが考えられます。

上記のような空家の有効活用に関して、茨城県と連携して空家相談会を開催し、空家等の利活用促進を図ります。

<補助制度（令和8年度～）>

住宅取得費用補助制度	
若年夫婦世帯・子育て世帯・高萩市物件紹介バンクの利用者を対象として、自己居住用住宅（新築・中古住宅）を取得した方に対して、住宅取得費用の一部を補助	
基本額	100 千円（加算により最大 500 千円）
加算額	①住宅の取得を契機に申請者本人又はその配偶者が本市に転入してきた方は、20 万円を追加 ②中古住宅の購入に伴い、市内業者によるリフォーム工事を行った方に税抜き工事費の 10%（上限 20 万円）を追加
東京圏在住者等移住推進事業	
東京圏から本市に移住した方が、茨城県において指定する中小企業に就業又は起業した場合に、移住支援金を支給	
支給額	1,000 千円（世帯）、600 千円（単身）
加算額	18 歳未満の世帯員がいる場合、1 名につき 1,000 千円を追加

(7)空家等活用事業の推進(市事業)

本市における多様な産業の振興と雇用の創出による地域の活性化を目的に、高萩市内で創業する方を対象として、高萩市創業プランコンテストを開催しています。受賞プランの中には、空家等を利活用した事業も採択されています。また、高萩市商工会と共催で実施している創業支援「高萩起業塾」の卒塾者が、空家・空き店舗等を活用して開業していることから、本市の空家等対策における事業効果も期待されます。

また、地域おこし協力隊員については、空家を活用し農産物の加工施設として利用するほか、空家を改修しサウナ施設や民泊施設へ改修するなどの活用が図られています。

高萩市事例1 高萩市創業プランコンテスト受賞者による活用	
概 要	<p>①市内空家を改修しカフェを開設。茨城県の季節の食材を利用し、和食を中心としたワンプレート料理を提供している。また、料理の提供だけでなく薬膳、ハーブ、アロマなどに関した教室や講座を開催している。</p> <p>②駅前の空き店舗を改修し居酒屋を創業。地元産の素材を使用した創作料理と全国の希少酒及び各地の酒肴を提供している。</p>

高萩市事例2 地域おこし協力隊員による活用	
概 要	<p>①食用ほおずきを素材とした加工品の開発や生産体制の強化を図るため、空家の一部を加工施設として整備する。さらに空家の一部を食堂に改修し、自身が有機農法で生産するほおずきや野菜等を使いマッサマンカレーやスイーツなどを提供している。</p> <p>②山間部の古民家の蔵を改修し、周辺の自然環境及び景観を活かしたサウナ施設を整備した。さらに母屋を民泊用施設に改修し、ペットと一緒に泊まれる紹介制宿を開業した。</p> <p>③関係人口や交流人口の増加、更には地域の食資源の魅力を発信することを目的に、市街地の空き店舗を改修し、地域の野菜などを使用したラーメン店を開業した。</p>

高萩市事例3 高萩起業塾の卒塾者による起業活用	
概 要	<p>①駅近の空家を利用し、トレーニングスタジオを開設。腰痛・膝痛・肩痛の改善及び再発防止のための施術や、本格バイクトレーニング等を実施している。</p> <p>②市内の元製造会社社屋を利用し、接骨院を開設。労災・交通事故にも対応している。また、各種保険の取り扱いを行っている。</p> <p>③駅前の空き店舗を利用し、療術業を開設。ヘルニア・狭窄専門整体等を実施している。</p> <p>④駅前の空き店舗を利用し、接骨院を開設。労災・交通事故・スポーツ外傷等に対応している。また、各種保険の取り扱いを行っている。</p>

8. 管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置に関する事項

適切な管理が行われていない空家等に対しては、法第12条に基づき、所有者等に管理に関する情報提供や助言を行い、適正管理を促します。改善が見られず、保安上危険な空家等や周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等については、管理不全空家等又は特定空家等に認定し、指導、勧告等を行い、周辺環境の保全を図ります。

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の定義

「管理不全空家等」及び「特定空家等」は、法において以下のように定義されています。

管理不全空家等 (法第13条第1項)	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
特定空家等 (法第2条第2項)	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

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

① 立入調査

市民から情報提供があった空家等の現地調査及び空家等実態調査の結果に基づき、「特定空家等」に該当すると思われる空家等について、特定空家等候補を選定した場合に、法第9条に規定する立入調査を実施します。立入調査では、「高萩市管理不全空家等及び特定空家等判定基準」に基づき判定を行います。

【立入調査に関する事項】

本市の区域内において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法の施行のために必要な調査を実施します。

- ・法第22条第1項から第3項の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- ・当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- ・上記に関して所有者等の意思を確認することが困難な場合は、法の施行に必要な限度において立入調査をすることができる。また、所有者等の明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
- ・管理不全空家等に対する措置を講ずる上で、法第9条第2項に基づく立入調査を行うことは認められないが、特定空家等と認められるか否かを判断する上で立入調査を行ったものの、結果として管理不全空家等であった場合には、当該立入調査が違法とまで評価されるものではないと解される。

②管理不全空家等及び特定空家等の認定

立入調査の結果に基づき、「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定を行います。特定空家等の認定にあたっては、「高萩市空家等対策協議会」において意見を聴取します。

＜実績と課題＞

- 特定空家等認定の実績 34 件認定（内 16 件解消）
- 管理不全空家等認定の実績 1 件認定（内 0 件解消）
- 課題

特定空家等の対処にあたり、特に、所有者が死亡し相続人が複数存在する案件について、相続人それぞれが、我が事と思わず解決できないケースが多く、大きな課題となっています。

(3)管理不全空家等に対する措置

①管理不全空家等の所有者等への指導

当該「管理不全空家等」の所有者等に対する指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。

【指導すべき事項】

指導に携わる者は、その管理不全空家等の所有者等に対して、以下の事項を示します。

- ・当該指導の内容及びその事由
- ・当該指導の責任者

また、指導後の対応として、以下の事項を当該管理不全空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めます。

- ・指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該指導の責任者に報告すること
- ・指導をしたにも関わらず、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られるときは、市長は勧告を行う可能性があること
- ・市長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなること

②管理不全空家等の所有者等への勧告

指導をした場合において、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をとることを勧告します。勧告した措置が実施されず、特定空家等に該当する状態に至った場合には、法第 22 条に基づく必要な措置をとることを検討します。

【勧告すべき事項】

勧告する場合は、その管理不全空家等の所有者等に対して、以下の事項を示します。

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者

また、勧告を行う際には、以下の事項についても併せて示します。

- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すること
- ・地方税法の規定に基づき、当該特管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること

※固定資産税等の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税等が最大 1/6 に減額されます。

(4)特定空家等に対する措置**①特定空家等の所有者等への助言又は指導**

当該「特定空家等」の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促します。

【助言又は指導すべき事項】

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、以下の事項を示します。

- ・当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・当該助言又は指導の責任者

また、助言又は指導後の対応として、以下の事項を当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めます。

- ・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- ・助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市長は勧告を行う可能性があること
- ・市長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなること

②特定空家等の所有者等への勧告

助言又は指導をした場合において、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、必要な措置をとることを勧告します。

【勧告すべき事項】

勧告する場合は、その特定空家等の所有者等に対して、以下の事項を示します。

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者

また、勧告を行う際には、以下の事項についても併せて示します。

- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すること
- ・正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、市長は命令を行う可能性があること
- ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること
- ・法第22条第11項に基づき、災害その他非常の場合において、命令等を経ることなく緊急代執行を行う可能性があること

③特定空家等の所有者等への命令

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

【所有者等への事前の通知等】

措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書を交付します。記載する事項は以下の内容とします。

- ・命じようとする措置の内容及びその事由
- ・意見書の提出先
- ・意見書の提出期限

また、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、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ます。

【所有者等への命令等】

命令は行政争訟の対象となる処分であり、所有者等は当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条の規定により市長に審査請求を行うことができます。したがって、所有者等に対しては、以下の事項を示します。

- ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・不服申立てをすべき行政庁
- ・不服申立てをすることができる期間

さらに、行政事件訴訟法第 8 条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、市を被告とする行政訴訟によって、処分の取消しを求めることもできることから、命令においては以下の事項も示します。

- ・当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- ・当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

なお、命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処することとなります。

また、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識の設置をするとともに、公報への掲載、インターネットの利用その他市が適切と認める方法により、命令が出ている旨を公示します。

④特定空家等に係る代執行

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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

【代執行できる措置】

代執行できる措置については、以下の 2 つの要件を満たす必要があります。

- ・他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

⑤特定空家等に係る略式代執行

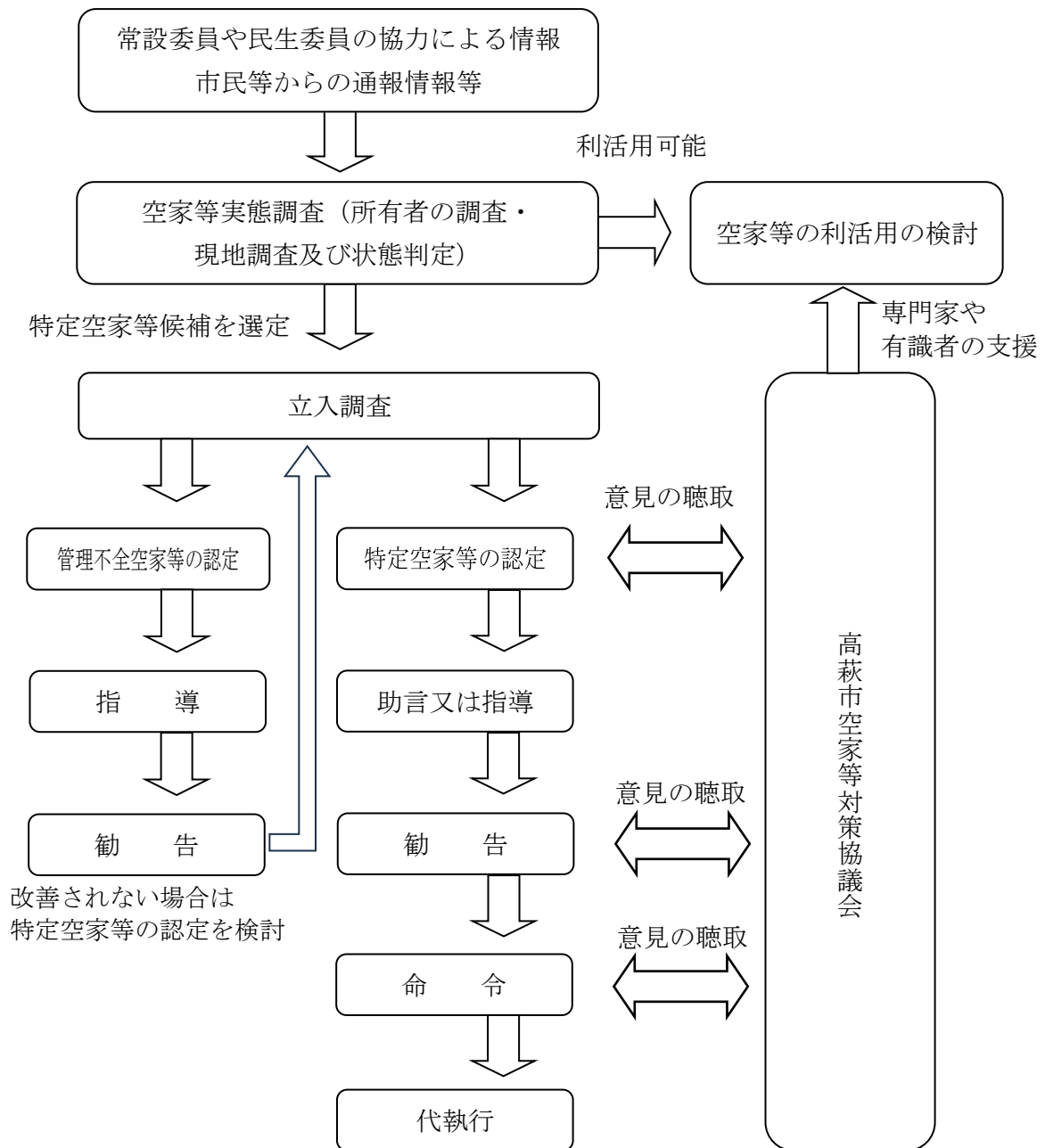
必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市長は、法第 22 条第 10 項に基づき、略式代執行を行うことができます。

【略式代執行をするための要件】

略式代執行を行うためには、以下の 2 つの要件を満たす必要があります。

- ・過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないこと
- ・その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

⑥管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー



※立入調査については、「特定空家等」に該当するか否かを判断するために実施する場合がある。

9. 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等に関する相談の内容としては、空家等の所有者から今後の利活用に関する相談や、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する市民からの苦情など幅広く考えられます。そのような各種相談に対して、庁内の横断的な体制を整えるとともに専門家や民間事業者などの協力体制を構築し、ワンストップで対応できる相談窓口を設置し、迅速な対応と様々な問題に対応します。

(1) 空家等の相談に対する民間事業者との協力体制の構築

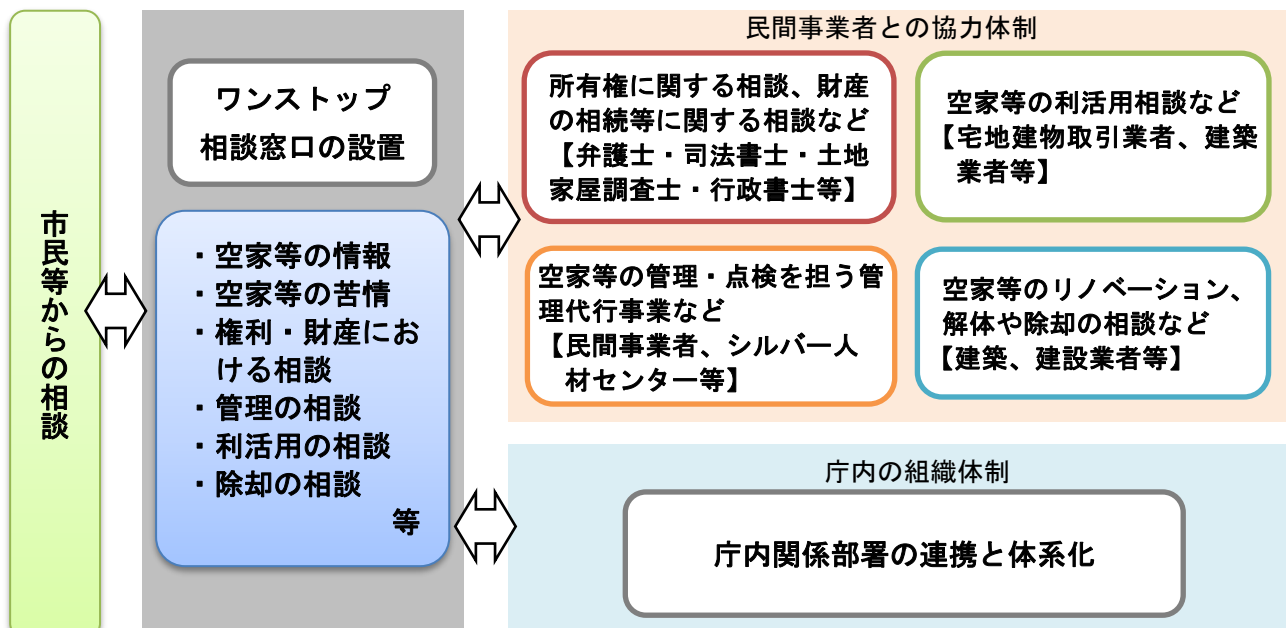
市民等から寄せられる相談内容については、専門的な知識が必要とされることが想定されるため、専門家や民間事業者などの協力体制を構築するとともに、個々の事業者が取組みに参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携を強化します。

【空家等の相談に対する民間事業者との協力体制の構築】

- 所有権に関する相談、財産の相続等に関する相談など
⇒弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士 等
- 物件紹介バンク制度の利用促進、空家等の利活用相談
⇒宅地建物取引業者、建築業者 等
- 空家等のリノベーション、解体や改修の相談など
⇒建築業者、建設業者 等
- 空家等の管理・点検を担う管理代行事業など
⇒民間事業者、シルバー人材センター 等

(2) ワンストップ相談窓口の設置

空家等に関連する様々な相談について、迅速な対応を図るため、以下の相談体制を構築し、市民等からの空家等に関する相談に対応します。



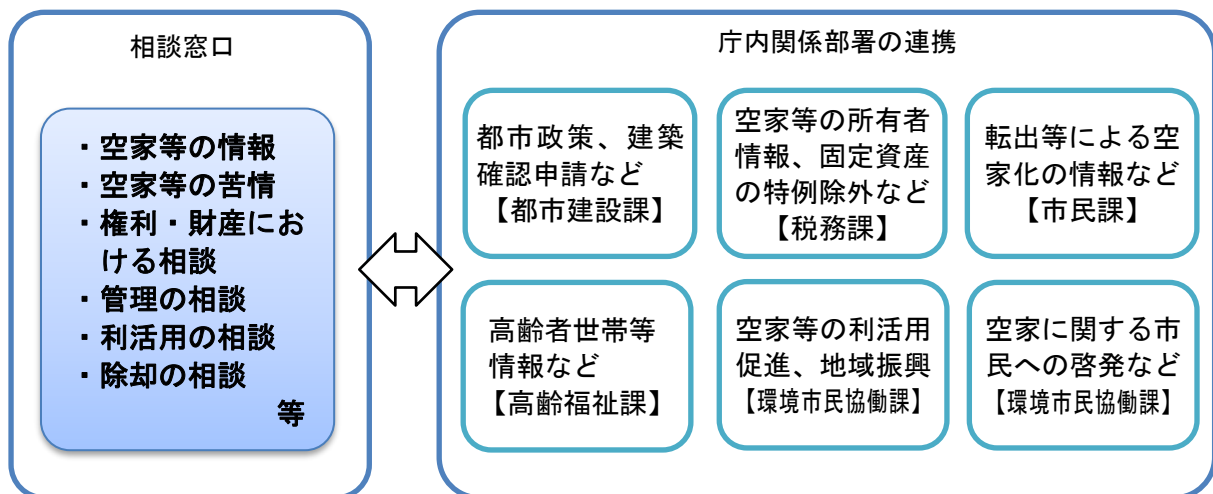
10. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等に関する対策を進めるために、民間事業者を含めた多様な事業主体間との協力体制を構築するとともに、庁内の組織体制についても、担当部署間の役割に応じた包括的な実施体制の強化を図ります。

(1) 庁内の組織体制

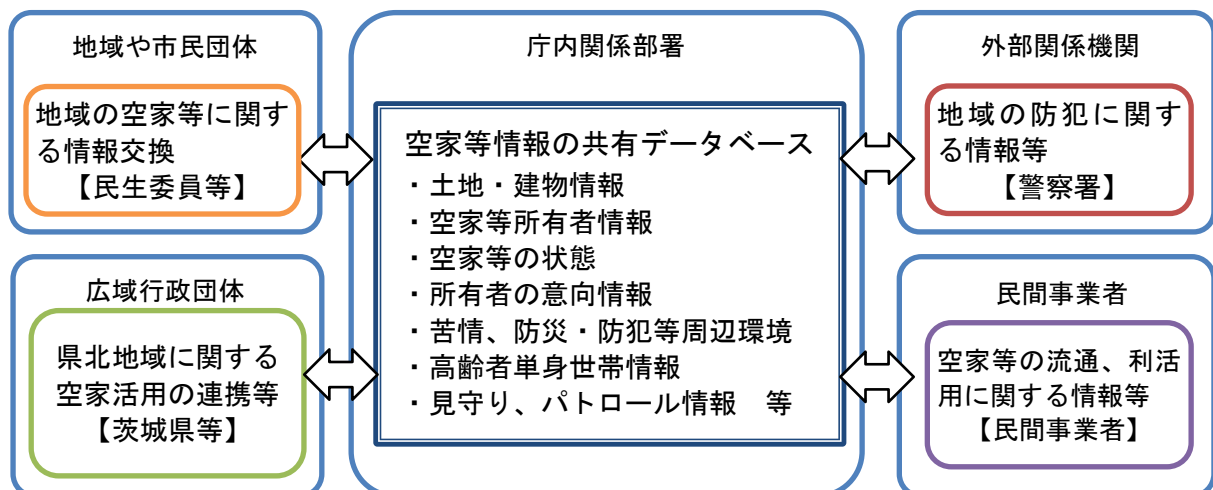
地域からの空家情報の提供、管理不全空家に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた適切な対応を図るとともに、それらの連携・統括が可能となるよう組織の連携強化を図ります。

また、空家等に関連する内容は、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、複数の関連する部署が連携して対応する必要があることから、その連携を緊密かつ迅速に行える体制づくりを進めます。



(2) 地域や関係機関との緊密な連携

地域や市民団体、外部関係機関との連携により、情報交換等を密に行いながら、地域ぐるみの空家対策と空家発生の予防を進め、市民の住環境の保全に努めます。



(3)高萩市空家等対策協議会の運営

学識経験を有する者、専門的な知識を有する民間事業者、市民の代表などで構成される協議会の運営により、本市の空家等対策計画の策定並びに空家等対策の実施について意見の聴取と協議を進めます。

11. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策計画の運用において、関連条例と補完しあいながら運用を図ることで、より効果的な対策を推進します。

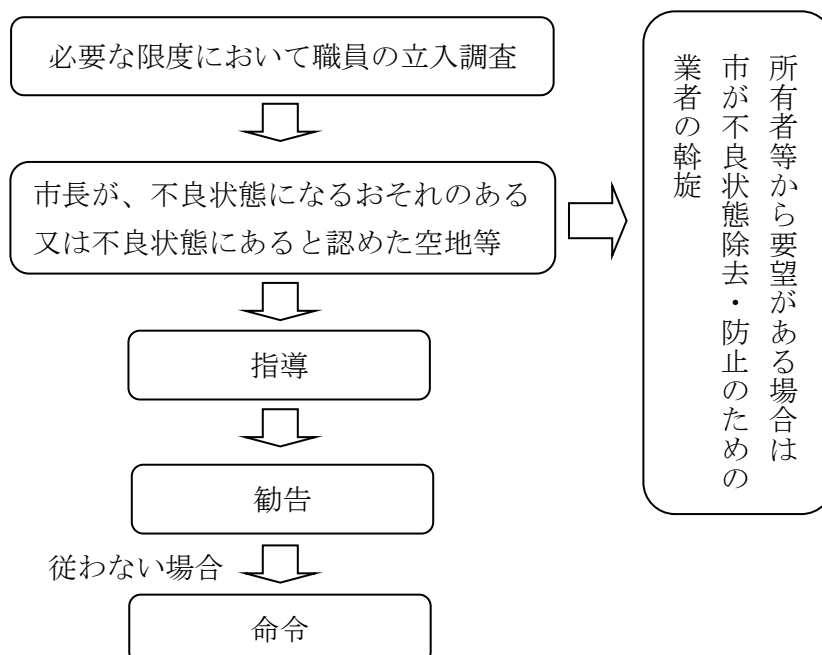
(1)空家等対策計画関連条例

①高萩市空き地等の適正管理に関する条例

本市では「高萩市空き地等の適正管理に関する条例」が制定されており、空家等対策計画と併せて運用の促進を図ります。

■高萩市空き地等の適正管理に関する条例の概要

不良状態の空地（以下のいずれかに該当）
ア）衛生害虫が発生しやすくなっている場合
イ）廃棄物の投棄により、非衛生的なものとなっている場合
ウ）雑草が開花し、その花粉が人の健康を害すおそれがある場合
エ）火災の予防上好ましくない場合
オ）犯罪の防止上好ましくない場合
カ）交通事故等の発生を誘発するおそれがある場合
キ）近隣的美観を著しく損なっている場合
ク）その他市民の良好な生活環境を阻害し、又は阻害するおそれがあると特に市長が認める場合



②高萩市火災予防条例

本市では、「高萩市火災予防条例」が制定されており、空家等対策計画と併せて運用の促進を図ります。

■高萩市火災予防条例の関連箇所の概要

空地の管理（第 34 条第 1 項）

○空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

空家の管理（第 34 条第 2 項）

○空家の所有者又は管理者は、消防長に届け出るとともに火災予防上次に定めるところにより当該空家の管理をしなければならない。

- (1)各出入口及び開口部は、完全に閉鎖し施錠すること。
- (2)燃料容器は撤去すること。
- (3)家屋内外に火災予防上危険な物品及び可燃物を放置しないこと。

建築物の安全管理（第 77～79 条）

○古井戸、旧防空ごうその他これらに類する施設の関係者は、当該施設を閉鎖する等人命安全上必要な措置を講じなければならない。（第 77 条）

○冷蔵庫その他これらに類するもの又は置くことが不安定な重量物（丸太、電柱、ヒューム管その他これらに類するもの）で人命に危険を及ぼすおそれのある物件を屋外に放置してはならない。（第 78 条第 1 項）

・前項の物件の関係者は、当該物件を屋外に存置する場合においては、次に定めるところによらなければならない。（第 78 条第 2 項）

- (1)冷蔵庫その他これらに類するものは児童が出入りできないよう措置すること。
- (2)不安定な重量物は、転倒、転落等容易に移動しないよう適正な措置を講ずること。

・第 1 項の物件を一般家庭以外で存置する場合は、当該物件の関係者はあらかじめ消防長に届け出なければならない。ただし、7 日以内の期間仮に存置する場合は、この限りでない。（第 78 条第 3 項）

○地震、台風等により倒壊のおそれのある老朽建築物の関係者は、倒壊により人命に危害を及ぼすことのないよう当該建築物の改修又は除去その他の措置を講じなければならない。（第 79 条）

4章 計画の検証と目標

1. 前計画の検証と課題

空家等の情報収集にあたっては、5年に1度の実態調査のほか、市民からの通報により情報を更新していましたが、空家化が懸念される家屋や新たに発生した空家等を把握しにくいという課題がありました。また、相続人同士の関係が希薄である、相続人が不存在であるといった空家等について、専門家への相談体制の構築が課題でした。前計画においては、これらの課題を解消するため、地域住民との協力による情報収集、専門家との相談体制の構築を方針として掲げており、計画期間中に茨城県弁護士会、茨城司法書士会、民生委員といった関係団体等との連携体制を構築したことにより、空家等の情報収集や意識啓発、相談体制の充実を図ることができました。

また、物件紹介バンクについては、制度の周知により問い合わせが増加している一方で、登録件数が少ないという課題があります。登録に至らない要因は、主に、相続手続の未完了、物件紹介バンクへの登録について親戚間で同意を得られていないことによるものです。

空家等の増加に伴い、今後は、管理不全状態になる前の対策の強化が望まれます。空家になった後の比較的早い段階で情報を収集し、所有者等へ働きかけを行うことで、利活用等につなげていく必要があります。構築した連携体制を活用して、所有者等による適正管理を支援するとともに、民間事業者等を含めたさらなる連携拡大を図り、空家等の適正管理や利活用等を推進します。

2. 目標値

本計画を推進するにあたって、計画の具体的な指標を設定し、進捗度の管理と、検証結果を踏まえて計画の見直しを図っていくものとします。

効果の検証にあたっては PDCA サイクル※1により、目標の達成状況等を「高萩市空家等対策協議会」において検証するとともに、検証結果に基づき計画の見直しを図ります。

【指標の設定】

基本方針	評価指標	前計画目標値	目標値 (R12 年度)
		前計画実績値	
地域住民との協力による空家化の予防と抑制	地域と連携した情報収集による空家等の実態把握	市内全域（100%）	市内全域（100%）
		市内全域（100%）	
	空家化が懸念される世帯の把握	市内全域（100%）	市内全域（100%）
		市内全域（100%）	
空家等の適切な管理の促進	空家等管理代行事業の実績	40 件	40 件
		25 件	
空家等の利活用促進	物件紹介バンクの成約（登録）件数	20 件（成約件数）	6 件/年 （登録件数）
		16 件	
	空家等の利活用実績（行政が支援するもの）	4 件（年 1 件）	4 件 （1 件/年）
		2 件	
管理不全状態にある空家等の対策と解消	特定空家等の認定解除の件数	20 件（年 5 件）	4 件 （1 件/年）
		5 件	
除却後の跡地の有効活用	除却後の跡地の活用実績	4 件（年 1 件）	1 件
		0 件	

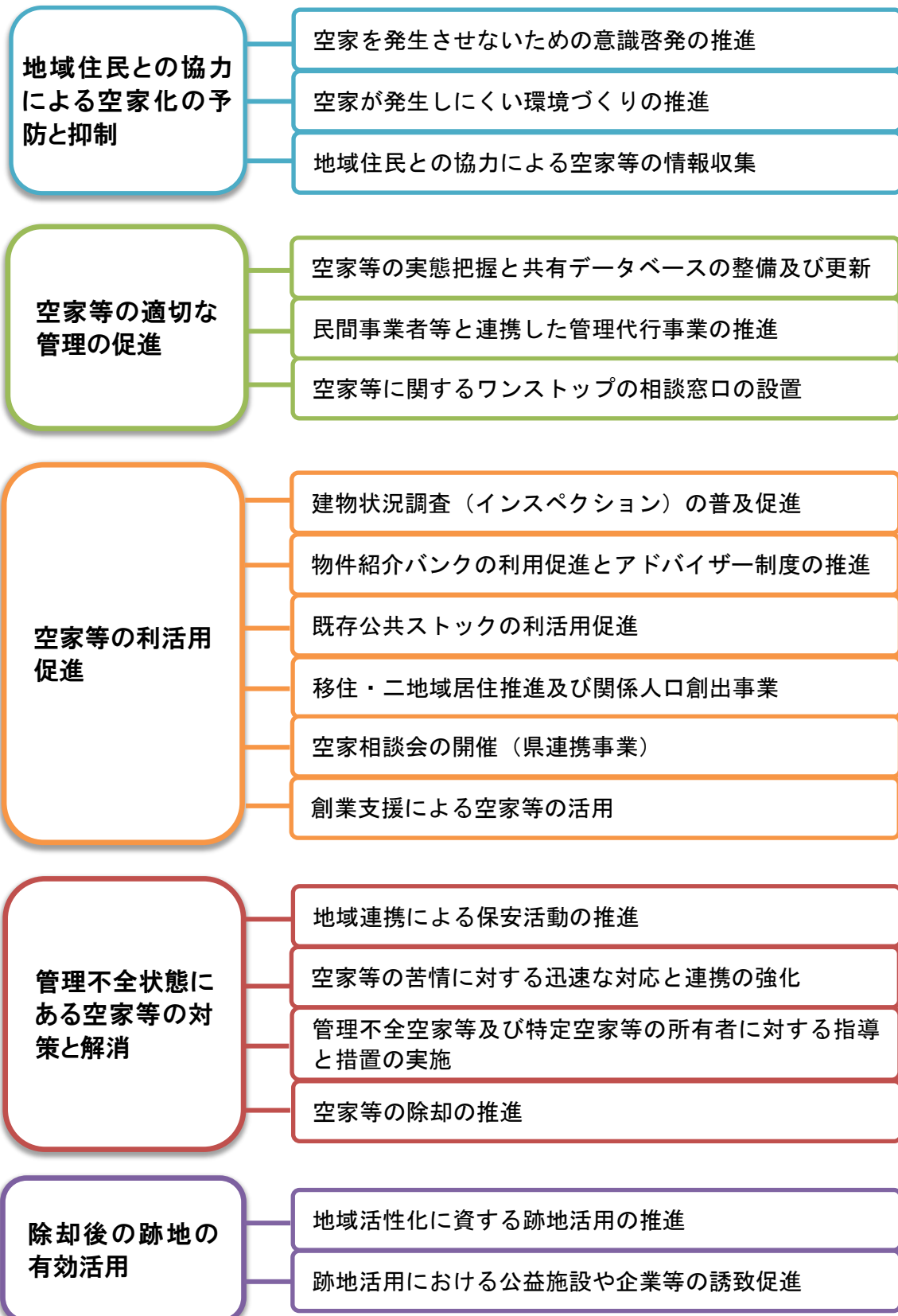
※1 PDCA サイクルとは、事業活動における生産管理や品質管理などの管理業務を円滑に進める手法の一つで、Plan（計画）→ Do（実行）→ Check（評価）→ Act（改善）の 4 段階を繰り返すことによって、業務を継続的に改善するもの。

5 章 目標を達成するために実施する施策等

本計画における具体的な取組みの体系について次に示します。

【基本方針】

【具体的な施策】



【基本方針】 地域住民との協力による空家化の予防と抑制

施策	空家を発生させないための意識啓発の推進
内容	<p>空家を発生させないためには、現在居住中の所有者等に対し、空家等の問題について注意喚起を促し、空家を発生させない意識の醸成を図っていくことが重要です。</p> <p>市の広報やホームページ等を通じて、空家を発生させないための予防の取組みや、空家となってしまった場合の適正管理と利活用についての取組み、空家を原因とする生活環境への影響などについて情報発信を行い、市民に対する意識啓発の促進を図ります。</p>
実施体制	高萩市（環境市民協働課）

施策	空家が発生しにくい環境づくりの推進
内容	<p>空家等の問題に関しては、所有者だけでなく地域全体の課題として考えることも重要です。</p> <p>良好な住環境を保全するためには、地域で協力し合い、長期的に留守にするときには近所の人へ敷地等の管理を依頼するなど、地域ごとのルールづくりについて検討し、空家が発生しにくい住環境を整えます。</p>
実施体制	高萩市（環境市民協働課）、地域住民

施策	地域住民との協力による空家等の情報収集
内容	<p>市民から寄せられた空家等の通報・相談等の情報に加え、地域の実情を把握している住民の協力から、空家化が懸念される家屋、新たに発生した空家等の情報を得ることにより、情報更新と情報の拡充を図ります。</p> <p>令和7年度に実施した空家等実態調査をもとに、市が実施するその他の調査や国が実施している各統計調査などを合わせて整理し、空家等の情報更新を図ります。</p>
実施体制	高萩市（環境市民協働課）、地域住民

【基本方針】 空家等の適切な管理の促進

施策	空家等の実態把握と共有データベースの整備及び更新
内容	<p>空家等の調査結果に基づき、「空家等情報の共有データベース」を整備し、適切な情報管理を行います。</p> <p>なお、空家等情報の共有データベースは、市民から寄せられた情報や、関係部署から得た情報等を合わせて管理し、庁内の関係部署と情報共有を図り、空家等の情報について適正に管理を行います。</p>
実施体制	高萩市（環境市民協働課）

施策	民間事業者等と連携した管理代行事業の推進
内容	<p>十分な管理がされていない空家等の理由としては、所有者の健康上の理由や、遠隔地に居住するため自らの空家等の管理を十分に行えないなどの事情等が考えられます。こうした点を踏まえ、空家等の適切な管理を支援するため、民間事業者等と連携した管理代行事業を推進します。</p>
実施体制	高萩市（環境市民協働課）、民間事業者、シルバー人材センター等

施策	空家等に関するワンストップの相談窓口の設置
内容	<p>空家等に関する相談の内容としては、空家等の所有者から今後の利活用に関する相談や相続等の相談、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する市民からの苦情まで幅広く考えられます。そのような各種相談に対して、庁内の横断的な体制を整えるとともに専門家や民間事業者などの協力体制を構築し、ワンストップで対応できる相談窓口を設置し、迅速な対処と様々な問題に対応します。</p>
実施体制	高萩市（環境市民協働課）、民間事業者（法律、不動産、住宅、建築、危険物処理など）

【基本方針】 空家等の利活用促進

施策	建物状況調査（インスペクション）の普及促進
内容	中古住宅の流通を促すため、売主・買主が安心して取引ができるよう、物件の状況を把握するための建物状況調査（インスペクション）の普及促進を図ります。
実施体制	高萩市（環境市民協働課）

施策	物件紹介バンクの利用促進とアドバイザー制度の推進
内容	<p>市内に存在する空家・空き店舗を有効活用することにより、本市への移住・定住促進、地域活性化、都市農村交流促進等を目的とする、物件紹介バンクを運用しています。</p> <p>空き物件の所有者と空き物件の購入または賃借を希望する利用者とのマッチングを支援し、空家等の利活用促進を図ります。</p>
実施体制	高萩市（環境市民協働課）、宅地建物取引業者、建築業者、大学等

施策	既存公共ストックの利活用促進
内容	<p>高萩市 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程（令和6年3月策定）に基づき、公的不動産などの既存公共ストックの利活用についても検討を行い、創業支援や移住支援に資する活用等について検討します。利活用の際には民間のノウハウやまちづくりファンドなどの資金調達の仕組みを活用し、財政負担を抑えながら最大限の効果をあげられるよう手法を検討します。</p> <p>手法の構築にあたっては、企業誘致や新たな産業発掘につながるよう、民間提案制度の導入を進めるとともに、起業や創業などの人材育成・意識醸成のための公民連携による協働の取組みを推進します。</p>
実施体制	高萩市（施設所管課）、各種民間事業者

施策	移住・二地域居住推進及び関係人口創出事業
内容	<p>本市では、「公益社団法人 ふるさと回帰・移住交流推進機構（JOIN-FURUSATO）」にて「出張移住相談会」の開催や、高萩市移住・定住ポータルサイト、各SNS等の運用により、移住や二地域居住の検討者へ情報を発信するとともに、民間企業との連携により、関係人口の更なる創出に向けた取組みを促進します。</p> <p>また、（公社）茨城県宅地建物取引業協会と協定を結び、市内の空家や空き店舗の情報を「高萩市物件紹介バンク」へ掲載、提供することで移住検討者のニーズに対応しています。</p>
実施体制	茨城県、高萩市（環境市民協働課）、各種民間事業者

施策	空家相談会の開催（県連携事業）
内容	空家等の利活用促進のため、地域交流、観光振興、移住・定住、福祉サービスの拡充といった空家等の有効活用に関して、茨城県と連携した空家相談会の開催を検討します。
実施体制	茨城県、高萩市（環境市民協働課）、各種民間事業者

施策	創業支援による空家等の活用
内容	<p>本市における多様な産業の振興と雇用の創出による地域の活性化を目的に、高萩市内で創業する方を対象として、高萩市創業プランコンテストを開催しています。</p> <p>受賞プランの中には、空家等を利活用した事業も採択されています。また、高萩市商工会と共催で実施している創業支援「高萩起業塾」の卒塾者が、空家・空き店舗等を活用して開業していることから、本市の空家等対策における事業効果も期待されます。このような取組みを推進し、まちづくりの課題解消と合わせた空家等対策を促進します。</p>
実施体制	高萩市（観光商工課）

【基本方針】 管理不全状態にある空家等の対策と解消

施策	地域連携による保安活動の推進
内容	管理不全状態にある空家等をそのまま放置することは地域にとって保安上望ましくないため、定期的な空家等の見回りを地域住民の協力を得て実施し、状況変化等の実態を把握し、空家等所有者に対して是正の指導を行います。
実施体制	高萩市（環境市民協働課・消防）、地域住民

施策	空家等の苦情に対する迅速な対応と連携の強化
内容	<p>良好な住環境の保全を図るため、空家の苦情等の諸問題に対する相談体制の充実を図ります。</p> <p>また、寄せられる苦情等の対応については、専門的な知識や危険を伴うことが想定されるため、民間事業者や、警察などの関係機関との連携強化を図り迅速な対応に努めます。</p>
実施体制	高萩市（環境市民協働課・消防）、民間事業者、警察等

施策	管理不全空家等及び特定空家等の所有者に対する指導と措置の実施
内容	<p>管理不全状態の空家等を放置したままにすると地域の保安上の危険や衛生上の影響、景観の阻害など様々な面で生活環境への悪影響をおよぼすおそれがあります。</p> <p>空家等の管理不全状態が改善されない場合は、所有者等に対し、法に基づく実効性のある改善指導を行い、市民の安全・安心の確保に努めます。</p>
実施体制	高萩市（環境市民協働課）

施策	空家等の除却の推進
内容	老朽化などにより利活用が見込めない空家等や、地域の保安上の危険及び生活環境へ悪影響を及ぼすおそれのある空家等に対し、解体を支援します。
実施体制	高萩市（環境市民協働課）

【基本方針】 除却後の跡地の有効活用

施策	地域活性化に資する跡地活用の推進
内容	空家等を除去することにより発生した跡地の活用に関して、地域コミュニティや地域交流を促進する跡地活用が図れるよう地域の課題や近隣の状況と併せた活用について検討します。
実施体制	高萩市（環境市民協働課）

施策	跡地活用における公益施設や企業等の誘致促進
内容	工場や倉庫、事業所等の比較的広範囲となる空家等の除却対策を進めていくにあたっては、地域の安全・安心の確保や良好な住環境の保全を図るため、地区の将来展望に有益となる跡地活用を検討します。
実施体制	高萩市（総務課（市有財産）・都市建設課）

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）

第一章 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。

（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つて、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、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、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が大いいと認めるときは、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的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、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 第二十二条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〕

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年総務省・国土交通省令第 1 号）

（経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域）

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

一 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域

二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域

三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成二十年法律第三十九号）第二条第二項に規定する滞在促進地区

四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村（特別区を含む。以下同じ。）が認める区域

（公示の方法）

第二条 法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

（空家等対策計画の作成等の提案）

第三条 法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

附 則〔令和五年一二月一二日総務・国土交通省令第一号〕

この省令は、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〔令和五年六月法律第五〇号〕の施行の日（令和五年十二月十三日）から施行する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 1 項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

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

3. 高萩市空き地等の適正管理に関する条例（平成4年高萩市条例第4号）

（目的）

第1条 この条例は、空き地等の管理の適正化を図るために必要な事項を定めることにより、生活環境を保持し、もって安全で清潔な市民生活を確保することを目的とする。

（用語の定義）

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

- （1） 空き地等 宅地化されているが現に人が使用していない土地及び建築資材その他の野積み場、屋根等の設置のない駐車場又は構築物の周辺の土地並びに休耕地、その他の土地で人が使用していない土地と同様の状態にあるものをいう。
- （2） 雑草等 雑草、低木、笹及び篠並びにこれらが枯れた状態にあるものをいう。
- （3） 所有者等 空き地等の所有者、占有者又は管理若しくは使用について権原を有する者をいう。
- （4） 不良状態 雑草等が繁茂し、若しくは密集し、又は堆積し、かつそれらがそのまま放置されている状態で、次に掲げる一に該当する場合をいう。
 - ア 衛生害虫が発生しやすくなっている場合
 - イ 廃棄物の投棄により、非衛生的なものとなっている場合
 - ウ 雑草が開花し、その花粉が人の健康を害すおそれがある場合
 - エ 火災の予防上好ましくない場合
 - オ 犯罪の防止上好ましくない場合
 - カ 交通事故等の発生を誘発するおそれがある場合
 - キ 近隣的美観を著しく損なっている場合
 - ク その他市民の良好な生活環境を阻害し、又は阻害するおそれがあると特に市長が認める場合

（所有者等の責務）

第3条 所有者等は、当該空き地等が不良状態となり周囲に迷惑を及ぼすことがないように廃棄物、雑草等の除去、衛生害虫の駆除を実施し、又は状況に応じて土地を整備するなど適正に管理するために必要な措置を講じなければならない。

2 所有者等は、前項の措置についての計画又は実施状況について市長から報告を求められた場合には、遅滞なくこれに応じなければならない。

（市長の指導、勧告）

第4条 市長は、空き地等が不良状態になるおそれのあるとき、又は不良状態にあると認めたときは、当該所有者等に対し、廃棄物又は雑草等の除去その他不良状態の改善に必要な指導を行い、又は必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

（市長の措置命令）

第5条 市長は、前条に定める指導又は勧告に従わないときは、期限を定めて当該所有者等に対し廃棄物又は雑草等の除去その他不良状態の改善に必要な措置を講ずべきことを命令することができる。

(立入調査等)

第6条 市長は、この条例の施行に必要な限度において職員をして必要な場所に立ち入らせ、その状態、管理の状況、措置の内容その他必要な事項に関し調査させ、若しくは検査させ、又は関係人に対し必要な指導、指示若しくは質問をさせることができる。

2 前項の規定により立ち入り調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があるときは、これを提示しなければならない。

3 関係人は、第1項に規定する立入調査、立入検査に協力しなければならない。

(業者の斡旋)

第7条 市長は所有者等から当該空き地等の不良状態を除去し、又は防止するために業者の斡旋についての申出があったときは、これを行うものとする。

(規則への委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成4年4月1日から施行する。

4. 高萩市火災予防条例（平成 20 年高萩市条例第 7 号）※本編関連部のみ抜粋

第 1 章 総則

（趣旨）

第 1 条 この条例は、消防法（昭和 23 年法律第 186 号。以下「法」という。）第 9 条の規定に基づき火を使用する設備の位置、構造及び管理の基準等について、法第 9 条の 2 の規定に基づき住宅用防災機器の設置及び維持に関する基準等について、法第 9 条の 4 の規定に基づき指定数量未満の危険物等の貯蔵及び取扱いの基準等について並びに法第 22 条第 4 項の規定に基づき火災に関する警報の発令中における火の使用の制限について定めるとともに、高萩市における火災予防上必要な事項を定めるものとする。

第 2 章 火を使用する設備の位置、構造及び管理の基準等

第 3 節 火の使用に関する制限等

（空地及び空家の管理）

第 3 4 条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

2 空家の所有者又は管理者は、消防長に届け出るとともに火災予防上次に定めるところにより当該空家の管理をしなければならない。

（1）各出入口及び開口部は、完全に閉鎖し施錠すること。

（2）燃料容器は撤去すること。

（3）家屋内外に火災予防上危険な物品及び可燃物を放置しないこと。

第 5 章 人命安全管理

第 2 節 安全管理

（古井戸等の管理）

第 7 7 条 古井戸、旧防空ごうその他これらに類する施設の関係者は、当該施設を閉鎖する等人命安全上必要な措置を講じなければならない。

（冷蔵庫、重量物の管理）

第 7 8 条 冷蔵庫その他これらに類するもの又は置くことが不安定な重量物（丸太、電柱、ヒューム管その他これらに類するもの）で人命に危険を及ぼすおそれのある物件を屋外に放置してはならない。

2 前項の物件の関係者は、当該物件を屋外に存置する場合においては、次に定めるところによらなければならない。

（1）冷蔵庫その他これらに類するものは児童が出入りできないよう措置すること。

（2）不安定な重量物は、転倒、転落等容易に移動しないよう適正な措置を講ずること。

3 第 1 項の物件を一般家庭以外で存置する場合は、当該物件の関係者はあらかじめ消防長に届け出なければならない。ただし、7 日以内の期間仮に存置する場合は、この限りでない。

（老朽建築物の管理）

第 7 9 条 地震、台風等により倒壊のおそれのある老朽建築物の関係者は、倒壊により人命に危害を及ぼすことのないよう当該建築物の改修又は除去その他の措置を講じなければならない。

5. 高萩市空家等対策の推進に関する条例（平成 30 年高萩市条例第 17 号）

（目的）

第 1 条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に関し、必要な事項を定めることにより、市民の安全で安心な生活の確保と良好な生活環境の保全に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（空家等の所有者等の責務）

第 3 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、空家等の適切な管理を行わなければならない。

（市民等の責務）

第 4 条 市民及び滞在者並びに本市において事業活動を行う法人その他の団体（以下「市民等」という。）は、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第 5 条 市は、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ものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第 6 条 市は、空家等及び空家等の跡地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ものとする。

（緊急安全措置）

第 7 条 市長は、空家等が著しく保安上危険な状態であることが明らかであり、市民等の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため緊急の必要があると認めるときは、当該被害を防ぐために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 前項の措置に要した費用は、当該措置を講じられた空家等の所有者等の負担とする。

（委任）

第 8 条 この条例に定めるもののほか、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成 30 年 7 月 4 日から施行する。

6. 管理不全空家等及び特定空家等判定基準

1. 趣旨

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条第1項に規定する「管理不全空家等」の認定を行うために定めるものです。

基準の策定に当たり、国が示している「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）」及び「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を参考に作成しました。「管理不全空家等」に関する制度は、令和5年12月にスタートしたものであり、今後、全国的に様々な取組が行われ、国土交通省からも技術的な助言が示されることから、これらを参考に、より実効的な認定基準となるよう随時内容の更新、修正等を行うこととします。

2. 市が実施する調査等

(1) 市民等から情報提供があった場合の対応

市は、速やかに現地確認を行います。空家等に該当しないなど、市が対応する必要がない場合を除き、所有者等の調査を行うとともに、適切な管理を促進するために情報の提供や助言等を行い、経過観察を行います。

(2) 空家等実態調査

市は、空家等対策計画の改定に合わせ、法第9条第1項の規定による市内一円の空家等実態調査を行います。外観目視で空家等の物的状態や立木等の状態から管理の状況を把握するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の有無についても把握します。外観目視による調査が困難な場合など、必要に応じて、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立ち会いの下で立入調査を行い、また、同者に対し、管理、処分等の意向について聞き取り調査を行います。

(3) 特定空家等候補の物的状態等の調査

市は、市民等から情報提供があった空家等の現地調査及び空家等実態調査の結果に基づき、特定空家等候補を選定した場合に、法第9条第2項に規定する立入調査を行います。立入調査により、特定空家等、管理不全空家等又は経過観察のいずれかに判定し、特定空家等に判定された空家等は、高萩市空家等対策協議会で協議した上で、特定空家等として認定します。

また、必要に応じて、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を求めます。

3. 特定空家等候補の選定について

特定空家等の候補については、次の項目の全てに該当し、今後、危険度や切迫性が高くなることが見込まれるものを特定空家等候補として取り扱うものとします。

- ・空家として長く使用されていないもの
- ・目視等の現地調査で管理状態が著しく悪いと判断されるもの
- ・再三の是正依頼通知に関わらず改善が見られず、今後も所有者等による対応が見込めないもの

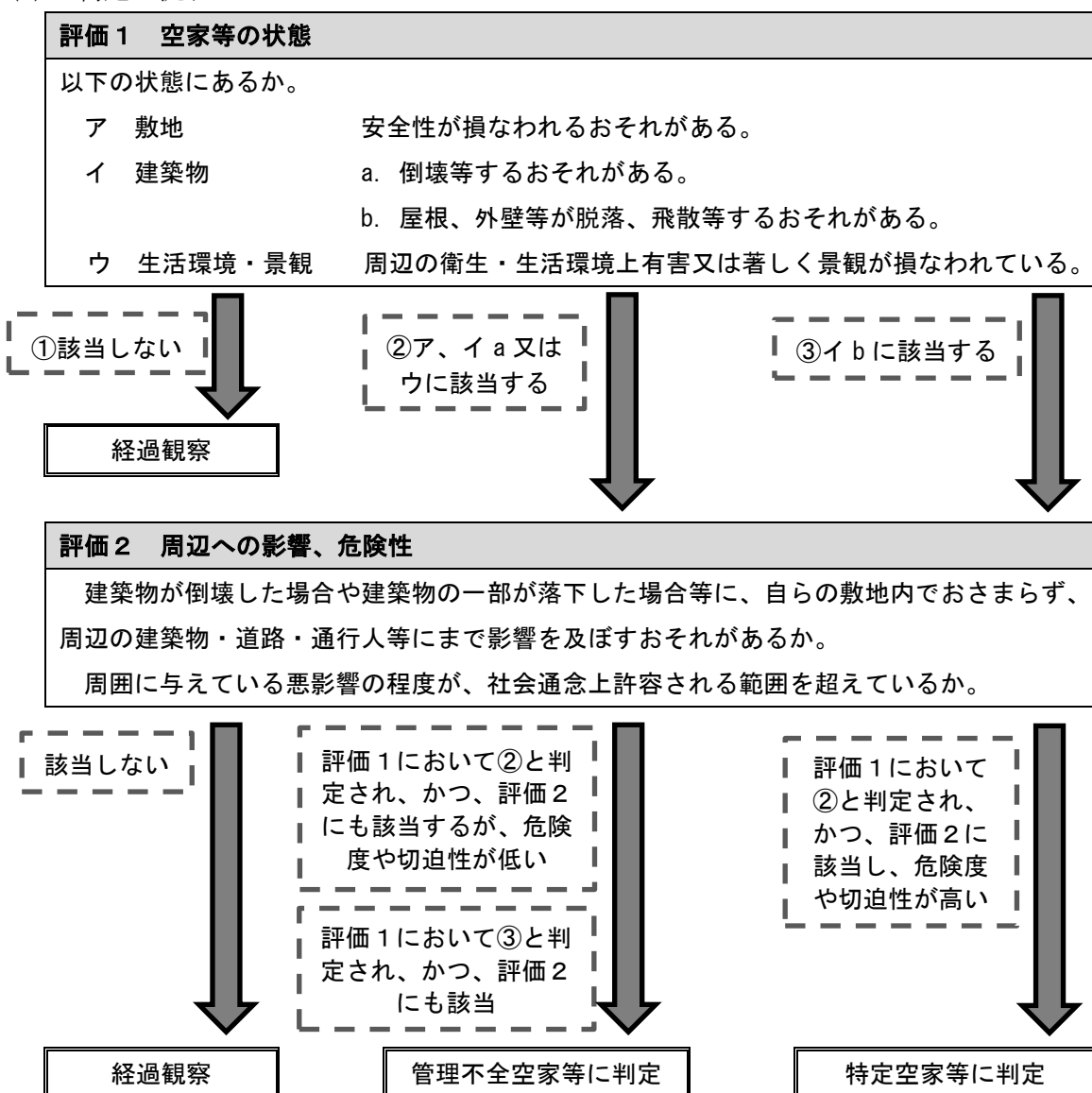
4. 判定基準

特定空家等の判定は、特定空家等候補となったものについて、空家等の状態別に評価1（空家等の状態）、評価2（周辺への影響）の2段階による評価を行い、評価1及び評価2の両方に当てはまる空家等を特定空家等に判定します。

空家等の状態 (空家法の定義)	評価1	評価2
<ul style="list-style-type: none"> ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 	空家等の状態 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の安全性が損なわれるおそれがある。 ・建築物が倒壊するおそれがある。 ・屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 	周辺への影響、危険度及びその切迫性
<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 	空家等の状態 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の衛生・生活環境上有害又は著しく景観が損なわれている。 	周辺へ及ぼす影響の程度

5. 判定の流れ及び評価基準

(1) 判定の流れ



(2) 評価基準

評価1 空家等の状態

以下のア、イ、ウのいずれかに該当するか否かを判定します。

ア 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、敷地の安全性が損なわれるおそれがあると判定します。

項目	状態
敷地の安全性	擁壁の一部の崩壊若しくは著しい土砂の流出又は擁壁のひび割れ、傾斜、水のしみ出し、変状等により安全性が損なわれている状態。
	法面の崩壊又は土砂の流出、地盤の不同沈下等により建物が不安定な状態。

イ a. 建築物が倒壊するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、合計点数が基準点（100点）を超える場合は、建築物が倒壊するおそれがあると判定します。

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

評定区分	評定項目	評定内容	配分	評点	最高 評点
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		45
		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		
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、土台又は柱の数箇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のあるもの	100		
	④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥離、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離、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 屋根ふき材料の一部に剥離又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
		ロ 屋根ふき材料に著しい剥離があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
ロ 延焼のおそれの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		
排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		10
看板等の腐朽又は破損の程度	⑨屋外設備	イ 看板等の支持部分が腐食しているもの	10		20
		ロ 看板等が破損又は脱落しているもの	20		
屋外階段等の腐朽又は破損の程度	⑩屋外構造	イ 屋外階段等が傾斜しているもの	10		20
		ロ 屋外階段等が腐食、破損又は脱落しているもの	20		
塀等の損傷の程度	⑪塀、門	イ 塀等が傾斜しているもの	10		20
		ロ 塀等がひび割れ、破損が生じているもの	20		
擁壁の老朽化	⑫擁壁	擁壁表面に水がしみ出し、流出しているもの又はひび割れが発生しているもの	20		20

b. 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあると判定します。

項目	状態
屋根ふき材、 ひさし又は軒	屋根ふき材等が脱落しそうな状態。
外壁	外壁が脱落しそうな状態。
看板、給湯設備、 屋上水槽等	支持部分が腐食し、破断、遊離している状態。看板の仕上材料が剥離、破損し、落下の危険性がある状態。
屋外階段又は バルコニー	傾斜が見られ、脱落の危険がある状態。部材の腐食、破損があり、脱落の危険がある状態。
門又は堀	崩落の危険があるほど傾斜している状態（1/20超）。崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態。

ウ 周辺の衛生・生活環境上有害又は著しく景観が損なわれている。

以下の状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、衛生・生活環境上の影響があると判定します。

項目	状態
衛生・ 生活環境	吹付け石綿等の飛散、暴露の可能性がある。 浄化槽からの異臭による周辺環境への影響がある。
	ごみ等からの異臭による周辺環境への影響がある。 ごみ等の放置により、ねずみ、はえ、蚊等が発生している。
	立木の腐朽により倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に影響を及ぼしている。立木等が周辺の道路等にまではみ出し、歩行者等の通行を阻害している。
	空家等に住みついた動物等が原因で、糞尿その他の汚物からの臭気が発生している。 空家等に住みついた動物等が周辺の土地・家屋に浸入している。
	未施錠、窓ガラスが割れている等により、不特定多数の者が容易に侵入できる。
景観	屋根、外壁、看板、多数の窓ガラス等が破損又は汚損され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に繁茂している。敷地内にゴミ等が散乱、山積みになっている。

評価2 周辺への影響、危険性

以下の状態にあるか否かを判定します。

評価基準	項目	状態
評価1の ア、イ	周辺への影響、 危険性	建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼすおそれがある。 周囲に与える影響の危険度や切迫性が高い。
	周辺への悪影響 の程度	周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている。

以下の項目を考慮し、判定します。

評価基準	項目	状態
評価1の ア、イ	距離	周辺の建築物が密接しているか。 軒から道路までの距離が近接しているか。
	周辺施設の用途	周辺に特に安全性の確保を必要とする施設があるか。(学校、病院、避難所、公園等)
	周辺道路の特性 や利用状況	交通量が多い状況であるか。隣接する道路が緊急輸送道路、通学路、幹線道路等であるか。
評価1のウ	量・範囲	悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因
	健康	健康被害を及ぼす可能性があるか。(法律等での規制範囲)
	防犯	防犯上危険となる可能性があるか。
	法律・条例等	他の法律・条例等による制限の目安等

6. 特定空家等調査票

特定空家等候補の立入調査は、次の「特定空家等調査票」を用いて行います。

(特定空家等調査票は74、75ページに掲載)

6. 空家等調査票

空 家 等 調 査 票

管理番号				調査日		年 月 日	
				調査者			
1. 空家情報							
所在地 ※位置図を添付							
建 物	所有者住所・氏名等		住所 氏名	連絡先			
	共有者又は占有者 (住所・氏名等)		住所 氏名	連絡先			
	建物用途	構造	延べ面積	階数/地階	建築面積	竣工時期	付属物建物
		木・S・RC 他 ()	m ²	/	m ²		
土 地	所有者住所・氏名等		住所 氏名	連絡先			
	共有者又は占有者 (住所・氏名等)		住所 氏名	連絡先			
	用途地域		敷地面積	道路種別	その他		
			m ²				
2. 空家等判定項目							
判 定 指 標	表札等		<input type="checkbox"/> 有り	<input type="checkbox"/> 無し	<input type="checkbox"/> 確認出来ない		
	郵便受け		<input type="checkbox"/> 郵便物等がたまっている	<input type="checkbox"/> 郵便物等はたまっていない	<input type="checkbox"/> ふさがれている又は無い		
	水道		<input type="checkbox"/> 使用有	<input type="checkbox"/> 閉栓	<input type="checkbox"/> 確認出来ない		
	電気		<input type="checkbox"/> 使用有	<input type="checkbox"/> 使用無	<input type="checkbox"/> 確認出来ない		
	ガス		<input type="checkbox"/> 使用有	<input type="checkbox"/> 使用無	<input type="checkbox"/> 確認出来ない		
	その他		<input type="checkbox"/>				
判 定 結 果			<input type="checkbox"/> 空家等		<input type="checkbox"/> 居住中（使用中）		<input type="checkbox"/> 不明
3. 外観調査項目							
調 査 指 標	傾斜		<input type="checkbox"/> 傾きなし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾きあり	<input type="checkbox"/> 大きな傾きあり	<input type="checkbox"/> 確認出来ない	
	基礎、土台		<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷	<input type="checkbox"/> 著しく損傷	<input type="checkbox"/> 確認出来ない	
	屋根、外壁等の破損等		<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷	<input type="checkbox"/> 著しく損傷	<input type="checkbox"/> 確認出来ない	
	塀、外階段、その他		<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷	<input type="checkbox"/> 著しく損傷	<input type="checkbox"/> 確認出来ない	
	建物等の汚損		<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部汚損	<input type="checkbox"/> 著しく汚損	<input type="checkbox"/> 確認出来ない	
	ゴミ等による悪臭		<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 影響あり		<input type="checkbox"/> 確認出来ない	
	雑草、立木等の繁茂		<input type="checkbox"/> 手入れあり	<input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 敷地外等まで繁茂	<input type="checkbox"/> 確認出来ない	
	衛生動物等の発生		<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 影響あり		<input type="checkbox"/> 確認出来ない	
その他		<input type="checkbox"/>					
判 定 結 果			<input type="checkbox"/> そのまま 利活用可能	<input type="checkbox"/> 一部改修等で 利活用可能	<input type="checkbox"/> 周囲への 影響は軽微	<input type="checkbox"/> 特定空家とな る恐れがある	<input type="checkbox"/> 特定空家と 思われる
※周囲への影響が軽微で改善が図られれば利活用可能な場合は、複数項目にチェックすること。							
【備考】調査指標項目で、問題のある部分の詳細を記入してください。							

空 家 等 現 況 写 真

管理番号

調査日

年 月 日

調査者

現況写真 1

現況写真 2

7. 特定空家等調査票

<表>

特定空家等調査票

空家番号		調査日	年 月 日	調査員名	
現地調査判定					
判定	1 特定空家等	評価1	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
	2 管理不全空家等	評価2	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
	3 経過観察（評価1・2いずれかに非該当）				
建物の基本情報					
所在地					
所有者	(建物)				
	(土地)				

特定空家等評価基準

評価1 空家等の状態

ア 敷地の安全性が損なわれるおそれがある。(総合的に判断)		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
敷地の安全性	<input type="checkbox"/> 擁壁の一部の崩壊又はひび割れ、傾斜、水のしみ出し、変状等により安全性が損なわれている状態 <input type="checkbox"/> 法面の崩壊又は土砂の流出、地盤の不同沈下等により建物が不安定な状態		
イ a. 建築物が倒壊等するおそれがある。(合計点が100点以上)		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし

①～⑫の合計点数：() 点

評価区分	評価項目	評価内容	配分	評点	最高 評点
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		45
		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		
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、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇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のあるもの	100		
	④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥離、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離、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 屋根ふき材料の一部に剥離又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
		ロ 屋根ふき材料に著しい剥離があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
防火上又は避難 上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30
		ロ 延焼のおそれの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されているもの	10		
排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		10
看板等の腐朽又は 破損の程度	⑨屋外設備	イ 看板等の支持部分が腐食しているもの	10		20
		ロ 看板等が破損又は脱落しているもの	20		
屋外階段等の腐朽 又は破損の程度	⑩屋外構造	イ 屋外階段等が傾斜しているもの	10		20
		ロ 屋外階段等が腐食、破損又は脱落しているもの	20		
塀等の損傷の 程度	⑪塀、門	イ 塀等が傾斜しているもの	10		20
		ロ 塀等がひび割れ、破損が生じているもの	20		
擁壁の老朽化	⑫擁壁	擁壁表面に水がしみ出し、流出しているもの又はひび割れが発生しているもの	20		20

※評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合は、当該評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

<裏>

b. 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし																					
<input type="checkbox"/> 屋根ふき材、ひさし又は軒が脱落しそうな状態 <input type="checkbox"/> 外壁が脱落しそうな状態 <input type="checkbox"/> 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食し、破断、遊離している状態。看板の仕上材料が剥離、破損し、落下の危険性がある状態 <input type="checkbox"/> 屋外階段又はバルコニーが傾斜し脱落の危険がある状態。部材の腐食や破損により脱落の危険がある状態 <input type="checkbox"/> 門又は塀が崩落の危険があるほど傾斜している状態（1/20 超）。崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態																								
ウ 周辺の衛生・生活環境上有害又は著しく景観が損なわれている。		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし																					
<p>(1) 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</p> <table border="1"> <tr> <td>・吹付け石綿等の飛散、暴露の可能性 ・浄化槽からの異臭による周囲環境への影響</td> <td><input type="checkbox"/> ある</td> <td><input type="checkbox"/> なし</td> </tr> <tr> <td>・ごみ等からの異臭による周囲環境への影響 ・ごみ等の放置による衛生動物等の発生</td> <td><input type="checkbox"/> ある</td> <td><input type="checkbox"/> なし</td> </tr> </table> <p>(2) 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</p> <table border="1"> <tr> <td>・屋根、外壁、多数の窓ガラス等の汚損 ・看板等が本来の用をなさない程度の汚損</td> <td><input type="checkbox"/> ある</td> <td><input type="checkbox"/> なし</td> </tr> <tr> <td>・立木等が建築物を覆う程度の繁茂 ・敷地内にごみ等が散乱、山積</td> <td><input type="checkbox"/> ある</td> <td><input type="checkbox"/> なし</td> </tr> </table> <p>(3) 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</p> <table border="1"> <tr> <td>・立木の腐朽等による近隣への影響 ・立木等が道路にはみ出し、歩行者等の阻害</td> <td><input type="checkbox"/> ある</td> <td><input type="checkbox"/> なし</td> </tr> <tr> <td>・動物等の汚物からの臭気による周囲環境への影響 ・住みついた動物等が近隣への侵入等による影響</td> <td><input type="checkbox"/> ある</td> <td><input type="checkbox"/> なし</td> </tr> <tr> <td>・未施錠等による不特定多数の侵入が可能</td> <td><input type="checkbox"/> ある</td> <td><input type="checkbox"/> なし</td> </tr> </table>				・吹付け石綿等の飛散、暴露の可能性 ・浄化槽からの異臭による周囲環境への影響	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし	・ごみ等からの異臭による周囲環境への影響 ・ごみ等の放置による衛生動物等の発生	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし	・屋根、外壁、多数の窓ガラス等の汚損 ・看板等が本来の用をなさない程度の汚損	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし	・立木等が建築物を覆う程度の繁茂 ・敷地内にごみ等が散乱、山積	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし	・立木の腐朽等による近隣への影響 ・立木等が道路にはみ出し、歩行者等の阻害	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし	・動物等の汚物からの臭気による周囲環境への影響 ・住みついた動物等が近隣への侵入等による影響	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし	・未施錠等による不特定多数の侵入が可能	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし
・吹付け石綿等の飛散、暴露の可能性 ・浄化槽からの異臭による周囲環境への影響	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし																						
・ごみ等からの異臭による周囲環境への影響 ・ごみ等の放置による衛生動物等の発生	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし																						
・屋根、外壁、多数の窓ガラス等の汚損 ・看板等が本来の用をなさない程度の汚損	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし																						
・立木等が建築物を覆う程度の繁茂 ・敷地内にごみ等が散乱、山積	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし																						
・立木の腐朽等による近隣への影響 ・立木等が道路にはみ出し、歩行者等の阻害	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし																						
・動物等の汚物からの臭気による周囲環境への影響 ・住みついた動物等が近隣への侵入等による影響	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし																						
・未施錠等による不特定多数の侵入が可能	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> なし																						
評価2 周辺への影響、危険性																								
評価1の ア、イ	(1) 建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし																					
	<input type="checkbox"/> 倒壊・落下等した場合に、被害が周辺の敷地（隣地）に及ぶおそれがある。 <input type="checkbox"/> 倒壊・落下等した場合に、被害が周辺の敷地（道路）に及ぶおそれがある。 <input type="checkbox"/> 当該隣接する道路の交通量が多い。 <input type="checkbox"/> 当該隣接する道路は、緊急輸送道路、通学路、幹線道路、公共施設への通行道路等である。																							
	(2) 【(1)が「該当あり」の場合】 周囲に与える影響の危険度や切迫性が高い。	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし																					
評価1 のウ	周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている。	<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし																					
【その他参考となる事項】																								