

玉城町空家等対策計画

令和2年3月

玉城町

目 次

| | |
|--------------------------------------------------|----|
| はじめに | 1 |
| 1. 計画の背景 | 1 |
| 2. 計画の位置付け | 1 |
| 第1章 現状と課題 | 2 |
| 1. 統計調査等による空家等の状況 | 2 |
| 2. 玉城町空家等事態調査による現状把握 | 6 |
| 3. 現状を踏まえた空家等に対する課題 | 18 |
| 第2章 空家等対策に関する基本的な方針 | 19 |
| 1. 計画対象地区及び対象とする空家等の種類 その他空家等に関する対策に関する基本的な方針 | 19 |
| 2. 計画期間 | 21 |
| 3. 空家等の調査に関する事項 | 21 |
| 4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 | 22 |
| 5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 | 22 |
| 6. 特定空家等に関する措置その他特定空家等への対処に関する事項 | 22 |
| 7. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 | 26 |
| 8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 | 26 |
| 9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 | 26 |
| 参考資料 | 27 |
| 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 28 |
| 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要 | 33 |
| 3. 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【概要】 | 34 |
| 4. 「特定空家等に関する措置」に関する適切な実施を図るために 必要なガイドライン | 35 |

はじめに

1. 計画の背景

空家等の増加が全国的な社会問題となっています。空家等の増加は、周辺の景観や生活環境の悪化を招くだけでなく、地域コミュニティの低下や安全性が脅かされるなどの問題も懸念されます。

このような事態を受け、国では、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、空家法という。）が施行、空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが市町村の責務として位置づけられました。

本町でも、総合的かつ計画的に空家等対策を推進していくために、空家等対策計画を策定することが必要であることから、計画の策定を行うこととします。

2. 計画の位置付け

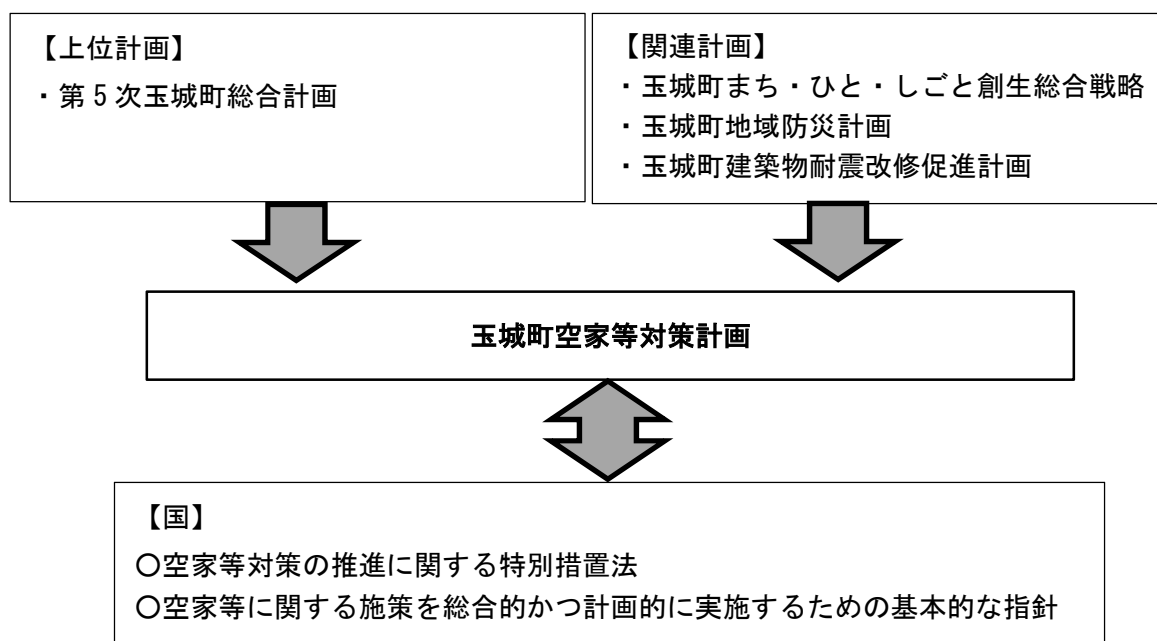


図 本計画の位置付け

第1章 現状と課題

1. 統計調査等による空家等の状況

(1) 玉城町の人口

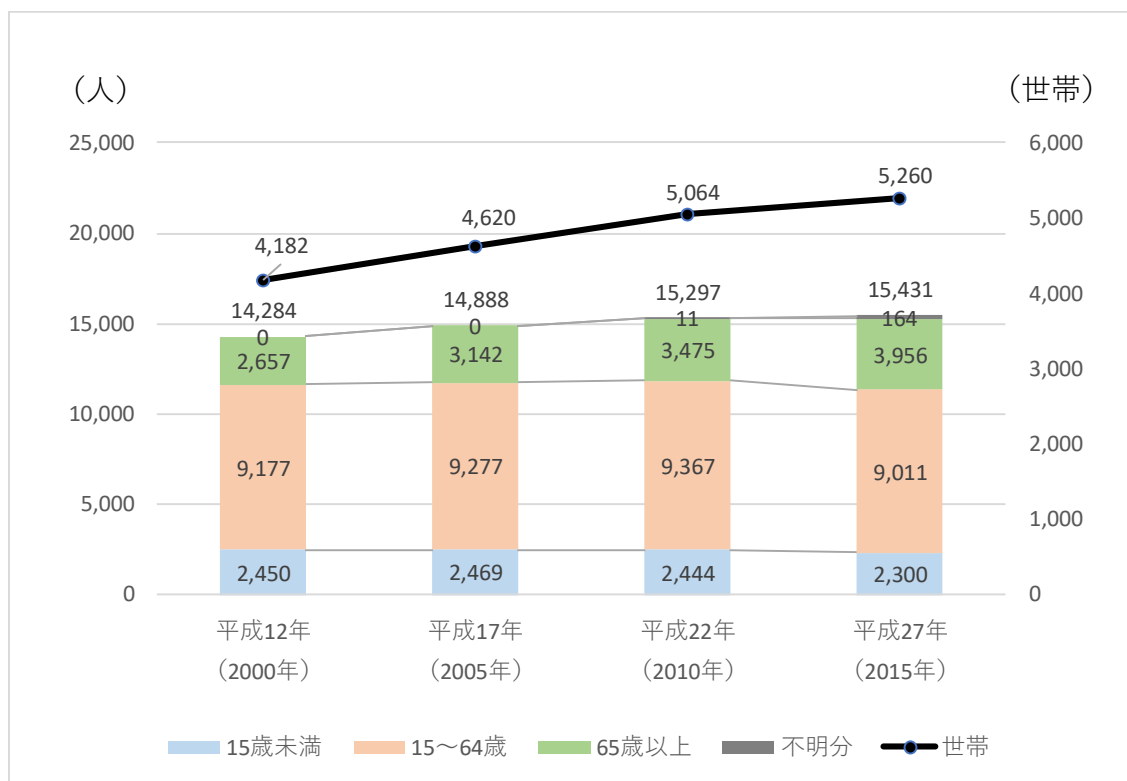
1) 人口・世帯数の推移

本町の人口推移をみると、平成12年（2000年）の14,284人から年々増加し、平成27年（2015年）には、15,431人と約1,100人の増加となっています。

年齢三区分別人口を見ると、15歳未満が減少、65歳以上の年齢層が増加し、15～64歳の生産年齢人口も平成22年（2010年）から平成27年（2015年）においてそれまでの増加から減少に転じました。

世帯数については、平成12年（2000年）以降増加傾向にあります。

「玉城町人口ビジョン（平成27年）」によれば、本町での人口増減については、自然増減については自然減、社会増減については、転入者数が転出者数を上回っており、特に近隣市町からの流入が目立っています。



出典：各年国勢調査

図 年齢三区分別人口・世帯数の推移

2) 地区別人口

地区別人口の増減について、平成12年(2000年)を1.0として15年間の人口増減を比較すると、勝田地区で1.5、下田辺地区、中楽地区で1.39、日向地区で1.31などと人口増加が目立つ地区があります。

一方で積良地区で0.73、富岡地区で0.80など人口減少が目立つ地区もあります。

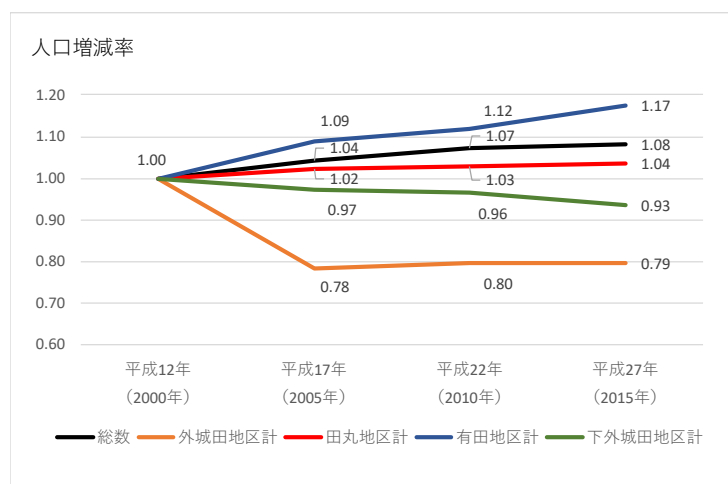
表 地区別人口及び増減率の推移

| 小学校区 | 地区名 | 人口 | | | | 人口増減率(平成12年を1.0とする) | | | | |
|---------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------|
| | | 平成12年 (2000年) | 平成17年 (2005年) | 平成22年 (2010年) | 平成27年 (2015年) | 平成12年 (2000年) | 平成17年 (2005年) | 平成22年 (2010年) | 平成27年 (2015年) | |
| | 総数 | 14,284 | 14,888 | 15,297 | 15,431 | 1.00 | 1.04 | 1.07 | 1.08 | |
| 外城田 | 原 | 832 | 855 | 862 | 800 | 1.00 | 1.03 | 1.04 | 0.96 | |
| | 蚊野 | 912 | 984 | 1,068 | 1,098 | 1.00 | 1.08 | 1.17 | 1.20 | |
| | 野篠 | 326 | 344 | 346 | 406 | 1.00 | 1.06 | 1.06 | 1.25 | |
| | 矢野 | 734 | 716 | 705 | 702 | 1.00 | 0.98 | 0.96 | 0.96 | |
| | 積良 | 168 | 147 | 133 | 122 | 1.00 | 0.88 | 0.79 | 0.73 | |
| | 山神 | 219 | 217 | 202 | 189 | 1.00 | 0.99 | 0.92 | 0.86 | |
| | 田宮寺 | 109 | 110 | 109 | 105 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 0.96 | |
| | 勝田 | 1,005 | 1,236 | 1,504 | 1,511 | 1.00 | 1.23 | 1.50 | 1.50 | |
| | 外城田地区計 | 4,305 | 3,373 | 3,425 | 3,422 | 1.00 | 0.78 | 0.80 | 0.79 | |
| 田丸 | 田丸 | 1,342 | 1,243 | 1,151 | 1,103 | 1.00 | 0.93 | 0.86 | 0.82 | |
| | 佐田 | 2,643 | 2,689 | 2,683 | 2,779 | 1.00 | 1.02 | 1.02 | 1.05 | |
| | 下田辺 | 480 | 617 | 674 | 668 | 1.00 | 1.29 | 1.40 | 1.39 | |
| | 上田辺 | 907 | 941 | 1,011 | 1,014 | 1.00 | 1.04 | 1.11 | 1.12 | |
| | 田丸地区計 | 5,372 | 5,490 | 5,519 | 5,564 | 1.00 | 1.02 | 1.03 | 1.04 | |
| 有田 | 長更 | 220 | 215 | 226 | 269 | 1.00 | 0.98 | 1.03 | 1.22 | |
| | 井倉 | 77 | 76 | 65 | 89 | 1.00 | 0.99 | 0.84 | 1.16 | |
| | 世古 | 287 | 363 | 334 | 287 | 1.00 | 1.26 | 1.16 | 1.00 | |
| | 坂本 | 85 | 106 | 99 | 82 | 1.00 | 1.25 | 1.16 | 0.96 | |
| | 門前 | 60 | 53 | 48 | 53 | 1.00 | 0.88 | 0.80 | 0.88 | |
| | 日向 | 267 | 326 | 350 | 350 | 1.00 | 1.22 | 1.31 | 1.31 | |
| | 玉川 | 118 | 117 | 116 | 121 | 1.00 | 0.99 | 0.98 | 1.03 | |
| | 岡村 | 206 | 191 | 195 | 194 | 1.00 | 0.93 | 0.95 | 0.94 | |
| | 妙法寺 | 657 | 696 | 736 | 824 | 1.00 | 1.06 | 1.12 | 1.25 | |
| | 中楽 | 424 | 470 | 535 | 590 | 1.00 | 1.11 | 1.26 | 1.39 | |
| | 久保 | 217 | 240 | 226 | 217 | 1.00 | 1.11 | 1.04 | 1.00 | |
| | 有田地区計 | 2,618 | 2,853 | 2,930 | 3,076 | 1.00 | 1.09 | 1.12 | 1.17 | |
| | 下外城田 | 宮古 | 506 | 512 | 536 | 516 | 1.00 | 1.01 | 1.06 | 1.02 |
| | | 岡出 | 282 | 296 | 279 | 263 | 1.00 | 1.05 | 0.99 | 0.93 |
| 富岡 | | 161 | 146 | 138 | 129 | 1.00 | 0.91 | 0.86 | 0.80 | |
| 小社曾根 | | 304 | 279 | 261 | 288 | 1.00 | 0.92 | 0.86 | 0.95 | |
| 中角 | | 176 | 174 | 180 | 180 | 1.00 | 0.99 | 1.02 | 1.02 | |
| 山岡 | | 156 | 142 | 144 | 136 | 1.00 | 0.91 | 0.92 | 0.87 | |
| 昼田 | | 44 | 46 | 45 | 36 | 1.00 | 1.05 | 1.02 | 0.82 | |
| 岩出 | | 360 | 341 | 336 | 310 | 1.00 | 0.95 | 0.93 | 0.86 | |
| 下外城田地区計 | | 1,989 | 1,936 | 1,919 | 1,858 | 1.00 | 0.97 | 0.96 | 0.93 | |

※) 勝田地区、妙法寺地区には複数の小学校校区が含まれている。

※) 地区内の小字単位では増減傾向の異なる場合もある。

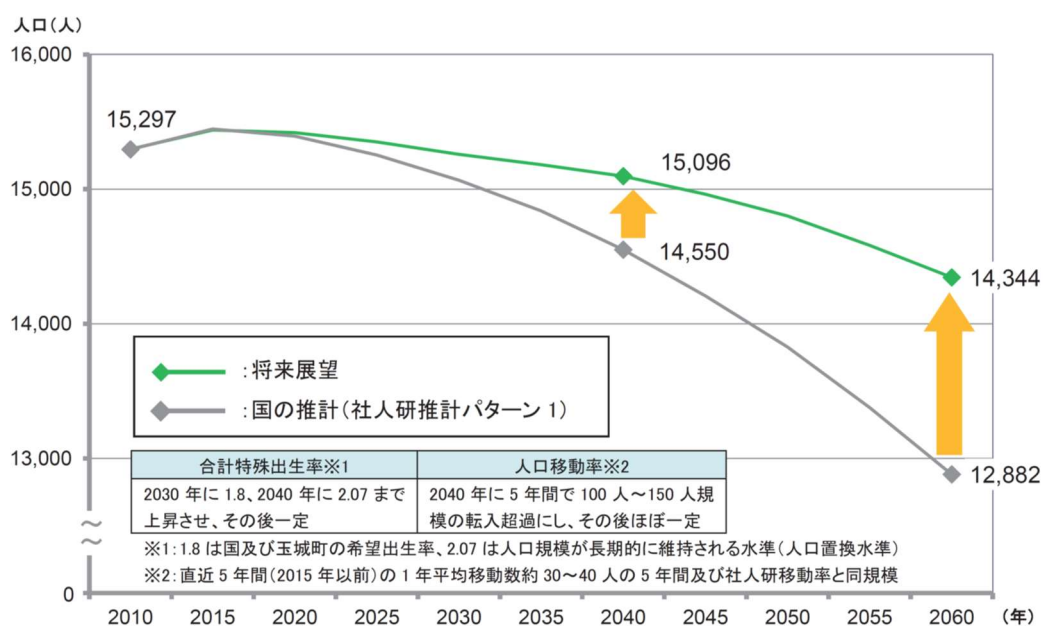
出典：各年国勢調査



3) 人口の将来展望

「玉城町人口ビジョン（平成 27 年）」によれば、将来は人口減少に転じると推定されています。

今後は、町の雇用環境や生活環境の充実、まちの魅力発信などにより、町内からの転出抑制、町外からの転入促進を図るとともに、子育て環境や結婚支援を充実させ、本町で生まれる子どもの数を増加させることで、2040 年では、国の推計値 14,550 人に対して 15,096 人と 546 人の人口減少抑制をめざすこととしています。

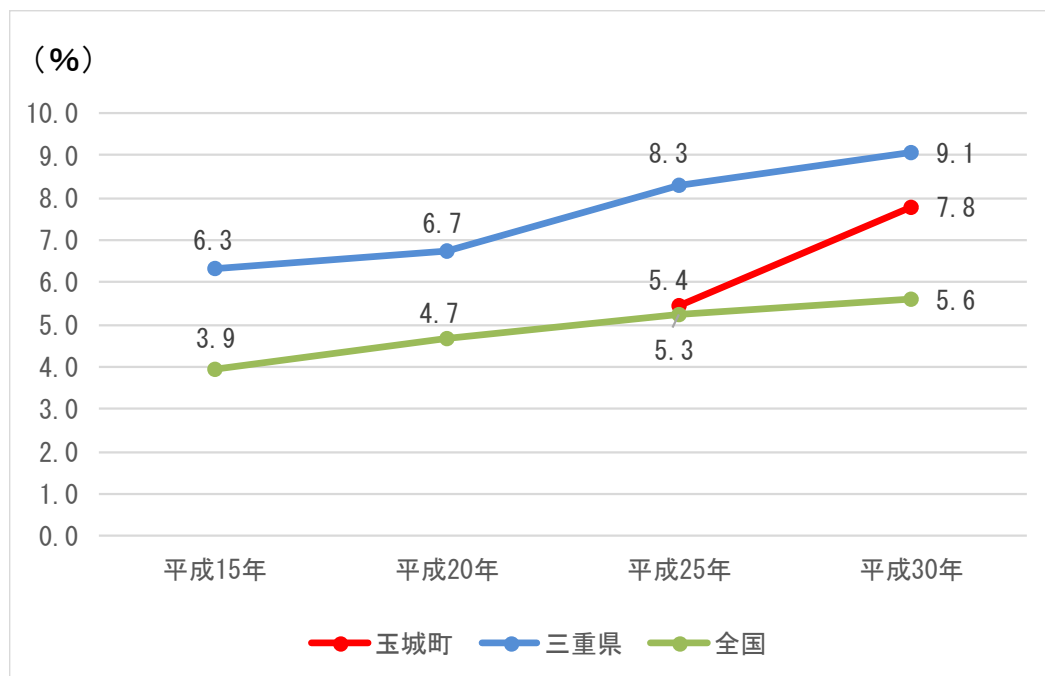


出典：玉城町人口ビジョン

図 将来の人口展望

4) 住宅土地統計調査による空家等率の推移

三重県全体では全国を上回る空家等率となっていますが、玉城町は全国平均を上回り、県平均に近づいています。



※) 平成20年以前は玉城町の値は公表されていない。

出典：各年住宅土地統計調査

図 空家等率の推移

■住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、抽出調査を統計的に処理して算出しており、実際の値とは異なります。

この調査における空家については以下のように分類されています。

- ・二次的住宅：週末や休暇の際に保養等を目的として使われる別荘など普段は住んでいない住宅
- ・賃貸用の住宅：賃貸のために空家となっている住宅
- ・売却用の住宅：売却することを目的とした住宅
- ・その他の住宅：上記のいずれにも該当しない住宅

住宅・土地統計調査による「空家率の推移」には、本計画の対象である、「その他の住宅」について整理しています。

2. 玉城町空家等実態調査による現状把握

(1) 玉城町空家実態調査

■調査対象区域及び調査対象： 町内全域について、居住・使用実態がないと判断される家屋について老朽化等の度合いを、外観からの目視によって状態ランク付けを行いました。

■調査期間：平成 29 年 10 月 20 日～平成 29 年 12 月 28 日

■調査方法：水道検針員による外観目視

・空家等の判断基準は以下のとおりです。

- ・居住その他の使用がなされていないことが常態化している。
- ・建築物等への人の出入りが無い。
- ・水道の使用状況が認められない及び使用可能な状態にない。

・状態ランクの目安

| 状態ランク | | A | B | C |
|-------|-------------|--------------|------------|--------------|
| 保安 | 建物 | 傾斜なし | 軽度の傾斜あり | 著しい傾斜あり |
| | 屋根・軒 | 問題なし | 一部不陸又は破損あり | 全体的に不陸又は破損あり |
| | 外壁 | 問題なし | 一部剥離又は破損あり | 全体的に剥離又は破損あり |
| | 門又は塀 | 問題なし（ない場合含む） | 敷地内に傾斜している | 敷地外に傾斜している |
| 衛生 | ゴミ、資材の放置、散乱 | 問題なし | 一部放置、散乱あり | 大量の放置、散乱あり |
| 生活 | 立木・雑草の繁茂 | 問題なし（手入れあり） | 手入れなし | 手入れなしで越境している |
| 防犯 | 外壁・開口部 | 問題なし | 一部破損又は開放 | 大きく破損し開放している |

■外観調査の結果

空家実態調査結果による空家等の分布は次ページのとおりです。

空家等は町内全域に分布していることがわかります。

表 実態調査に基づくランク別空家等数及び空家率

| 小学校区 | 地区名 | ランク別空家等数(件) | | | | 家屋数 (件) | 空家率 (%) |
|---------|--------|-------------|----|----|-------|------------|------------|
| | | A | B | C | 計 | | |
| 総数 | 総数 | 261 | 89 | 37 | 387 | 12,887 | 3.00 |
| 外城田 | 原 | 18 | 3 | 0 | 21 | 853 | 2.46 |
| | 蚊野 | 17 | 0 | 0 | 17 | 860 | 1.98 |
| | 野篠 | 5 | 0 | 0 | 5 | 345 | 1.45 |
| | 矢野 | 17 | 5 | 5 | 27 | 532 | 5.08 |
| | 積良 | 1 | 0 | 0 | 1 | 201 | 0.50 |
| | 山神 | 3 | 1 | 0 | 4 | 306 | 1.31 |
| | 田宮寺 | 7 | 0 | 0 | 7 | 173 | 4.05 |
| | 勝田 | 7 | 4 | 3 | 14 | 930 | 1.51 |
| | 外城田地区計 | 75 | 13 | 8 | 96 | 4,200 | 2.29 |
| 田丸 | 田丸 | 29 | 28 | 9 | 66 | 756 | 8.73 |
| | 佐田 | 43 | 29 | 13 | 85 | 1,730 | 4.91 |
| | 下田辺 | 15 | 1 | 0 | 16 | 465 | 3.44 |
| | 上田辺 | 28 | 1 | 0 | 29 | 786 | 3.69 |
| | 田丸地区計 | 115 | 59 | 22 | 196 | 3,737 | 5.24 |
| 有田 | 長更 | 1 | 2 | 0 | 3 | 299 | 1.00 |
| | 井倉 | 1 | 0 | 0 | 1 | 135 | 0.74 |
| | 世古 | 7 | 0 | 0 | 7 | 327 | 2.14 |
| | 坂本 | 2 | 2 | 0 | 4 | 97 | 4.12 |
| | 門前 | 1 | 0 | 0 | 1 | 103 | 0.97 |
| | 日向 | 4 | 2 | 1 | 7 | 247 | 2.83 |
| | 玉川 | 3 | 1 | 0 | 4 | 163 | 2.45 |
| | 岡村 | 4 | 1 | 0 | 5 | 203 | 2.46 |
| | 妙法寺 | 8 | 2 | 0 | 10 | 548 | 1.82 |
| | 中楽 | 8 | 4 | 0 | 12 | 392 | 3.06 |
| | 久保 | 0 | 0 | 0 | 0 | 162 | 0.00 |
| | 有田地区計 | 39 | 14 | 1 | 54 | 2,676 | 2.02 |
| 下外城田 | 宮古 | 5 | 0 | 0 | 5 | 514 | 0.97 |
| | 岡出 | 6 | 3 | 0 | 9 | 296 | 3.04 |
| | 富岡 | 2 | 0 | 2 | 4 | 243 | 1.65 |
| | 小社曾根 | 2 | 0 | 1 | 3 | 353 | 0.85 |
| | 中角 | 1 | 0 | 3 | 4 | 225 | 1.78 |
| | 山岡 | 4 | 0 | 0 | 4 | 178 | 2.25 |
| | 昼田 | 0 | 0 | 0 | 0 | 74 | 0.00 |
| | 岩出 | 12 | 0 | 0 | 12 | 391 | 3.07 |
| 下外城田地区計 | 32 | 3 | 6 | 41 | 2,274 | 1.80 | |

※) 家屋数は玉城町資料(平成31年1月1日現在の固定資産台帳)による。

※) 勝田地区、妙法寺地区には複数の小学校校区が含まれている。

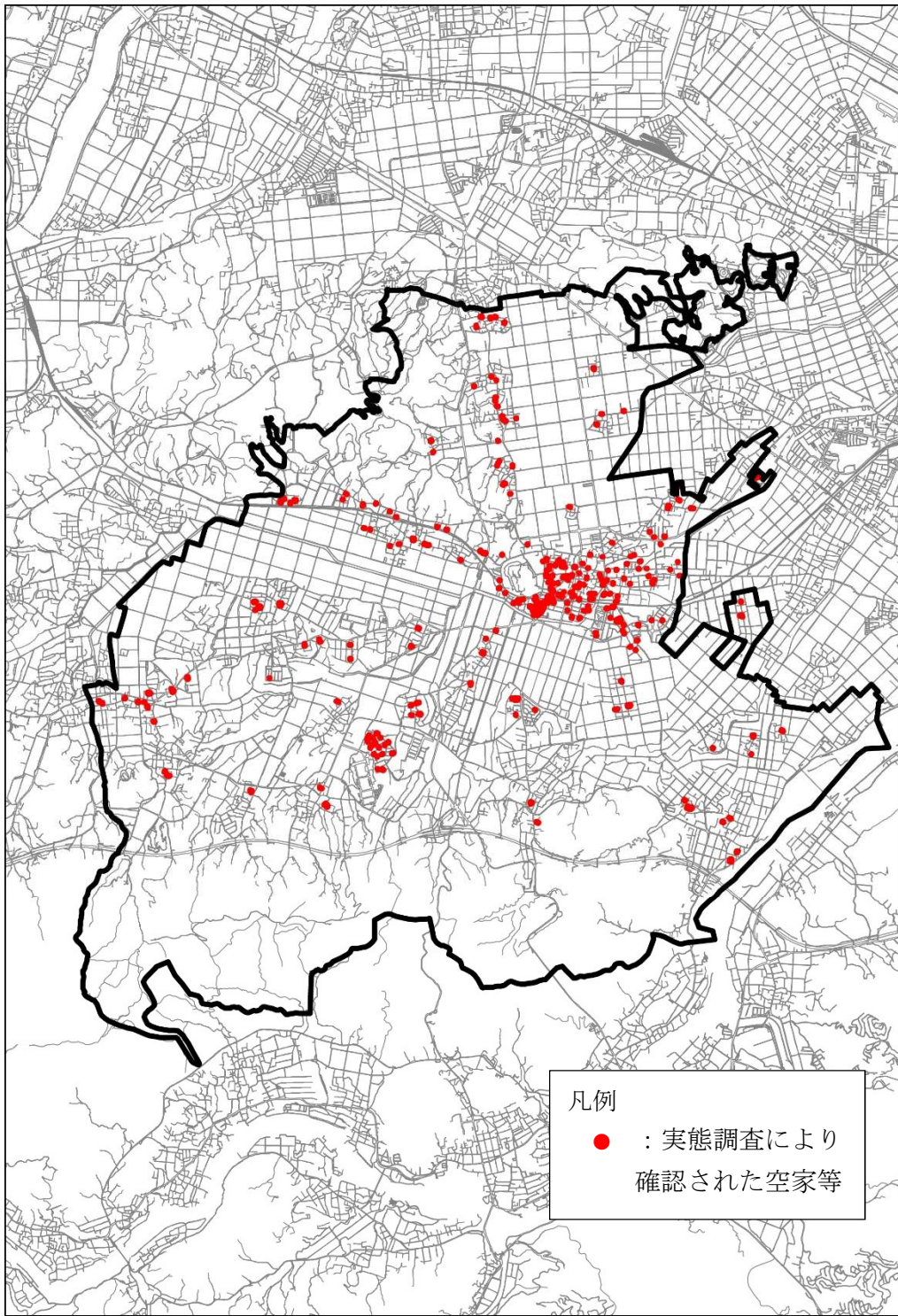


図 本町の空家等の分布

(2) 意向調査（アンケート調査）

■調査期間：平成31年3月11日～平成31年3月25日

■主なアンケート調査の内容：

- ・所有されている建物について
- ・所有されている空家等の維持・管理について
- ・所有されている空家等の今後の活用方法について
- ・空家等の情報活用について

■調査対象：外観調査において判定された空家等のうち、所有者が特定できた281件

■調査方法：上記の空家等所有者に対し、アンケート郵送による意向調査

■意向調査の結果：アンケート回収数である167件のうち、165件で集計・分析を実施しました。

※全く白紙回答が2件あったため、回答数の合計は165件としています。

表 意向調査（アンケート調査）の調査数量

| 項目 | 数量 | 備考 |
|----------|-------|-----------------|
| 発送件数 | 281件 | (a) 同一所有者は1件で発送 |
| アンケート回収数 | 167件 | (b) |
| 回収率 | 59.4% | (c) = (b) / (a) |

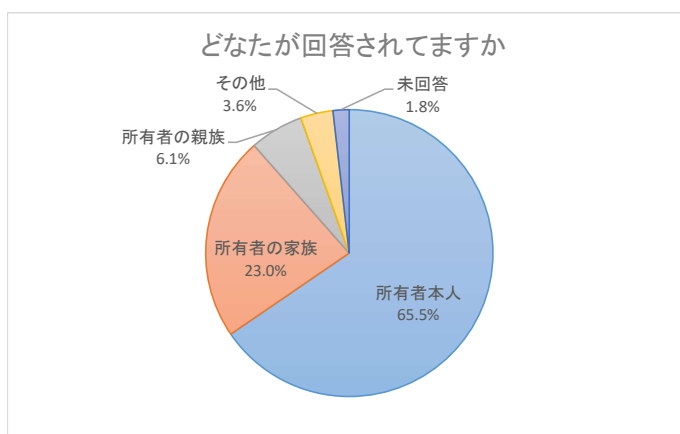
※未回収114件には、宛名不明分28件が含まれます。

【意向調査結果の回答（主な結果を抜粋）】

■回答者の属性

・問1-1：本アンケートの回答者について（単一選択回答）

回答者は、所有者本人が65.5%、以下所有者の家族23.0%、と両方で88.5%を占めています。



| | 回答数 | 割合 (%) |
|----------|-----|--------|
| 1 所有者本人 | 108 | 65.5% |
| 2 所有者の家族 | 38 | 23.0% |
| 3 所有者の親族 | 10 | 6.1% |
| 4 その他 | 6 | 3.6% |
| 0 未回答 | 3 | 1.8% |
| 合計 | 165 | 100.0% |

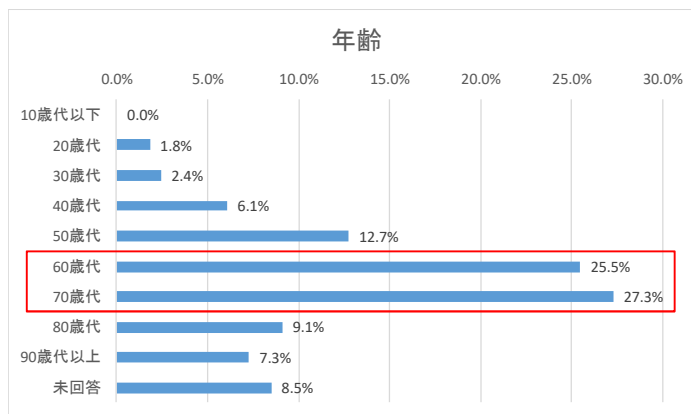
・問1-2：所有者の年齢と性別について（単一選択回答）

○年齢

所有者の年代は、70歳代の方が27.3%と最も多く、次いで60歳代の方が25.5%を占めています。

| | | 回答数 | 割合 (%) |
|----|--------|-----|--------|
| 1 | 10歳代以下 | 0 | 0.0% |
| 2 | 20歳代 | 3 | 1.8% |
| 3 | 30歳代 | 4 | 2.4% |
| 4 | 40歳代 | 10 | 6.1% |
| 5 | 50歳代 | 21 | 12.7% |
| 6 | 60歳代 | 42 | 25.5% |
| 7 | 70歳代 | 45 | 27.3% |
| 8 | 80歳代 | 15 | 9.1% |
| 9 | 90歳代以上 | 12 | 7.3% |
| 0 | 未回答 | 14 | 8.5% |
| 合計 | | 166 | - |

共同名義のため複数回答あり

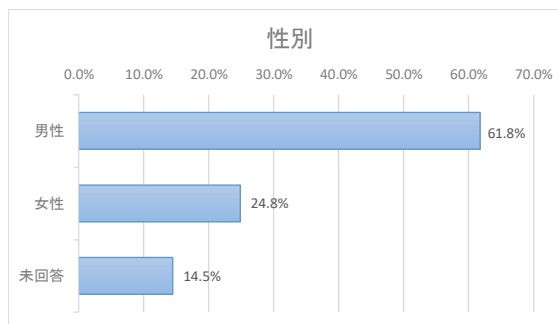


○性別

性別は男性が61.8%、女性が24.8%という構成となっています。

| | | 回答数 | 割合 (%) |
|----|-----|-----|--------|
| 1 | 男性 | 102 | 61.8% |
| 2 | 女性 | 41 | 24.8% |
| 0 | 未回答 | 24 | 14.5% |
| 合計 | | 167 | - |

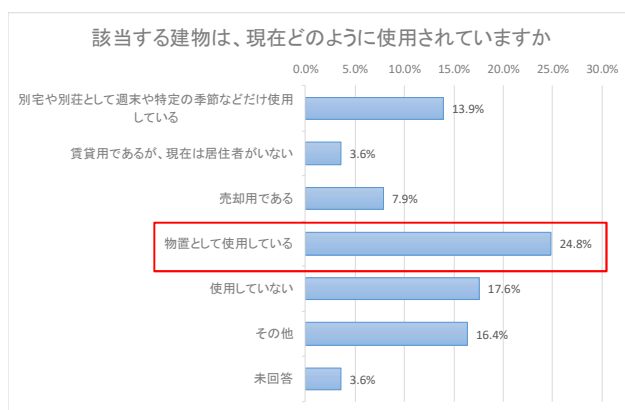
共同名義のため複数回答あり



■所有されている建物について

・問2-1：該当する建物はどのように利用されていますか（単一選択回答）

「空家ではない」との回答が23件あります。「物置として使用」が24.8%、「別宅や別荘として使用」が13.9%など何らかの形で利用されている方が大部分となっており、「使用していない」との回答は17.6%となっています。



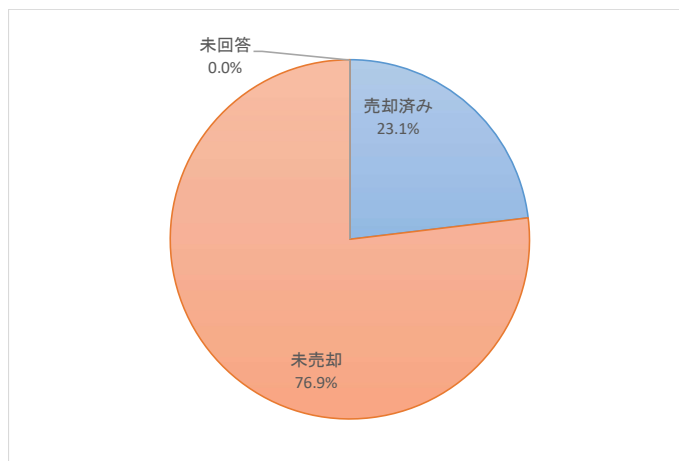
| | | 回答数 | 割合 (%) |
|----|----------------------------|-----|--------|
| 1 | 家族または親族等が常時居住している（空家等ではない） | 23 | 13.9% |
| 2 | 別宅や別荘として週末や特定の季節などだけ使用している | 23 | 13.9% |
| 3 | 賃貸用であるが、現在は居住者がいない | 6 | 3.6% |
| 4 | 売却用である | 13 | 7.9% |
| 5 | 物置として使用している | 41 | 24.8% |
| 6 | 使用していない | 29 | 17.6% |
| 7 | その他 | 27 | 16.4% |
| 0 | 未回答 | 6 | 3.6% |
| 合計 | | 168 | - |

複数回答あり

・売却用であるとの回答者について

前問で「売却用である」と回答された方に現在の状況を確認しました。「売却済み」との回答は 23.1%という結果でした。

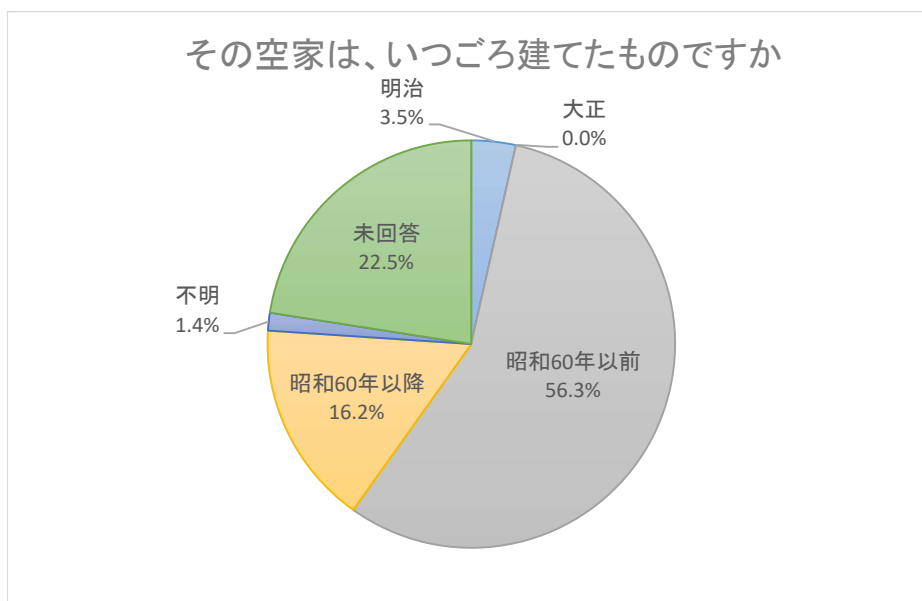
| | | 回答数 | 割合 (%) |
|----|------|-----|--------|
| a | 売却済み | 3 | 23.1% |
| b | 未売却 | 10 | 76.9% |
| 0 | 未回答 | 0 | 0.0% |
| 合計 | | 13 | 100.0% |



問 2-2：その建物はいつごろ建てたものですか（単一選択回答）

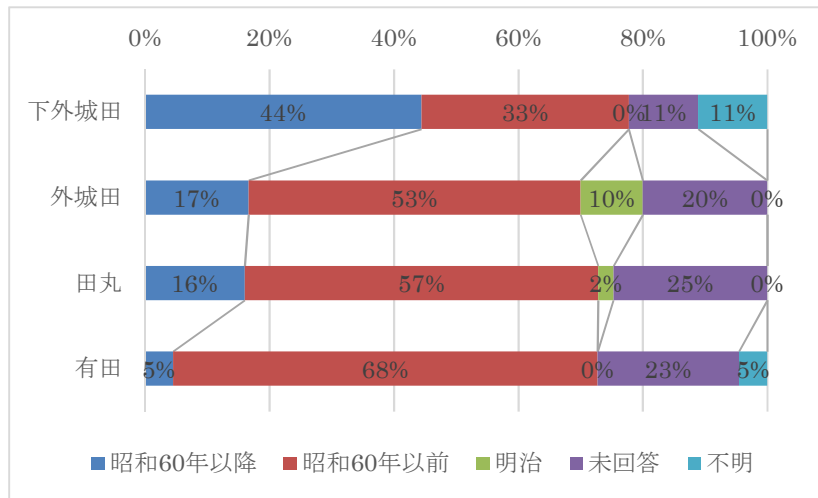
昭和 60 年以降に建てられた建物は 16.2%であり、大部分は昭和 60 年以前の建物となっています。大半は新耐震基準以前（昭和 55 年以前）に該当する建物となっていることが推測されます。

※) 問 2-2 以降の回答からは、「空家ではない」と回答した方は集計から除外しています。



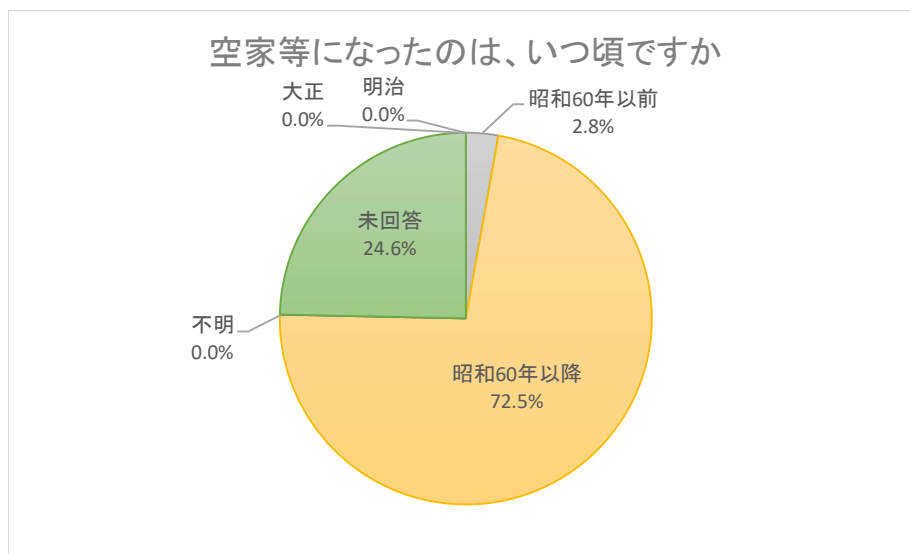
| | | 回答数 | 割合 (%) |
|----|---------|-----|--------|
| 1 | 明治 | 5 | 3.5% |
| 2 | 大正 | 0 | 0.0% |
| 3 | 昭和60年以前 | 80 | 56.3% |
| 4 | 昭和60年以降 | 23 | 16.2% |
| 5 | 不明 | 2 | 1.4% |
| 0 | 未回答 | 32 | 22.5% |
| 合計 | | 142 | 100.0% |

また、小学校校区別での建てられた時期をみると、下外城田校区では44%が昭和60年代以降となつていますが、有田校区では5%にすぎず、昭和60年代以前のもの68%と高い値となつています。



問2-3 空家等になった時期はいつですか（単一選択回答）

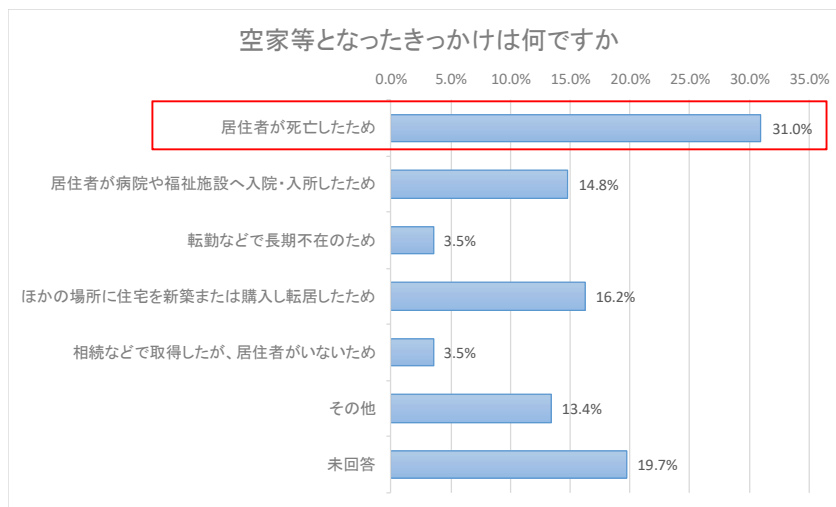
空家等になったのは、「昭和60年以降」であるという方は、72.5%を超える結果となつています。



| | 回答数 | 割合 (%) |
|-----------|-----|--------|
| 1 明治 | 0 | 0.0% |
| 2 大正 | 0 | 0.0% |
| 3 昭和60年以前 | 4 | 2.8% |
| 4 昭和60年以降 | 103 | 72.5% |
| 5 不明 | 0 | 0.0% |
| 0 未回答 | 35 | 24.6% |
| 合計 | 142 | 100.0% |

問2-4 空家等となったきっかけは何ですか（単一選択回答）

空家等となったきっかけは、「居住者が死亡したため」が31.0%、次いで「ほかの場所に住宅を新築または購入し転居したため」が16.2%、となっています。

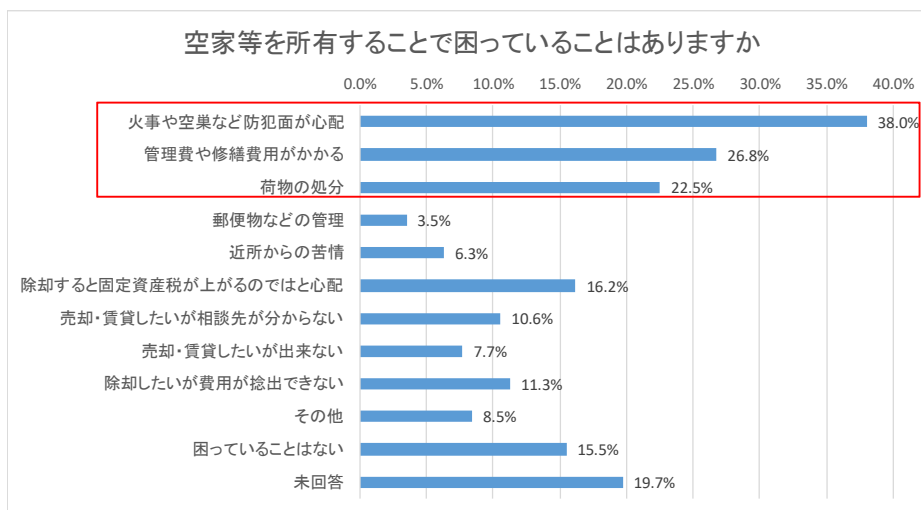


| | 回答数 | 割合 (%) |
|---------------------------|-----|--------|
| 1 居住者が死亡したため | 44 | 31.0% |
| 2 居住者が病院や福祉施設へ入院・入所したため | 21 | 14.8% |
| 3 転勤などで長期不在のため | 5 | 3.5% |
| 4 ほかの場所に住宅を新築または購入し転居したため | 23 | 16.2% |
| 5 相続などで取得したが、居住者がいないため | 5 | 3.5% |
| 6 その他 | 19 | 13.4% |
| 0 未回答 | 28 | 19.7% |
| 合計 | 145 | - |
| 母数 | 142 | - |

複数回答あり

問2-5 空家等を所有することで困っていることはありますか（複数選択回答可能）

「火事や空巣など防犯面が心配」が38.0%と最も多くなっています。「管理費や修繕費用がかかる」、「荷物の処分ができない」といった回答も多く、費用面に対する懸念も多く見受けられます。



| | 回答数 | 割合 (%) |
|------------------------|-----|--------|
| 1 火事や空巣など防犯面が心配 | 54 | 38.0% |
| 2 管理費や修繕費用がかかる | 38 | 26.8% |
| 3 荷物の処分 | 32 | 22.5% |
| 4 郵便物などの管理 | 5 | 3.5% |
| 5 近所からの苦情 | 9 | 6.3% |
| 6 除却すると固定資産税が上がるのではと心配 | 23 | 16.2% |
| 7 売却・賃貸したいが相談先が分からない | 15 | 10.6% |
| 8 売却・賃貸したいが出来ない | 11 | 7.7% |
| 9 除却したいが費用が捻出できない | 16 | 11.3% |
| 10 その他 | 12 | 8.5% |
| 11 困っていることはない | 22 | 15.5% |
| 0 未回答 | 28 | 19.7% |
| 合計 | 265 | - |
| 母数 | 142 | - |

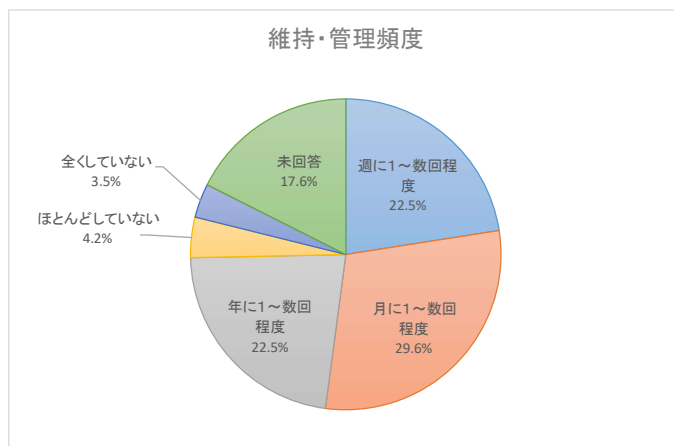
■所有されている空家等の維持・管理について

問3-1 空家等の維持・管理頻度と管理者はどなたですか（単一選択回答）

○維持・管理頻度

「月に1～数回」が29.6%と最も多く、次いで「週に1～数回程度」22.5%と、比較的こまめに維持管理が行われていることが伺われます。

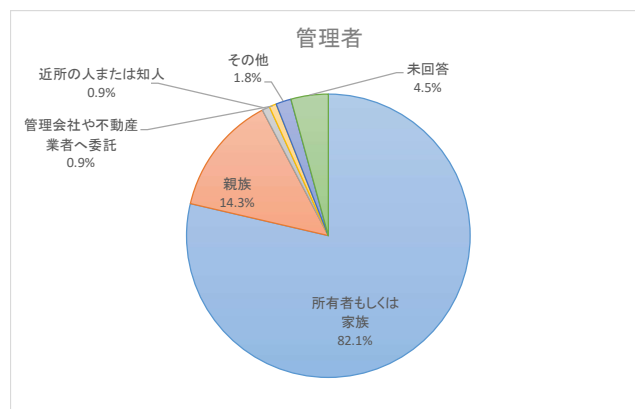
| | 回答数 | 割合 (%) |
|-------------|-----|--------|
| 1 週に1～数回程度 | 32 | 22.5% |
| 2 月に1～数回程度 | 42 | 29.6% |
| 3 年に1～数回程度 | 32 | 22.5% |
| 4 ほとんどしていない | 6 | 4.2% |
| 5 全くしていない | 5 | 3.5% |
| 0 未回答 | 25 | 17.6% |
| 合計 | 142 | 100.0% |



○維持・管理を行う者（単一選択回答）

維持・管理を行う者については「所有者もしくは家族」が82.1%と大部分を占める結果となっています。

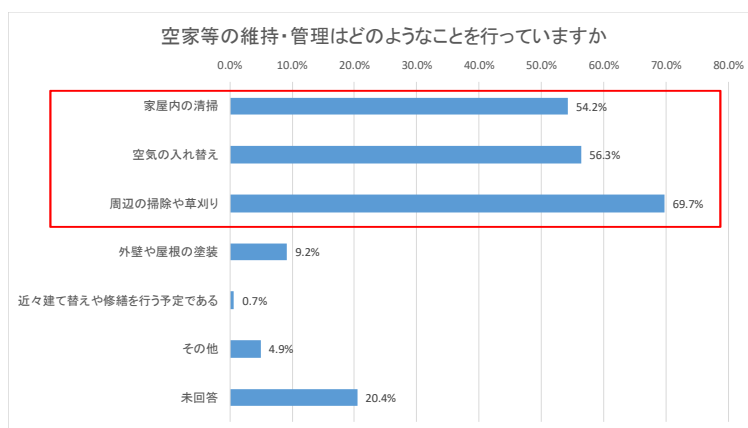
| | 回答数 | 割合 (%) |
|-----------------|-----|--------|
| 1 所有者もしくは家族 | 92 | 82.1% |
| 2 親族 | 16 | 14.3% |
| 3 近所の人または知人 | 1 | 0.9% |
| 4 管理会社や不動産業者へ委託 | 1 | 0.9% |
| 5 その他 | 2 | 1.8% |
| 0 未回答 | 5 | 4.5% |
| 合計 | 117 | - |
| 母数 | 112 | - |



問3-2 空家等の維持・管理頻度はどのようなことをおこなっていますか（複数選択回答可能）

「周辺の掃除や草刈り」が69.7%と最も多く、次いで、「空気の入替え」56.3%、「家屋内の清掃」54.2%との回答が多くなっています。

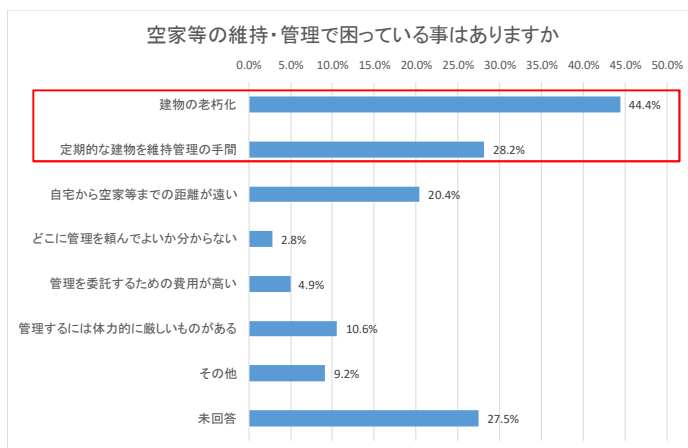
| | 回答数 | 割合 (%) |
|---------------------|-----|--------|
| 1 家屋内の清掃 | 77 | 54.2% |
| 2 空気の入替え | 80 | 56.3% |
| 3 周辺の掃除や草刈り | 99 | 69.7% |
| 4 外壁や屋根の塗装 | 13 | 9.2% |
| 5 近々建て替えや修繕を行う予定である | 1 | 0.7% |
| 6 その他 | 7 | 4.9% |
| 0 未回答 | 29 | 20.4% |
| 合計 | 306 | - |
| 母数 | 142 | - |



問3-3 空家等の維持・管理で困っている事はありますか（複数選択回答可能）

「建物の老朽化」が44.4%と最も多く、次いで、「定期的な建物の維持管理の手間」28.2%、の順となっています。

| | 回答数 | 割合 (%) |
|----------------------|-----|--------|
| 1 建物の老朽化 | 63 | 44.4% |
| 2 定期的な建物を維持管理の手間 | 40 | 28.2% |
| 3 自宅から空家等までの距離が遠い | 29 | 20.4% |
| 4 どこに管理を頼んでよいか分からない | 4 | 2.8% |
| 5 管理を委託するための費用が高い | 7 | 4.9% |
| 6 管理するには体力的に厳しいものがある | 15 | 10.6% |
| 7 その他 | 13 | 9.2% |
| 0 未回答 | 39 | 27.5% |
| 合計 | 210 | - |
| 母数 | 142 | - |

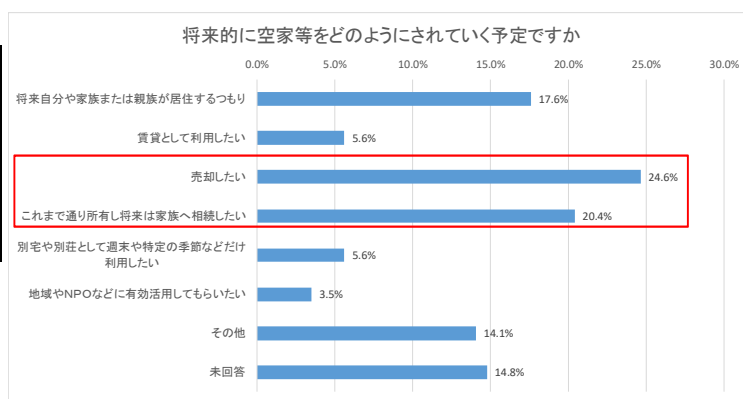


4. 所有されている空家等今後の活用方法についてお伺いします。

問4-1 将来的に空家等をどのようにされていく予定ですか（単一選択回答）

「売却したい」が24.6%と最も多くなっています。次いで、「これまで通り所有し、将来は家族へ相続したい」が20.4%となっています。

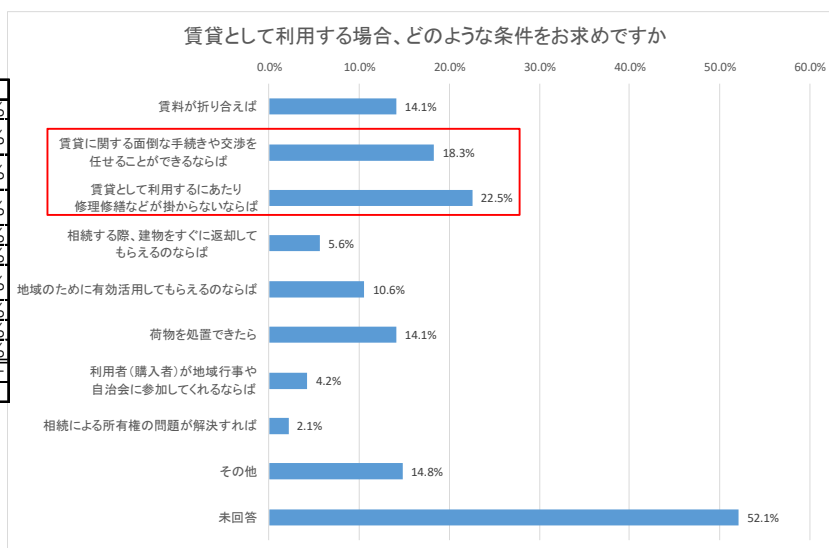
| | 回答数 | 割合 (%) |
|-----------------------------|-----|--------|
| 1 将来自分や家族または親族が居住するつもり | 25 | 17.6% |
| 2 賃貸として利用したい | 8 | 5.6% |
| 3 売却したい | 35 | 24.6% |
| 4 これまで通りの所有し将来は家族へ相続したい | 29 | 20.4% |
| 5 別宅や別荘として週末や特定の季節などだけ利用したい | 8 | 5.6% |
| 6 地域やNPOなどに有効活用してもらいたい | 5 | 3.5% |
| 7 その他 | 20 | 14.1% |
| 0 未回答 | 21 | 14.8% |
| 合計 | 151 | - |
| 母数 | 142 | - |



問4-2 賃貸として利用する場合、どのような条件をお求めですか（複数選択回答可能）

「賃貸として利用するに当たり修繕修理などがかからないならば」が22.5%と最も多くなっています。次いで、「賃貸に関する面倒な手続きや交渉を任せられるならば」が18.3%となっています。

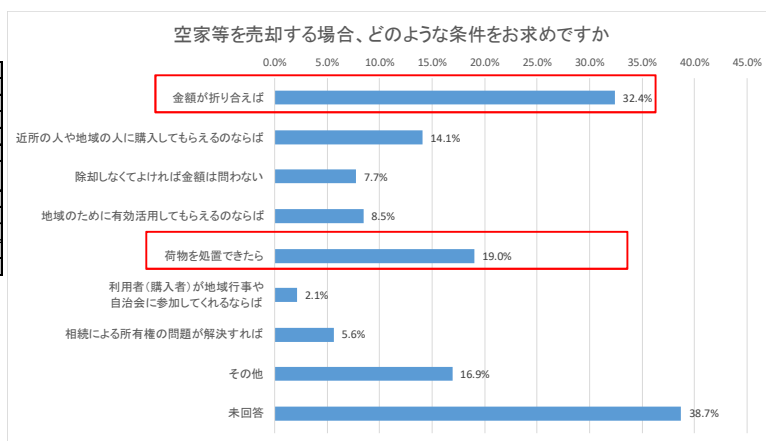
| | 回答数 | 割合 (%) |
|--------------------------------|-----|--------|
| 1 賃料が折り合えば | 20 | 14.1% |
| 2 賃貸に関する面倒な手続きや交渉を任せられるならば | 26 | 18.3% |
| 3 賃貸として利用するに当たり修繕修理などが掛からないならば | 32 | 22.5% |
| 4 相続する際、建物をすぐに返却してもらえるのならば | 8 | 5.6% |
| 5 地域のために有効活用してもらえるのならば | 15 | 10.6% |
| 6 荷物を処置できたら | 20 | 14.1% |
| 7 利用者（購入者）が地域行事や自治会に参加してくれるならば | 6 | 4.2% |
| 8 相続による所有権の問題が解決すれば | 3 | 2.1% |
| 9 その他 | 21 | 14.8% |
| 0 未回答 | 74 | 52.1% |
| 合計 | 225 | - |
| 母数 | 142 | - |



問4-3 空家等を売却する場合、どのような条件をお求めですか（複数選択回答可能）

「金額が折り合えば」が32.4%と最も多くなっています。次いで、「荷物を処分できたら」が19.0%となっています。

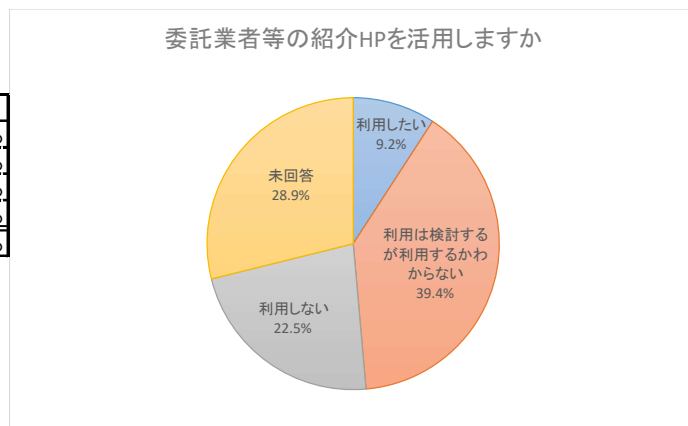
| | 回答数 | 割合(%) |
|--------------------------------|-----|-------|
| 1 金額が折り合えば | 46 | 32.4% |
| 2 近所の人や地域の人に購入してもらえるのならば | 20 | 14.1% |
| 3 売却しなくてよければ金額は問わない | 11 | 7.7% |
| 4 地域のために有効活用してもらえるのならば | 12 | 8.5% |
| 5 荷物を処置できたら | 27 | 19.0% |
| 6 利用者（購入者）が地域行事や自治会に参加してくれるならば | 3 | 2.1% |
| 7 相続による所有権の問題が解決すれば | 8 | 5.6% |
| 8 その他 | 24 | 16.9% |
| 9 未回答 | 55 | 38.7% |
| 合計 | 206 | - |
| 母数 | 142 | - |



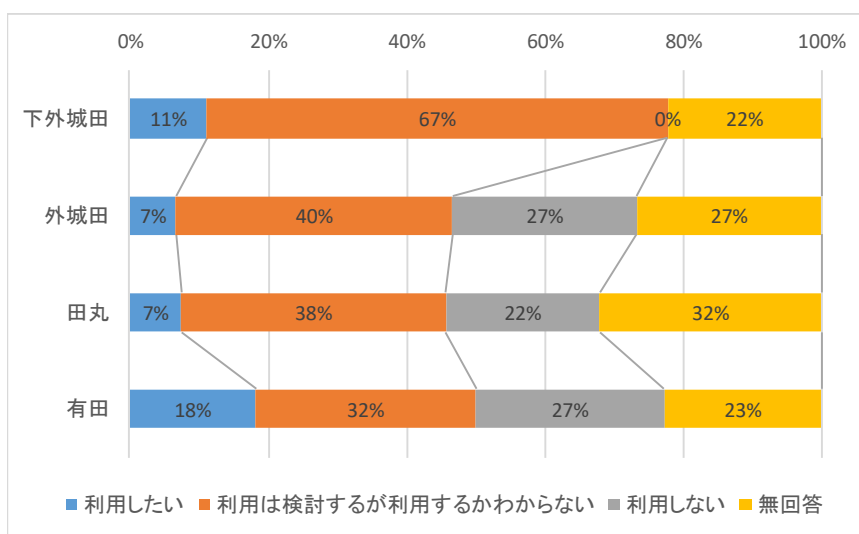
問4-4 空家等の賃貸や売却売却、維持管理委託先などを行う民間事業者や NPO 法人などを本町のホームページで紹介した場合、あなたは利用されますか（単一選択回答）

「利用は検討するが利用するかわからない」が39.4%と最も多くなっています。次いで、「利用しない」が22.5%となっています。

| | 回答数 | 割合(%) |
|----------------------|-----|--------|
| 1 利用したい | 13 | 9.2% |
| 2 利用は検討するが利用するかわからない | 56 | 39.4% |
| 3 利用しない | 32 | 22.5% |
| 9 未回答 | 41 | 28.9% |
| 合計 | 142 | 100.0% |



地区別でみると、有田地区では「利用したい」との回答が高い一方で「利用しない」との回答も高くなっています。



問4－4 自由回答

自由回答を整理すると、以下の通りとなります。

①維持管理に関すること

- ・建物の老朽化はが進行しており、定期的な維持管理をお願いしたい。
- ・見回りがあればよい。

②活用に関すること

- ・駐車場として利用してほしい。
- ・地域活性化の資源として活用してほしい。
- ・有効利用ができればよい。
- ・町に寄付はできないか。

③相談に関すること

- ・民泊したいが手続き方法等がわからない。相談方法を知りたい。

④補助に関すること

- ・解体補助金はないか。
- ・リフォーム（バリアフリー化）の補助はないか。

⑤要望（具体施策等）

- ・賃貸後のトラブルについて町が仲介してくれればよい。
- ・空家について全体的な計画を立ててほしい。
- ・固定資産税を上げないでほしい。
- ・空家の賃貸や町の方針について情報が欲しい。
- ・時間がたつと賃貸・売却は困難となるので、転居時に意向を聞くなど対応できればよい。

3. 現状を踏まえた空家等に対する課題

■新たな空家等の発生

- ・意向調査結果によると、所有者の年齢は 50 歳代以上が大半であり、今後、所有者等の急速な高齢化の進行を踏まえると、さらなる空家等の増加が予想されます。
- ・空家等の建築年は、新耐震基準以前の建物が大半であり、今後さらなる老朽建物の増加が予想されます。

■流通・活用

- ・空家等について地域やNPOによる活用を希望する意見は少ないですが、地域サービスの拠点や交流の場として活用できれば、良好なコミュニティの形成も期待できることから、まちづくりの視点から活用・流通を促進することにより、定住促進、地域活性化につなげていくことも重要な視点となります。
- ・町による維持管理業者の紹介については、積極的な情報提供を行う必要があります。

■所有者等による適切な管理

- ・空家等の維持・管理頻度についてはこまめな維持管理が行われていますが、維持管理の課題として建物の老朽化を挙げる意見も多く、所有者等の高齢化に伴い、維持管理の負担が増大することが懸念されます。

■相談体制の確立

- ・空家等の活用を検討しているが、相談先が分からない、などの意見もあることから、空家等対策に関する効果的な助成策を検討するとともに、相談窓口の明確化など、住民が安心して相談できる体制づくりも必要です。

第2章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 計画対象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

(1) 計画対象地区

本計画で対象とする地域については、空き家等実態調査の結果より町域全域に空家等が存在していることから、対象地域は「町域全域」とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

■用語の定義■

・空家等（空家法第2条1項）

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

・特定空家等（空家法第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をいう。

(3) 空家等に関する基本的な方針

①空家等の発生抑制対策の推進

- ・少子高齢化の進展による人口減少などの社会情勢の変化に伴い、空家等の老朽化の進行や新たな空家等の発生が予想されます。
- ・住民に対する情報提供を行い、空家等の管理を促し空家等の発生を抑制します。

②空家等に対する活用の促進

- ・定住の促進に向け、空家等の活用の方法について検討します。
- ・また売却や活用の向上のために、安全な空家の流通をめざすため、耐震化に対する取り組みを行います。

③所有者等による適切な管理の促進

- ・空家等の管理については、所有者等が自らの責任において行うべきものです。
- ・今後は空家等の管理に対する支援策について、空家等の適切な管理に関する情報の提供や啓発に努めます。
- ・特に管理不全な空家等については、特定空家等への指定及び対応を図ります。

④相談体制の確立

- ・空家等に関する問題は、建築、財産管理や環境など多岐にわたっていることから、住民が相談しやすい体制の確立に努めます。
- ・将来にわたり持続的に空家等の発生予防や対策を行うために、行政や関係団体、住民が連携し空家等の対策を実行する体制づくりを行います。

(4) 主体別の役割

①所有者の役割

本来空家等は所有者等の財産であるものの、管理不全の状態が続けば防災、衛生、景観等の面において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになります。

このことから、空家特措法第3条に「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されています。

②地域の役割

良好な地域の生活環境を維持するために、町や所有者と相互に連携して、地域内の空家等の情報提供等、空家等の発生及びその放置による管理不全な空家等の発生の抑制に努めるものとします。また、空家等の新たな活用者に対し、受け入れ体制の整備を行うものとします。

③事業者の役割

空家等の対策は住宅等の管理だけではなく、流通や地域環境など様々な課題が伴い、専門的かつ幅広い分野での情報や知識、技術が必要となります。事業者等は、その専門的な情報や知識、技術をもって、町や所有者等が行う空家等の対策について情報提供や技術的な支援を行うものとします。

④町の役割

相談体制や実施体制を近隣市町村や関係団体等の連携として整備するとともに、町内における空家等の実態把握とその所有者等の特定を行います。

また、空家等に係る施策について検討するとともに、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、必要な措置を講じます。

なお現行法制度で解決できないような事項が出てきた場合、必要に応じて県や国へ解決に向けて要望を行います。

⑤県・国の役割

国及び県は、空家特措法第15条第1項に「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正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。」と規定され、第2項に「国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家対策計画について基づく空家等に関する施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。」と規定されています。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度（2020年度）から5年間の令和6年度（2025年度）とします。また社会情勢の変化や国・県の施策動向や本町の空家等についての大きな変化があった場合には、計画期間中であっても見直しを行います。

3. 空家等の調査に関する事項

（1）空家等の実態調査

「住宅・土地統計調査」等の統計調査の活用、自治会からの情報提供や実態調査、意識調査の実施等により、空家等の所在やその状態等の把握に努めます。

（2）空家等の所有者等の調査

空家等の所有者等が不明の場合には、必要に応じて住民票・戸籍情報、固定資産税情報等により、所有者等の特定を行います。

また、所有者等と所在地の把握については、GISデータとして管理を行い、危険度の高い空家等から優先的に相続状況や劣化状況などの把握を継続的に行っていきます。

（3）立ち入り調査（詳細調査）

空家法では、必要な限度において、空家等への立ち入り調査（詳細調査）ができるものとされており、特定空家等に対する措置の実施においては、必要に応じて空家等への立ち入り調査を行います。

4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

空家法第3条では、空家等の管理については、所有者等の責任において行うこととなっています。空家等の発生を抑制するとともに、適切な維持管理を行うために、空家等の所有者等に対し、情報提供を行うとともに意識の啓発を図ります。

○具体的施策

啓発に関すること

- ・空家無料相談会の定期開催
- ・木造住宅の無料耐震診断の普及啓発（診断の対象は木造住宅のみ）
- ・耐震補強等補助事業その他補助制度の広報誌での周知等。
- ・その他 HP、ケーブル TV など空家に関する啓発運動。
- ・意向調査で把握した空家所有者に対し、ダイレクトメールなどで直接的な周知

5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等の利活用については、耐震化等を促進し、新たな活用が可能となる空家の整備を進めるとともに、町内外からの新たな利用者を支援する取り組みについて検討します。

○具体的施策

活用に関すること

- ・耐震改修・除却補助金の交付および利用の働きかけ
- ・空家バンク設置の検討
- ・空家等の跡地の公益的な利活用の検討

6. 特定空家等に関する措置その他特定空家等への対処に関する事項

空家法第2条第2項では、次の4項目のいずれかに該当する空家等を「特定空家等」と定義し、また、『「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）』の別紙において、特定空家等の判断に際しての参考となる基準が次のように示されています。

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

【国ガイドラインによる特定空家等判断の参考基準】

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>〔別紙1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等</p> | <p>〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p> |
| <p>〔別紙3〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等</p> | <p>〔別紙4〕 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態</p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等 (2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等</p> |

特定空家の判断については、本計画とは別に判定基準を設け、「玉城町空家等対策推進協議会」で協議の上決定します。

特定空家等と判断された場合には、空家法に基づき、特定空家等の所有者等に対して、助言又は指導、勧告、さらに改善が見られない場合は、命令、代執行の措置を講じます。

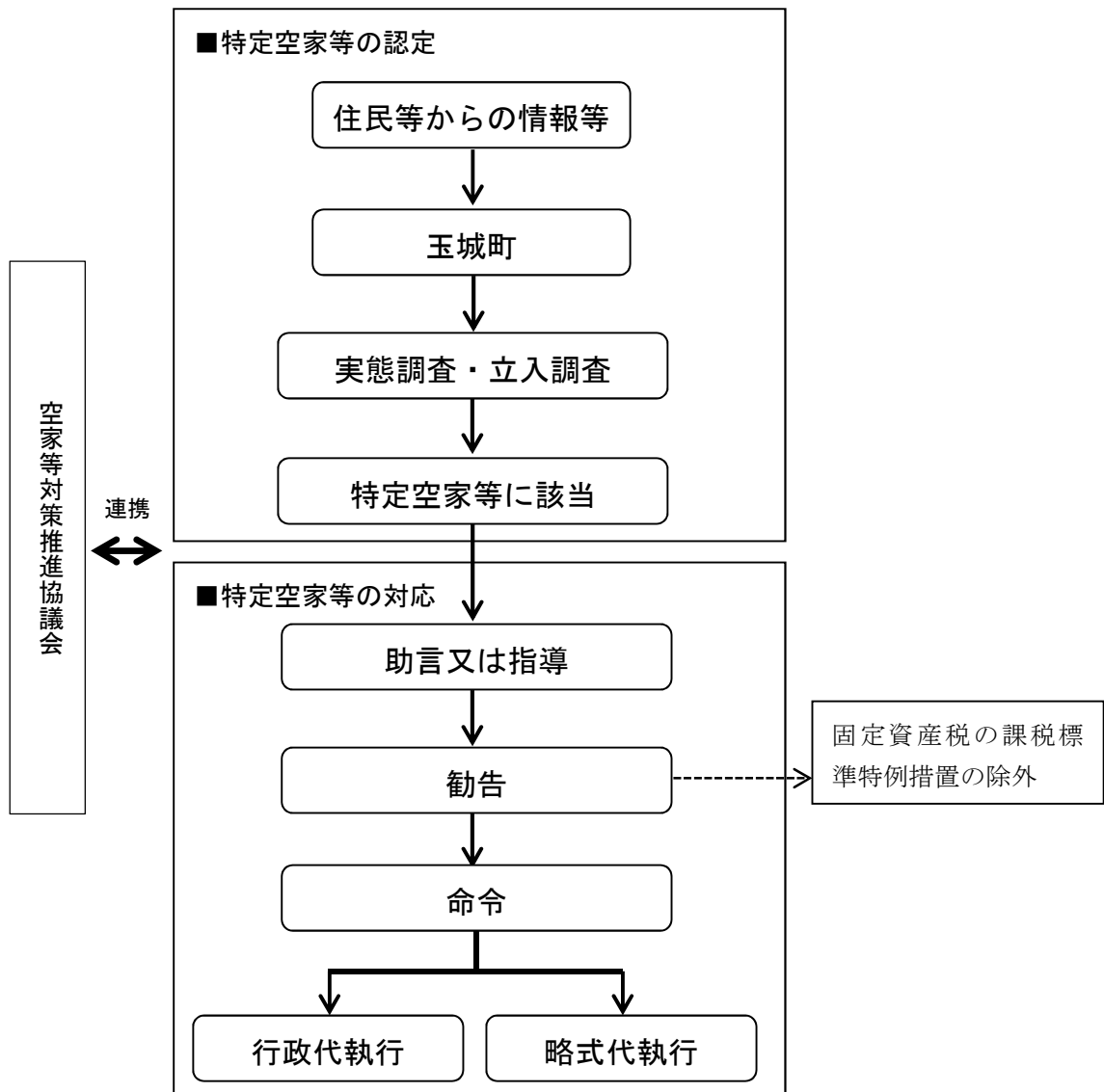


図 特定空家等の措置の流れ

①助言又は指導（空家法第 14 条第 1 項）

空家等が特定空家等と認定された空家等の所有者等に対し、「除却」、「修繕」、「立木竹の伐採」又は「その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置」をとるよう助言・指導を行います。

②勧告（空家法第 14 条第 2 項）

助言・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で特に町長が必要と認める場合は、当該助言・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」又は「その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置」をとることを勧告します。

また、勧告を行った場合は、地方税法第 349 条の 3 の 2 に基づき、当該特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じます。（注）

③命令（空家法 14 条第 3 項）

勧告を受けた者が正当な理由なく、勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に町長が必要があると認めるときは、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令します。

④代執行（空家法 14 条第 9 項）

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必要な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。

⑤略式代執行（空家法 14 条第 10 項）

命令し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・指導又は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、最小限の危険回避措置や、除却等の略式代執行を行います。

7. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等に関する相談については、その内容は多岐にわたるため、住民からの相談が容易にできるように、相談窓口を一本化して対応することとします。また、対応に当たっては、建築や不動産等の民間事業者や地域NPOなどの関係団体等と連携するとともに、近隣市町村とも情報交換などを行います。

| |
|----------------|
| 相談窓口：建設課 都市計画係 |
|----------------|

8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の様々な問題に対応するために、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引業協会、建築士、社会福祉協議会（民生委員）、住民代表等により構成される「玉城町空家等対策推進協議会」により検討を行います。

また、特定空家等の認定については、専門機関等に意見を求め、庁内関係各課で協議し、協議会に諮り審査のうえ認定を行うものとします。

9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 実効的な対策の実施に向けての取り組み

本町独自の課題に基づく支援策についての国や県への働きかけを行います。また近隣市町と連携し、広域的な空家等の対策について取り組みます。

(2) 計画の検証・見直し

空家等に関する現状を把握した上で、施策の効果・成果等の検証を行い、その結果を「玉城町空家等対策推進協議会」に報告・協議し、必要に応じて新たな施策の策定等計画の見直しを行います。

参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 空家等の推進に関する特別措置法の概要
3. 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【概要】
4. 「特定空家等に関する措置」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）

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

法律第二百二十七号（平二六・一一・二七）

◎空家等対策の推進に関する特別措置法

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

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 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 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 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（第十四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若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

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 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 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、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当

該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、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。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置

すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、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、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第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。

- 12 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。
- 13 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。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を
図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通
省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策
の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する
補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基
づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その
他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

2. 空家等の推進に関する特別措置法の概要

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

3. 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【概要】

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【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
 - ・その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

4. 「特定空家等に関する措置」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)

| 「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)【概要】 | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。 | |
| 第1章 空家等に対する対応 | 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項 |
| <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体的事案に対する措置の検討</p> <p>(1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 <p>(2)行政関与の要否の判断</p> <p>(3)他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 <p>(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 <p>(2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か</p> <p>(3)悪影響の程度と危険等の切迫性</p> |
| 第3章 特定空家等に対する措置 | |
| <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</p> <p>(1)立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 <p>(2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 <p>(3)特定空家等に関する権利者との調整</p> <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1)特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2)措置の内容等の検討</p> | <p>4. 特定空家等の所有者等への勧告</p> <p>(1)勧告の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 <p>(2)関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1)所有者等への事前の通知</p> <p>(2)所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3)公開による意見の聴取</p> <p>(4)命令の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 <p>(5)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る公示</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1)実体的要件の明確化</p> <p>(2)手続的要件</p> <p>(3)非常の場合又は危険切迫の場合</p> <p>(4)執行責任者の証票の携帯及び呈示</p> <p>(5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(6)費用の徴収</p> <p>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合</p> <p>(1)「過失がなく」「確知することができない」場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 <p>(2)事前の公告</p> <p>(3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(4)費用の徴収</p> <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。 |

ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【別紙1】 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 | 【別紙2】 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 |
| <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1)建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している <p>(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している | <p>(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 <p>(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 |
| 【別紙3】 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 | 【別紙4】 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 |
| <p>(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 <p>(2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 | <p>(1)立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 <p>(2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 <p>(3)建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 |