

第二期

大玉村空家等対策計画(案)

令和7年 月
 福島県大玉村

目 次

第 1 章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的	2
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2

第 2 章 大玉村の空家等の状況

1 人口等の状況	3
2 空家等の状況	5
3 空家等に関する現状と課題	11

第 3 章 空家等に関する基本方針

1 基本的な方針	12
2 対象地区	13
3 対象空家等の種類	13

第 4 章 空家等対策の基本的事項

1 空家等の予防の促進	14
2 空家等の適正管理の促進	14
3 空家等の利活用の促進	14
4 空家等の安全対策	15

第 5 章 空家等対策の実施体制

1 庁内の体制	20
2 関係機関との連携	20

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

近年、全国的に地域における人口減少や高齢化、住宅の老朽化、居住形態の変化・多様化に伴い、空家等が年々増加しています。

こうした空家等の中には、適切な管理がなされないことによる安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせるものもあり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

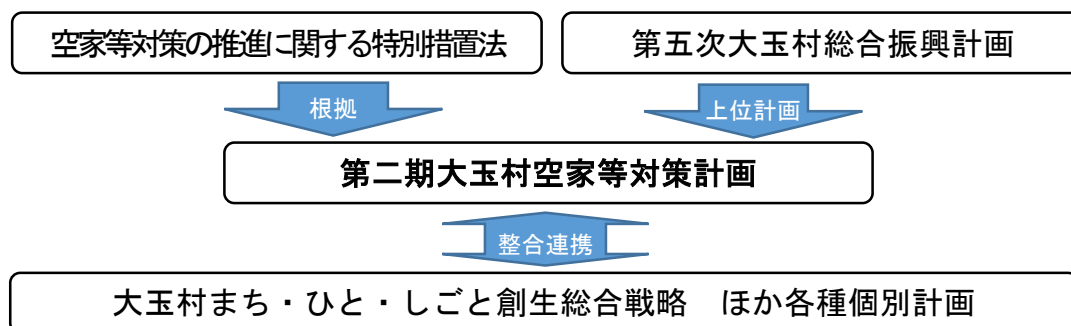
このため、国では空家等がもたらす問題に総合的に対応するため、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）を公布し、平成 27 年 5 月に全面施行されたところです。

本村においては、特措法に基づき、空家等に関する施策を効果的に実施するため、令和 2 年 3 月に、「大玉村空家等対策計画」（第一期計画）を策定し、空家実態調査の実施、空家バンクの設置や空家改修支援事業補助金・空家除却費補助金制度の創設等、空家等対策に取り組んできました。

このたび、第一期計画期間の 5 年間が終了したことや、令和 5 年 12 月に「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」が施行され、各種制度改正が行われたことから、計画の見直しを行い、「第二期大玉村空家等対策計画」を策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第 7 条に規定する「空家等対策計画」として定めるものです。なお、本計画は、村の最上位計画である総合振興計画やその他関連計画との整合・連携を図りながら推進していきます。



3 計画期間

本計画の期間は令和 7 年度から、村の最上位計画である第五次大玉村総合振興計画との整合を図るため、同計画期間の終期である令和 12 年度までの 6 年間とします。

なお、本計画は継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：令和 7 年度から令和 12 年度まで

第2章 大玉村の空家等の状況

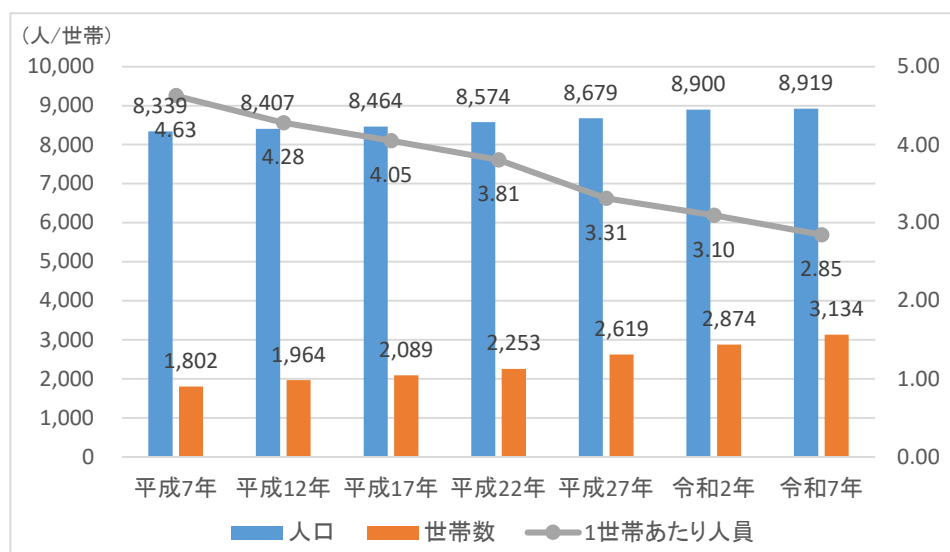
1 人口等の状況

(1) 人口・世帯数の推移

本村の人口は、国勢調査では昭和 50 年から一貫して増加しており、令和 7 年 4 月 1 日時点の推計人口は 8,919 人となっています。

世帯数も増加傾向で、令和 7 年時点では 3,134 世帯となっています。

また、1 世帯あたりの人員については、平成 7 年の 4.63 人／世帯から令和 7 年では 2.85 人／世帯と減少しており、核家族世帯や単独世帯が増加していることが推測されます。

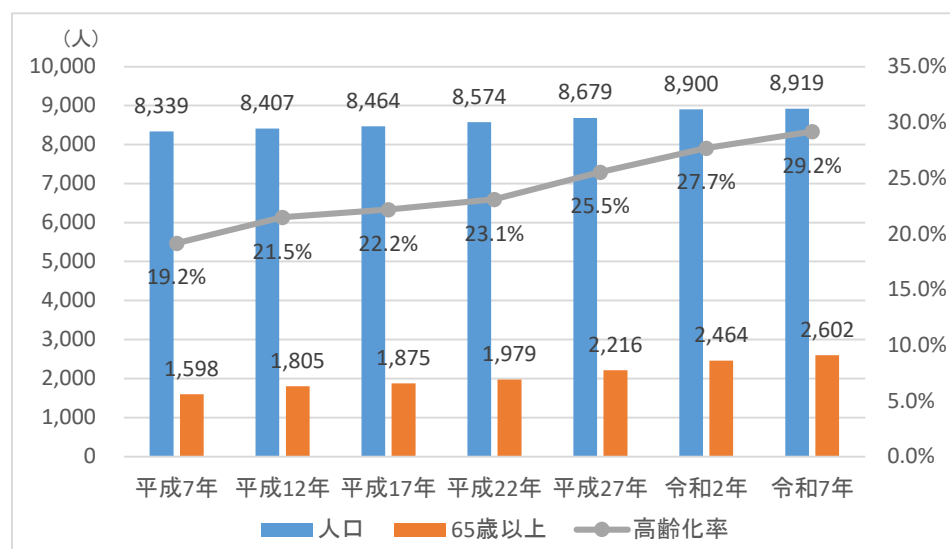


出典:各年国勢調査、令和7年は福島県現住人口調査(4月1日)

(2) 高齢化率の推移

65 歳以上の高齢者人口は年々増加が続いており、平成 7 年調査時の 1,598 人に対し、令和 7 年は 2,602 人と 1,000 人以上増加しています。

また、高齢者の割合は平成 7 年の 19.2%から令和 7 年には 29.2%と 10 ポイント増加しており、高齢化が進行しています。



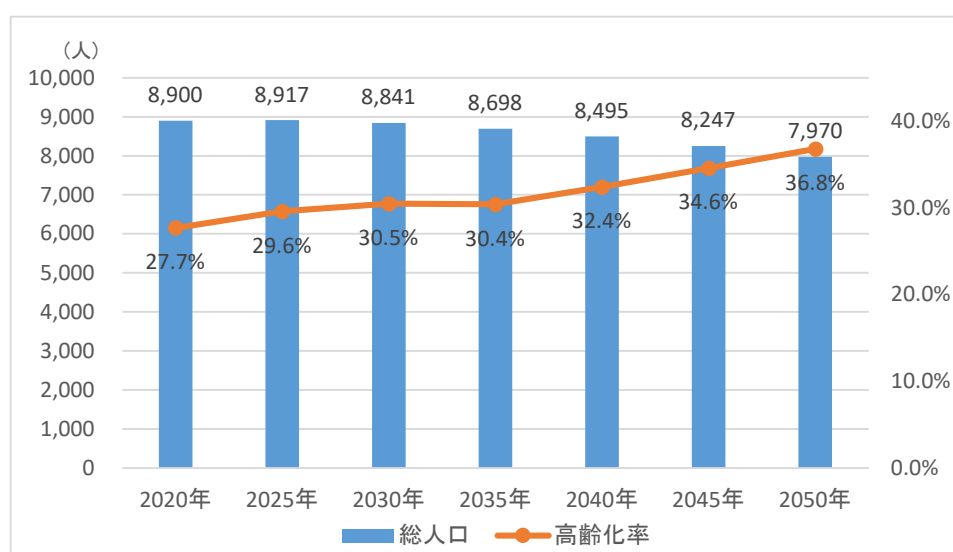
出典:各年国勢調査、令和7年は福島県現住人口調査(4月1日)

(3) 人口の将来予測

本村における将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では 2020 年に 8,900 人であった人口が 2050 年には 7,970 人まで減少する一方、高齢者の割合が増え続け、36.8%に到達すると見込まれています。

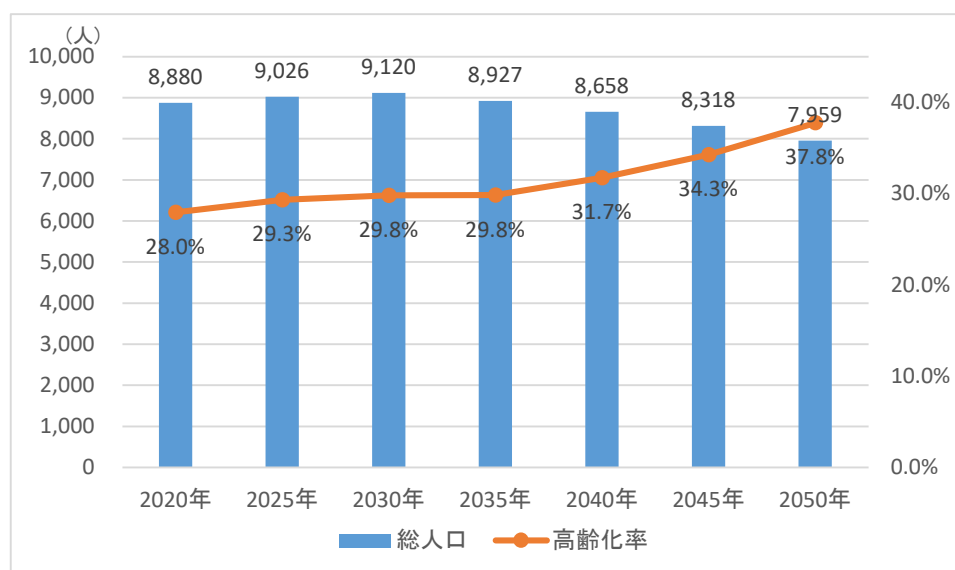
また、大玉村人口ビジョンにおける定住施策による好転を想定した目標値としての推計でも、人口は 2050 年に 7,959 人に減少する一方、高齢者の割合は 37.8%まで増加が見込まれ、人口減少や高齢化が進むことは同様に予測されています。

① 国立社会保障・人口問題研究所による推計



出典：日本の地域別将来推計人口(令和 5(2023)年推計)

② 大玉村人口ビジョンによる目標



出典：大玉村人口ビジョン改訂版(令和 4 年 3 月)

2 空家等の状況

(1) 空家実態調査の実施

本村では、空家等の実態を把握するため、平成 29 年度から令和元年度にかけて、各行政区や地域おこし協力隊と連携して空家実態調査や所有者アンケート調査（以下「前回調査」という。）を実施しました。

また、前回調査時点からの状況変化や空家等の管理状況を把握するため、令和 6 年度から 7 年度にかけて、前回調査で空家と判定した建物や、住宅地図データを参考に新たに空家の可能性がある建物をリストアップし、現地調査を中心とした空家実態調査（以下「今回調査」という。）を実施しました。

今回調査では、村内全域（別荘地を除く）を調査範囲として、主に居住の用途で使用されている住宅（店舗兼住宅を含む）を対象として調査することとし、店舗や事務所、工場等の事業用建物については調査対象に含めないこととしました。また、現在は居住されていない住宅であっても、同一敷地内や隣地に所有者がいて、納屋や物置等として利用や管理されている建物については除きました。なお、現地調査については外観目視による調査とし、敷地内には原則立ち入らず外部から確認できる範囲で実施しました。

(2) 空家の件数

前回調査では、65 件が空家である可能性が高い建物であると確認していました。これらについて、その後の状況変化により居住が確認されたものが 6 件、解体され更地となったものが 4 件ありました。また、前回調査では旧宅等で敷地内に所有者が居住しているような建物についても空家として含めていましたが、今回調査ではこれらを除き、49 件を対象として抽出しました。

さらに住宅地図情報会社より空家の可能性がある建物のデータを入手し、134 件がリストアップされましたが、このうち居住等が確認できるものや前回調査との重複を除き、78 件を対象として抽出しました。

これらの合計 127 件について調査を実施した結果、居住が確認できたものが 15 件、解体済みで更地となっているものが 10 件、住宅以外の事業所や倉庫等、あるいは所有者が敷地内・隣地等に居住しており物置などで利用されているものが 34 件、空家であるか確定できないものが 12 件、空家である可能性が高いと判定したものが 56 件でした。

空家実態調査結果

①調査対象建物の抽出

(単位: 件数)

	リストアップ	調査対象外				調査対象
		居住	解体済	利用中	前回調査	
前回調査	65	6	4	6	－	49
住宅地図データ	134	9	1	16	30	78
合計	199	15	5	22	30	127

②今回調査結果

	調査対象	調査結果				
		居住	解体済	利用中	不明	空家
前回調査	49	4	3	5	5	32
住宅地図データ	78	11	7	29	7	24
合計	127	15	10	34	12	56

※空家の定義について、特措法では「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」をいうとされています。国土交通省の指針によると、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられるとされています。

今回調査では、建築物の中でも住宅を中心として、外観から確認できる範囲での建物や敷地の使用状況、課税情報及び水道使用情報、前回調査結果等を総合的に判断し、空家である可能性が高い建物かどうか独自に判定したものとなっています。

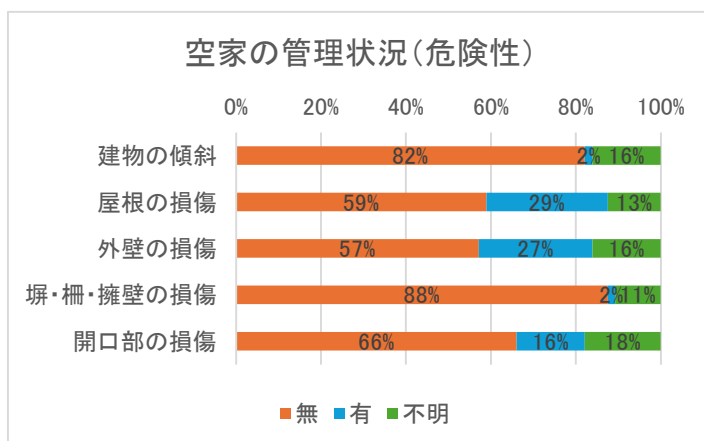
(3) 空家の管理状況

①危険性

空家の可能性が高いと判断されたものについて、建物の傾斜、屋根の損傷、外壁の損傷、塀・柵・擁壁の損傷、開口部の損傷の5項目について、損傷等の有無や損傷具合を確認し、危険性判定を行いました。

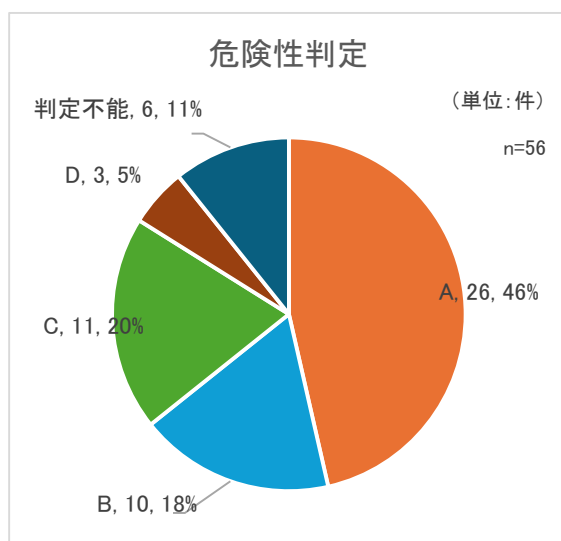
屋根の損傷が16件・29%、外壁の損傷が15件・27%で確認されており、軽微なものから大きなものまで程度は様々ですが損傷が多くなっています。また出入口や窓など開口部の損傷についても9件・16%で確認されました。建物の傾斜や塀・柵・擁壁の損傷についてはそれぞれ1件ずつ確認されました。それ以外にも樹木や雑草の繁茂等が著しく建物自体が確認できなかったものも1割以上ありました。

また、建物の損傷による危険性について、劣化や損傷の程度に応じて4段階でランク付けをした結果、Aランク（損傷がなく危険性がない）が26件・46%、Bランク（適正に管理されていないが周辺に影響なし）が10件・18%、Cランク（適正に管理されておらず今後影響が予想）が11件・20%、Dランク（適正に管理されておらず影響あり）が3件・5%となっています。



(単位: 件)

	無	有	不明
建物の傾斜	46	1	9
屋根の損傷	33	16	7
外壁の損傷	32	15	9
塀・柵・擁壁の損傷	49	1	6
開口部の損傷	37	9	10



<危険性ランク>

A: 損傷がなく危険性がない

B: 適正に管理されていないが周辺に影響なし

C: 適正に管理されておらず今後影響が予想

D: 適正に管理されておらず影響あり

②周辺環境への影響

空家の可能性が高いと判断されたものについて、雑草・樹木の状況、廃棄物等の状況、動物・虫の状況、臭気の状況、玄関・窓の施錠の5項目について、周辺環境への影響を確認し、環境判定を行いました。

雑草・樹木については手入れされていないものが30件・54%と多くなっています。廃棄物等が敷地内に放置されているものも4件確認されました。動物・虫について、調査時には確認できませんでしたが、近隣住民からの聞き取りの中ではハクビシンやハチが生息しているといった情報も寄せられています。

また、周辺環境への影響について、敷地内や周辺の状況に応じて4段階でランク付けをした結果、Aランク（適正に管理されており周辺に影響なし）が24件・43%、Bランク（適正に管理されていないが周辺に影響なし）が12件・21%、Cランク（適正に管理されておらず今後影響が予想）が14件・25%、Dランク（適正に管理されておらず影響あり）が2件・4%となっています。

雑草・樹木の状況

	件数	割合
無	12	21%
手入れされている	14	25%
手入れされていない	30	54%
合計	56	100%

臭気の種類

	件数	割合
無	52	93%
有	0	0%
不明	4	7%
合計	56	100%

廃棄物等の状況

	件数	割合
無	48	86%
有	4	7%
不明	4	7%
合計	56	100%

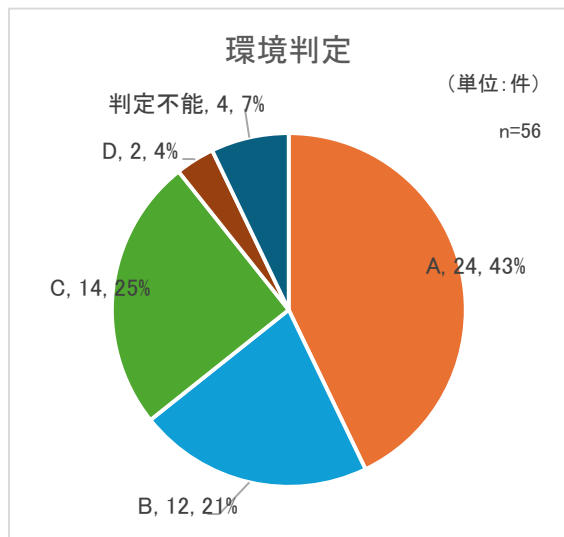
玄関・窓の施錠

	件数	割合
未施錠	2	4%
施錠	37	66%
不明	17	30%
合計	56	100%

動物・虫の状況

	件数	割合
無	45	80%
有	0	0%
不明	11	20%
合計	56	100%

※いずれも調査時に確認できる範囲で把握したものであり、タイミングや季節、天候等により変わり得る。玄関・窓の施錠については目視で開いている状態が確認された場合のみ未施錠と判定し、閉じられている場合は施錠と判定した。



<環境ランク>

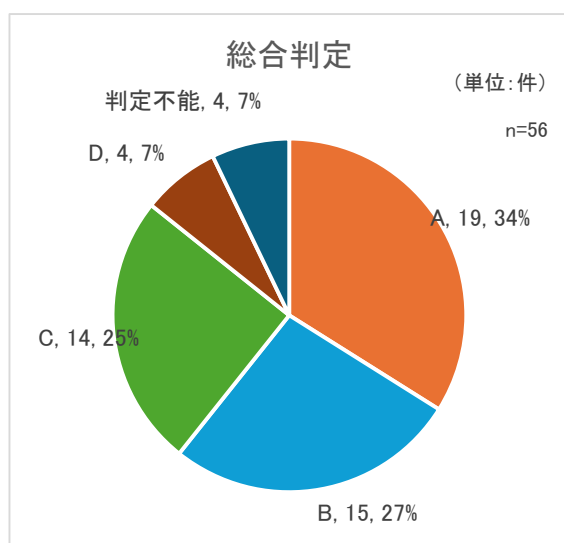
- A: 適正に管理されており周辺に影響なし
- B: 適正に管理されていないが周辺に影響なし
- C: 適正に管理されておらず今後影響が予想
- D: 適正に管理されておらず影響あり

③総合判定

①の危険性判定と②の環境判定を組み合わせ、修繕等により居住できる可能性も含めて総合判定を行いました。①と②のランクいずれか低い方のランクを基準に4段階でランク付けを行った結果、Aランク（今後の利活用を検討すべき空家）が19件・34%、Bランク（修繕により利活用が見込まれる空家）が15件・27%、Cランク（今後の経過観察が必要な空家）が14件・25%、Dランク（管理不全空家・特定空家の可能性がある空家）が4件・7%となっています。

危険性判定と環境判定の結果

(単位:件)					
危険性／環境	A	B	C	D	判定不能
A	19	7	0	0	0
B	4	4	1	0	0
C	1	1	9	0	0
D	0	0	2	1	0
判定不能	0	0	2	1	4



<総合ランク>

- A: 今後の利活用を検討すべき空家
- B: 修繕により利活用が見込まれる空家
- C: 今後の経過観察が必要な空家
- D: 管理不全空家・特定空家の可能性がある空家

(4) 調査結果のまとめ

- ・ 空家件数については、前回調査の際に空家と判定したものは 65 件ありましたが、このうち新たに居住が確認されたものが 10 件、解体されて更地となったものが 7 件あり、空家状態が解消されたものも多く見られました。
- ・ 今回調査で空家と判定したものは 56 件と前回調査時点から減っていますが、今回調査では旧宅など隣地に所有者がいて物置や納屋などとして利用や管理されているものについては空家に含めないこととしたため、一概に空家が減少したことを示すものではありません。旧宅などで解体に費用がかかることからそのままにしているケースも多いと推測され、今後空家となる可能性のあるものも多くあると考えられます。
- ・ 地域別にみると人口や建物の多い住宅地に比較的多く空家が確認されましたが、中山間地域でも多く空家が確認されており、村内全域に空家が点在している状況となっています。住宅地については、適正な管理がなされない場合は周辺への影響が生じる可能性も大きいいため注意が必要です。
- ・ 空家の管理状況については、空家状態であっても所有者や管理者により建物の管理や敷地内の草刈りなどが定期的になされ、適正な管理がされているものも多く見られました（総合判定で A ランクのものが約 3 割）。
- ・ 一方で、空家状態が長期間継続し、建物の腐朽や破損が著しいものや敷地内の樹木雑草が著しく繁茂しているものも見られました（総合判定で C・D ランクのものが約 3 割）。多くは周辺に住宅がないなどの理由により周辺環境に影響を及ぼしている状態には至っていないものの、住宅地などにある空家で今後影響を及ぼす可能性のあるものも確認されました。
- ・ 所有者が村内や近隣に居住している場合は定期的な管理がなされているものが多いですが、県外など遠方に居住している場合は管理が不十分となっているものが多く確認されました。また、所有者が施設に入居している場合や相続放棄等により、管理が一切されない状況となってしまうものも確認されました。
- ・ 空家であっても個人の財産であり、利活用や処分するかどうかは所有者の意向によることとなりますが、空家の適正管理を呼びかけることで所有者の管理意識の醸成・啓発を図り、空家の適正管理はもとより、空家の発生予防や解消、流通促進などに努めていく必要があります。
- ・ また、すでに周辺に影響が生じている状態にある空家については、特措法に基づく特定空家等又は管理不全空家等の可能性のある建物として、所有者への指導・助言を行うなど、改善を図っていく必要があります。

3 空家等に関する現状と課題

実態調査の結果も踏まえ、本村の空家等の現状や問題点、今後の課題について以下のとおり整理します。

項目	現状と課題
空家等の増加	空家は村内全域に分布しており、確認できたもの以外にも空家である可能性がある建物や今後空家になる可能性がある建物もあり、空家等は今後増加していくことが見込まれる。 ⇒ 空家化の予防が必要
空家等の老朽化	住まなくなってから年数が経過している空家も多く老朽化がみられる。また、管理不全により安全面、衛生面、防犯面、周辺環境の悪化が懸念される。 ⇒ 適正管理の促進が必要
空家等の利活用	利用可能な空家はあるものの、住宅市場への流通が進まず、既存の住宅ストックが有効活用できていない。 ⇒ 利活用の促進が必要
危険な空家等への対処	所有者不明、相続放棄などにより管理されずに放置される空家もあり、今後周辺に危険を及ぼすことも懸念される。 ⇒ 安全対策が必要

第3章 空家等に関する基本方針

1 基本的な方針

空家等の管理については特措法第5条において、「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。」と規定されているとおり、第一義的には所有者等の責務であることが基本です。憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権にも所有者の権利の保証と責任が規定されているため、空家等に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則となります。

一方で、適正に管理されない空家等の増加により、周辺住民に対して様々な悪影響が懸念されます。村民が安心して暮らせる環境を整備していくため、地域住民や関係団体とも連携・協力を図りつつ、実効的な対策を講じていくため、下記のとおり基本方針を掲げ、予防・適正管理・利活用・安全対策に取り組めます。

基本方針①予防

空家等にしない、空家等を増やさないことを目的に、居住している段階から、空家等に対して問題意識を持ってもらうために、空家等に関する啓発活動・情報提供などを実施していきます。

基本方針②適正管理

空家等の管理は所有者の責務において行われるべきことを前提に、空家等が管理不全な状態とならないよう、所有者やその家族、関係者に対して、適正な管理を促していきます。

基本方針③利活用

良好な生活環境を維持するとともに、移住・定住促進、地域活性化に資するよう、空家等の利活用を促進します。

基本方針④安全対策

管理不全の空家等に対しては、適正な管理依頼を行うとともに特措法に基づく各種対策を講じます。

2 対象地区

空家実態調査の結果、本村では空家は村内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されたことから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は「村内全域」とします。

3 対象空家等の種類

本計画で対応する空家等の種類は、特措法第 2 条第 1 項に規定された「空家等」、同条第 2 項に規定された「特定空家等」、第 13 条第 1 項に規定された「管理不全空家等」とします。

【用語の定義】

①空家等＜特措法第 2 条第 1 項＞

- ・ 建築物又はこれに付随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

②特定空家等＜特措法第 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、又は、衛生上有害となるおそれのある状態にあると認められる空家等
- ・ 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にあると認められる空家等
- ・ 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

③管理不全空家等＜特措法第 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状態にあると認められる空家等

第4章 空家等対策の基本的事項

1 空家等の予防の促進

空家等がもたらす周辺住民への生活環境への悪影響などの諸問題を住宅・建築物の所有者に周知し、新たな空家等の発生を予防・抑制します。現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知し、将来における空家等の発生を予防します。

【具体的な取組】

- ・空家等対策計画の村民への周知
- ・空家等の予防・有効活用に関する広報活動（広報誌、ホームページ、チラシ等各種媒体を活用）

2 空家等の適正管理の促進

空家等の管理は、所有者等に第一義的な責任があります。老朽化や破損状況の悪化が進行する前に、所有者等に対して適正管理の必要性を周知し、意識啓発を図ります。

また、不良度の高い空家については、除却費用に対する助成などにより解消を促すことで、良好な景観保全や居住環境の整備改善を図ります。

【具体的な取組】

- ・空家等実態調査の実施（現況・所有者等調査、データベース整備等）
- ・所有者等に対する適正管理に向けた意識啓発（固定資産税納税通知を利用した周知や、適正管理が必要と認められる空家所有者等への依頼・助言等）
- ・空家等に関する相談体制の整備
- ・空家除却費補助金制度の実施

3 空家等の利活用の促進

利用可能な空家等については、空き家バンク制度による所有者と利用希望者とのマッチング等の推進や、移住者等が実施する空家改修に対する助成などにより、空家等の市場流通を促進しながら、移住定住促進等につなげ、地域活性化を図ります。

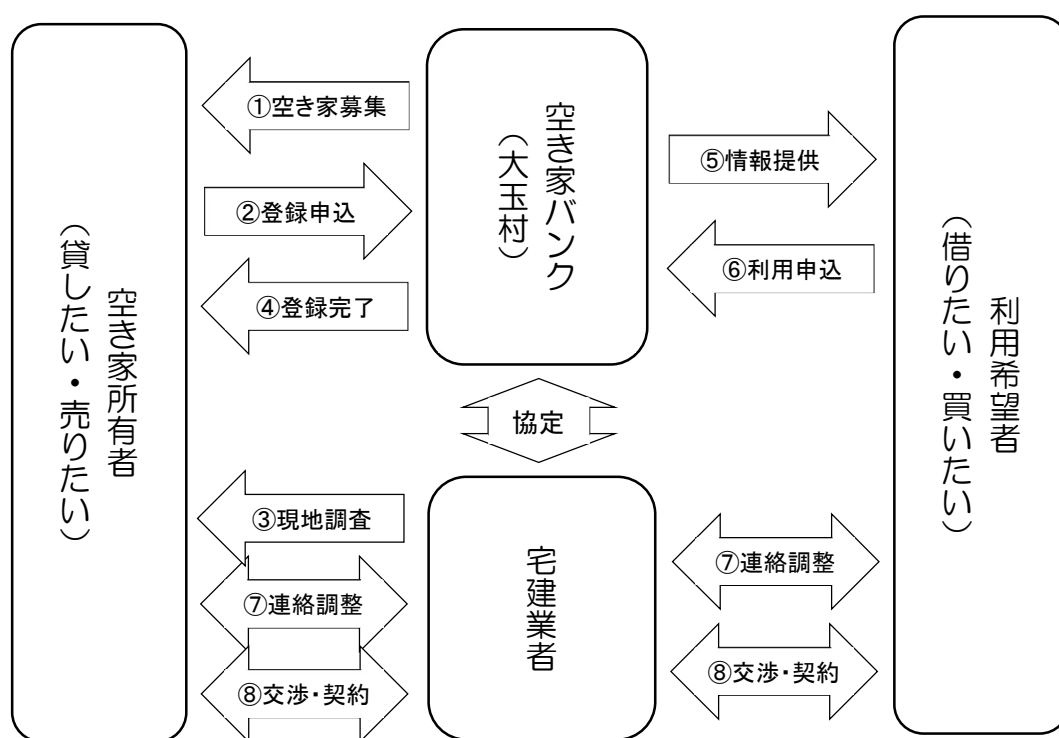
【具体的な取組】

- ・空き家バンク制度の実施
- ・空き家改修等支援事業補助金制度の実施
- ・住宅取得支援事業補助金制度の実施
- ・不動産関係団体等との連携による中古住宅の流通促進
- ・創業者空き店舗等活用支援事業補助金制度の実施
- ・国や県等が実施する空家等関連施策の利活用

◆大玉村空き家バンク

村では、村内の空き家等を有効活用して村内外からの交流拡大及び定住促進による地域活性化を図るため、公益社団法人福島県宅地建物取引業協会と協定を締結し、空き家バンク制度を実施しています。

村内にある空き家の売却や賃貸を希望する物件所有者から、物件の情報を村に登録していただき、村ホームページ等へ掲載して利用を希望する方へ情報を提供しています。



4 空家等の安全対策

村で行う空家実態調査や村民からの情報提供により把握した空家等について、適切な管理の促進を図ります。

倒壊等の危険性のある空家等や周辺環境に影響がある空家等が確認された場合は、特措法に基づく管理不全空家等又は特定空家等に該当するかどうか検討し、助言・指導、勧告などの必要な措置を講じます。

空家等の周辺の状況から、危険等を緊急的に回避する必要がある場合は、適切に緊急安全措置を講じます。

なお、空家等の対策は、特措法に限らず、建築基準法・消防法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律・災害対策基本法等の既存法での対応も考えられることから、関係部署・関係機関が連携を図りながら、適切な対応に努めていきます。

①所有者等の責務の明確化

空家等の管理は、所有者等に第一義的な責任があることから、空家等を適正に管理することをはじめ、空家状態の解消に努めるなど、空家等の所有者及び管理者の責務を明らかにします。

②効果的な実施体制の整備

庁内関係部署の役割分担を明確にし、空家等を含む住宅・建築物に対する村民や所有者等からの相談体制を整えるとともに、管理不全の状態に応じて効果的な対策が実施できる体制を整えます。

また、関係機関等と連携を図りながら、地域の実情を踏まえた効果的な措置を講じることができる体制を整えます。

③空家等に対する必要な処置の実施

空家実態調査や村民からの情報提供により把握した空家等については、必要に応じて現地調査や立入調査を行うこととします。

調査の結果、改善が必要と認められる場合は、所有者等に対して適正な管理について依頼・助言を行い、所有者等自らによる改善を促します。また、空家等の周辺の状況から緊急的に危険等を回避する必要がある場合には、緊急安全措置を講じます。

④管理不全空家等及び特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、調査の結果、危険度や切迫性が極めて高いと判断される空家等については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特措法に基づく管理不全空家等又は管理不全空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、管理不全空家等及び特定空家等の判断については、国土交通省が定める「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）」及び福島県空家等対策連絡調整会議が作成した「特定空家等の判断の参考となる基準（案）」を参考にしながら、総合的に判断します。

⑤管理不全空家等及び特定空家等に対する必要な措置の実施

管理不全空家等及び特定空家等に対しては、特措法に基づく助言・指導・勧告・命令・行政代執行等の措置を実施し、管理不全状態の解消に向けた取組を行います。

なお、管理不全空家等及び特定空家等の所有者への勧告を行った場合は、当該空家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例を除外します。

また、管理不全空家等・特定空家等の建材が周辺に飛散し道路上に落下しているなど、緊急的に危険等を回避する必要がある場合は、緊急安全措置を講じます。

【参考】

◆固定資産税の住宅用地特例

	小規模住宅用地 (200 m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200 m ² を超える部分)
固定資産税の 課税基準	1/6 に減額	1/3 に減額

◆空家等対策の関係法令

	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、 又は著しく衛生上有害と 認められる場合	除却、修繕等の保安上又は 衛生上必要な措置を命令
消防法	屋外における火災予防上 危険なもの（火災の危険が 迫っている場合のみに限 定）	屋外の延焼のおそれのあ るものの除去等を命令
道路法	認定区域内に生じている 道路の交通に支障を及ぼ すおそれのある行為	工作物等の除却その他必 要な措置を命令
廃棄物の処理及び清 掃に関する法律	自己所有地でごみ（一般廃 棄物と明らかなもの）を不 法に処分している場合	除却等の必要な措置を命 令
	廃棄物の不法投棄によっ て、生活環境の保全上支障 がある場合	所有者に予防措置を指導 するとともに、不法投棄を 行った者に対し除去等を 命令
空家等対策の推進に 関する特別措置法	空家等対策の全般に関す るもの	計画策定、立入調査、固定 資産税情報などの利用、デ ータベースの整備、管理不 全空家等・特定空家等への 助言又は指導、勧告、命令、 代執行等

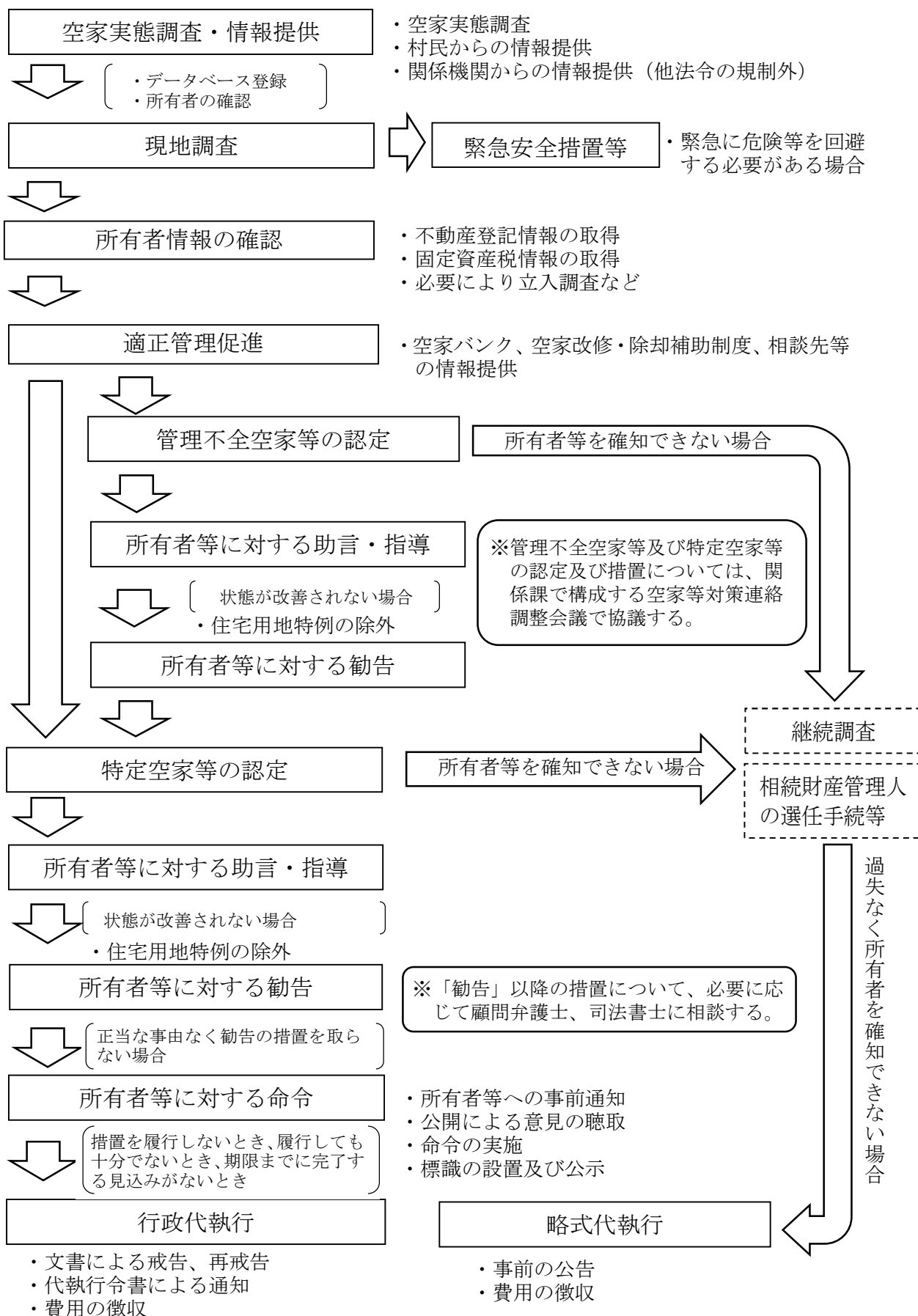
特定空家等の判断基準

物的状態の事例		判断の基準	特定空家分類
建築物	建築物の倒壊 部材の脱落・飛散等	建築物の倒壊や部材の飛散等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
	衛生設備等の破損等	吹付石綿等の飛散や、衛生設備等の破損により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
	擁壁の崩壊等	擁壁のひび割れや崩壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
雑草・立木	雑草・立木等の繁茂	雑草・立木等の繁茂により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ 生活環境保全
	立木の腐朽・倒壊等	立木の腐朽・倒壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
ごみ・物品	ごみ・物品等の放置等	ごみや物品等の散乱・堆積した状態での放置による臭気の発生、飛散・流出があり、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ 生活環境保全
		ごみや物品等が大量に散乱・堆積した状態で放置され、または有害危険物質等の放置があり、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
動物	空家等に住みついた動物等	動物による騒音や臭気等により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ 生活環境保全
	衛生動物の発生	衛生動物（ねずみ等）の大量発生等により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
その他	既存の景観に関するルールへの不適合	既存の景観に関するルールに適合しない状態となっている	ハ 景観阻害
	建築物等の不適切な管理(防火・防犯)	燃焼の恐れのある物件の放置により、火災発生の恐れがある 玄関等の無施錠等で外部から不特定の者が容易に侵入できる状態となっている	ニ 生活環境保全

特定空家等分類

- イ 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（保安上危険）
 - ロ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態（衛生上有害）
 - ハ 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（景観阻害）
 - ニ 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（生活環境保全）
- 出典：「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）

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置



第5章 空家等対策の実施体制

1 庁内の体制

空家等に関する問題は衛生、景観、防犯・防災などの周辺環境に関するものから、相続や税金など所有者に関するものまで多岐にわたっています。

このことから、関係部署が連携して空家等に関する問題に対応できるよう体制を整備します。特に、管理不全空家等・特定空家等の認定及び措置の対応などにあたっては、関係部署で構成する「空家等対策連絡調整会議」を設置し、庁内横断的に空家等対策に取り組みます。

関係部署		役割等
総務部	企画財政課	・空家等対策の総合調整に関すること。 ・空家等対策計画の策定及び変更に関すること。 ・管理不全空家等・特定空家等の認定及び措置に関すること。 ・移住・定住促進施策としての空家等の利活用に関すること。
	税務課	・固定資産税等に関すること。
住民福祉部	住民生活課	・空家等の防火・防犯に関すること。 ・空家等の環境保全に関すること。
	福祉課	・福祉施策としての空家等の利活用に関すること。
産業建設部	産業課	・商工業振興施策としての空家等の利活用に関すること。 ・農業振興施策としての空家等の利活用に関すること。
	建設課	・空家等の改修や除却に関すること。 ・管理不全空家等・特定空家等の認定及び措置に関すること。
農業委員会		・農業振興施策としての空家等の利活用に関すること。

2 関係機関との連携

多岐にわたる空家等の課題解決のため、県、警察、消防等の関係機関とも連携して対応していきます。また、不動産業者をはじめ各種専門家や地域コミュニティの核でもある各行政区とも連携することにより総合的かつ専門的に対応していきます。