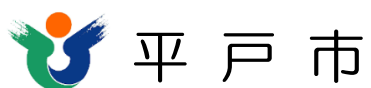


# 第2期平戸市空家等対策計画



令和5年3月





# 目 次

## 第1章 空家等対策計画策定の趣旨

- 1 計画策定の背景と目的 ..... 1
- 2 計画の位置付け ..... 2
- 3 計画期間 ..... 2

## 第2章 平戸市の人口等の現状

- 1 人口と高齢化率等の推移 ..... 3
- 2 地区毎の人口等の推移 ..... 4

## 第3章 平戸市の空家等の状況

- 1 住宅・土地統計調査における空き家の状況 ..... 6
- 2 空家等の実態調査 ..... 6
- 3 空家等の分布状況 ..... 7
- 4 空家等の不良度判定 ..... 7
- 5 空家等の市場性判定 ..... 9
- 6 空家等の分布図 ..... 11
- 7 所有者意向調査（アンケート調査）
  - （1）調査の概要 ..... 12
  - （2）調査結果 ..... 13
- 8 空家等データベースの整備 ..... 27

## 第4章 空家等が発生する背景等

- 1 空家等が発生する背景 ..... 28
- 2 空家等が引き起こす問題 ..... 29
- 3 前計画を踏まえた課題 ..... 29

## 第5章 空家等対策の基本的な方針

- 1 対象とする空家等の種類 ..... 30
- 2 空家等に関する対策の対象地区 ..... 30
- 3 空家等対策の基本的な方針 ..... 30

4 空家等対策に関する実施体制	
(1) 相談窓口	30
(2) 空家等対策協議会	32
(3) 関係団体との連携	32

## 第6章 空家等対策に係る施策

1 空家等の発生抑制	33
2 空家等の有効活用	33
3 適切な維持管理	34
4 解体・除却	34
5 やるばい指標（成果指標）	35

## 第7章 特定空家等に対する措置

1 事前調査	36
2 情報提供・助言等	36
3 行政措置	
(1) 助言又は指導（法第14条第1項）	36
(2) 勧告（法第14条第2項）	36
(3) 命令（法第14条第3項）	37
(4) 代執行（法第14条第9項）	37
(5) 略式代執行（法第14条第10項）	37
(6) 緊急安全代行措置（条例第7条第1項）	37

## 第8章 資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	40
2 「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るために 必要な指針（ガイドライン）別紙1～4	46
3 平戸市空家等対策の推進に関する条例	52
4 平戸市空家等対策協議会条例	54

## 用語の意味

### ○ 法

空家等対策の推進に関する特別措置法  
(平成 26 年 11 月 27 日 法律第 127 号)

### ○ 条例

平戸市空家等対策の推進に関する条例  
(平成 30 年 3 月 30 日 条例第 32 号)

### ○ 空家等 (法第 2 条第 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 (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。

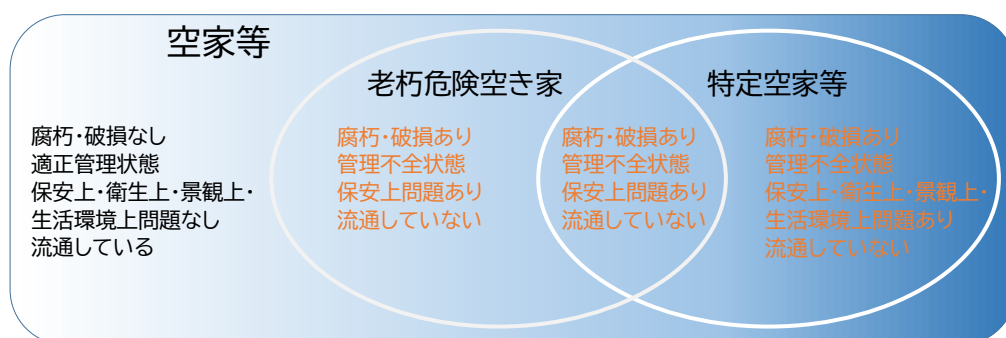
### ○ 所有者等 (法第 3 条)

空家等の所有者又は管理者

### ○ 老朽危険空き家

住宅地区改良法施行規則(昭和 35 年建設省令第 10 号)別表第 1 (い)欄に掲げる評定区分の二構造の腐朽又は破損の程度における合計評点が 100 点以上のもの。

### 【空家等のイメージ】



# 第1章 空家等対策計画策定の趣旨

## 1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少・少子高齢化の進展とともに、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。特に、適切な管理が行われないうまま長年放置され老朽化した空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、多岐にわたる問題を生じさせています。

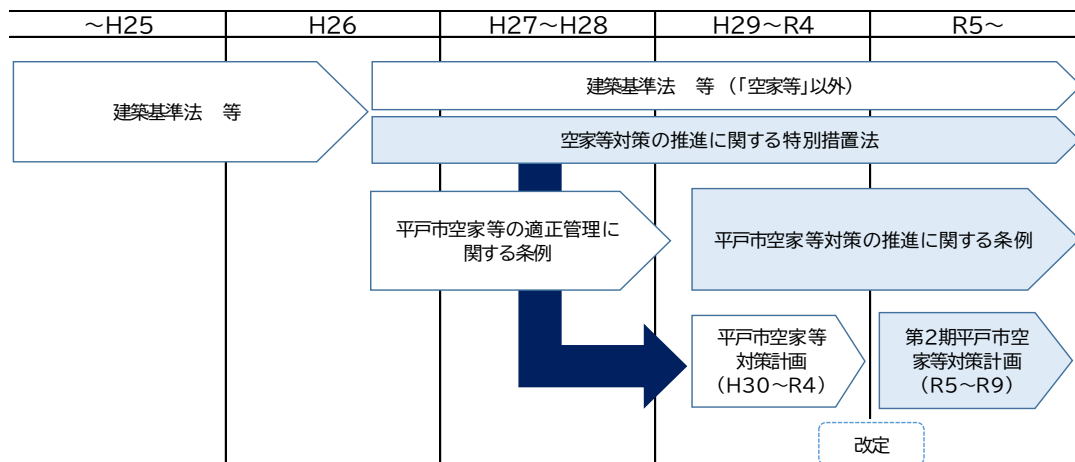
このような空家等の中には、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月に全面施行されました。

また、法に基づく空家等対策の基本的な考え方として、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。）と「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）が、国において定められました。

本市においては、「平戸市空き家等の適正管理に関する条例」を「平戸市空家等対策の推進に関する条例」に改正するとともに、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成30年3月に「平戸市空家等対策計画」を策定しました。

今般、計画策定から5年が経過し、本市の人口等の社会情勢が変化中、市内の空家等も増加していることから「平戸市空家等対策計画」を改定し、さらに空家等対策に取り組んでいきます。

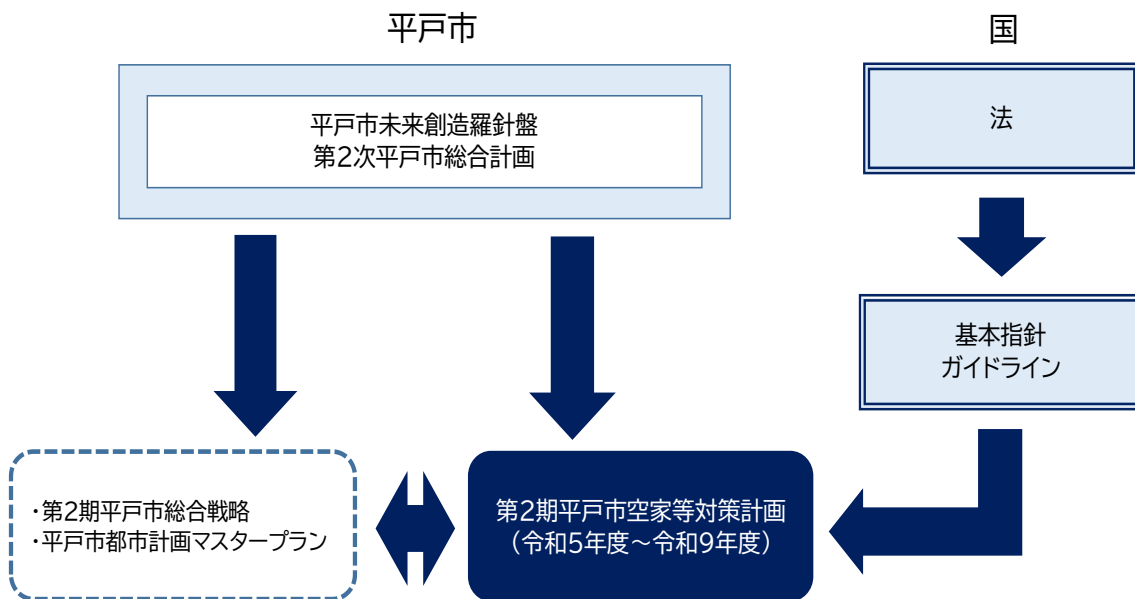
【平戸市における空家等対策の法令等の経過】



## 2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針に即して定めたものです。

また、本計画については、本市の最上位計画である「平戸市未来創造羅針盤（第2次平戸市総合計画）」を上位計画とし、「第2期平戸市総合戦略」や「平戸市都市計画マスタープラン」の関連計画と整合性を図りながら、空家等に関する対策の基本的な指針となるものとして位置付けています。



## 3 計画期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

なお、空家等の進展状況や社会情勢の変化等の理由により、計画期間内であっても見直しが必要と判断した場合は、随時見直しを行うこととします。

## 第2章 平戸市の人口等の現状

### 1 人口と高齢化率等の推移

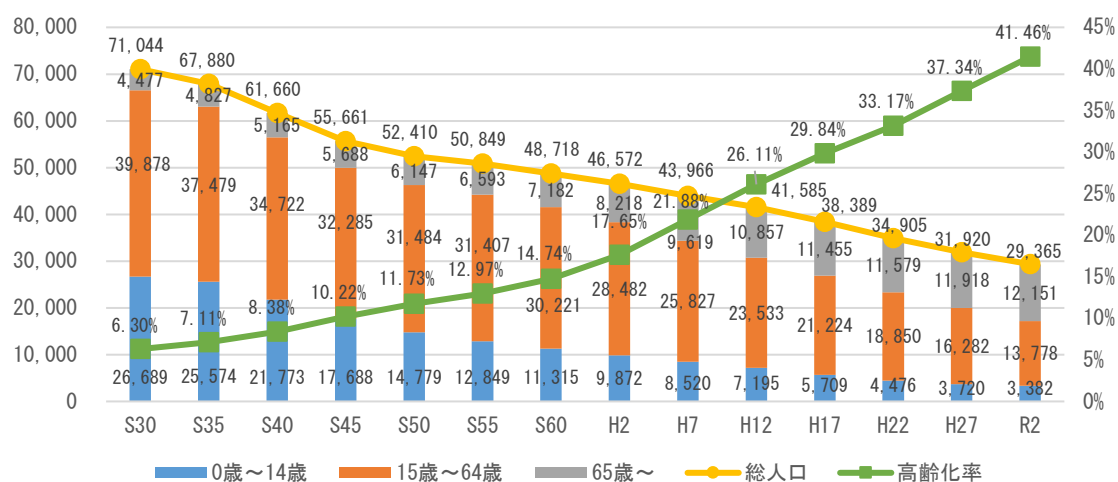
本市の人口は、新たな平戸市が誕生した平成 17 年に 38,389 人、令和 2 年では 29,365 人へと確実に人口減少の一途をたどっています。

人口の構成をみると、年少人口（14 歳以下）及び生産年齢人口（15～64 歳）は減少しており、老年人口（65 歳以上）の割合が増加し続けていることから、高齢化が進行していることがわかります。

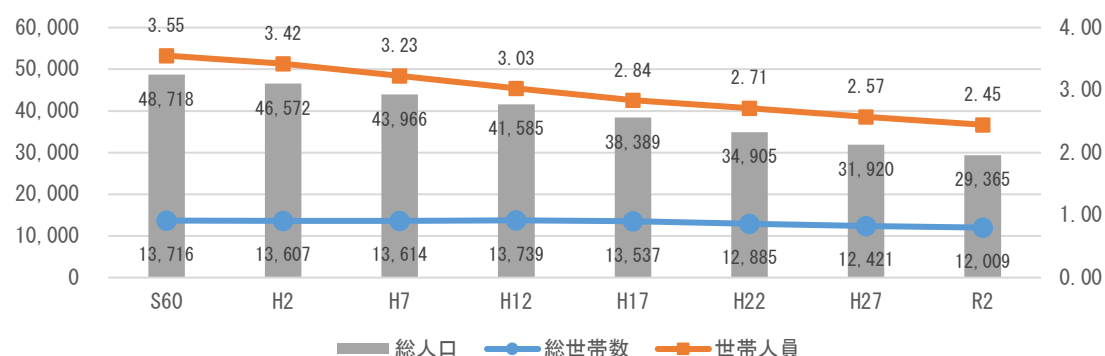
また、世帯数はほぼ横ばいであるものの、世帯人員は減少していることから、単身世帯の増加や核家族化など世帯構成の多様化が進行しています。

このようなことから、本市でも全国と同様に人口減少が進む一方、老年人口、高齢単身世帯は増加傾向にあり、空き家が増える要因になると予測されます。

総人口及び年齢 3 区分別人口と高齢化率の推移



世帯数及び世帯人員の推移

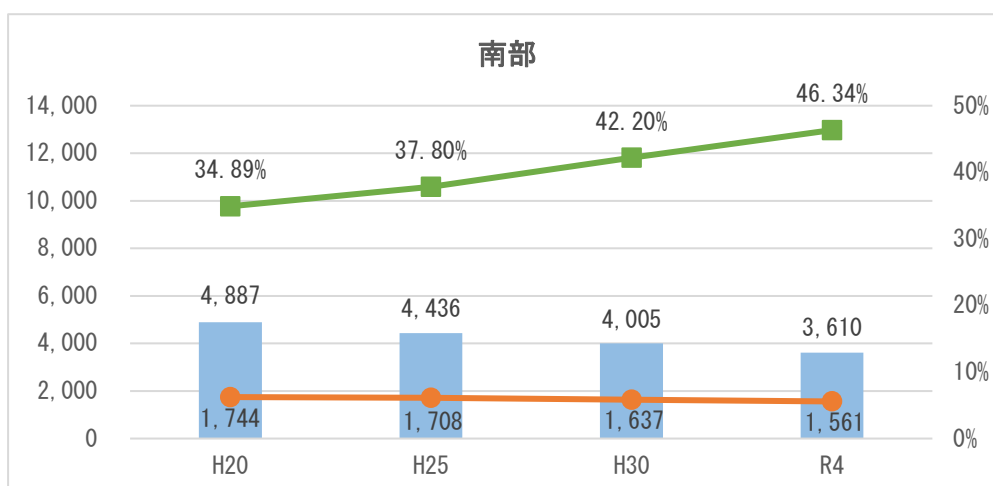
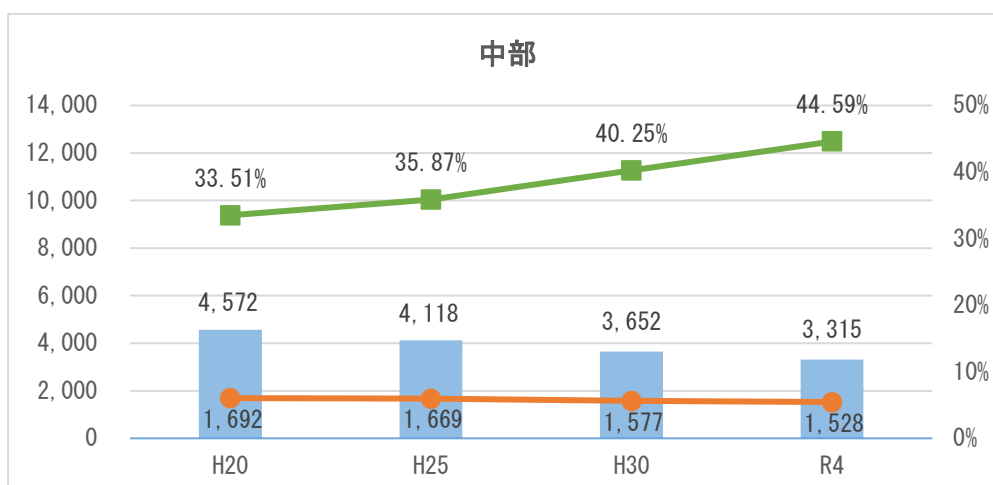
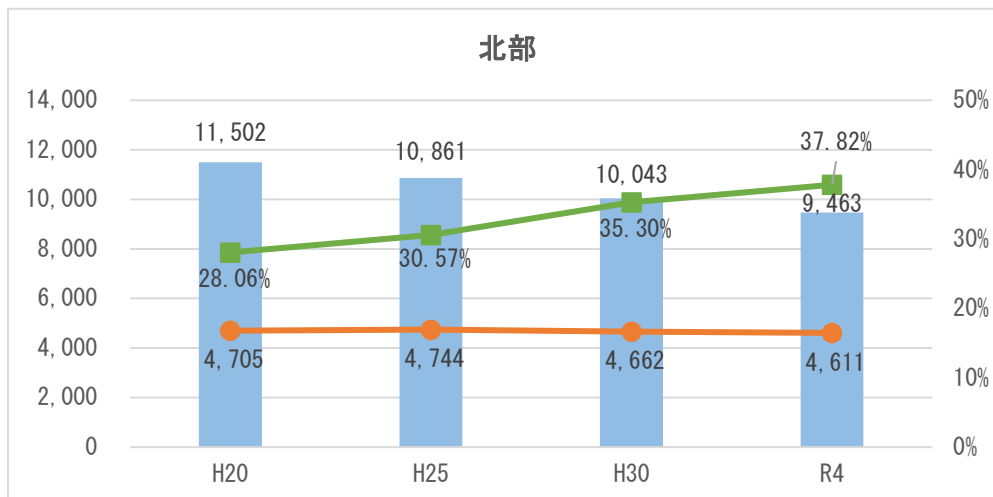


【出典：国勢調査】



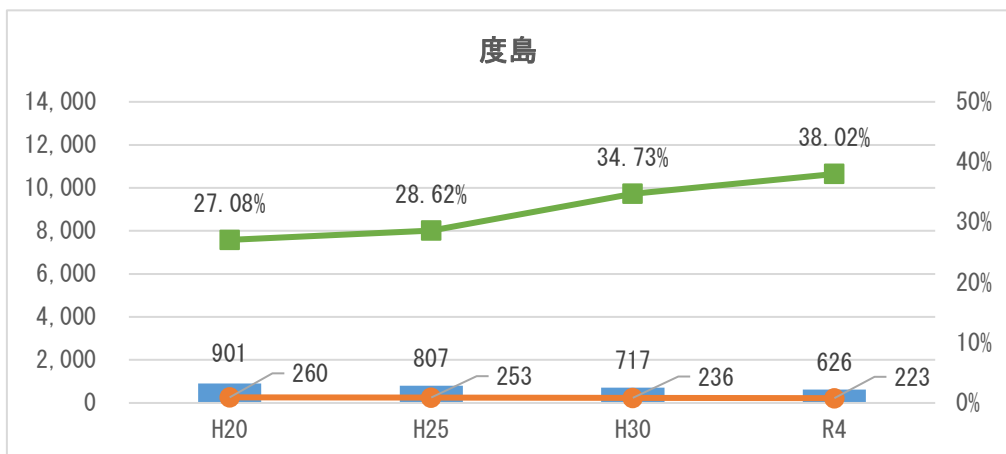
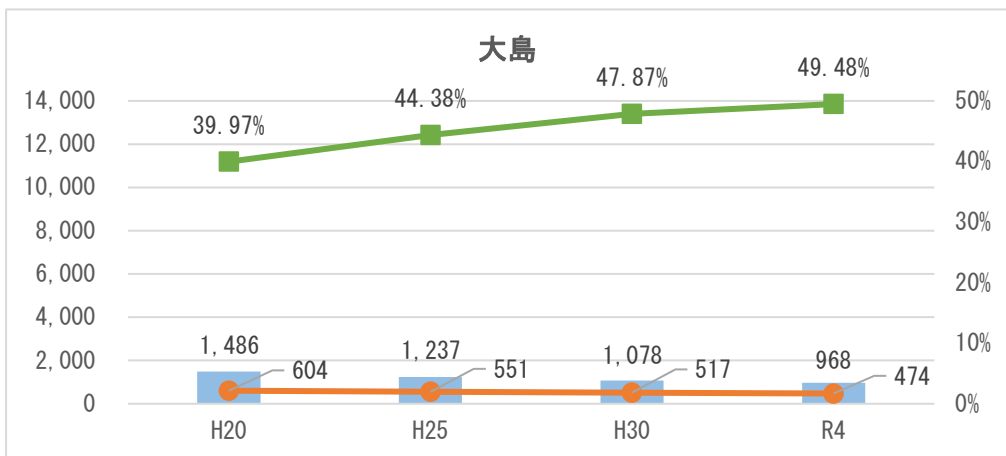
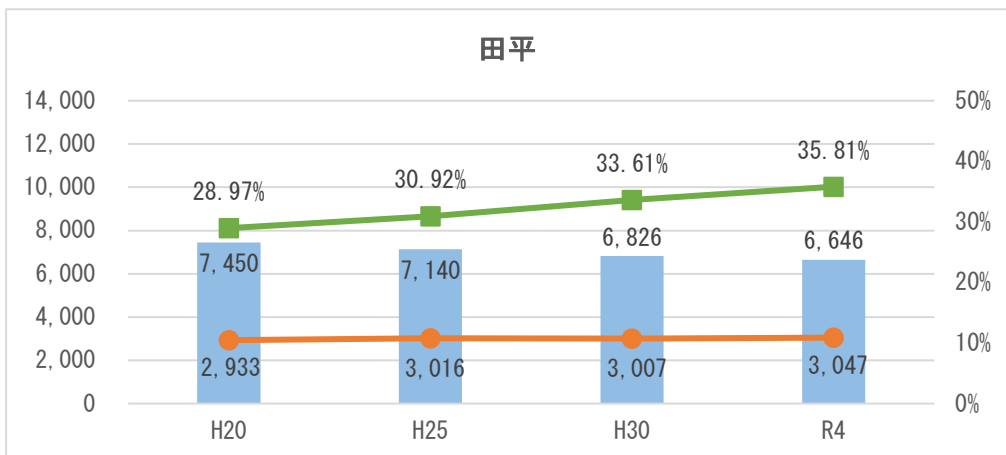
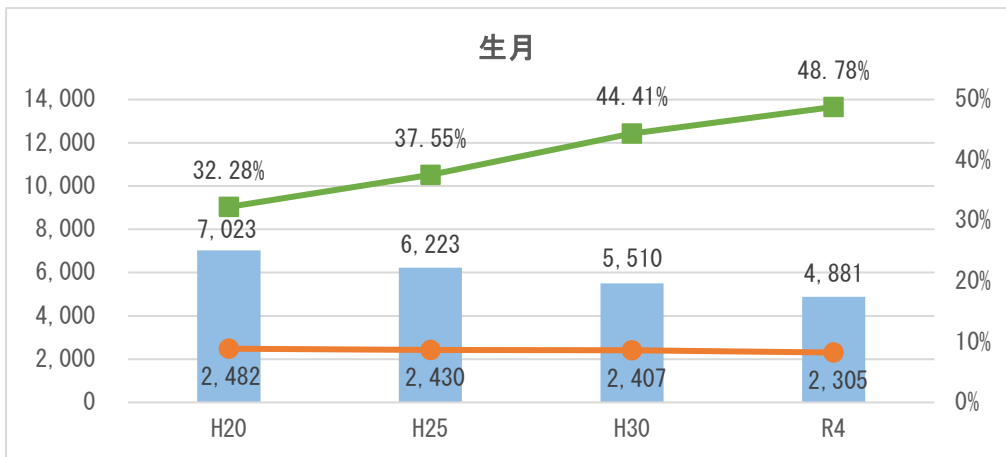
## 2 地区毎の人口等の推移

市内を7地区（北部・中部・南部・生月・田平・大島・度島）に区分した人口等の推移を見てみると、各地区ともに人口は減少し、高齢化率は高くなっていることがわかります。



■ 人口    ● 世帯数    ■ 高齢化率

【出典：平戸市住民基本台帳（各年4月1日現在）】



■ 人口 ● 世帯数 ■ 高齢化率

【出典：平戸市住民基本台帳（各年4月1日現在）】

## 第3章 平戸市の空家等の状況

### 1 住宅・土地統計調査における空き家の状況

住宅・土地統計調査は、国（総務省統計局）が5年ごとに実施する調査で、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態などを調査し、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目的で実施されています。

平成30年の結果として、本市の住宅総数は15,080戸、空き家総数は2,590戸、空き家率は17.2%となっています。

本市の空き家率は、「空き家総数」、「その他の住宅」ともに全国及び長崎県の空き家率を上回る結果となっています。

【空き家の状況】

（単位：戸）

	住宅総数	空き家総数 (率)	空き家の種類			
			賃貸用住宅	売却用住宅	二次的住宅 (別荘等)	その他の住宅 (率)
全国	62,407,400	8,488,600 13.6%	4,327,200	293,200	381,000	3,487,200 5.6%
長崎県	659,500	101,500 15.4%	37,900	2,300	3,600	57,700 8.7%
平戸市	15,080	2,590 17.2%	270	60	160	2,100 13.9%

【出典：総務省 H30 住宅・土地統計調査】

### 2 空家等の実態調査

本市では、前回（平成27・28年度）実施した空家等実態調査から5年が経過し、人口減少や除却等による空家等の総数の変化が見込まれることから、令和3年度に改めて市内全域の空家等の実態調査（以下「実態調査」という。）を実施しました。

実態調査は、住宅地図の専門業者に業務を委託して、令和3年7月から翌年3月末まで市内全域を対象とした空家等の全踏調査を実施し、1,677戸の（推定）空家等を確認しました。

調査方法は、国の「地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1」及び「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」に準拠した調査基準書を策定し、公道からの外観目視により建物や敷地の状況等を現地において調査しました。

### 3 空家等の分布状況

実態調査で確認した 1,677 戸の空家等の市内各地区の分布をみると、最も多いのが北部地区の 389 戸、次に南部地区の 351 戸、中部地区の 295 戸、田平地区の 241 戸、大島地区の 225 戸、生月地区の 147 戸、度島地区の 29 戸と市内各地区に分布していることがわかります。

なお、世帯数に対する空家等の戸数の割合は、全体で 14.0%となり、中でも大島地区では 52.6%と突出して高い割合となっています。

地区別	全体							
	北部	中部	南部	生月	田平	大島	度島	
空家等 戸数	1,677戸	389戸	295戸	351戸	147戸	241戸	225戸	29戸
世帯数 ※1	12,009 世帯	4,046 世帯	1,296 世帯	1,346 世帯	2,114 世帯	2,564 世帯	428 世帯	215 世帯
※2	14.0%	9.6%	22.8%	26.1%	7.0%	9.4%	52.6%	13.5%

※1 【出典：令和2年国勢調査】

※2 世帯に対する空家等戸数の割合

### 4 空家等の不良度判定

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の施策を推進する必要があるとの観点から平成26年に法が公布されました。

このことから、法の趣旨に沿った対策を行っていくためには、まず、空家等を管理の状態の観点から分類することが出発点となります。

そこで本市では、空家等の不良度をAランクからDランクまでの4段階に分類【図表1】しました。

空家等の不良度判定基準【図表2】は、実態調査の結果で得られた空家等の物理的損傷の度合いに応じて評点を設定し、調査結果に適用することで、空家等の不良度（住宅等として使い続けることに対する瑕疵の程度）を判定する基準であり、各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小のバランスを加味して設定したものです。

【図表1】空家等の不良度ランク

不良度ランク	点数	判定内容
A	0点	維持管理が適切に行われている。又は、目立った腐朽・破損がなく、現状のまま利活用が可能な状態
B	1～49点	一部破損や老朽化が見られるが、比較的小規模な修繕で利活用が可能な状態
C	50～99点	管理が行き届いてなく、破損部分があり大規模な修繕及び改修を行えば利活用が可能な状態
D	100点以上	管理が行き届いてなく、一部倒壊や破損部分が複数箇所あり、利活用が不可能な状態

【図表2】空家等の不良度判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価点
敷地	門・塀の破損状況	1. 正常	0
		2. 一部損傷あり	20
		3. 倒壊または倒壊の恐れあり	30
		4. なし	0
		5. 確認不可	0
	擁壁の破損状況	1. 正常	0
		2. 一部損傷あり	70
		3. 倒壊または倒壊の恐れあり	100
		4. なし	0
		5. 確認不可	0
建物	屋根の破損	1. 正常	0
		2. 一部損傷あり	20
		3. 陥没あり	100
		4. 確認不可	0
	外壁の破損状況	1. 正常	0
		2. 一部損傷あり	20
		3. 腐敗または剥離あり	50
		4. 確認不可	0
	建物の傾き	1. 正常	0
		2. 一部に傾きあり	50
		3. 全体的に傾きあり	100
		4. 確認不可	0
	雨樋の状況	1. 正常	0
		2. 一部損傷あり	10
		3. 大部分が破損	20
		4. 確認不可	0
	窓ガラスの状況	1. 正常	0
		2. 一部破損	10
3. 大部分が破損		50	
4. 確認不可		0	
その他 破損箇所	ゴミの投棄・ 堆積の状況	1. 正常	0
		2. 一部堆積あり	10
		3. 大量に堆積あり	20
		4. なし	0
		5. 確認不可	0
	雑草・立木の状況	1. 正常	0
		2. やや繁茂	0
		3. 繁茂	5
		4. なし	0
		5. 確認不可	0
	カーポート・ ベランダ・ アンテナの状況	1. 正常	0
		2. 一部損傷あり	10
3. 大部分が破損		30	
4. 確認不可		0	
軒先・庇の状況	1. 正常	0	
	2. 一部損傷あり	0	
	3. 大部分が破損	10	
	4. 確認不可	0	
その他破損状況	1. あり	10	
	2. なし	0	
第三者へ危害を 与える可能性	1. あり	10	
	2. なし	0	

### 【空家等の不良度判定の結果】

空家等の不良度判定は、市内の全空家等 1,677 戸について、空家等の不良度判定基準に基づき、ランク分けを実施しました。

この結果、最も多いのがBランクの 803 戸で全体の 47.9%を占め、次に A ランクの 376 戸で全体の 22.4%と、A ランクと B ランクで約 7 割を占める結果となりました。

残り約 3 割のうち、C ランクが 275 戸で全体の 16.4%、D ランクが 223 戸で全体の 13.3%という結果となりました。

市内における空家等の地区別分布状況

不良度判定	全体							
	北部	中部	南部	生月	田平	大島	度島	
	1,677戸	389戸	295戸	351戸	147戸	241戸	225戸	29戸
	100.0%	23.2%	17.6%	20.9%	8.8%	14.4%	13.4%	1.7%
Aランク	376戸	84戸	65戸	54戸	43戸	48戸	78戸	4戸
	22.4%	5.0%	3.9%	3.2%	2.6%	2.9%	4.7%	0.2%
Bランク	803戸	210戸	137戸	159戸	65戸	126戸	93戸	13戸
	47.9%	12.5%	8.2%	9.5%	3.9%	7.5%	5.5%	0.8%
Cランク	275戸	56戸	53戸	71戸	24戸	32戸	32戸	7戸
	16.4%	3.3%	3.2%	4.2%	1.4%	1.9%	1.9%	0.4%
Dランク	223戸	39戸	40戸	67戸	15戸	35戸	22戸	5戸
	13.3%	2.3%	2.4%	4.0%	0.9%	2.1%	1.3%	0.3%

## 5 空家等の市場性判定

実態調査では、空家等の物理的損傷の度合いとは別に、立地や建物条件に関する状況も確認し、空家等の市場性をAランクからDランクまでの4段階に分類しました。

空家等の市場性判定基準【図表3】は、本市への移住・定住希望者の受け入れ先としての空家等の利活用の可能性や売却・賃貸等を行う場合の市場への適合性の度合いを判定するための基準であり、調査結果に適用することで、空家等の利活用に対する可能性に加え、利活用可能な空家等の分布状況等を把握することができ、空家等の利活用に関する施策の基礎資料とすることができます。

なお、本基準は外観目視調査及び地図情報等の確認の範囲内での判定であり、全ての空家等についての築年数の情報を入手することが困難であることから、築年数は判定項目に反映していません。したがって、実際の売却や賃貸等の利活用にあたっては、「所有形態（単有・共有）」、「登記の有無」、「土地の権利（借地等の有無）」、「境界確認」、「土地の測量の有無」、「築年数」や「内覧」など、二次的な詳細調査を実施する必要があります。

【図表3】空家等の市場性判定基準

【立地条件】

評価区分	評価項目	評価内容	評価点
立地条件	間口の状況	1. 狭い(2m未満)	150
		2. 普通(2m~4m未満)	50
		3. 広い(4m以上)	0
	道路と敷地の高低差	1. 敷地が高い(1m以上)	50
		2. 敷地が高い(1m未満)	0
		3. 等高	0
		4. 敷地が低い(1m未満)	0
		5. 敷地が低い(1m以上)	100
	道路の幅員	1. 軽自動車すれ違い可能	0
2. 軽自動車すれ違い不可能		30	
3. 軽自動車通行不可		150	

合計点を算出

立地条件 ランク	点数	判定内容	最小値
A	0~39点	売却、賃貸が容易	0
B	40~99点	売却、賃貸の期待性あり	40
C	100~149点	売却、賃貸の期待性が低い	100
D	150点以上	現状での売却、賃貸が困難	150

【建物条件】

評価区分	評価項目	評価内容	評価点
建物条件	駐車場スペース	1. 駐車スペースなし	100
		2. 1台分あり	30
		3. 2台分以上あり	0
		4. 3台分以上あり	0
	不良度判定	1. 不良度ランクA	0
		2. 不良度ランクB	50
		3. 不良度ランクC	100
		4. 不良度ランクD	200

合計点を算出

建物条件 ランク	点数	判定内容	最小値
A	0~39点	売却、賃貸が容易	0
B	40~99点	売却、賃貸の期待性あり	40
C	100~149点	売却、賃貸の期待性が低い	100
D	150点以上	現状での売却、賃貸が困難	150





## 7 所有者意向調査（アンケート調査）

### （1）調査の概要

実態調査で確認した空家等候補の所有者等に対して、空家等の現状及び管理状況、将来の利活用の意向や課題等を把握するため、建物等の利用実態アンケート調査を実施しました。

項目	内容
調査対象	実態調査において、外観目視確認等により空家等と推定された1,761件のうち、所有者等が判明した1,098件に対して実施した。
調査方法	【配布】 調査票の郵送（空き家バンクや老朽危険空き家除却事業補助金などを記載した「空き家の適正管理」のチラシを同封） 【回収】 同封した返送用封筒での郵送
調査期間	令和3年12月21日～令和4年2月10日
調査項目	①建物の所有状況について（問1～2） ②建物の所有者について（問3～6） ③建物の使用状況について（問7～10） ④建物の管理について（問11～14） ⑤今後の活用について（問15～17） ⑥空き家バンクについて（問18） ⑦市への要望等について（問19）
調査票の回収状況 （令和4年3月15日現在）	【配布数】 1,098件 【回収数】 573件 【回収率】 52.2%

## (2) 調査結果

アンケート調査の各設問に対する回答の集計結果（抜粋）となります。

### 【建物の所有状況について】

問1 この建物をご存知ですか。

●建物の所有者は、「知っている」が556件（97.1%）と最も多く、次いで「不明又は心当たりがない」が10件（1.7%）と続いている。

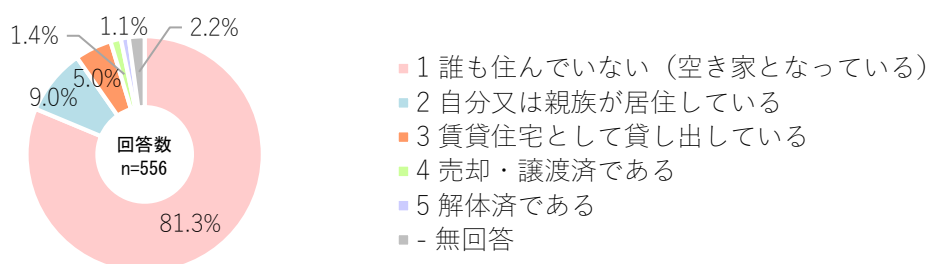
この建物をご存知ですか。（○は1つ）		票数	割合
1	知っている	556	97.1%
2	不明又は心当たりがない	10	1.7%
-	無回答	7	1.2%
回答者 計		573	100.0%



問2 この建物の現在の状況をお答えください。

●建物の現在の状況は、「誰も住んでいない（空き家となっている）」が452件（81.3%）と最も多く、次いで「自分又は親族が居住している」が50件（9.0%）、「賃貸住宅として貸し出している」が28件（5.0%）と続いている。

この建物の現在の状況をお答えください。（○は1つ）		票数	割合
1	誰も住んでいない（空き家となっている）	452	81.3%
2	自分又は親族が居住している	50	9.0%
3	賃貸住宅として貸し出している	28	5.0%
4	売却・譲渡済である	8	1.4%
5	解体済である	6	1.1%
-	無回答	12	2.2%
回答者 計		556	100.0%



※以降の設問は、問2で「1.誰も住んでいない」及び「- 無回答」の回答を対象に集計

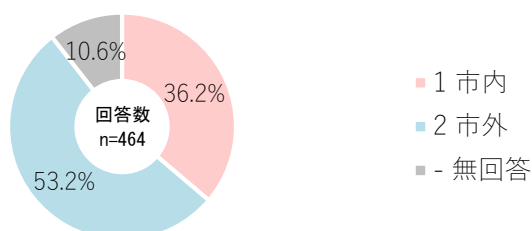
【建物の所有者について】

問3 この建物の所有者の住所をお答えください。

市外にお住まいの方は、市区町村名までご記入ください。

●所有者の住所は「市外」が247件(53.2%)と最も多く、次いで「市内」が168件(36.2%)と続いている。

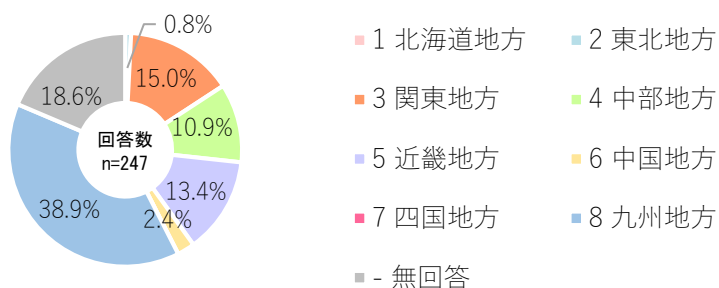
この建物の所有者の住所をお答えください。(○は1つ) 市外にお住まいの方は、市区町村名までご記入ください。		票数	割合
1	市内	168	36.2%
2	市外	247	53.2%
-	無回答	49	10.6%
回答者 計		464	100.0%



(市外の場合) 都道府県・地方別 (所有者の住所が「市外」と回答した247件について)

●回答のあった都道府県を地方別にみると、「九州地方」が96件(38.9%)と最も多く、次いで「関東地方」が37件(15.0%)、「近畿地方」が33件(13.4%)、「中部地方」が27件(10.9%)と続いている。

この建物の所有者の住所をお答えください。(○は1つ) 市外にお住まいの方は、市区町村名までご記入ください。		票数	割合
1	北海道地方	0	0.0%
2	東北地方	2	0.8%
3	関東地方	37	15.0%
4	中部地方	27	10.9%
5	近畿地方	33	13.4%
6	中国地方	6	2.4%
7	四国地方	0	0.0%
8	九州地方	96	38.9%
-	無回答	46	18.6%
回答者 計		247	100.0%



(市外の場合) 都道府県・市区町村/九州地方(「九州地方」96件について)

●「長崎県」が46件(48.0%)と最も多く、次いで「福岡県」が39件(40.6%)、「佐賀県」が5件(5.2%)と続いている。

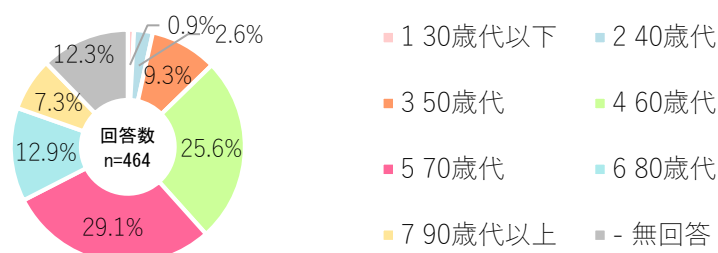
この建物の所有者の住所をお答えください。(○は1つ) 市外にお住まいの方は、市区町村名までご記入ください。		票数	割合
1	福岡県	39	40.6%
2	佐賀県	5	5.2%
3	長崎県	46	48.0%
4	熊本県	3	3.1%
5	大分県	1	1.0%
6	宮崎県	0	0.0%
7	鹿児島県	2	2.1%
8	沖縄県	0	0.0%
回答者 計		96	100.0%



問4 この建物の所有者の年齢をお答えください。

●所有者の年齢は、「70歳代」が135件(29.1%)と最も多く、次いで「60歳代」が119件(25.6%)、「80歳代」が60件(12.9%)、「50歳代」が43件(9.3%)と続いている。

この建物の所有者の年齢をお答えください。(○は1つ)		票数	割合
1	30歳代以下	4	0.9%
2	40歳代	12	2.6%
3	50歳代	43	9.3%
4	60歳代	119	25.6%
5	70歳代	135	29.1%
6	80歳代	60	12.9%
7	90歳代以上	34	7.3%
-	無回答	57	12.3%
回答者 計		464	100.0%



問5 この建物の所有者の家族構成をお答えください。

●所有者の家族構成は、「夫婦のみ世帯」が130件（28.0%）と最も多く、次いで「親と子の世帯（2世帯）」が114件（24.6%）、「単身世帯」が84件（18.1%）、「親と子と孫の世帯（3世帯）」が46件（9.9%）と続いている。

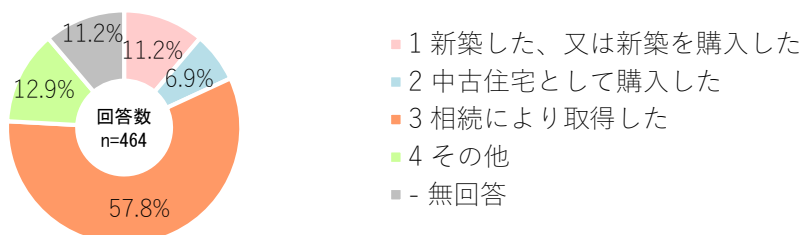
この建物の所有者の家族構成をお答えください。（○は1つ）		票数	割合
1	単身世帯	84	18.1%
2	夫婦のみ世帯	130	28.0%
3	親と子の世帯（2世帯）	114	24.6%
4	親と子と孫の世帯（3世帯）	46	9.9%
5	その他	26	5.6%
-	無回答	64	13.8%
回答者 計		464	100.0%



問6 現在の所有者は、この建物をどのように取得されましたか。

●建物をどのように取得したかは、「相続により取得した」が268件（57.8%）と最も多く、次いで「その他」が60件（12.9%）、「新築した、又は新築を購入した」が52件（11.2%）、「中古住宅として購入した」が32件（6.9%）と続いている。

現在の所有者は、この建物をどのように取得されましたか。（○は1つ）		票数	割合
1	新築した、又は新築を購入した	52	11.2%
2	中古住宅として購入した	32	6.9%
3	相続により取得した	268	57.8%
4	その他	60	12.9%
-	無回答	52	11.2%
回答者 計		464	100.0%

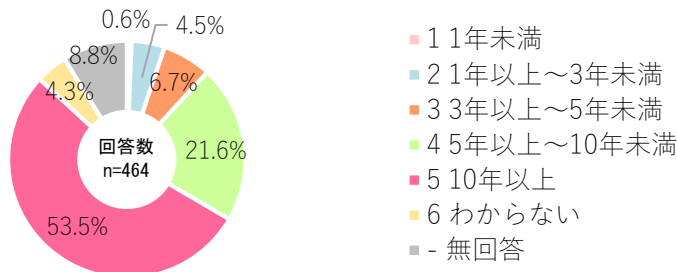


【建物の使用状況について】

問7 この建物は空き家となってからどのくらい経過していますか。

●空き家となってからの期間は、「10年以上」が248件（53.5%）と最も多く、次いで「5年以上～10年未満」が100件（21.6%）、「3年以上～5年未満」が31件（6.7%）、「1年以上～3年未満」21件（4.5%）と続いている。

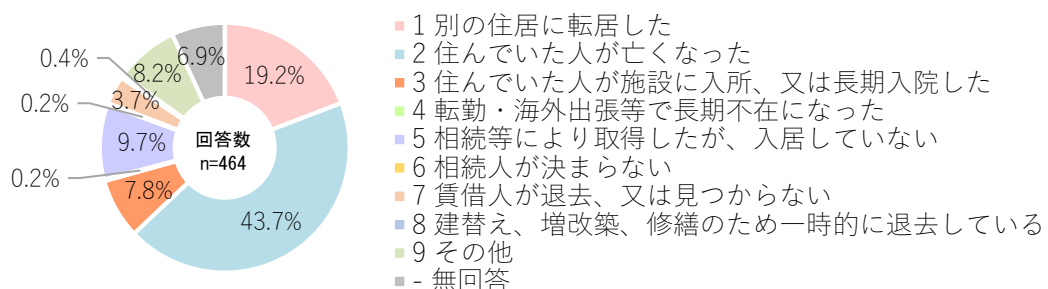
この建物は空き家となってからどのくらい経過していますか。(○は1つ)		票数	割合
1	1年未満	3	0.6%
2	1年以上～3年未満	21	4.5%
3	3年以上～5年未満	31	6.7%
4	5年以上～10年未満	100	21.6%
5	10年以上	248	53.5%
6	わからない	20	4.3%
-	無回答	41	8.8%
回答者 計		464	100.0%



問8 この建物が空き家となった理由・きっかけは何ですか。

●空き家となった理由・きっかけは、「住んでいた人が亡くなった」が203件（43.7%）と最も多く、次いで「別の住居に転居した」が89件（19.2%）、「相続等により取得したが、入居していない」が45件（9.7%）、「その他」が38件（8.2%）、「住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した」が36件（7.8%）と続いている。

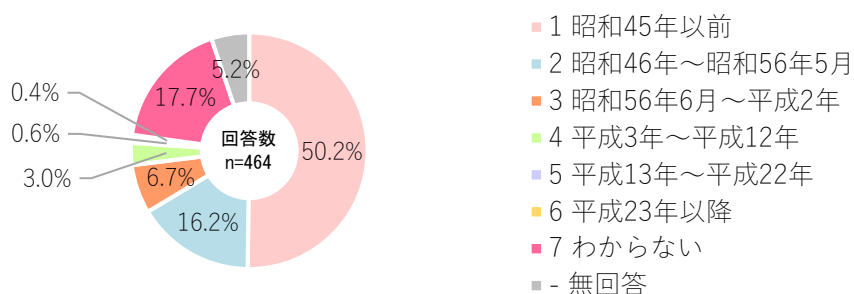
この建物が空き家となった理由・きっかけは何ですか。(○は1つ)		票数	割合
1	別の住居に転居した	89	19.2%
2	住んでいた人が亡くなった	203	43.7%
3	住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した	36	7.8%
4	転勤・海外出張等で長期不在になった	1	0.2%
5	相続等により取得したが、入居していない	45	9.7%
6	相続人が決まらない	1	0.2%
7	賃借人が退去、又は見つからない	17	3.7%
8	建替え、増改築、修繕のため一時的に退去している	2	0.4%
9	その他	38	8.2%
-	無回答	32	6.9%
回答者 計		464	100.0%



問9 この建物の建築時期はいつ頃ですか。

●建物の建築時期は、「昭和45年以前」が233件（50.2%）と最も多く、次いで「わからない」が82件（17.7%）、「昭和46年～昭和56年5月」が75件（16.2%）、「昭和56年6月～平成2年」が31件（6.7%）と続いている。

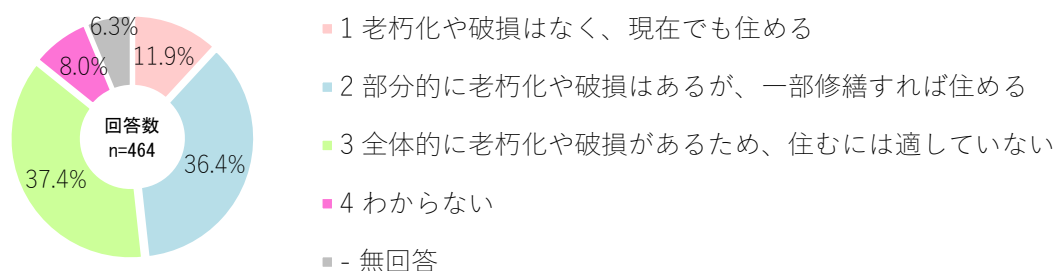
この建物の建築時期はいつ頃ですか。（○は1つ）		票数	割合
1	昭和45年以前	233	50.2%
2	昭和46年～昭和56年5月	75	16.2%
3	昭和56年6月～平成2年	31	6.7%
4	平成3年～平成12年	14	3.0%
5	平成13年～平成22年	3	0.6%
6	平成23年以降	2	0.4%
7	わからない	82	17.7%
-	無回答	24	5.2%
回答者 計		464	100.0%



問10 この建物は、現在どのような状態ですか。

●建物の状態は、「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない」が174件（37.4%）と最も多く、次いで「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める」が169件（36.4%）、「老朽化や破損はなく、現在でも住める」が55件（11.9%）、「わからない」が37件（8.0%）と続いている。

この建物は、現在どのような状態ですか。（○は1つ）		票数	割合
1	老朽化や破損はなく、現在でも住める	55	11.9%
2	部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める	169	36.4%
3	全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない	174	37.4%
4	わからない	37	8.0%
-	無回答	29	6.3%
回答者 計		464	100.0%

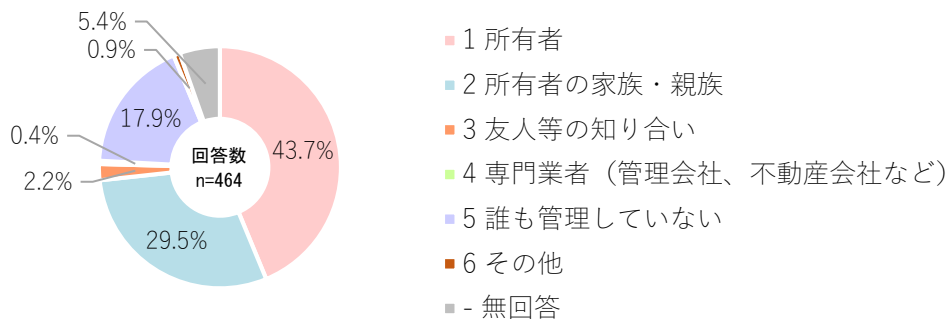


【建物の管理について】

問 11 この建物の管理は、主にどなたが行っていますか。

●建物の管理者は、「所有者」が203件（43.7%）と最も多く、次いで「所有者の家族・親族」が137件（29.5%）、「誰も管理していない」が83件（17.9%）と続いている。

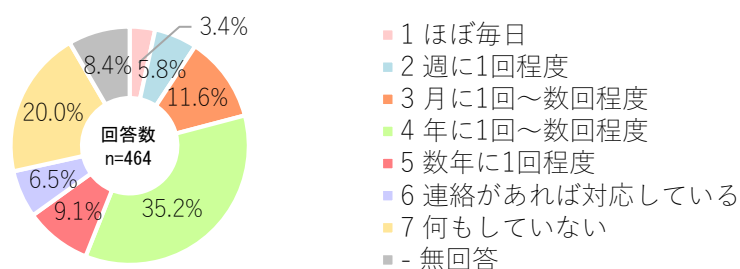
この建物の管理は、主にどなたが行っていますか。（○は1つ）		票数	割合
1	所有者	203	43.7%
2	所有者の家族・親族	137	29.5%
3	友人等の知り合い	10	2.2%
4	専門業者（管理会社、不動産会社など）	2	0.4%
5	誰も管理していない	83	17.9%
6	その他	4	0.9%
-	無回答	25	5.4%
回答者 計		464	100.0%



問 12 この建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。

●管理の頻度は、「年に1回～数回程度」が163件（35.2%）と最も多く、次いで「何もしていない」が93件（20.0%）、「月に1回～数回程度」が54件（11.6%）、「数年に1回程度」が42件（9.1%）、「連絡があれば対応している」が30件（6.5%）と続いている。

この建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（○は1つ）		票数	割合
1	ほぼ毎日	16	3.4%
2	週に1回程度	27	5.8%
3	月に1回～数回程度	54	11.6%
4	年に1回～数回程度	163	35.2%
5	数年に1回程度	42	9.1%
6	連絡があれば対応している	30	6.5%
7	何もしていない	93	20.0%
-	無回答	39	8.4%
回答者 計		464	100.0%



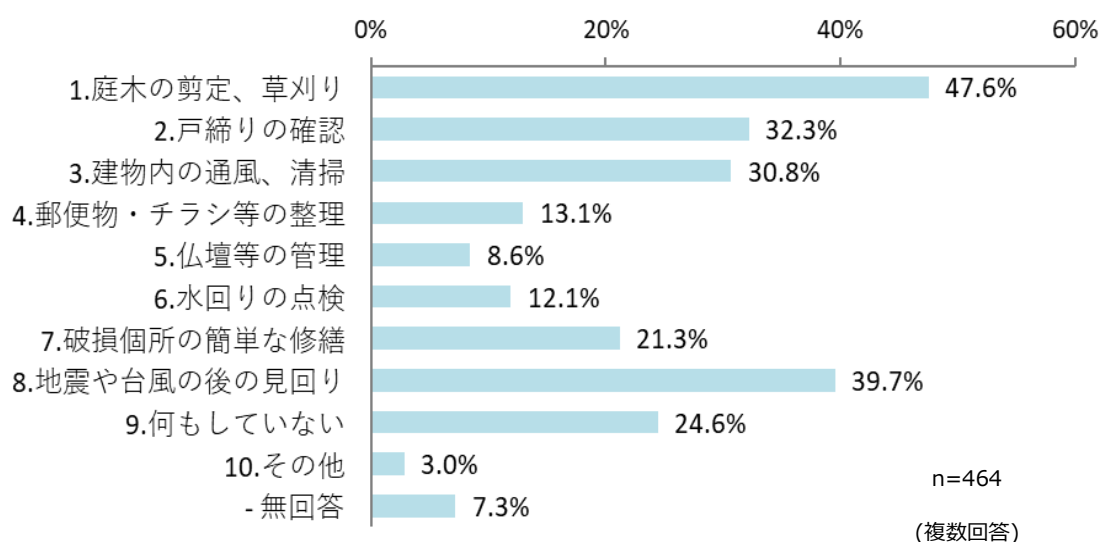


問 13 この建物の管理は、どのようなことを行っていますか。

(複数回答)

●管理の内容は、「庭木の剪定、草刈り」が221件(47.6%)と最も多く、次いで「地震や台風後の見回り」が184件(39.7%)、「戸締りの確認」が150件(32.3%)、「建物内の通風、清掃」が143件(30.8%)、「何もしていない」が114件(24.6%)、「破損個所の簡単な修繕」が99件(21.3%)、「郵便物・チラシ等の整理」が61件(13.1%)、「水回りの点検」が56件(12.1%)と続いている。

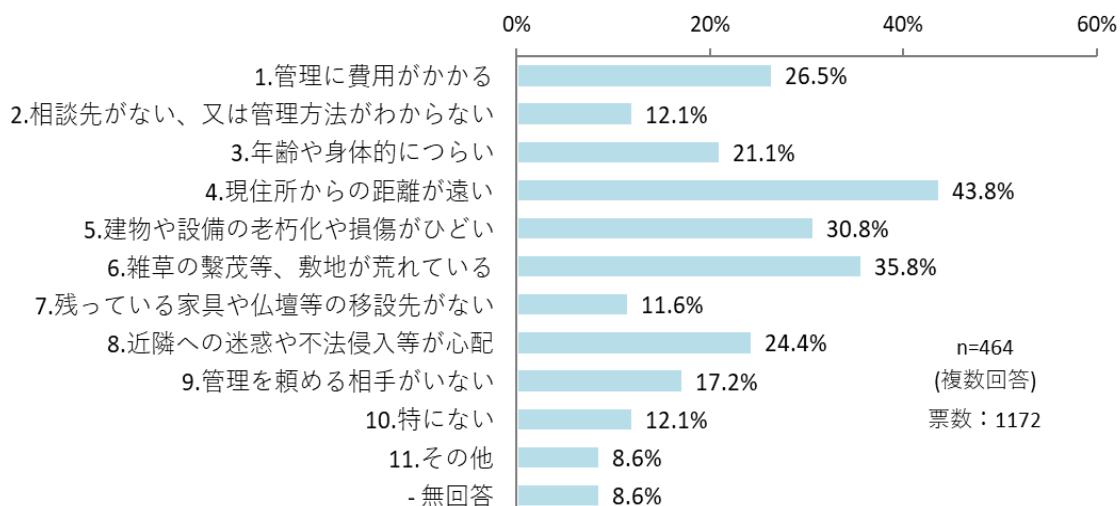
この建物の管理は、どのようなことを行っていますか。 (あてはまるもの全てに○)		票数	割合
1	庭木の剪定、草刈り	221	47.6%
2	戸締りの確認	150	32.3%
3	建物内の通風、清掃	143	30.8%
4	郵便物・チラシ等の整理	61	13.1%
5	仏壇等の管理	40	8.6%
6	水回りの点検	56	12.1%
7	破損個所の簡単な修繕	99	21.3%
8	地震や台風後の見回り	184	39.7%
9	何もしていない	114	24.6%
10	その他	14	3.0%
-	無回答	34	7.3%
計		1116	
回答者 計		464	



問 14 この建物の管理を行う上で、困っていることはありますか。 (複数回答)

●管理を行う上で困っていることは、「現住所からの距離が遠い」が203件(43.8%)と最も多く、次いで「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」が166件(35.8%)、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が143件(30.8%)、「管理に費用がかかる」が123件(26.5%)、「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が113件(24.4%)、「年齢や身体的につらい」が98件(21.1%)と続いている。

この建物の管理を行う上で、困っていることはありますか。 (あてはまるもの全てに○)		票数	割合
1	管理に費用がかかる	123	26.5%
2	相談先がない、又は管理方法がわからない	56	12.1%
3	年齢や身体的につらい	98	21.1%
4	現住所からの距離が遠い	203	43.8%
5	建物や設備の老朽化や損傷がひどい	143	30.8%
6	雑草の繁茂等、敷地が荒れている	166	35.8%
7	残っている家具や仏壇等の移設先がない	54	11.6%
8	近隣への迷惑や不法侵入等が心配	113	24.4%
9	管理を頼める相手がない	80	17.2%
10	特にない	56	12.1%
11	その他	40	8.6%
-	無回答	40	8.6%
計		1172	
回答者 計		464	

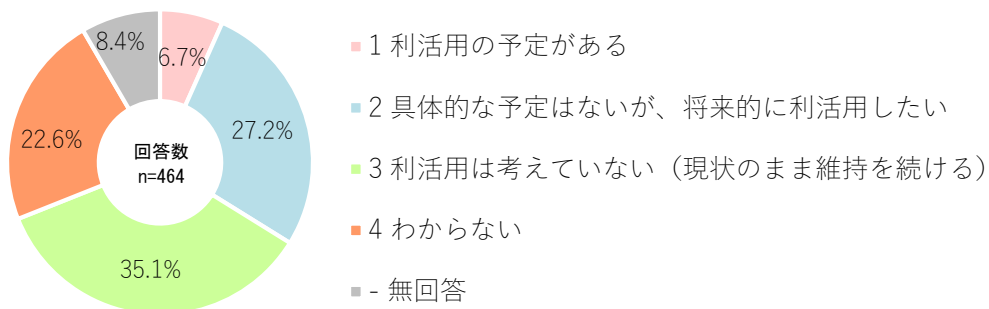


【今後の活用について】

問 15 今後、この建物を利活用したいと考えていますか。

●今後の利活用の予定は、「利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）」が163件（35.1%）と最も多く、次いで「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」は126件（27.2%）、「わからない」が105件（22.6%）、「利活用の予定がある」が31件（6.7%）と続いている。

今後、この建物を利活用したいと考えていますか。（○は1つ）		票数	割合
1	利活用の予定がある	31	6.7%
2	具体的な予定はないが、将来的に利活用したい	126	27.2%
3	利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）	163	35.1%
4	わからない	105	22.6%
-	無回答	39	8.4%
回答者 計		464	100.0%



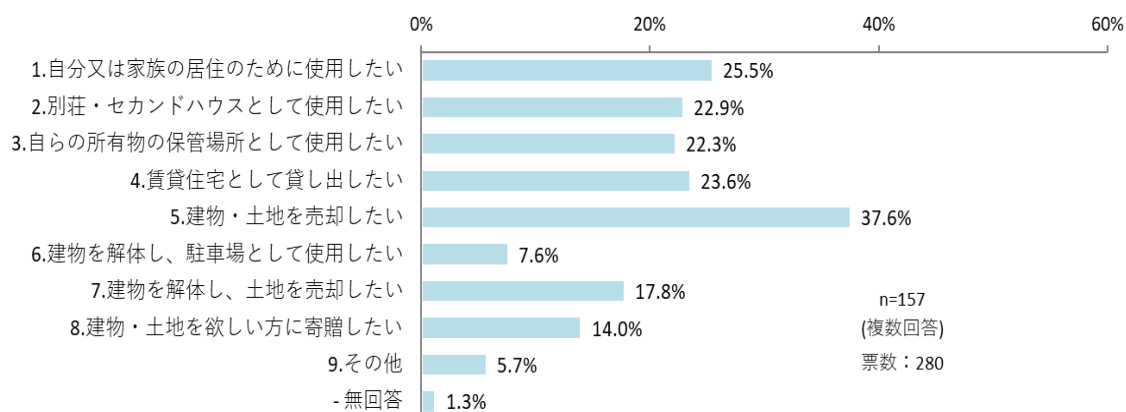
問 16 問 15 で「1」「2」を選択された方にお伺いします。

どのような利活用をお考えですか。

(問 15 で「利活用の予定がある」、「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」と回答があった 157 件について) (複数回答)

●どのような利活用を考えているかは、「建物・土地を売却したい」が59件(37.6%)と最も多く、次いで「自分又は家族の居住のために使用したい」が40件(25.5%)、「賃貸住宅として貸し出したい」が37件(23.6%)、「別荘・セカンドハウスとして使用したい」が36件(22.9%)、「自らの所有物の保管場所として使用したい」が35件(22.3%)と続いている。

問16で「1」「2」を選択された方にお伺いします。 どのような利活用をお考えですか。(あてはまるもの全てに○)		票数	割合
1	自分又は家族の居住のために使用したい	40	25.5%
2	別荘・セカンドハウスとして使用したい	36	22.9%
3	自らの所有物の保管場所として使用したい	35	22.3%
4	賃貸住宅として貸し出したい	37	23.6%
5	建物・土地を売却したい	59	37.6%
6	建物を解体し、駐車場等として使用したい	12	7.6%
7	建物を解体し、土地を売却したい	28	17.8%
8	建物・土地を欲しい方に寄贈したい	22	14.0%
9	その他	9	5.7%
-	無回答	2	1.3%
計		280	
回答者 計		157	



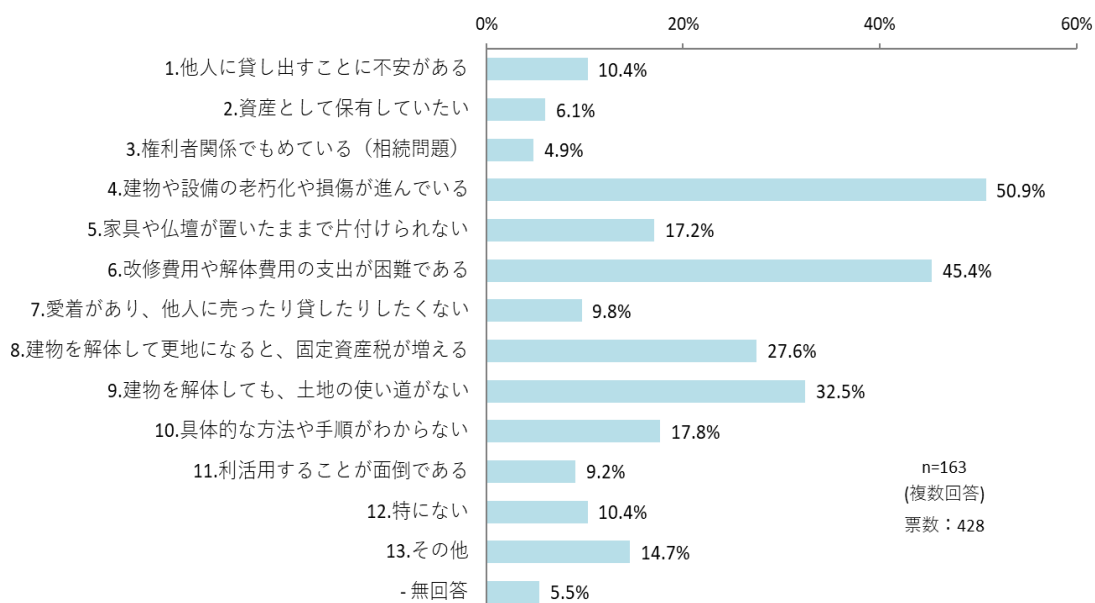
問 17 問 15 で「3」を選択された方にお伺いします。

利活用を考えていない理由をお答えください。

(問 15 で「利活用は考えていない(現状のまま維持を続ける)」と回答のあった 163 件について) (複数回答)

●利活用を考えていない理由は、「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる」が83件(50.9%)と最も多く、次いで「改修費用や解体費用の支出が困難である」が74件(45.4%)、「建物を解体しても、土地の使い道がない」が53件(32.5%)、「建物を解体して更地になると、固定資産税が増える」が45件(27.6%)、「具体的な方法や手順がわからない」が29件(17.8%)と続いている。

問16で「3」を選択された方にお伺いします。 利活用を考えていない理由をお答えください。(あてはまるもの全てに○)		票数	割合
1	他人に貸し出すことに不安がある	17	10.4%
2	資産として保有していきたい	10	6.1%
3	権利者関係でもめている(相続問題)	8	4.9%
4	建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる	83	50.9%
5	家具や仏壇が置いたままで片付けられない	28	17.2%
6	改修費用や解体費用の支出が困難である	74	45.4%
7	愛着があり、他人に売ったり貸したりしたくない	16	9.8%
8	建物を解体して更地になると、固定資産税が増える	45	27.6%
9	建物を解体しても、土地の使い道がない	53	32.5%
10	具体的な方法や手順がわからない	29	17.8%
11	利活用することが面倒である	15	9.2%
12	特にない	17	10.4%
13	その他	24	14.7%
-	無回答	9	5.5%
計		428	
回答者 計		163	

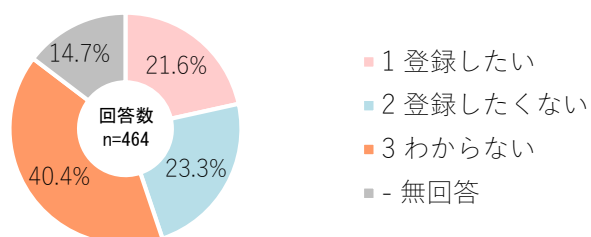


【空き家バンクについて】

問 18 本市には「空き家バンク」制度がありますが、登録を希望されますか。

●空き家バンクへの登録は、「わからない」が188件（40.4%）と最も多く、次いで「登録したくない」が108件（23.3%）、「登録したい」が100件「21.6%」と続いている。

本市には「空き家バンク」制度がありますが、登録を希望されますか。（○は1つ）		票数	割合
1	登録したい	100	21.6%
2	登録したくない	108	23.3%
3	わからない	188	40.4%
-	無回答	68	14.7%
回答者 計		464	100.0%

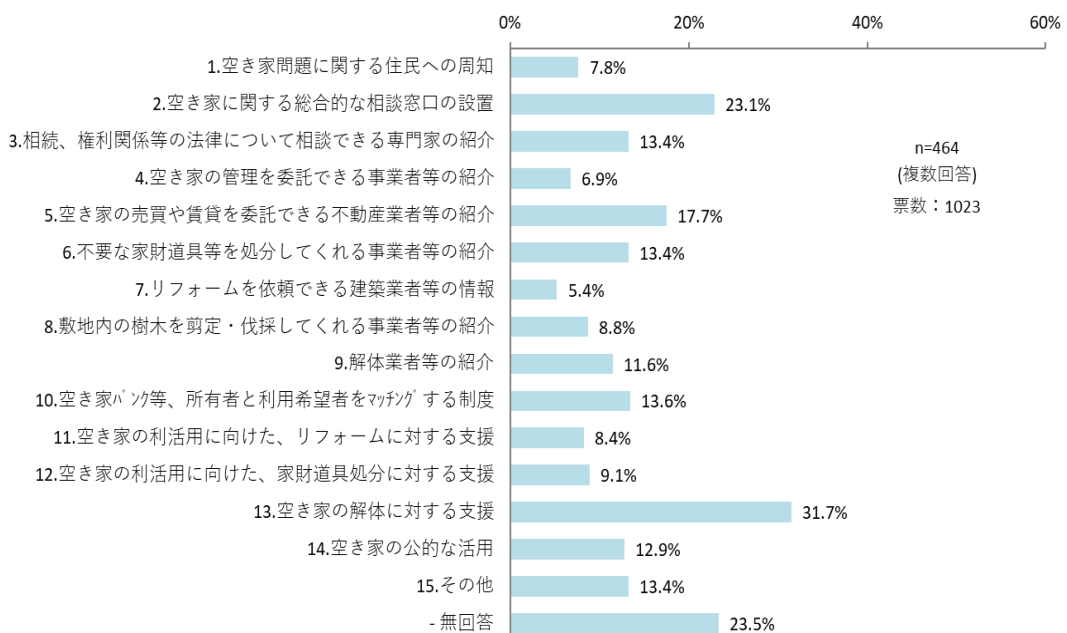


【市への要望等について】

問 19 管理や利活用を進める上で、市にどのような対策や支援を期待しますか。(複数回答)

●市に期待する対策や支援は、「空き家の解体に対する支援」が147件(31.7%)と最も多く、次いで「空き家に関する総合的な相談窓口の設置」が107件(23.1%)、「空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介」が82件(17.7%)、「空き家バンク等、所有者と利用希望者をマッチングする制度」が63件(13.6%)と続いている。

管理や利活用を進める上で、市にどのような対策や支援を期待しますか。 (あてはまるもの全てに○)		票数	割合
1	空き家問題に関する住民への周知	36	7.8%
2	空き家に関する総合的な相談窓口の設置	107	23.1%
3	相続、権利関係等の法律について相談できる専門家の紹介	62	13.4%
4	空き家の管理を委託できる事業者等の紹介	32	6.9%
5	空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介	82	17.7%
6	不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介	62	13.4%
7	リフォームを依頼できる建築業者等の情報	25	5.4%
8	敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる事業者等の紹介	41	8.8%
9	解体業者等の紹介	54	11.6%
10	空き家バンク等、所有者と利用希望者をマッチングする制度	63	13.6%
11	空き家の利活用に向けた、リフォームに対する支援	39	8.4%
12	空き家の利活用に向けた、家財道具処分に対する支援	42	9.1%
13	空き家の解体に対する支援	147	31.7%
14	空き家の公的な活用	60	12.9%
15	その他	62	13.4%
-	無回答	109	23.5%
計		1023	
回答者 計		464	



## 8 空家等データベースの整備

実態調査の結果をもとに、空家等の所在地、現地点検結果、不良度判定、市場性判定の結果を一覧にした空家等データベースを整備しました。

今後は、市民等からの通報・相談に基づく現地調査や定期パトロール等によって空家等の把握に努めるとともに、除却されたものなどを整理し、空家等データベースの精度を上げるために適正な管理を行っていきます。

また、これらの情報だけでは空家等の把握は十分にできませんので、各地区のまちづくり運営協議会等にも協力を求めながらデータの蓄積を図っていきます。

### 【主なデータ項目】

- 位置情報（緯度・経度）
- 管理番号
- 空家等区分（推定空家等、居住実態あり、空地等）
- 建物用途
- 空家等の判定基準に関する事項（表札、郵便受け、電気メータ、プロパンガスボンベ、ごみの投棄等）
- 立地条件に関する事項（間口、道路と敷地の高低差、道路の幅員）
- 建物条件に関する事項（駐車場スペース）
- 不良度判定に関する事項（門・塀、擁壁、屋根、外壁、建物の傾き、雨樋等）
- 判定結果（不良度、立地条件、建物条件）

空家等データベースの一例

緯度	経度	管理番号	調査番号	住居地回覧番号	住宅地区上の所在	大字コード	建物名・表札	情報源Aの管理番号	情報源Bの管理番号	情報源C	前回調査	空家ランク	特定空家	調査日時	調査員名
33.187251	129.28792	1-155-081	00000001	平戸市0155-02	長崎県平戸市野子町	52		1181			○			2021/08/27	一志 廣之助
33.187253	129.28798	1-155-082	00000002	平戸市0155-02	長崎県平戸市野子町	52	4	1180			○			2021/08/27	宇藤 玄典
33.187284	129.28817	1-155-083	00000003	平戸市0155-02	長崎県平戸市野子町	52		1180			○			2021/08/27	宇藤 玄典
33.187222	129.28815	1-155-086	00000005	平戸市0155-02	長崎県平戸市野子町	52		1183			○			2021/08/27	西村 中心彦
33.187163	129.28828	1-155-087	00000006	平戸市0155-03	長崎県平戸市野子町	52	0				○			2021/08/27	西村 中心彦



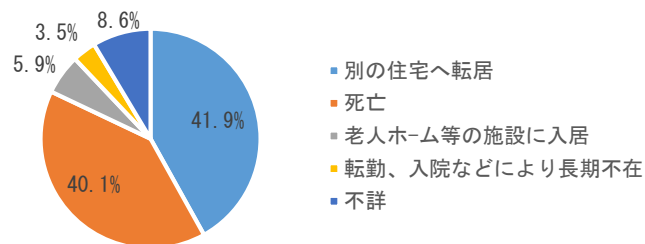
## 第4章 空家等が発生する背景等

### 1 空家等が発生する背景

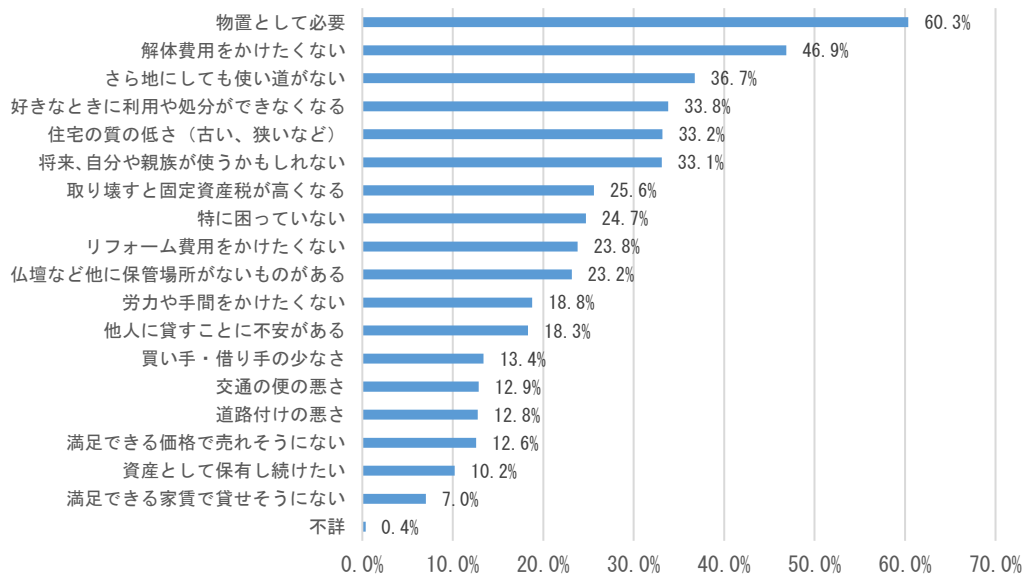
令和元年に国（国土交通省住宅局）が実施した空き家所有者実態調査によると、人が住まなくなった理由としては、「別の住宅へ転居した」が41.9%で最も多く、次いで「死亡した」が40.1%、「老人ホーム等の施設に入居した」が5.9%となっています。

また、同調査において、今後の利用意向を「空き家にしておく」とした理由としては、「物置として必要」が60.3%で最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」が46.9%、「さら地にしても使い道がない」が36.7%、「好きなきに利用や処分ができなくなる」が33.8%、「住宅の質の低さ」が33.2%、「将来、自分や親族が使うかもしれない」が33.1%となっています。

人が住まなくなった理由



空き家にしておく理由



【出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）】

## 2 空家等が引き起こす問題

空家等は、その存在自体が問題という訳ではなく、所有者等による適切な管理が行われず長年放置され老朽化した状態の空家等は、建物の倒壊、不審者の侵入や放火などの防災・防犯上の問題、雑草繁茂やごみの投棄による異臭、害虫の発生などの環境衛生上の問題、建物の破損・腐食や樹木の繁茂等による景観上の問題など、多岐にわたる問題を生じさせています。

### 【空家等が引き起こす問題の内容】

種 別	内 容
防災・防犯上の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>• 屋根材や外壁材の飛散</li><li>• 敷地内の樹木の倒壊</li><li>• 地震、暴風時における建物の破損、飛散による周辺への影響</li><li>• 老朽家屋等の倒壊による周辺への影響</li><li>• 火災発生時の延焼のおそれ</li><li>• 不法侵入等による不審火発生のおそれ</li></ul>
環境衛生上の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>• 敷地内の樹木、雑草の繁茂</li><li>• 敷地内にごみや瓦礫が散乱するおそれ</li><li>• 犬、猫、ねずみ等がすみつくおそれ</li><li>• スズメバチ、シロアリ等、周辺に悪影響を及ぼす害虫発生のおそれ</li></ul>
風景・景観上の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>• 建物の破損や腐食等により町並みの景観を損ねるおそれ</li></ul>
地域活性化の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>• 空き家の増加による地域コミュニティ低下のおそれ</li><li>• 特定地域に集中した空家等増加のおそれ</li></ul>
農業振興面での問題	<ul style="list-style-type: none"><li>• 農業後継者がいないため、空家等に隣接する農地の管理ができなくなり荒廃地となるおそれ</li></ul>

## 3 前計画を踏まえた課題

前計画の取り組み等の実績、成果のほか、窓口に寄せられた相談事例や実態調査の結果を踏まえ、次のような課題に対応する必要があります。

- 空き家に関する啓発活動を行い、所有者等に自主管理を促す必要がある。
- 所有者等に対し、空き家になる前に住まいをどうするか等を次世代（子や孫など）と話し合うことを促す必要がある。
- 空き家を住宅だけでなく、様々な形態での利活用を進める必要がある。
- 解体に対する支援などを行い、老朽危険空き家の解消に努める必要がある。
- 総合的な相談窓口を強化する必要がある。

## 第5章 空家等対策の基本的な方針

### 1 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条に規定する「空家等」及び「特定空家等」、住宅地区改良法施行規則に該当する「老朽危険空き家」とします。

### 2 空家等に関する対策の対象地区

空家等の分布状況から、本市における空家等は市内全域に点在していることから、「平戸市内全域」を対象とします。

### 3 空家等対策の基本的な方針

空家等の管理については、法第3条に規定するとおり、第一義的には所有者等が自らの責任において適切に管理すべきことを前提に、以下の①～③を空家等対策の基本的な方針とします。

#### ① 発生抑制

空家等の適切な維持管理や所有者等の維持管理責任についての周知・啓発を行い、所有者等の当事者意識の醸成を図ります。

#### ② 利活用

空家等は貴重な地域資源であることから、有効的な利活用を促進します。

#### ③ 解体促進

適切に維持管理されていない空家等は、周囲への悪影響が発生している、又は発生するおそれがあるため、所有者等に対し発生している問題を改善してもらうよう必要な支援や措置を行います。

### 4 空家等対策に関する実施体制

#### (1) 相談窓口

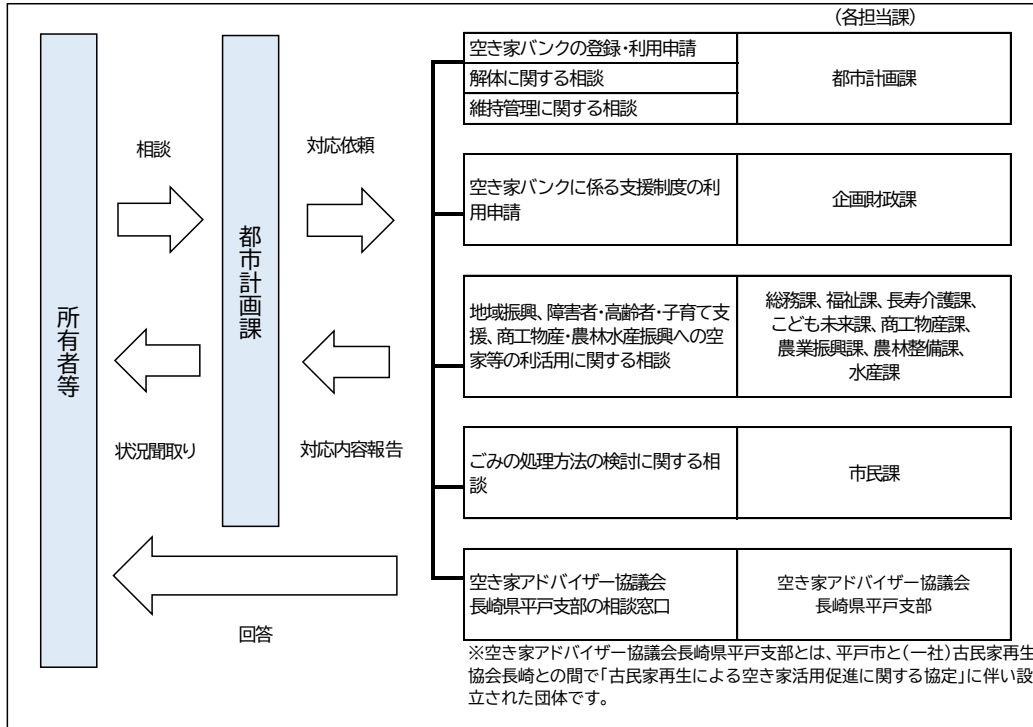
本市では、空家等が及ぼす問題は防災、衛生、景観など多岐にわたるため、関係部署と連携しながら所管する法律等に基づき対応しており、市民や空き家の所有者等からの相談に対応するため、令和4年度に空き家バンクに関する業務を都市計画課に移管し、空き家相談の総合窓口を設置して対応しています。

【空き家の相談総合窓口】

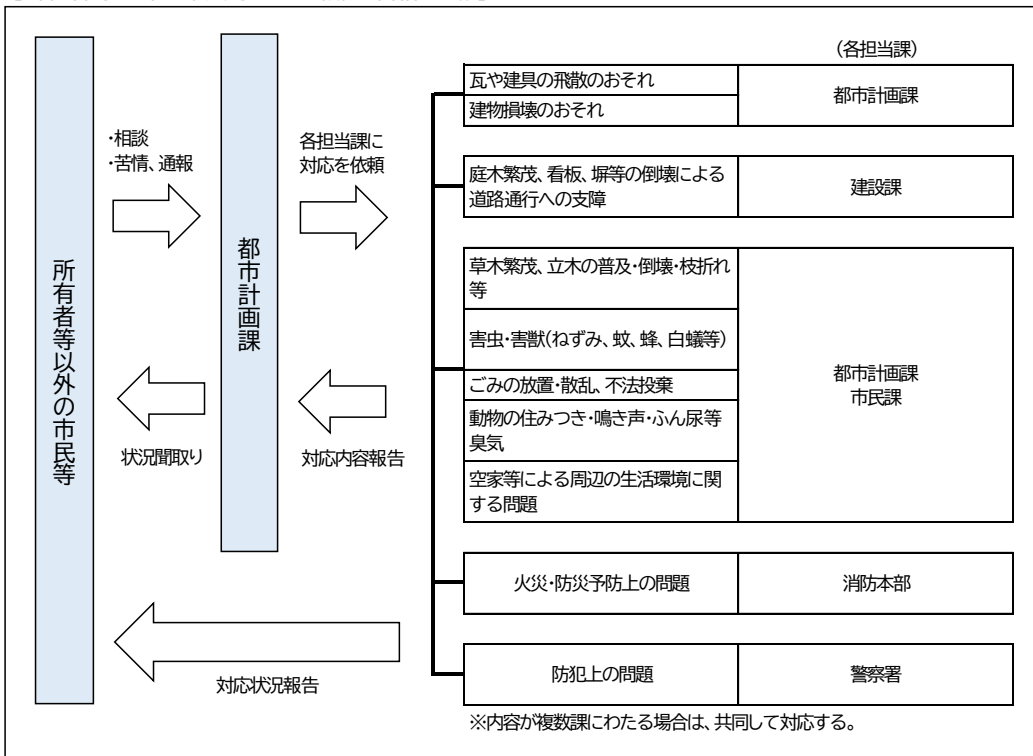
建設部都市計画課（平戸市役所本庁2階） ☎：0950-22-9166

受付時間：8：30～17：15（土日祝日、12月29日～1月3日を除く）

【空き家の所有者等からの相談】



【所有者等以外の市民等からの相談・苦情・通報】



## (2) 空家等対策協議会

法第7条第1項の規定に基づき、「平戸市空家等対策協議会」を設置し、同項に規定する「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議」を行っています。

## (3) 関係団体との連携

### 【公益社団法人平戸市シルバー人材センター】

平成28年6月1日、公益社団法人平戸市シルバー人材センターと「空き家等の適正管理に関する協定」を締結し、相互に連携協力しながら、市内にある空き家等の放置により、管理不全な状態とならないよう適正に管理することで、良好な生活環境を保全するとともに安全で安心なまちづくりの推進に努めています。



### 【一般社団法人古民家再生協会長崎】

令和3年5月31日、県内で初めて、一般社団法人古民家再生協会長崎と「古民家再生による空き家活用促進に関する協定」を締結し、相互に連携協力しながら、空家等古民家の適正な管理、発生抑制及び活用等を通じ、地域の生活環境の保全や地域社会の発展に努めています。



### 【全国空き家アドバイザー協議会長崎県平戸支部】

令和4年1月24日、全国空き家アドバイザー協議会長崎県平戸支部が設立され、これまで一般社団法人全国古民家再生協会が古民家の利活用を通じて構築してきた全国のネットワークやまちづくりのノウハウを駆使することで、地域の空き家問題の相談をトータルで受けられる体制が整備されました。

## 第6章 空家等対策に係る施策

### 1 空家等の発生抑制

近年の高齢化や人口減少等の進展により、今後、さらに空き家が増加することが予想され、空き家の増加を抑制するには、新たな空き家の発生を未然に防ぐことが必要です。

《主な取り組み》

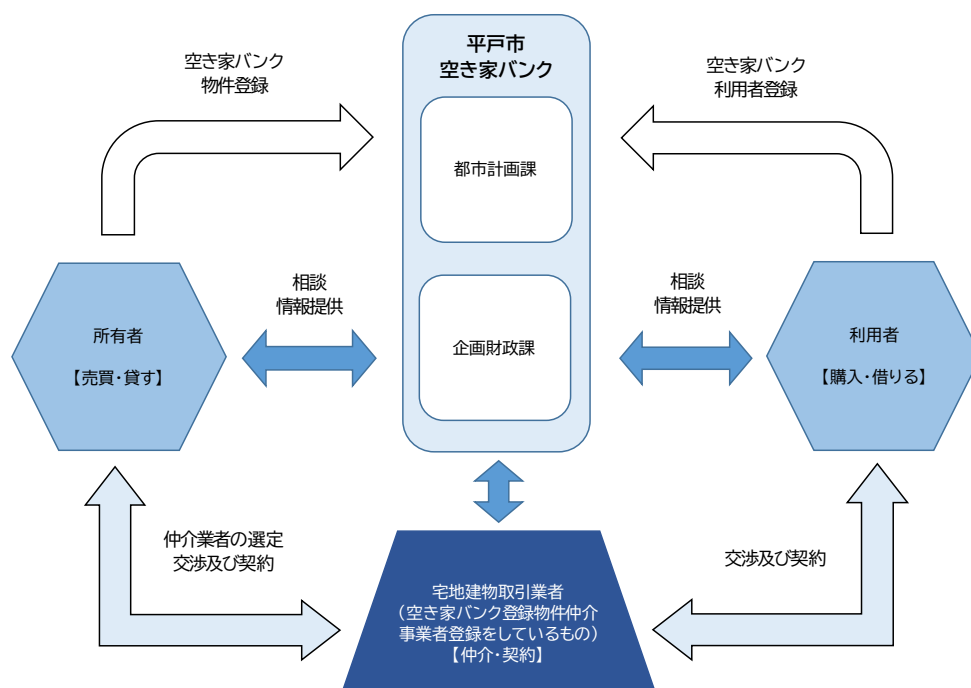
- ・ 広報誌やホームページ、チラシ等を活用した市民等へ将来の空き家に対する意識付けの情報発信

### 2 空家等の有効活用

空き家やその跡地は貴重な地域資源であることから、有効活用について必要な助言や支援が必要です。

《主な取り組み》

- ・ 広報誌やホームページ、チラシ等を活用した空き家バンク制度の情報発信
- ・ 空き家バンク等を活用した市民等への空き家情報提供
- ・ 空き家バンク等を活用した空き家の提供者と利用者とのマッチング
- ・ 空き家バンクに登録された物件に対する取得、改修費等の支援
- ・ 相談の内容に応じて空き家アドバイザー協議会長崎県平戸支部を紹介し、専門的な立場から提案をしてもらい利活用を促進



### 3 適切な維持管理

空家等は個人の財産であり、第一義的にはその所有者等が自らの責任により適切に維持管理することが大前提です。

適切な維持管理を促進するには、空家等の所有者等が放置された空家等の危険性や周辺へ及ぼす悪影響などを認識し、適切な維持管理の重要性を十分に理解してもらうことが必要です。

#### 《主な取り組み》

- 広報誌やホームページ、チラシ等を活用した適切な維持管理の啓発
- 管理不全の空家等を解消するため、空家等の所有者等に対し、法に基づく情報提供等の対応
- 平戸市シルバー人材センターの「空き家管理サービス」について紹介し、適切な維持管理の促進

### 4 解体・除却

老朽危険空き家は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため改善が必要ですが、自主的に解体・除却を行う所有者等へ助成を実施します。併せて、跡地の活用については、所有者等に対し、適切な管理をお願いすることにより、活用機会の拡大を図っていきます。

また、特定空家等に該当する場合は、認定し法に基づく措置を実施します。

#### 《主な取り組み》

- 老朽危険空き家を自主的に解体する所有者等への助成を実施  
「平戸市老朽危険空き家除却事業補助金」
- 特定空家等に認定し、法に基づく措置を実施

## 5 やるばい指標（成果指標）

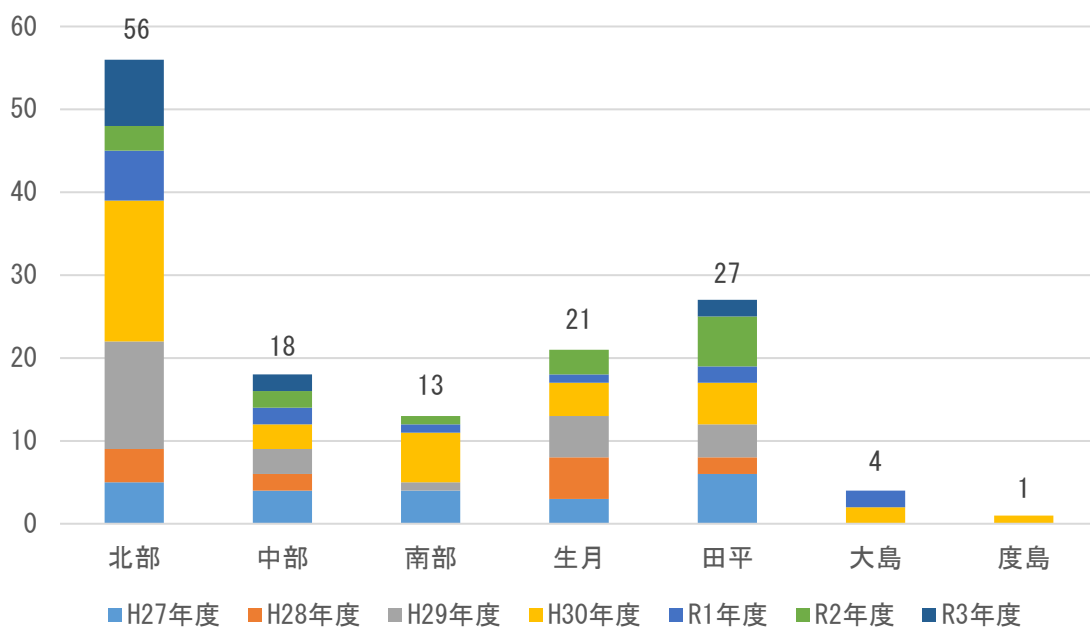
本計画の成果指標を次のとおり設定し、その達成度及び取り組みの実施状況等を毎年度末に確認し、本計画の成果を検証します。

やるばい指標(成果指標)

指標の名称	単位	現況値 (2021年度)	目標値 (2027年度)
空き家バンク物件登録延べ件数	件	140	180

空き家バンク物件登録延べ件数（地区別）

年度	全体							
	北部	中部	南部	生月	田平	大島	度島	
H27年度	5	4	4	3	6	0	0	
H28年度	4	2	0	5	2	0	0	
H29年度	13	3	1	5	4	0	0	
H30年度	17	3	6	4	5	2	1	
R1年度	6	2	1	1	2	2	0	
R2年度	3	2	1	3	6	0	0	
R3年度	8	2	0	0	2	0	0	
計	56	18	13	21	27	4	1	





## 第7章 特定空家等に対する措置

### 1 事前調査

市民等からの空家等の情報提供等により、適切に管理されていない空家等を把握した場合は、外観目視調査を行い、空家等の危険性や周辺に与える影響を調査します。また、法10条により、所有者等を特定するため、不動産登記簿情報、固定資産税情報、住民票情報、戸籍情報等を調査します。

### 2 情報提供・助言等

所有者等に対して、「空家等の所有者等であること」、「空家等の状況」のほか、所有者等としての責務、特定空家等に認定した場合のデメリット、解体の助成制度等について、法第12条により情報提供・助言等を行い、自発的な問題解決を促します。

なお、情報提供・助言等によっても状態が改善されず、空家等の状況により特定空家等に該当する場合は、法に基づく措置を順次講じていきます。特定空家等に該当するかどうかの判断については、ガイドラインに基づき判断します。

### 3 行政措置

#### (1) 助言又は指導（法第14条第1項）

所有者等に対し、当該特定空家等の状況等を示し、必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

#### (2) 勧告（法第14条第2項）

助言又は指導を行っても当該特定空家等の状況が改善されない場合は、相当の猶予期限を設けて必要な措置をとるよう勧告します。

なお、勧告したものについては、地方税法の規定に基づき、改善されるまで固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例が解除されます。

住宅用地の特例率

区分		住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地のうち、住宅1戸につき200㎡までの部分	評価額の1/6	評価額の1/3
一般住宅用地	住宅用地のうち、小規模住宅用地以外の部分	評価額の1/3	評価額の2/3

※家屋の床面積の10倍までの面積が上限

(3) 命令（法第 14 条第3項）

勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合で、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を設けて必要な措置をとるよう命令します。

(4) 代執行（法第 14 条第9項）

命令を受けた所有者等がその必要な措置を履行しない場合、履行しても十分ではない場合又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法の定めるところにより、代執行を行います。この場合、代執行に要した費用は、所有者等が負担することになります。

(5) 略式代執行（法第 14 条第 10 項）

所有者等を確知できない場合は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」を経ず、略式代執行を行うことができます。

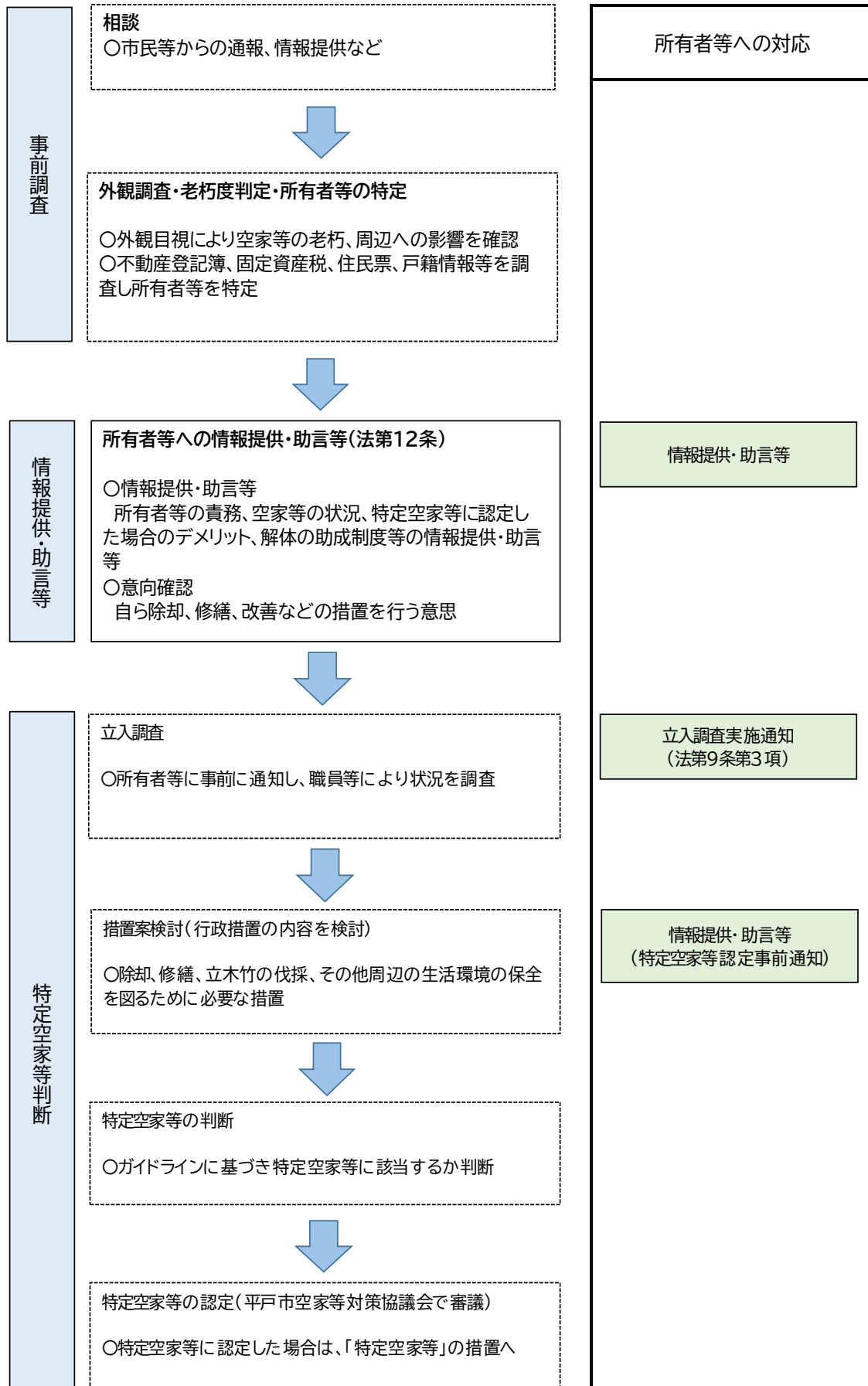
(6) 緊急安全代行措置（条例第7条第1項）

市長は、空家等が緊急に危険を回避する必要があるとあって、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認められる場合は、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の応急措置をとることができるものと規定しています。

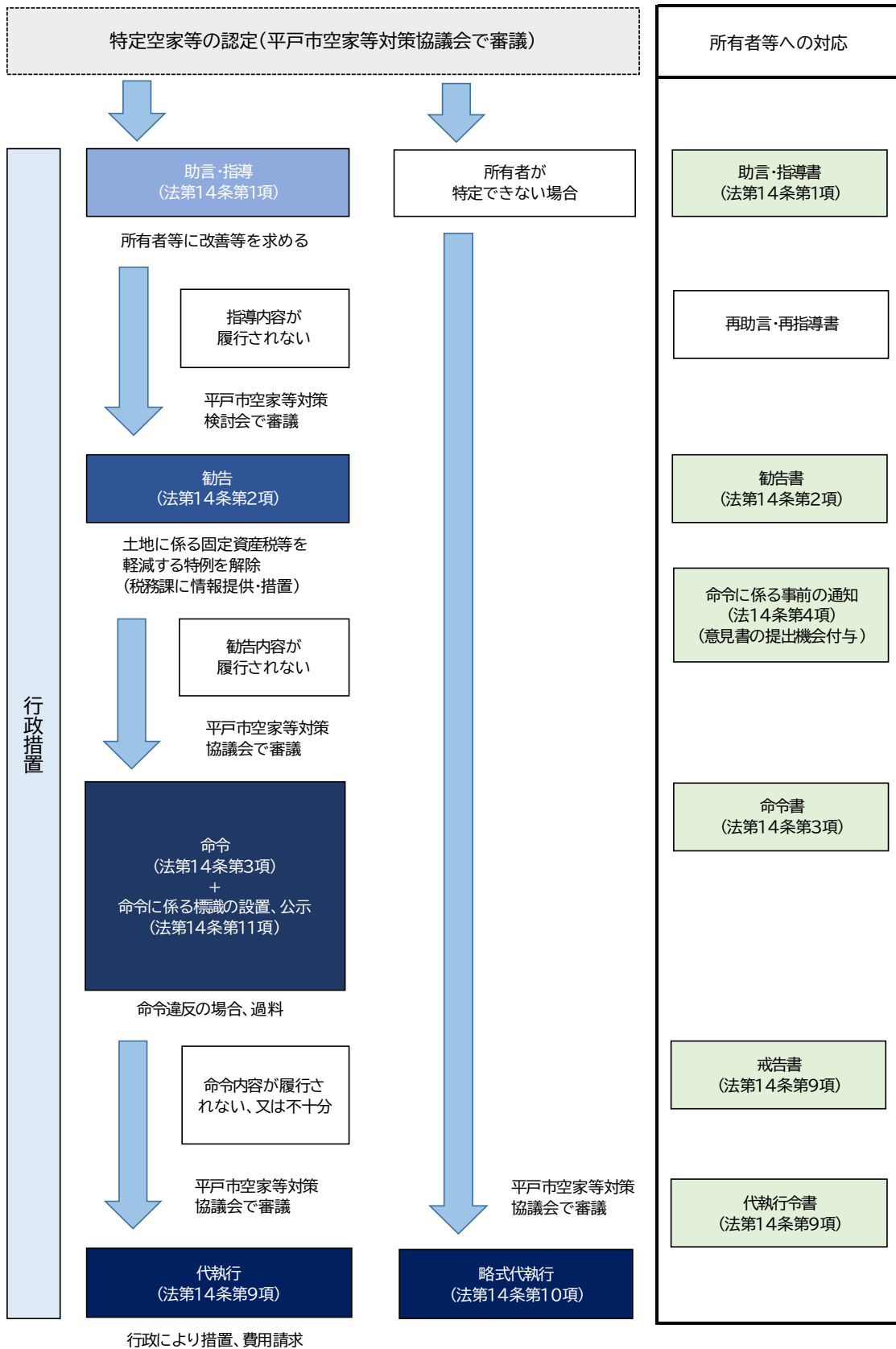
この危険を回避するために必要な最低限度の応急措置とは、空家等を起因として、道路や公園等の公共の場の利用者に危害を及ぼすおそれがある場合に、屋根材や外壁材の落下や飛散を防止するための応急措置を想定しています。

なお、緊急安全代行措置をとる場合は、事前に所有者等の同意を得なければならず、その費用については所有者負担としています。

## 空家等の調査の流れ



# 特定空家等の措置の流れ



## 第8章 資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127号)

(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。

(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、周辺的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、これらの方者に対し、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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

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

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。



- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者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、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。

「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るために必要な指針  
(ガイドライン) 別紙1～4

〔別紙1〕 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。) ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</li> </ul> </li> <li>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</li> </ul> </li> </ul>	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p>	
<p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基</p>	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

## 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙２〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

[別紙3] 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」  
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙4〕 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」  
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。



## 平戸市空家等対策の推進に関する条例

(平成30年 3月30日 条例第32号)

### (目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用を図るため、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、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、空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定め、もって市民等(市内に居住し、若しくは滞在し、又は勤務し、若しくは通学する者をいう。次条において同じ。)の良好な生活環境の確保及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法で使用する用語の例による。

### (所有者等の責務)

第3条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に空家等の適切な管理を行わなければならない。

### (市の責務)

第4条 市は、市民等に対し、空家等の適切な管理及び活用に関する意識の啓発を行うものとする。

2 市は、所有者等に対し、空家等の適切な管理及び活用について必要な支援を行うよう努めるものとする。

### (情報の提供)

第5条 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、速やかに市に当該空家等の情報を提供するよう努めるものとする。

### (空家等対策計画)

第6条 市長は、空家等に関する対策の総合的かつ計画的な推進を図るため、法第6条第1項の規定に基づき、平戸市空家等対策計画(以下この条において「空家等対策計画」という。)を策定するものとする。

2 市長は、空家等対策計画を策定する場合においては、あらかじめ、平戸市空家等対策計画協議会の意見を聴かななければならない。

3 市長は、空家等対策計画を策定したときは、法第6条第3項の規定に基づき、一般の閲覧に供することにより公表するものとする。

4 前2項の規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

### (緊急安全代行措置)

第7条 市長は、空家等が緊急に危険を回避する必要があつて、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認められる場合は、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の応急措置(以下この条において「緊急安全代行措置」という。)をと

ることができる。

- 2 市長は、緊急安全代行措置をとる場合においては、所有者等を確知することができない場合を除き、あらかじめ、所有者等の同意を得なければならない。
- 3 市長は、緊急安全代行措置をとったときは、その費用を所有者等から徴収することができる。

(協力要請)

第8条 市長は、必要があると認めるときは、特定空家等が所在する地域を管轄する警察署長その他の関係機関に協力を要請することができる。

(委任)

第9条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

平戸市空家等対策協議会条例

(平成29年9月29日条例第32号)

(設置)

第1条 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7条第1項の規定に基づき、平戸市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条第1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に関する事項
- (2) 法第14条第3項に規定する命令に関すること。
- (3) 法第14条第9項に規定する行政代執行に関すること。
- (4) 法第14条第10項に規定する代執行に関すること。
- (5) その他市長が必要と認める事項

(組織等)

第3条 協議会は、7人以内の委員をもって組織する。

- 2 委員は、市長及び法第7条第2項に掲げる者のうちから市長が委嘱したものとする。
- 3 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 4 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第4条 協議会に、会長及び副会長各1人を置く。

- 2 会長は、市長をもって充て、副会長は、委員のうちから会長が指名する。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数の出席をもって成立する。
- 3 会議の議決は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は、議長の決するところによる。
- 4 協議会は、特に必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(報酬及び費用弁償)

第6条 委員の報酬の額は、次のとおりとする。

- (1) 学識経験者である委員 日額 15,000円

(2) 市民の代表である委員 日額 5,000円

2 委員の費用弁償の支給については、平戸市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成17年平戸市条例第36号)別表に規定する「その他の委員」の額とする。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密をほかに漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(事務)

第8条 協議会の事務は、建設部都市計画課において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

## 第2期平戸市空家等対策計画

---

発行年月：令和5年3月

発行：長崎県 平戸市

編集：平戸市 建設部 都市計画課

住所：〒859-5192 長崎県平戸市岩の上町 1508 番地 3

T E L：0950-22-9166