

第2期旭市空家等対策計画

令和7年3月

旭 市

目次

第1章 計画の趣旨	1
1.1 計画策定の背景	1
1.2 計画の位置づけ	1
1.3 「空家等対策の推進に関する特別措置法一部改正」の概要	2
1.4 計画期間	6
1.5 対象地区	6
1.6 対象とする空家等の種類	6
1.7 持続可能な開発目標（SDGs）との関係	7
第2章 旭市の現状と課題	8
2.1 旭市の現状	8
2.2 旭市空家等実態調査の結果	11
2.3 旭市での空家等対策の取組み状況	23
2.4 旭市における課題	24
第3章 空家等対策の基本的な方針	26
3.1 基本目標	26
3.2 空家等対策の3つの基本方針	26
第4章 空家等対策の基本的施策	28
4.1 基本方針1：空家等発生の予防	28
4.2 基本方針2：地域特性を踏まえた空家等や空き地の利活用	29
4.3 基本方針3：管理不全空家等・特定空家等の悪化防止・解消	31
第5章 空家等対策の実施体制	39
5.1 空家等対策協議会・空家等対策連絡会議の設置	39
5.2 空家等に関する相談窓口及び実施体制	39

資料編.....	42
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	42
2 旭市空家等の適切な管理に関する条例	55
3 旭市空家等の適切な管理に関する規則	58
4 旭市空家等対策協議会構成団体.....	61
5 旭市空家等対策連絡会議設置規程.....	62
巻末資料1．現地調査概要（令和5年）	64
巻末資料2．アンケート調査票（令和5年）	91
巻末資料3．特定空家等候補判定表.....	95

第1章 計画の趣旨

1.1 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化に伴い住宅の需要が減少し、全国各地で「空家等」の件数が増加しています。管理が不十分で老朽化が進んでいる「空家等」は、火災の危険性や倒壊するおそれ、犯罪等に使用されるおそれ、動物の住みつきや害虫の発生による近隣住民への悪影響等を及ぼすおそれ等、周囲の生活環境への大きな影響が懸念されています。

このような状況から国において、「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。）が施行され、市町村は空家等対策計画の作成、これに基づく空家等に関する対策の実施等を適切に講ずるよう努めることとなりました。

これを受け、旭市では、空家等に関する総合的かつ計画的な施策を所有者等、市民、民間事業者及び市が、それぞれの役割を認識しながら協力して推進していくために、令和4年4月に「旭市空家等対策計画」（以下、「第1期計画」という。）を策定しました。

これまで「第1期計画」の基本方針を基に空家等対策に取り組んできましたが、国において、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化するため、令和5(2023)年6月14日に法改正が行われ、令和5(2023)年12月13日に施行されました。

この度、3年間の計画期間満了に伴い法改正等の内容を反映するとともに、市の上位計画との整合や社会情勢を踏まえ、「第2期旭市空家等対策計画」を策定します。

1.2 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項及び旭市空家等の適切な管理に関する条例第6条第1項に規定する空家等対策計画として策定するものであり、第3期旭市総合戦略等との整合性を図りつつ、空家等の対策に特化した計画として策定します。

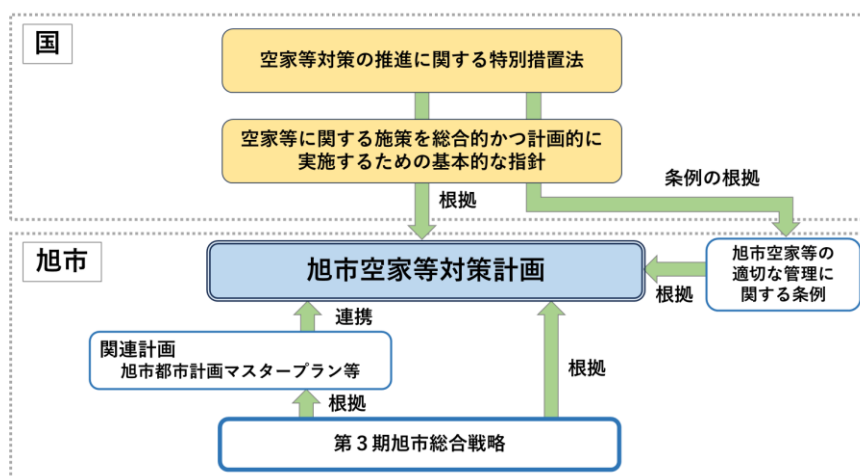


図1 計画の位置づけ

1.3 「空家等対策の推進に関する特別措置法一部改正」の概要

1.3.1 法改正の背景

平成 27 年 5 月の法施行後も、空家等が更に増加していくことが見込まれていることから、空家等に関する取り組みを一層円滑化するとともに、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保する等、総合的な対策の強化を図るため、法の一部が改正され令和 5 年 6 月に公布、同年 12 月 13 日より施行されました。

1.3.2 主な改正点

(1) 空家等所有者等の責務の強化

- ・現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国、自治体の施策へ協力することが努力義務となった。

(2) 「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更や建替え等を促進

- ・「中心市街地」や「地域の再生拠点」等を対象に、市区町村が区域や活用指針等を定め、指針に合った空家活用を市区町村から所有者に要請。許認可等を合理化・円滑化。

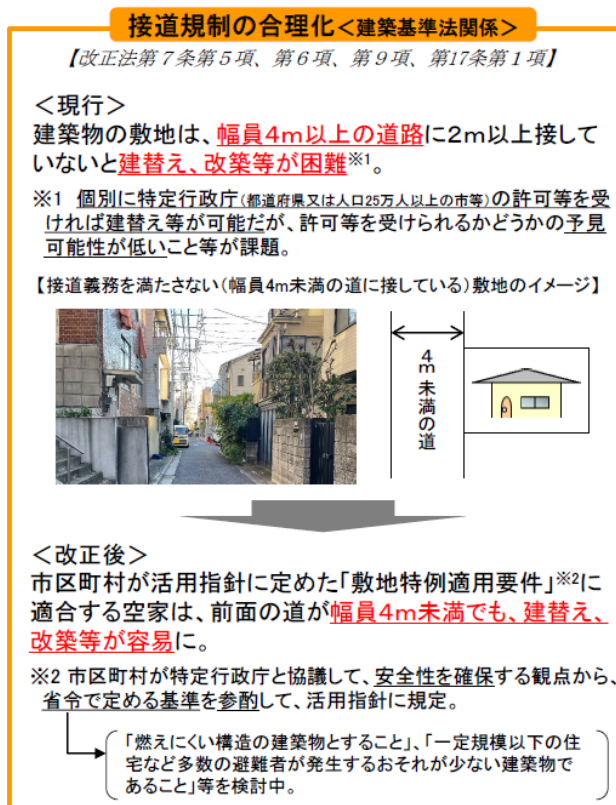


図2 空家等活用促進区域内で市区町村が講じることができる規制の合理化等(その1)



図3 空家等活用促進区域内で市区町村が講じることができる規制の合理化等（その2）

（3）財産管理人による所有者不在の空き家の処分

- ・「財産管理人」の選任請求は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認められるときには、市区町村長も選任請求可能。

（4）空家等管理活用支援法人の創設

- ・市区町村長が NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定。
- ・所有者等への普及啓発、市区町村から情報提供を受け所有者との相談に対応。

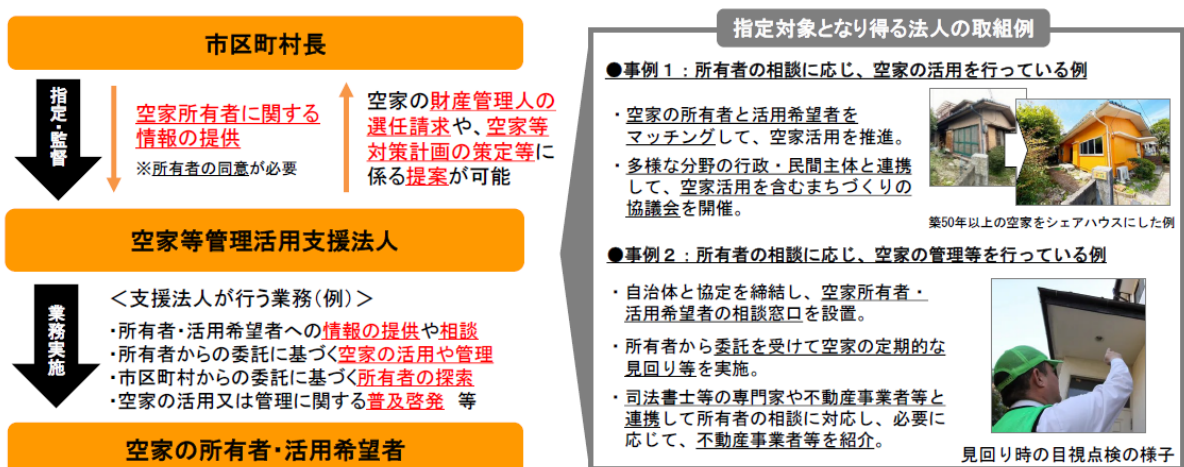


図4 空家等管理活用支援法人の指定

(5) 管理不全空家等（放置すれば特定空家となるおそれのある空家等）に対する指導・勧告

- ・ 勧告された空き家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）は解除。

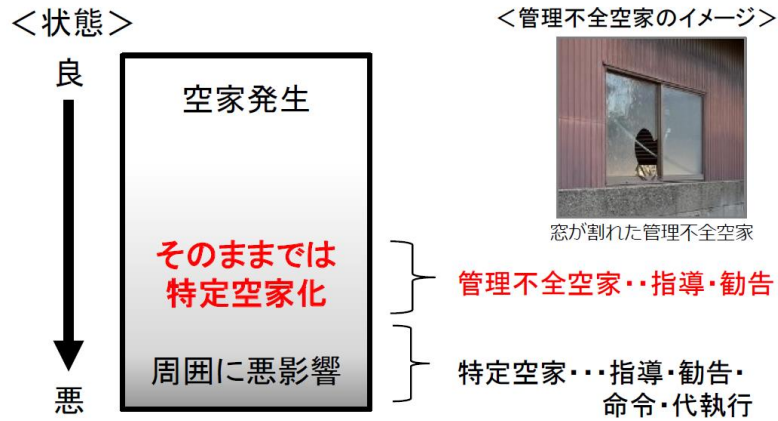


図5 管理不全空家のイメージ

(6) 所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村が空家等に工作物を設置している者（電力会社等）に所有者情報の提供を求めることができる旨を明確化。

(7) 代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続きを経る必要がない緊急時の代執行制度が創設。
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は訴訟を起こさず、財産差押等の処分により徴収。

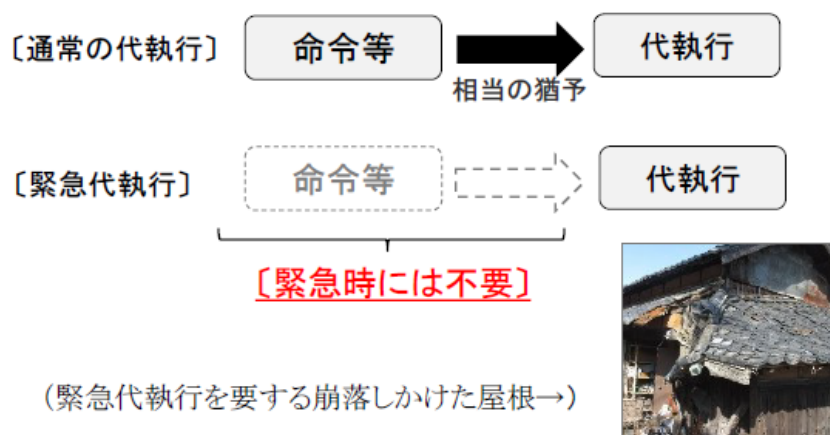


図6 緊急時の代執行制度

(8) 市区町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を実施

- ・空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能とし、相続放棄された空家等に対応。

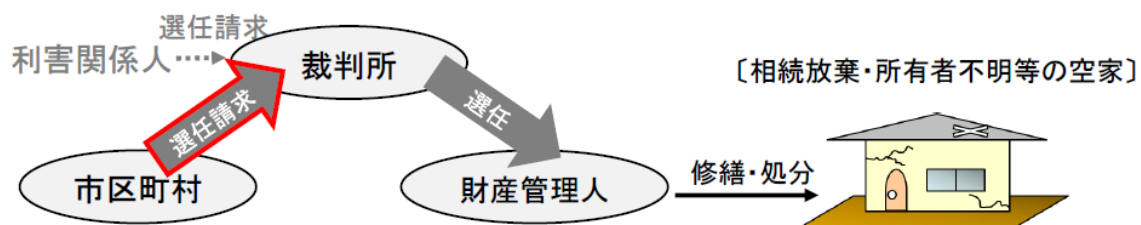


図7 緊急時の代執行制度

図2.3.4.5.6.7

出典：国土交通省 住宅局空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
(令和5年法律第50号) について第1部 空き家対策を巡る現状・改正法の解説

1.4 計画期間

第3期旭市総合戦略では、計画の目標設定を令和11年度としています。

本計画の計画期間は令和7年度（2025年度）から令和11年度（2029年度）までとし、国の動向、社会・経済情勢や旭市の空家等の状況の変化を踏まえ、計画期間内でも必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

1.5 対象地区

後述の「旭市空家等実態調査」の結果により、空家等の可能性がある建物（以下「空家等候補」という。）が市内全域に広く分布していたため、市内全域を計画の対象地区とします。

1.6 対象とする空家等の種類

本計画では、法による「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」を対象とし、特に相続等の問題が生じやすい「戸建住宅（店舗等併用住宅を含む。）」を優先します。

また、空家等の活用や発生予防に関する取り組みについては、「空家等」に該当しない住宅を対象とする場合があります。

空家等	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。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。
-----	---

管理不全空家等	適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。 ※別に定める判定基準によります。
---------	---

特定空家等	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。 ※別に定める判定基準によります。
-------	--

1.7 持続可能な開発目標（SDGs）との関係

SDGs は、持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）の略で、2015 年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ（行動目標）」において記載された、2030 年までの持続可能でよりよい世界を実現するための国際目標です。17 のゴール（目標）と 169 のターゲット（具体的な目標）で構成され、地球上の誰ひとりとして取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。

市は、SDGs の理念を踏まえて空家等対策に取り組みます。



図8 SDGs 17の目標

本計画は、SDGs を構成する 17 の目標のうち「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナリーシップで目標を達成しよう」の2つの目標について、特に関連性が深く計画を推進することにより、これらの目標の達成及び持続可能な世界の実現に寄与することを目指します。

第2章 旭市の現状と課題

2.1 旭市の現状

2.1.1 人口と世帯の状況

(1) 人口・高齢化率の推移

総務省統計局「国勢調査」によると、旭市の総人口は、平成7年をピークに減少傾向にあり、令和2年時点では63,745人となっています。

また、年少人口、生産年齢人口は減少傾向にある一方で、老年人口（65歳以上の人口）は増加傾向にあり、令和2年時点では高齢化率31.1%となっています。

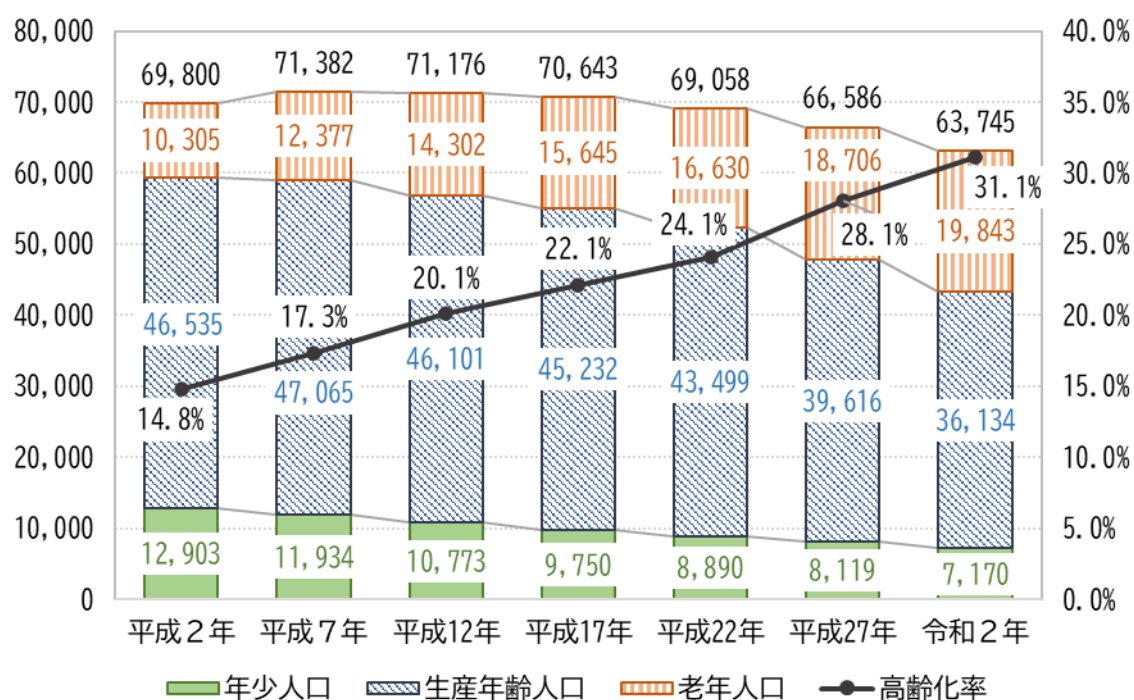


図9 人口と高齢化率の推移（「国勢調査（平成2年～令和2年）」（総務省統計局））

(2) 世帯数の推移

世帯数は増加傾向にあり、令和2年時点では24,999世帯となっています。

一方で、1世帯あたりの平均世帯人員は減少傾向にあり、令和2年時点では2.5人となっています。

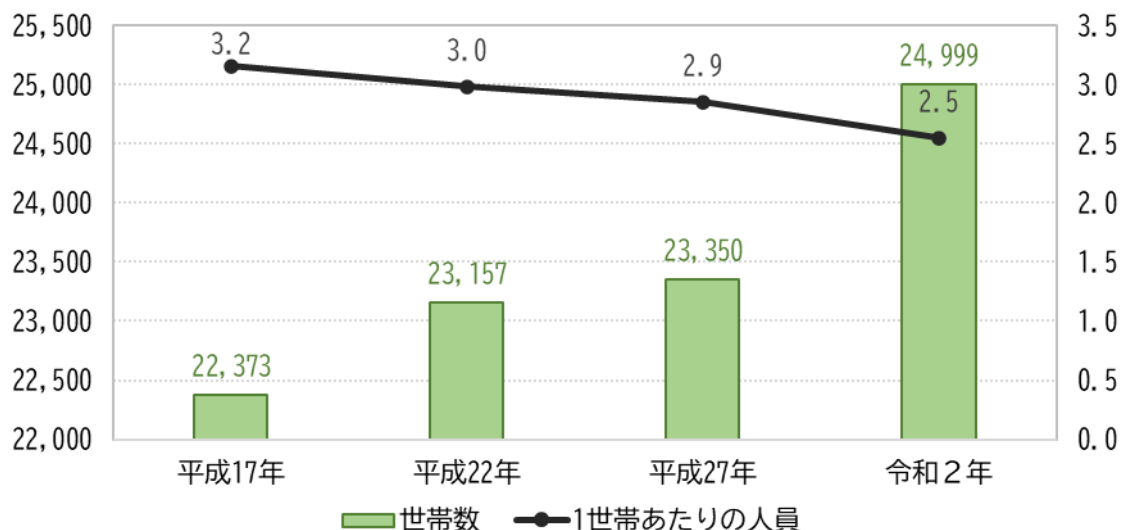


図10 世帯数の推移（「国勢調査（平成17年～令和2年）」（総務省統計局））

(3) 単身世帯数の推移

単身世帯の世帯数は増加傾向にあり、令和2年時点では7,382世帯、全世帯数に対する割合が29.5%となっています。また、65歳以上の単身世帯数についても増加傾向にあり、令和2年時点では2,709世帯となっています。

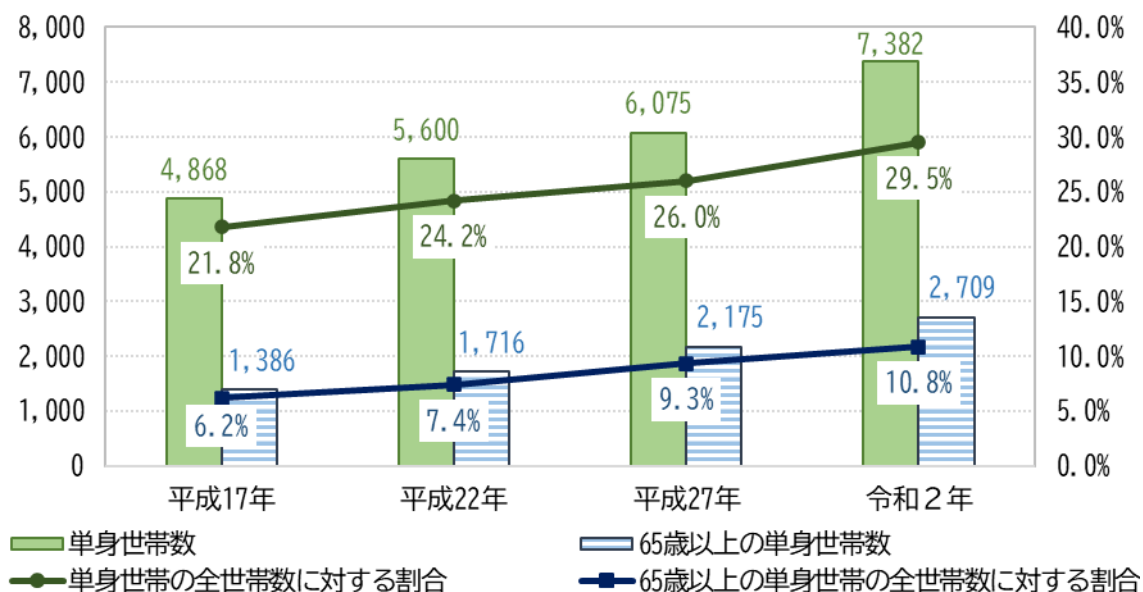


図11 単身世帯数、65歳以上の単身世帯数の推移（「国勢調査（平成17年～令和2年）」（総務省統計局））

2.1.2 住宅・土地統計調査からみた空家等の状況

総務省統計局「住宅・土地統計調査」によると、旭市の住宅総数は増加傾向にあり、令和5年時点では27,660戸となっています。

また、空き家総数も増加傾向にあり、空き家率は、平成25年に12.8%と0.1ポイント減少しましたが、平成30年に0.6ポイント増加し、令和5年時点で13.4%となっています。

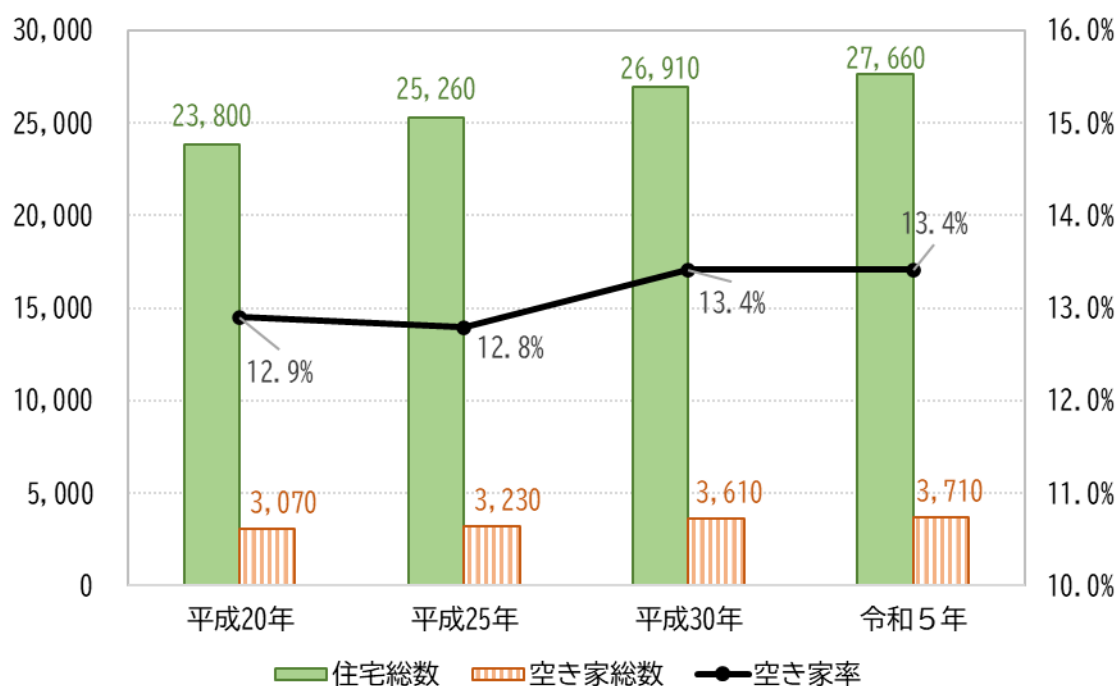


図12 住宅総数と空き家総数、空き家率の推移（「住宅・土地統計調査（平成20年～令和5年）」（総務省統計局））
 ※空き家総数は、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家、賃貸用の空き家、売却用の空き家、二次的住宅の戸数の合計で、「令和5年住宅・土地統計調査」における旭市のそれぞれの件数は、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家：1,970戸、賃貸用の空き家：1,550戸、売却用の空き家：100戸、二次的住宅：90戸でした。

2.2 旭市空家等実態調査の結果

2.2.1 調査の概要

空家等の対策を検討するにあたり、市内全域における空家等の実態を把握することを目的とした現地調査及び空家等候補の所有者へのアンケート調査を実施しました。

【調査範囲】

市内全域

【調査期間】

現地調査 ：令和5年11月13日から令和6年2月5日まで

所有者アンケート調査：令和6年2月14日から令和6年2月29日まで

(1) 空家候補机上調査

資料を基に、以下の方法で空家等候補データを抽出し、航空写真による予察、地番表記の揺らぎ解消、住居情報の確認を行い、空家等候補から除外する対象の精査を行いました。

- 1) 家屋現況図（家屋台帳）・地番図・住民基本台帳との照合
- 2) 既存空き家データの整理
- 3) 共同住宅の空き家の抽出

(2) 現地調査

空家等候補机上調査にて抽出した空家等候補建築物 1,996 件に、現地調査中に新たに追加した建物 114 件を加えた 2,110 件を調査しました。

(3) 空家等所有者調査（アンケート調査）

現地調査の結果、空家の可能性があると判定した建物について、課税情報から建物所有者の特定を行い、建物についての実態、維持管理状況や利活用に向けた意向の把握を目的としたアンケート調査を実施しました。

調査は 1,378 件に対して実施し、有効回答 654 件で、回答率 47.5%でした。

2.2.2 空家候補机上調査・現地結果

(1) 空家等候補建物数

現地調査を実施した 2,110 件のうち、空家等候補建物数は 1,127 件でした。平成 30 年度の調査（以下、前回調査という。）と比較すると、2 件減少しています。

表 1 現地調査結果

空家等	居住確認	建物なし	新築済み	工事中	公用地	調査不可	調査件数
1,127	781	91	12	13	4	82	2,110
53.4%	37.0%	4.3%	0.6%	0.6%	0.2%	53.4%	

(2) 地域別の空家等候補建物数と分布状況

4 地域別では、「旭地域」及び「干潟地域」で空家等候補建物は増加しており、特に「干潟地域」で 13 件と最も増加しています。

一方で、「海上地域」及び「飯岡地域」で空家等候補建物は減少しており、特に「海上地域」で 21 件と最も減少しています。

分布状況では、JR 総武本線の干潟駅・旭駅・飯岡駅周辺や、旭地域、飯岡地域の県道 30 号線、県道 74 号線沿いに多く分布しています。前回調査の分布状況から大きな変化はなく、同じエリアに分布しています。

表 2 空家等候補建物の件数及び 4 地域別の件数

	平成 30 年度			令和 5 年度		
	住宅数	空家候補件数	率	住宅数	空家候補件数	率
旭地域	14,999	657	4.4%	14,225	665	4.7%
海上地域	3,700	147	4.0%	4,190	126	3.0%
飯岡地域	4,010	230	5.7%	3,713	228	6.1%
干潟地域	2,017	95	4.7%	2,845	108	3.8%
合計	24,726	1,129	4.6%	24,973	1,127	4.5%

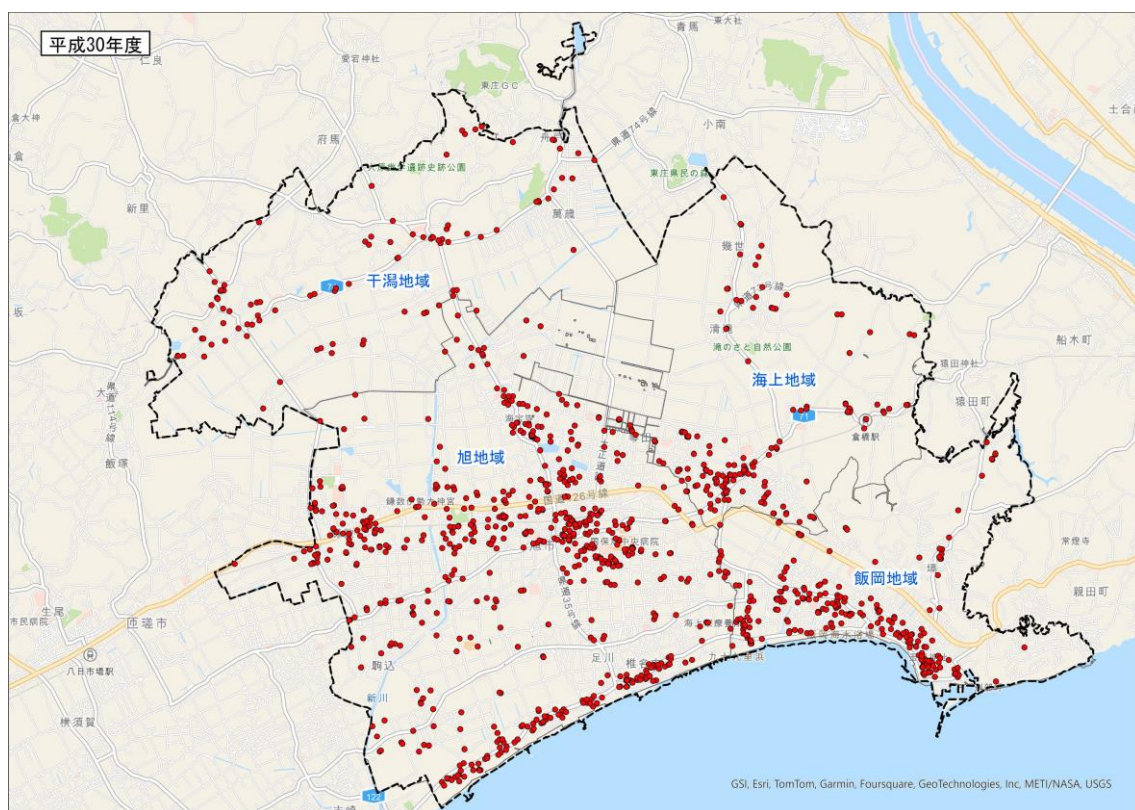


図 13 空家候補建物の分布（平成 30 年度）

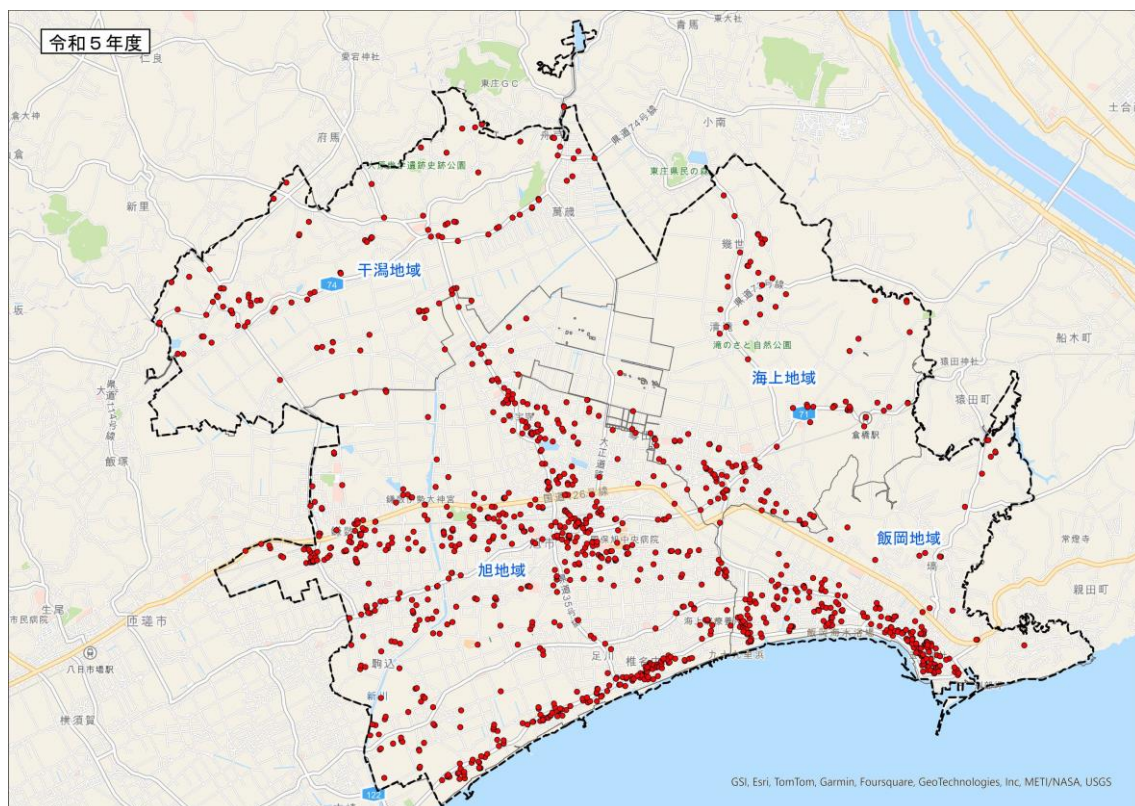


図 14 空家候補建物の分布（令和 5 年度）

(3) 空家等候補建物の建物種別

建物種別では、「一戸建て」が 800 件以上となっており、前回調査同様最も多いです。次に多いのは「併用住宅」となっています。「一戸建て」は、前回調査から 156 件増加しています。一方で、「併用住宅」は、前回調査から 31 件減少しています。

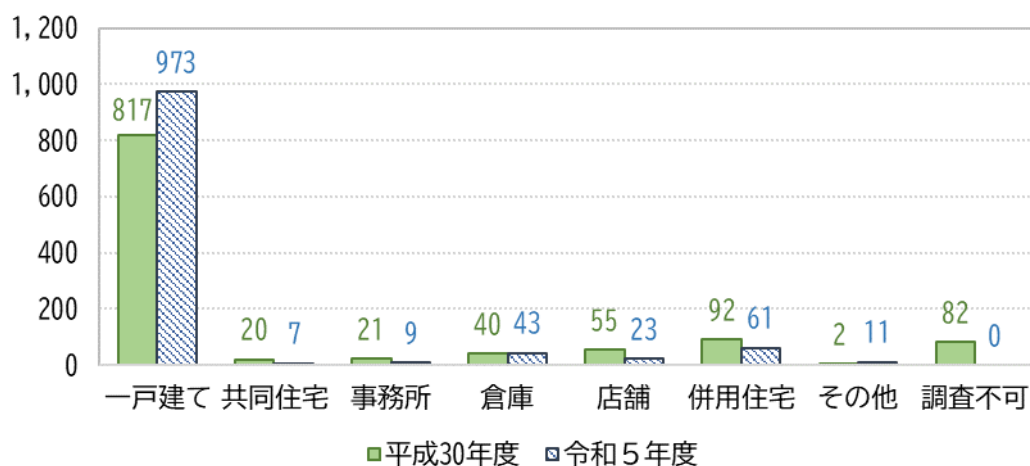


図 15 空家等候補建物の種別（平成 30 年度と令和 5 年度）

(4) 特定空家等の可能性が高い建物数と分布状況

特定空家等の可能性が高い建物は、293 件であり、前回調査から 187 件増加しています。全 4 地域で前回調査から増加しており、特に「旭地域」では前回調査から 130 件増加しています。

分布状況では、JR 総武本線の干潟駅・旭駅・飯岡駅周辺や、旭地域、飯岡地域の県道 30 号線、県道 74 号線沿いに多く分布しています。前回調査から旭地域の南側、各駅周辺で件数が多くなっています。

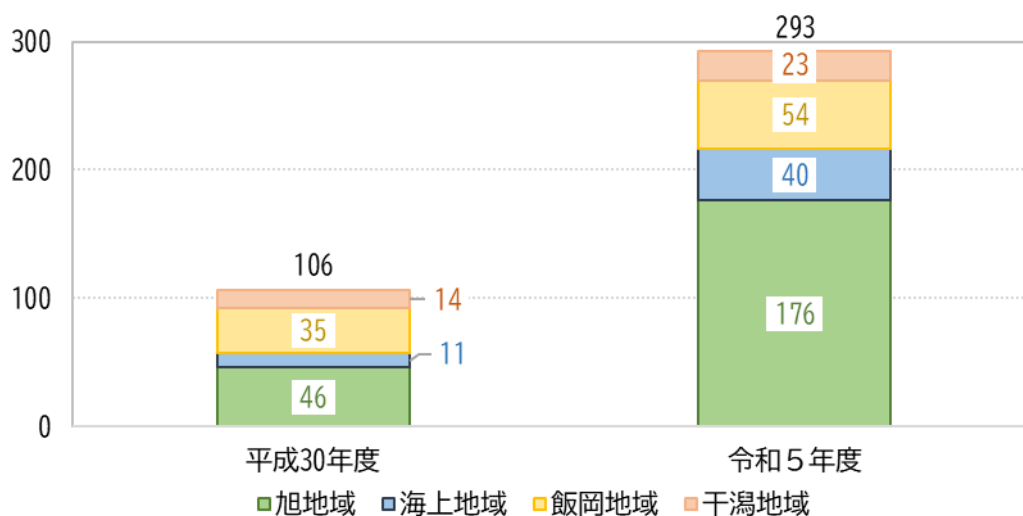


図 16 4 地域別の特定空家等の可能性が高い建物件数（平成 30 年度と令和 5 年度）

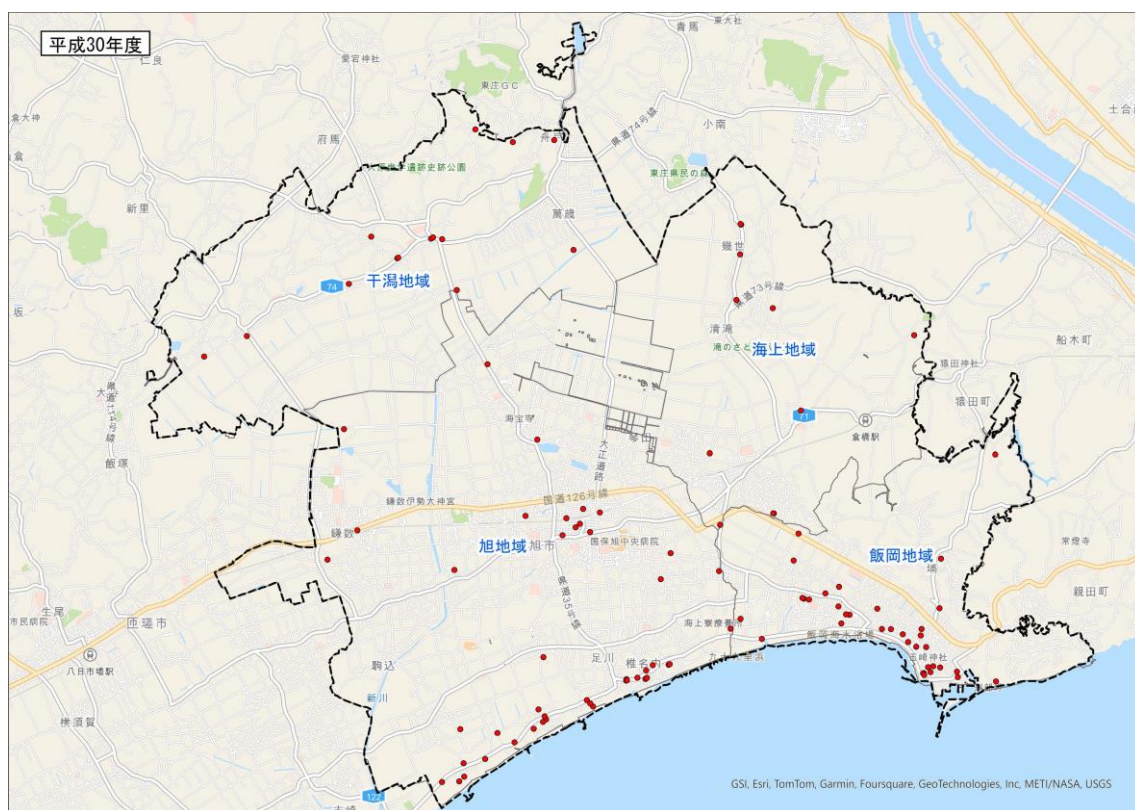


図 17 特定空家等の可能性が高い建物の分布（平成 30 年度）

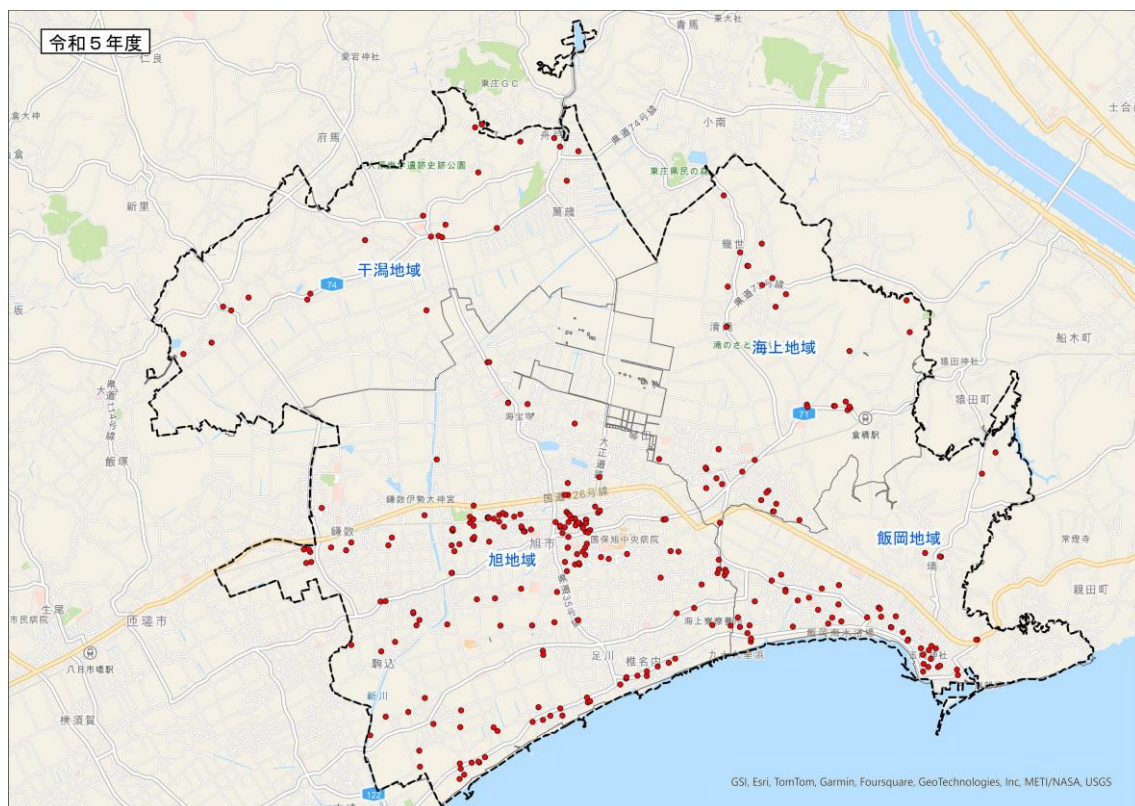


図 18 特定空家等の可能性が高い建物の分布（令和 5 年度）

(5) 空家等候補建物と80歳以上の単身世帯割合、空家率との関係

単身世帯は世帯主が死去、又は施設入居等をした際に空き家となる可能性が高くなることから、80歳以上の単身世帯の全世帯に対する割合と空家率の分布を示しました。

80歳以上の単身世帯割合が10%以上である大字は10地区あり、最も割合が高い大字は「清和乙」の15.9%です。「清和乙」の空家率は、1.1%と低いですが、今後増加する可能性があります。

80歳以上の単身世帯割合が10%以上である大字のうち、空家率が5%以上の大字は4地区あり、最も空家率が高い大字は「下永井」の7.8%です。「下永井」は80歳以上の単身世帯割合も14.7%と大字の中で2番目に高く、今後、空家率が急激に増加する可能性があります。

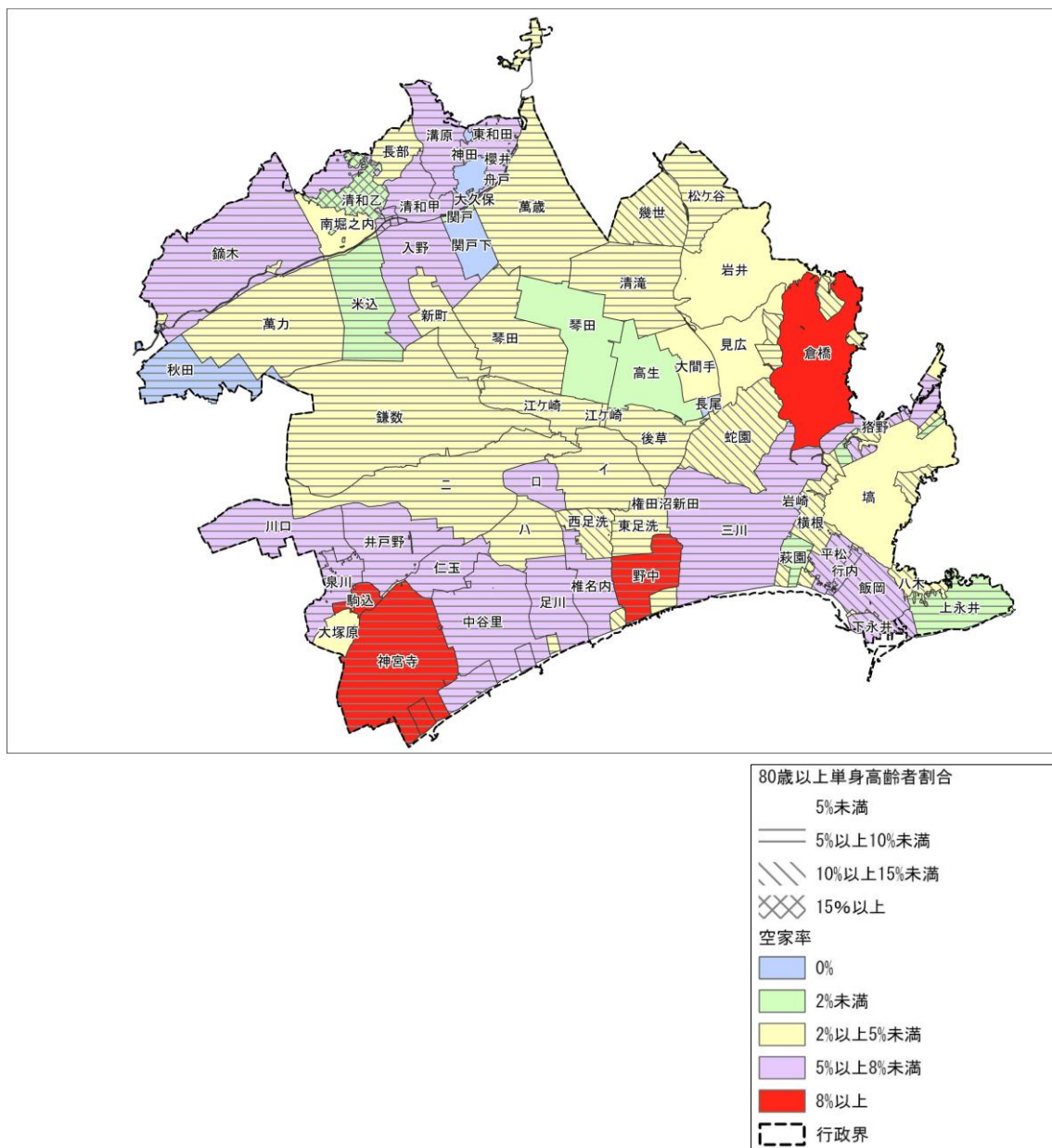


図 19 大字別の80歳以上の単身高齢者の割合と空家率

2.2.2 空家等所有者調査結果

(1) 所有者の年齢

建物所有者の年齢が「80 歳以上」であるとの回答が 124 件（19.0%）と最も多く、次いで「70 歳～74 歳」が 95 件（14.5%）でした。

65 歳以上の合計は 393 件（60.1%）であり、全体の半数以上が該当しました。

表3 建物所有者の年齢

回答	回答数	割合
無回答	66	10.1%
29 歳以下	1	0.2%
30～39 歳	9	1.4%
40～49 歳	31	4.7%
50～59 歳	86	13.1%
60～64 歳	68	10.4%
65～69 歳	91	13.9%
70～74 歳	95	14.5%
75～79 歳	83	12.7%
80 歳以上	124	19.0%
総計	654	100.0%

(2) 所有者の世帯構成

建物所有者の世帯「親と子の世帯」であるとの回答が 231 件（35.3%）と最も多く、次いで「夫婦のみの世帯」が 150 件（22.9%）、「単身世帯」が 125 件（19.1%）でした。

表4 建物所有者の世帯構成

回答	回答数	割合
無回答	65	9.9%
単身世帯	125	19.1%
夫婦のみの世帯	150	22.9%
親と子の世帯	231	35.3%
親と子と孫の3世代にわたる世帯	42	6.4%
その他	41	6.3%
総計	654	100.0%

(3) 建物の築年数

建物の建築時期が「昭和 46 年～昭和 55 年」であるとの回答が 170 件 (26.0%) と最も多く、次いで「昭和 56 年～平成 2 年」が 107 件 (16.4%)、「昭和 35 年以前」が 85 件 (13.0%) となりました。

旧耐震基準にあたる昭和 55 年以前に建築された建物は合計で 338 件 (51.7%) となり、全体の半数以上が該当しました。

表 5 建物の築年数

回答	回答数	割合
無回答	55	8.4%
昭和 35 年以前	85	13.0%
昭和 36 年～昭和 45 年	83	12.7%
昭和 46 年～昭和 55 年	170	26.0%
昭和 56 年～平成 2 年	107	16.4%
平成 3 年～平成 12 年	60	9.2%
平成 13 年～平成 22 年	19	2.9%
平成 23 年～令和 2 年	4	0.6%
令和 3 年以降	1	0.2%
不明	70	10.7%
総計	654	100.0%

(4) 建物の利用状況

建物の利用状況について「利用していない」との回答が 248 件 (37.9%) と最も多く、次いで「住宅以外（倉庫、作業場等）の目的で利用している」が 141 件 (21.6%)、「週末や休暇時に利用している」が 124 件 (19.0%) でした。

少なくとも利用している回答者の合計は、354 件 (54.1%) となり、全体の半数以上が該当しました。

表 6 建物の利用状況

回答	回答数	割合
無回答	52	8.0%
自宅として利用している	48	7.3%
通勤等のため平日のみ利用している	1	0.2%
週末や休暇時に利用している	124	19.0%
賃貸住宅として貸し出している	40	6.1%
住宅以外（倉庫、作業場等）の目的で利用している	141	21.6%
利用していない	248	37.9%
総計	654	100.0%

(5) 建物の利用頻度

「利用している」と回答した 406 件について（無回答含む）、利用頻度が「常時または週に 1 回以上」との回答が 126 件(31.0%)と最も多く、次いで「月に 1 回以上」が 70 件(17.2%)、「2～3 ヶ月に 1 回」が 48 件（11.8%）でした。

表 7 建物の利用頻度

回答	回答数	割合
無回答	94	23.2%
常時または週 1 回以上	126	31.0%
月に 1 回以上	70	17.2%
2～3 ヶ月に 1 回	48	11.8%
年に数回	38	9.4%
数年に 1 回	14	3.4%
その他	16	3.9%
総計	406	100.0%

(6) 建物を利用しなくなっからの期間

「利用していない」と回答した 248 件について、利用していない期間が「10 年以上」であるとの回答が 104 件(41.9%)と最も多く、次いで「5 年以上 10 年未満」が 47 件(19.0%)、「3 年以上 5 年未満」が 33 件（13.3%）でした。

表 8 建物を利用しなくなっからの期間

回答	回答数	割合
無回答	5	2.0%
1 年未満	4	1.6%
1 年以上 3 年未満	31	12.5%
3 年以上 5 年未満	33	13.3%
5 年以上 10 年未満	47	19.0%
10 年以上	104	41.9%
不明	24	9.7%
総計	248	100.0%

(7) 建物を利用しなくなった理由

「利用していない」と回答した 248 件について、利用しなくなった理由が「居住者が死亡したため」との回答が 113 件(45.6%)と最も多く、次いで「その他」が 40 件(16.1%)、「居住者が病院に入院、施設等に入所したため」が 25 件(10.1%)でした。

その他の回答は、高齢になり子の家族と同居になったため、地震・台風による破損のため、体調不良のため、別所に家を建てたため等が挙げられました。

表9 建物を利用しなくなった理由

回答	回答数	割合
無回答	5	2.0%
転勤等で別の住宅に住んでいるため	17	6.9%
居住者が病院に入院、施設等に入所したため	25	10.1%
居住用に取得したが、住む予定がなくなったため	11	4.4%
貸借人などの入居者が退去したため	14	5.6%
居住者が死亡したため	113	45.6%
老朽化により使用できないため	23	9.3%
その他	40	16.1%
総計	248	100.0%

(8) 今後、建物の利用

「利用していない」と回答した 248 件について、今後の建物利用を「現状のまま保有する」との回答が 65 件(26.2%)と最も多く、次いで「解体が決まっているまたは検討している」が 62 件(25.0%)、「建替えや売却が決まっているまたは検討している」が 47 件(19.0%)でした。

その他の回答は、売却や解体、貸出について検討している等の回答が挙げられました。

表10 今後、建物の利用（複数回答）

回答	回答数	全回答数に対する割合
無回答	13	5.2%
賃貸住宅として貸付したい	21	8.5%
建替えや売却が決まっている または検討している	47	19.0%
解体が決まっている または検討している	62	25.0%
住宅として利用する予定	10	4.0%
倉庫・物置として利用する予定	11	4.4%
現状のまま保有する	65	26.2%
権利関係（相続等）が決まらないため、未定である	29	11.7%
公共の事業に利用してほしい	41	16.5%
その他	43	17.3%
全回答数	248	100.0%

(9) 今後、心配なこと

「利用していない」と回答した 248 件について、心配なこととして「建物を解体したいが費用がかかる」との回答が 137 件 (55.2%) と最も多く、次いで「建物を解体して更地にすると土地の固定資産税の軽減が無くなる」が 69 件 (27.8%)、「賃貸や売却する場合の相談先がわからない」が 62 件 (25.0%) でした。

その他の回答は、解体費や固定資産税に関して懸念している等の意見が挙げられました。

表 11 今後、心配なこと (複数回答)

回答	回答数	全回答数に対する割合
無回答	15	6.0%
建物を解体して更地にすると土地の固定資産税の軽減が無くなる	69	27.8%
建物を解体したいが費用がかかる	137	55.2%
リフォーム等をしたいが費用がかかる	22	8.9%
賃貸や売却する場合の相談先がわからない	62	25.0%
賃貸や売却に出しているが、なかなか相手が決まらない	27	10.9%
維持管理を依頼したいが相談先がわからない	12	4.8%
権利関係 (相続等) の相談先が分からない	18	7.3%
所有者が複数おり 1 人では決まらない	9	3.6%
特に心配なことは無い	29	11.7%
その他	24	9.7%
全回答数	248	100.0%

[その他の回答]

【費用について】

- ・ 宅地樹木が生い茂り伐採する為、費用がかかる。

【権利・相続関係】

- ・ 相続等権利関係の問題に加え、土地の権利関係の問題あり。
- ・ 相続をまだ行えていない。
- ・ 所有者に更地にしてもらいたいが、連絡がつき交渉できるのか不安である。

【家財・資産について】

- ・ 解体やリフォームをしたいが、家財、ゴミの処理が出来ない。
- ・ 旭市のゴミ業者の価格が高い。

(10) 空家等対策について市への要望

「利用していない」と回答した 248 件について、市の空家対策の要望として「建物の解体やリフォーム等の経費の支援」との回答が 113 件（45.6%）と最も多く、次いで「相談窓口の開設」が 72 件（29.0%）、「賃貸や売却のための不動産業者の紹介」が 56 件（22.6%）でした。

その他の回答は、以下が挙げられました。

表 12 空家等対策について市への要望（複数回答）

回答	回答数	全回答数に対する割合
無回答	41	16.5%
相談窓口の開設	72	29.0%
建物の解体やリフォーム等の経費の支援	113	45.6%
建物の管理代行業者等の紹介	17	6.9%
賃貸や売却のための不動産業者の紹介	56	22.6%
空家バンク等への登録による仲介制度	33	13.3%
建物・敷地の借り上げ制度	49	19.8%
その他	33	13.3%
全回答数	248	100.0%

【その他の回答】

- ・過疎化の問題は全国の問題ではあるが、旭市独自の有効な「まちおこし」計画の策定を希望
- ・家財・ゴミ処理業者の紹介、シルバー人材センター以外の、庭の笹竹処理業者を紹介
- ・貸借人への転居斡旋（貸借人が引越さない。）
- ・土、日、祝日等の相談窓口
- ・市の空家バンクを見てみたが昭和 56 年以降に着工した建物に該当しないため、古い建物はどうしたらよいか。
- ・安心して公平な解体業者やリフォーム会社、信頼できる業者との仲介や紹介。
- ・建物の解体費用を支援してほしい事と、解体後の敷地の旭市への寄附を受け入れてほしい。

2.3 旭市での空家等対策の取組み状況

第1期計画において位置づけた各施策について、取組み状況を整理します。

表 13 前計画において位置づけた各施策の取組み状況

第1期計画において位置づけた施策	実施内容
空家等に対する現地相談会の検討	・現地相談会は実施していませんが、市役所及び公民館を会場とした無料相談会を令和6年度から月1回、開催(宅建業者同席)。
空家等対策に関する情報の市ホームページへの掲載やパンフレット等の配布による啓発活動の実施	・市のホームページに「旭市の空き家対策補助制度」等の空き家対策に関するページを掲載。 ・空き家の対策に関するパンフレットを配布。 ・令和6年の固定資産税の納税通知に空き家対策の情報を同封。
空家バンク制度の検討	・令和5年度から「全国版空き家・空き地バンク」を開設しましたが、空き地の物件登録件数が少なく、有効活用が進んでいない状況。
定住促進奨励金の利用	・定住促進奨励金の利用実績は多いが、中古住宅の取得件数が少なく、空き家の有効活用につながっていない。
空家リフォーム補助制度の検討	・空家リフォーム補助制度の利用実績はあったが、補助金利用の要件が厳しく、補助金利用につながっていない。
住宅リフォーム補助事業の利用	・住宅リフォーム補助事業の利用実績は多く、住居を長期利用することで、空き家発生の抑制に寄与。
空き店舗活用事業の利用	・空き店舗活用事業の利用実績は多く、空き店舗の利活用が促進。
空き家再生等推進事業(除却・活用事業)を活用した事業の検討	・国の補助金制度としては、下段の空き家対策総合支援事業を活用。
空き家対策総合支援事業(除却・活用事業)を活用した事業の検討	・国の補助を受けられる空き家対策総合支援事業を活用し、空き家の利活用や除却に関する市補助事業を実施。
空き家の発生を抑制するための特例措置の活用	・空き家の発生を抑制するための税の特例措置について利用実績あり。

2.4 旭市における課題

現地調査結果及び空家等所有者調査の回答結果、旭市での空家等対策の取組み状況等から、いくつかの課題が見えてきました。

(1) 空家等の発生抑制に関する課題

市内人口は 65 歳以上の単身者数が増加傾向にあり、所有者調査での空家候補建物の所有者は、65 歳以上が多い状況です。単身高齢者が居住する住宅は、高齢による施設への入所、又は親族が住んでいる場所への引っ越し等を要因に空家等の増加につながることが推測されます。

また、所有者調査では、建物を利用しなくなった理由の多くは相続に伴う理由が多く、今後、心配なこととして、権利関係（相続等）に関わる回答があり、所有者や関係者同士で住宅の将来的な活用方法、相続について相談や準備をしていないことが考えられます。

そのため、所有者等に空家等の問題を周知し、住宅を空家にしない意識の醸成を図るとともに、相続手続きに関する対応や家財の整理、住宅の将来的な利活用・処分方法等の情報提供を行う必要があります。

(2) 空家や跡地等の活用促進に関する課題

国の補助事業である、空き家対策総合支援事業等を活用し様々な支援を行っています。所有者調査での空家等対策についての市への要望として「建物の解体やリフォーム等の経費の支援」が最も多いことから、支援事業を強化するとともに、空家等の活用事例や支援事業に関する情報を提供し、早期に空家等の活用を図る必要があります。

また、所有者調査で旧耐震基準にあたる昭和 55 年以前に建築された建物は多く、これらの空家等は賃貸や売却の意思があっても建物の老朽化等の理由により、借り手や買い手が決まらないという状況であることが考えられます。そのため、借り手や買い手が決まらない空家や活用が困難な跡地等に対して、活用や流通を促進する取組みが求められます。

(3) 空家等の適正管理や除却に関する課題

机上・現地調査結果で建物不良や衛生状態に何かしら問題がある建物が多いこと、所有者調査で空家候補建物を利用していない期間は 10 年以上である回答が最も多いことから、適正に管理されていない空家等が多く存在していることが考えられます。

空き家を適切に管理せず放置することは、周囲への衛生面や防災等の観点から周辺建物や地域に悪影響を及ぼします。

所有者調査の空家等対策について市への要望で「建物の解体やリフォーム等の経費の支援」が最も多いことから、所有者等に適切に管理されていない空家等がもたらす問題点を周知し、除却等の支援事業に関する情報を提供する必要があります。

また、各空家等に適切な対応ができるよう、それぞれの状況を把握し適切に管理することができ実施体制の整備が必要になります。

(4) 相談窓口の周知と強化に関する課題

所有者調査で空家等対策について市への要望で「相談窓口の開設」の回答が多いこと、今後、心配なことについて「賃貸や売却する場合の相談先がわからない」や「権利関係（相続）の相談先がわからない」の回答が一定数あります。相談窓口は設置されていますが、周知されていないことから、相談窓口の周知が必要です。

また、空家等対策について市への要望で「賃貸や売却のための不動産業者の紹介」や「建物の管理代行業者等の紹介」の回答が一定数あることから、不動産業者や管理代行業者等と連携し、専門家による相談体制の強化が必要です。

第3章 空家等対策の基本的な方針

3.1 基本目標

旭市では人口減少及び高齢化が進行し、空家等が今後も増加することが予想されるなか、所有者や関係団体、行政等が連携しながら、地域全体で空家等対策に取り組んでいく必要があります。

そこで、第3期旭市総合戦略の将来都市像である「みんなで創る未来 ず〜っと大好きなまち旭〜健康で心豊かな暮らし“ウェルビーイング”の向上〜」を実現するため、空家等対策計画では、課題や社会情勢を踏まえ、基本目標を以下のように定めます。

安全・安心な住環境を形成し、住んでみたい、住み続けたいまちへ

3.2 空家等対策の3つの基本方針

「第2章 旭市の現状と課題」を踏まえ、空家等に関する問題の解消に向け3つの基本方針を定めます。



図20 基本方針の対応フェーズ

基本方針1	空家等発生予防
空家等の問題が深刻化すると、活用や対策が困難になることから、空家等を発生させないようにするため、空家等の問題について市民との情報共有を図り、空家等の増加抑制と特定空家等の発生予防に努めます。	
基本方針2	地域特性を踏まえた空家等や空き地の利活用
空家等や空き地の流通・利活用を促進するため、地域特性を踏まえた空家等を活用する支援策を検討・実施するとともに、関係団体と連携し補助制度等の検討・活用促進に努めます。	

基本方針3

管理不全空家等・特定空家等の悪化防止・解消

空家等の事情把握に努め所有者等に対し、管理する空家等が周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を行うことを求めています。

所有者等が抱える様々な状況に対応するため、空家等に関連する資格や知識を有した専門家等と連携し、相談しやすい環境づくりに取り組みます。

状況に応じた指導、勧告、命令等の措置を講じ、管理不全空家等及び特定空家等の抑制及び解消に努めます。

第4章 空家等対策の基本的施策

4.1 基本方針1：空家等発生の予防

空家等は個人の財産であることから、その管理責任は、建物所有者等に帰することとなります。
建物所有者等に空家等によってもたらされる諸問題を認識してもらい、空家等に起因する問題の発生抑制に努めるとともに、現在居住中である住宅等の所有者等に対しても空家等に関する情報提供や啓発、支援等を通じ、空家等の発生予防に努めます。

4.1.1 空家等対策に関する情報の市ホームページへの掲載やパンフレット等の配布による啓発活動の実施

居住中や使用中の建物の所有者等に対し、空家等に関する知識の習得や意識向上のため、啓発に関するパンフレットの配布を行います。配布するパンフレットは、法改正や社会情勢等を踏まえ、定期的に更新します。

また、空家等に関する支援等の情報を提供するため、市ホームページに掲載する空家等対策に関する情報を充実させます。

4.1.2 空家等にしないための啓発方法の充実

パンフレットや市ホームページへの掲載以外にも、調査結果を踏まえ所有者等に向け、効果的な周知の仕方や手段を検討し、啓発方法を充実させます。

4.1.3 単身高齢者に対する福祉部門との情報共有、対策の仕組み作りの検討

単身高齢者である所有者が施設入所や転居することにより、空家等となることが考えられることから、未然防止のため、社会福祉課や高齢者福祉課、旭市地域包括支援センター等と横断的に連携し、定期的に情報共有できる仕組みを検討します。

4.1.4 空き家の発生を抑制するための税の特例措置の活用

家屋を相続した相続人が当該家屋又は、取り壊し後の土地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度を周知します。

4.1.5 不動産登記制度による相続登記の申請義務化の活用

今まで相続発生後の相続登記が任意であったことから、土地の所有者の探索に多大な時間と費用が必要な状況でした。法改正による相続登記の申請義務化は、所有者の確知に寄与することから、登記の徹底を周知します。

4.2 基本方針2：地域特性を踏まえた空家等や空き地の利活用

空家等や空き地は、築年数や立地により、ニーズとマッチせず活用が進まない場合があります。専門家と協力することで地域資源としての活用や、従前とは異なる活用ができる可能性があります。

空き家に関する補助制度等を周知するとともに、関係団体と連携しながら、実情に応じ所有者等や地域住民の理解が得られる活用方法や利用しやすい支援策を検討し、空家等及び空き地の利活用を促進します。

4.2.1 ニーズに応じて専門家に相談できる体制作り

所有者等から寄せられる管理や売却、解体、活用等の様々な相談に対して、専門的な知識が必要なことから、市職員のみでは対応が難しい場合があります。

そのため、不動産や建築等、様々な分野の専門家と連携しながら的確に対応できる体制を整備します。

4.2.2 空家空地バンク制度の活用促進

空き家・空き地の物件登録件数の増加や、空家等の有効活用の促進を図るため、団体や市民への働きかけによる物件の掘り起こしを行います。

さらに、空き家バンクを利用して物件の購入や賃貸した所有者に、改修工事に要する費用の一部を補助する「旭市空家バンク登録物件改修事業補助金」等の利用を勧めることで、物件の流通を促進します。

4.2.3 定住促進奨励金の活用促進

市内に定住する意思を持って市外から転入し、新築又は中古住宅を取得した場合には、世帯構成の要件等に応じて、奨励金を交付しています。

中古住宅の取得においては、空家バンク制度により中古住宅の情報提供を行うことで、住宅の取得につなげ、奨励金の活用促進に努めます。

4.2.4 空家リフォーム補助制度の拡充

空家等の利活用を促進し、良好な生活環境の保全、地域コミュニティの維持形成や活性化を図るためのリフォームに対して、工事費の一部を補助する制度です。

補助制度を用いて、空家等の活用を推進し、地域の活性化につなげていくため、要件等の見直しを検討します。

4.2.5 住宅リフォーム補助事業の利用

市民が市内の施工業者を利用して、自ら住む住宅のリフォームに対して、その費用の一部を補助する制度です。

例としては、市内の空き住宅を市内在住者が購入し、リフォーム後に居住することで空家等の利活用を促進します。

4.2.6 空き店舗活用事業の活用促進

市内の空き店舗を利活用し、出店する際に必要となる改修費や賃借料の一部を補助する制度です。

働く場の創出や地域住民のニーズを満たす生活関連サービスの誘致・起業創業を促進し、地域産業の活性化を図るため、要件等の見直しを検討します。

4.2.7 空き家対策総合支援事業（除却・活用事業）の活用促進

空き家の活用や空き家の除却、その他関連する事業で、地域の活性化や住環境の整備改善を行う場合、その一部を補助する制度です。

他自治体における事例を参考に新たな制度創設の検討を行い、空家等及び空家等の跡地の利活用や除却等を促進します。

4.3 基本方針3：管理不全空家等・特定空家等の悪化防止・解消

適切に管理されていない空家等の所有者等は、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性、諸事情により管理できない可能性等が考えられます。

適切な管理が行われていない空家等について、所有者等を含めた事情の把握に努め、活用できる助成制度を紹介することにより解決を図ります。

一方で、問題の解消に向けた行動が見受けられず、措置を講ずる必要があると認められる空家等の所有者等に対しては、法に基づく措置を段階的に実施していきます。

このほか、旭市空家等の適切な管理に関する条例（平成29年条例第2号）に基づき、防災、環境衛生の観点から緊急に対応することが必要な空家等に対し、関係部署等と連携を図り必要な措置を講じます。（緊急安全措置）

また、管理不全空家等及び特定空家等の認定に係る判断基準や当該特定空家等に対する措置の方針については、国が示した『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）』等を踏まえ、地域住民、学識経験者等により構成された旭市空家等対策協議会において、協議された意見を取り入れた上で別途定めるものとします。

そして、旭市において空家等の対策を横断的に取り組むため、関係部署により構成された旭市空家等対策連絡会議において、上記に定められた判断基準により管理不全空家等及び特定空家等の認定を行い、方針に沿った形で管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を個別に実施します。

4.3.1 地域住民等が空き家に関する情報を簡易に市へ伝えられる方法の検討

地域住民が空家等に関する情報や、近隣の空家等による困りごとの相談をいつでも気軽に市へ伝えることができるよう、電子申請ツール等を活用した簡易な情報募集方法を検討・実施します。

4.3.2 空家等の所有者搜索を関係団体等へ委託することを検討

適正に管理されていない空家等の所有者を早期に把握するため、空家等の所有者及び相続人の調査及び特定を関係団体等に委託することを検討します。

4.3.3 空き家の発生を抑制する支援策の検討

空家等の所有者等による適切な管理が促進できるよう、所有者等に対して維持管理に関する支援策を検討します。

4.3.4 空き家対策総合支援事業（除却・活用事業）の活用促進【再掲】

空き家の活用や空き家の除却、その他関連する事業で、地域の活性化や住環境の整備改善を行う場合、その一部を補助する制度です。

他自治体における事例を参考に新たな制度創設の検討を行い、空家等及び空家等の跡地の利活用や除却等を促進します。

4.3.5 ニーズに応じて専門家に相談できる体制作り【再掲】

所有者等から寄せられる管理や売却、解体、活用等の様々な相談に対して、専門的な知識が必要なことから、市職員のみでは対応が難しい場合があります。

そのため、不動産や建築等、様々な分野の専門家と連携しながら的確に対応できる体制を整備します。

4.3.6 管理不全空家等に対する措置

(1)「管理不全空家等に対する措置」の事前準備

①立入調査（法第9条第2項）

立入調査は、措置の実施にあたり必要な限度において、空家等と認められる場所に立ち入って調査をします。例えば、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れる等して詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものです。立入調査を行おうとするときは、その5日前までに当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければなりません。

法に基づく立入調査は、相手方が拒否した場合等の過料が定められていますが、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使して実施することはできません。

②公道調査

公道調査は、立入調査による詳しい状況調査によらず、道路上からの外観目視による調査で足りる場合に実施します。調査は空き家やその土地に立ち入らずに行うため、所有者等に調査実施の通知は行わず、管理不全空家等の判定基準により判定を行います。

(2)「管理不全空家等に対する措置」の実施

①所有者等への指導（法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者等に対し、建築物等の現在の状況を把握していない可能性があることを考慮し、助言指導をすることで現状を分かりやすく示し、管理不全の状態の改善を促すものです。

②所有者等への勧告（法第13条第2項）

法に基づき助言又は指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認められるときは、管理不全空家等の所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告します。

その場合、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例（固定資産税の課税標準の減額）の対象から除外されます。

また、現状からの改善が行われず、特定空家等になるおそれがあると思われる場合は、特定空家等に該当するか否かの判定を行います。

なお、管理不全空家等に対する措置の流れの概要を以下の図21に示します。

4.3.7 特定空家等に対する措置

(1)「特定空家等に対する措置」の事前準備

①立入調査（法第9条第2項）

立入調査は、措置の実施にあたり必要な限度において、空家等と認められる場所に立ち入って調査をします。例えば、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れる等して詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものです。立入調査を行おうとするときは、その5日前までに当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければなりません。

法に基づく立入調査は、相手方が拒否した場合等の過料が定められていますが、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使して実施することはできません。

②公道調査

公道調査は、立入調査による詳しい状況調査によらず、道路上からの外観目視による調査で足りる場合に実施します。調査は空き家やその土地に立ち入らずに行うため、所有者等に調査実施の通知は行わず、特定空家等の判定基準により判定を行います。

(2)「特定空家等に対する措置」の実施

①所有者等への助言又は指導（法第22条第1項）

特定空家等の所有者等は、建築物等の現在の状況を把握していない可能性があることを考慮し、助言や指導をすることで現状を分かりやすく示し、改善を促すものです。

②所有者等への勧告（法第22条第2項）

法に基づき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られるときは特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設け必要な措置をとることを勧告します。

その場合、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例（固定資産税の課税標準の減額）の対象から除外されます。

また、現状からの改善が行われなときは、更に命令を行う可能性があります。

③所有者等への命令（法第22条第3項）

法に基づき勧告を受けた者が、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られるときは、その者に対し、相当の猶予期限を設け、その勧告に係る措置を命令します。

命令に違反した場合は、過料に処せられます。

④特定空家等に係る代執行（法第22条第9項）

法に基づき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期限までに完了する見込みがないときは、代執行を行うことができます。

法に基づく代執行を行う場合は、相当の期限を定めてあらかじめ公告をします。

なお、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。

(3)「過失なく措置を命ぜられるべき者（所有者等）を確知できない場合」の措置

①略式代執行（法第 22 条第 10 項）

法に基づき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（助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知できないときを含む）は、事前の公告を経た上で、市は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ます。

(4)「災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、緊急に除却、修繕、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるとき」の措置

①緊急代執行（法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、緊急に除却、修繕、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、命令するいとまがないときは、所有者等が行うべき措置を市が実施、又は市が委任した第三者が実施します。

なお、特定空家等に対する措置の流れの概要を以下の図 22 に示します。

4.3.8 緊急安全措置による危険性の回避

適切な管理の行われていない空家等に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が急迫しており、そのまま放置すると市民に重大な危害を及ぼすおそれがある場合で、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に代わって、当該危険を回避するための必要最小限度の措置を講ずることができます。

建築・道路・災害等関係機関の連携により、条例に基づく「緊急安全措置」や関係法令で定める対応手段を実施し、危険性の回避に努めます。

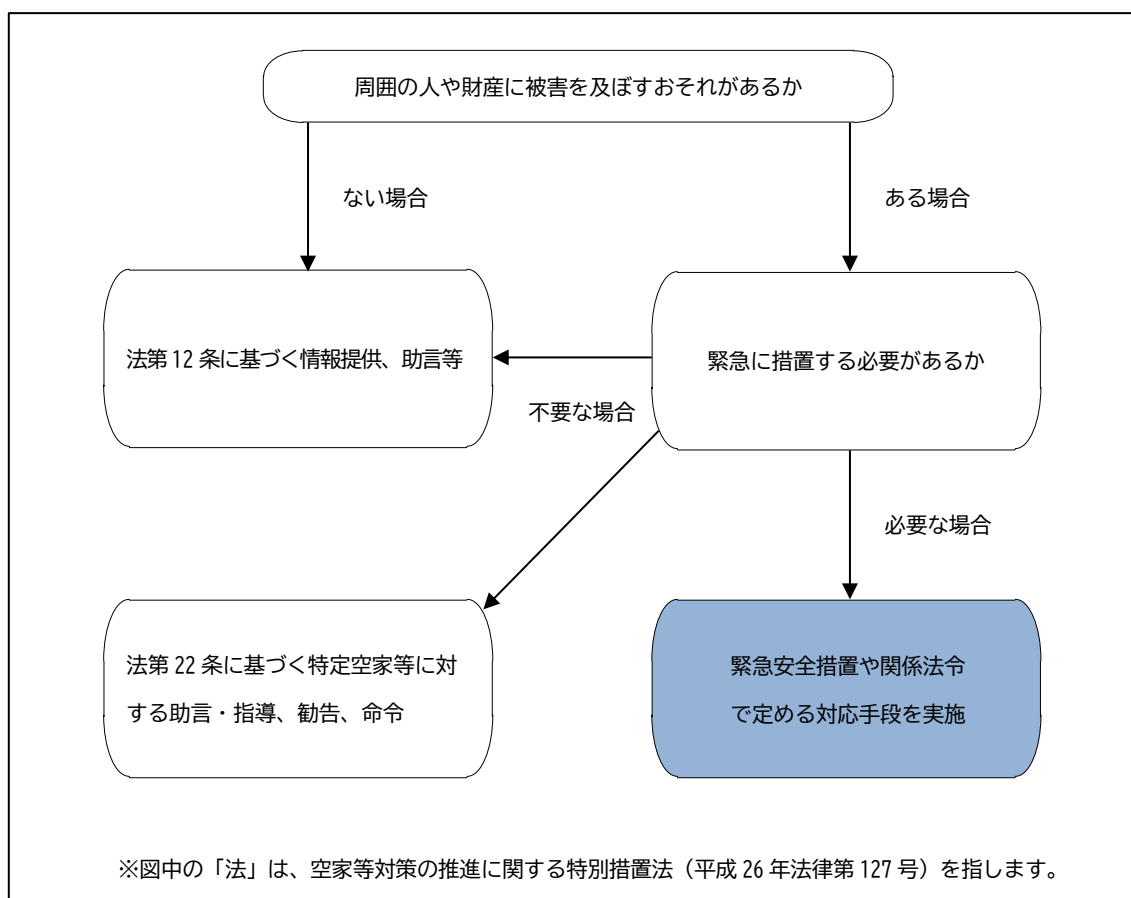


図 23 緊急安全措置フロー図

第5章 空家等対策の実施体制

5.1 空家等対策協議会・空家等対策連絡会議の設置

旭市では、空家等対策のより一層の充実を図るため、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 8 条の規定に基づき「旭市空家等対策協議会」を設置し、また、旭市空家等対策連絡会議設置規程に基づき庁内の関係各課により構成される「旭市空家等対策連絡会議」を設置します。

（１）旭市空家等対策協議会

旭市空家等対策協議会は、市長のほか地域住民、法務、不動産、建築等に関する学識経験者や市会議員等で構成されます。

本協議会では、計画の作成、変更に関すること及び計画の実施に関する方針並びに管理不全空家等・特定空家等の認定に係る判定基準、管理不全空家等・特定空家等に対する措置の方針について協議を行います。

（２）旭市空家等対策連絡会議

空家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観等多岐にわたることから、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、市の関係部署が連携して対応することが重要となります。このため、旭市空家等対策連絡会議を設置します。

旭市空家等対策連絡会議は、協議会で定めた基準や方針をもとに、管理不全空家等・特定空家等の認定及び当該特定空家等に係る措置を実施することとなります。

5.2 空家等に関する相談窓口及び実施体制

市民等から寄せられる空家等に関する情報及び相談内容については、空家等がもたらす問題に関する情報提供や所有者等自らによる適切な管理方法や利活用に関する相談等多岐にわたり、専門的な知見が必要となります。

（１）庁内における相談窓口・実施体制

空家等に関する相談に対しては、都市整備課が総合窓口となり、寄せられた情報の内容が複数の部署に関係する事案については、関係部署と連携・協力して対応します。

（表 14 庁内における相談窓口）

（図 24 相談フロー図）

（図 25 実施体制）

表 14 庁内における相談窓口

課 名		相談内容
総合窓口 都市整備課	総務課	防犯対策に関すること。 災害対策に関すること。
	企画政策課	移住・定住の促進に関すること。
	税務課	固定資産税の住宅用地特例措置等の措置や税情報に関すること。
	環境課	空き地の適正管理に関すること。 ゴミ等の放置に関すること。
	商工観光課	空き店舗対策に関すること。
	建設課	道路交通安全確保等に関すること。
	都市整備課	空家等対策全般に関すること。 空家バンクに関すること。 空家等のデータベース管理に関すること。 特定空家等に対する措置（助言・指導・勧告・除却等）に関すること。
	消防本部	火災予防に関すること。 緊急安全措置に関すること。
	その他関係課	その他、空き家に関する対応が必要なとき。

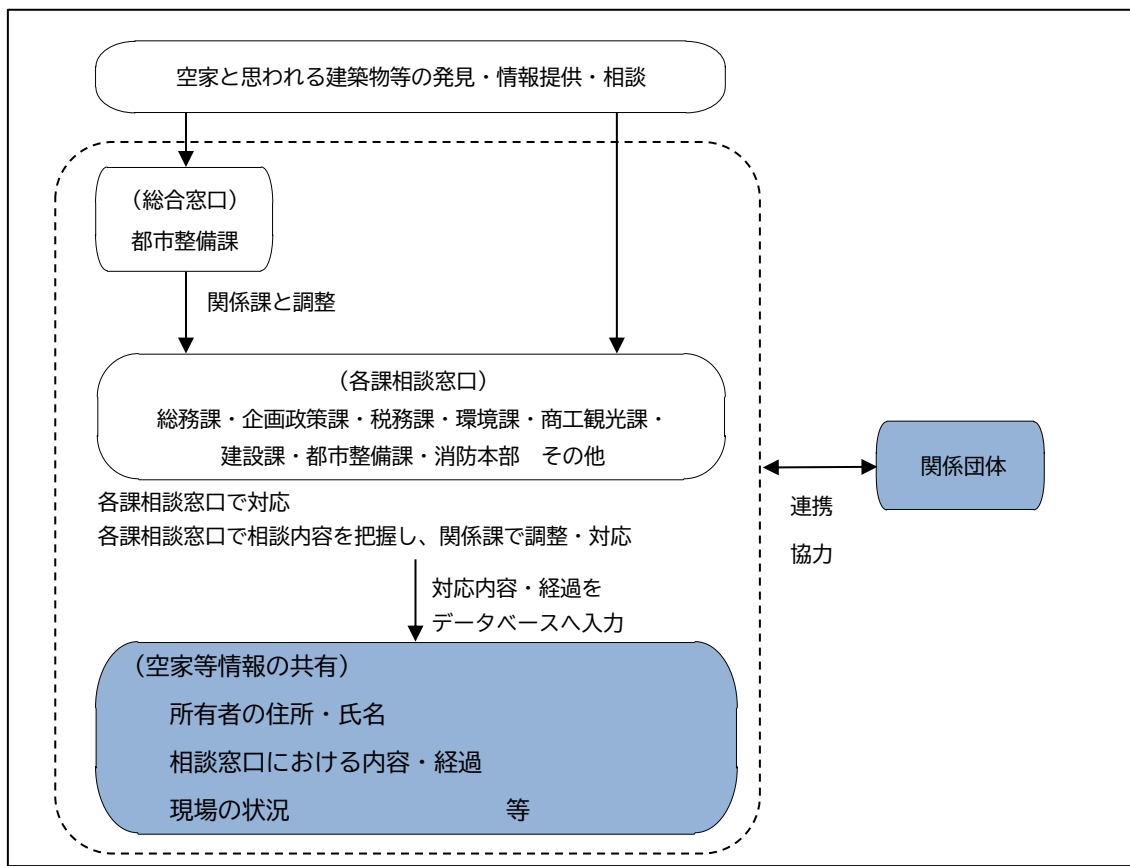


図 24 相談フロー図

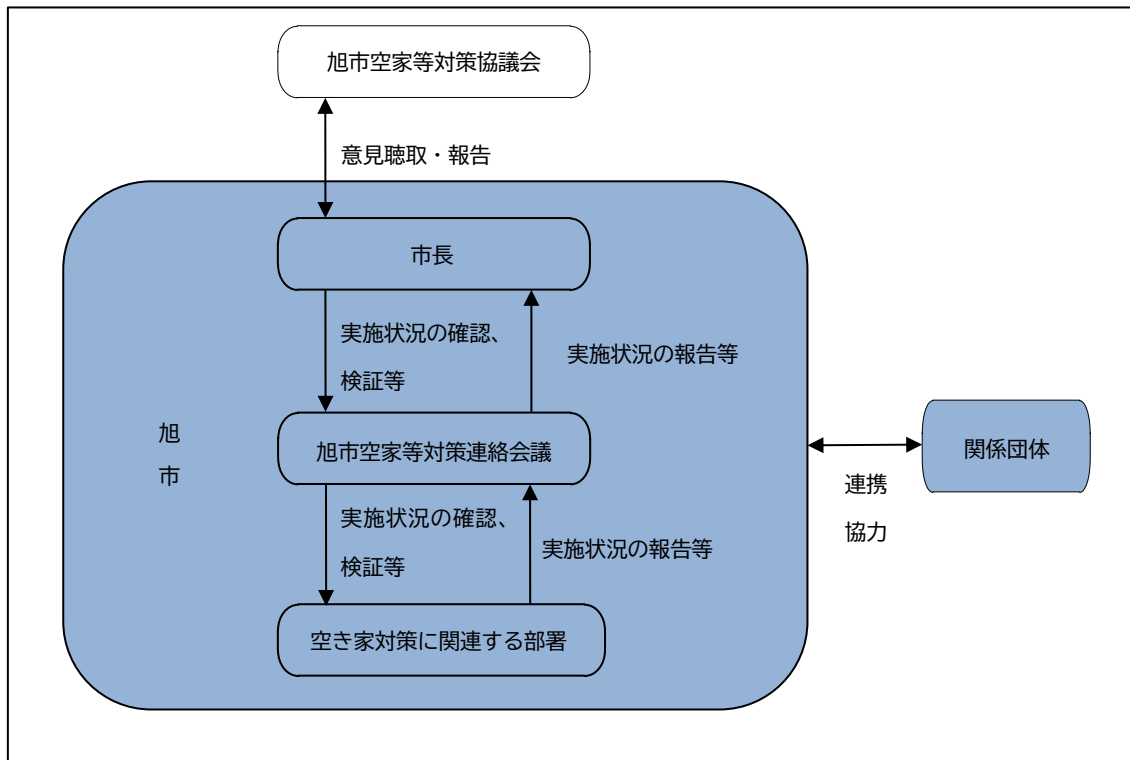


図 25 実施体制

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めな

ればならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等

の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして

国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が

必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適

切に管理されているものに限る。)を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるの

は「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二條 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われ

るべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所

及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するとき、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報

によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 旭市空家等の適切な管理に関する条例

平成 29 年 3 月 23 日

条例第 2 号

改正 令和 3 年 9 月 22 日

条例第 26 号

令和 5 年 9 月 27 日

条例第 17 号

令和 6 年 3 月 19 日

条例第 14 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適切な管理に関し、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、必要な事項を定めることにより、市民が安全で安心して暮らすことのできる生活環境を保全することを目的とする。

(定義)

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

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

(所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(市の責務)

第 4 条 市長は、警察その他の行政機関及び行政区等の地域団体と連携し、空家等の適切な管理に関する市民の意識の啓発を行うほか、この条例の目的を達成するための必要な施策を策定し、これを実施するものとする。

(情報提供)

第 5 条 市民等（市の区域内に居住し、滞在し、通勤し、又は通学する者をいう。）は、管

理不全空家等又は特定空家等に該当すると認められる空家等を発見したときは、市にそ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、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、法第7条第1項の空家等対策計画を定めるものとする。

（旭市空家等対策協議会）

第7条 市長は、次の各号に掲げる事項について協議するため、法第8条第1項の規定により、旭市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定の基準に関すること。
- (3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めること。

2 協議会は、市長及び委員10人以内で組織する。

3 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 学識経験者
- (3) 市議会議員
- (4) 関係団体から推薦された者
- (5) 関係行政機関の職員
- (6) その他市長が必要と認める者

4 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

6 前各項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

（関係機関との連携）

第8条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に対して、当該空家等に関する情報を提供し、必要な協力を求めることができる。

（緊急安全措置）

第9条 市長は、適切な管理の行われていない空家等に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が急迫しており、そのまま放置すると市民に重大な危害を及ぼすおそれがある場合で、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に代わって、当該危険を回避するための必要最低限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3 市長は、前項の規定にかかわらず、第1項の措置を講じた場合において、当該空家等の

所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

4 市長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(民事による解決との関係)

第10条 この条例の規定は、適切な管理の行われていない空家等の所有者等と当該空家等が適切に管理されていないことにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げない。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

附 則 (令和3年9月22日条例第26号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(旭市非常勤の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 旭市非常勤の職員の報酬及び費用弁償に関する条例(平成17年旭市条例第29号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

附 則 (令和5年9月27日条例第17号)

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)の施行の日から施行する。

附 則 (令和6年3月19日条例第14号)

この条例は、公布の日から施行する。

3 旭市空家等の適切な管理に関する規則

平成 29 年 3 月 31 日

規則第 8 号

改正 令和 3 年 9 月 22 日

規則第 24 号

令和 5 年 12 月 7 日

規則第 32 号

令和 6 年 3 月 27 日

規則第 11 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 16 年法律第 127 号。以下「法」という。）及び旭市空家等の適切な管理に関する条例（平成 29 年旭市条例第 2 号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第 2 条 条例第 5 条の規定による情報の提供は、空家等に関する情報提供書（第 1 号様式）を市長に提出する方法のほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

(空家等対策協議会の組織)

第 3 条 条例第 7 条第 1 項の旭市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に会長及び副会長を置く。

2 会長は、市長をもって充て、副会長は、委員の互選によりこれを定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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。

(協議会の運営)

第 4 条 協議会は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。ただし、第 5 項の規定による除斥のため過半数に達しないときは、この限りでない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、意見を聴くことができる。

5 会長及び委員は、自己若しくは父母、祖父母、配偶者、子、孫若しくは兄弟姉妹の一身に関する事案又はこれらの者の従事する業務に直接の利害関係のある事案については、除斥されるものとする。

6 協議会の庶務は、都市整備課において処理する。

7 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮っ

て定める。

（報告徴収及び立入調査）

第5条 法第9条第2項の規定による報告の徴収は、空家等に係る事項に関する報告徴収書（第2号様式）により行うものとする。

2 法第9条第2項の規定による報告は、空家等に係る事項に関する報告書（第3号様式）により行うものとする。

3 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（第4号様式）により行うものとする。

4 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（第5号様式）とする。

（助言又は指導）

第6条 法第22条第1項の規定による助言又は指導は、空家等の適切な管理に関する助言（指導）書（第6号様式）により行うものとする。

（勧告）

第7条 法第22条第2項の規定による勧告は、空家等の適切な管理に関する勧告書（第7号様式）により行うものとする。

（命令）

第8条 法第22条第3項の規定による命令は、空家等の適切な管理に関する命令書（第8号様式）により行うものとする。

2 法第22条第4項の規定による通知は、命令に係る事前の通知書（第9号様式）により行うものとする。

3 法第22条第13項の規定による標識は、標識（第10号様式）とする。

（代執行）

第9条 法第22条第9項に規定する行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（第11号様式）により行うものとする。

2 法第22条第9項に規定する行政代執行法第3条第2項の規定による代執行令書の通知は、代執行令書（第12号様式）により行うものとする。

3 法第22条第9項の規定により代執行を行う場合において、行政代執行法第4条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、執行責任者証（第13号様式）とする。

（緊急安全措置）

第10条 条例第9条第2項の規定による通知は、緊急安全措置通知書（第14号様式）により行うものとする。

（その他）

第11条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（令和３年９月 22 日旭市規則第 24 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和５年 12 月 7 日規則第 32 号）

この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和５年法律第 50 号）の施行の日から施行する。

附 則（令和６年３月 27 日規則第 11 号）

この規則は、公布の日から施行する。

4 旭市空家等対策協議会構成団体

(順不同、敬称略)

No.	区 分	所属団体	備 考
1	市長	旭市	会長
2	地域住民	旭市区長会	
3	学識経験者	千葉司法書士会	
4	学識経験者	千葉県土地家屋調査士会	
5	学識経験者	(一社)千葉県宅地建物取引業協会	
6	学識経験者	(公社)千葉県建築士事務所協会	
7	市議会議員	旭市議会議員	
8	関係団体から推薦された者	旭市民生委員児童委員連絡協議会	
9	関係行政機関の職員	千葉県海匠土木事務所	
10	関係行政機関の職員	旭警察署	
11	関係行政機関の職員	旭市消防本部	

5 旭市空家等対策連絡会議設置規程

令和3年9月22日

訓令第10号

改正 令和4年12月13日訓令第12号

令和6年3月27日訓令第9号

(設置)

第1条 空家等対策について市内で横断的に取り組むため、旭市空家等対策連絡会議（以下「連絡会議」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 連絡会議は、次の各号に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等対策に係る関係各課の情報共有及び調整に関すること。
- (2) 空家等対策の推進に関すること。
- (3) 空家等対策計画の策定、点検、評価及び見直しに関すること。
- (4) 管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置に関すること。
- (5) その他、空家等対策に関し必要な事項

(構成)

第3条 連絡会議は、次の各号に掲げる者をもって構成する。

- (1) 副市長
- (2) 総務課長
- (3) 企画政策課長
- (4) 税務課長
- (5) 環境課長
- (6) 商工観光課長
- (7) 建設課長
- (8) 都市整備課長
- (9) 消防長
- (10) その他市長が特に必要と認める者

(会長及び副会長)

第4条 連絡会議に会長及び副会長を置く。

2 会長は、副市長をもって充て、連絡会議の会務を総理する。

3 副会長は、会長が指名する者をもって充て、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 連絡会議の会議は、会長が招集し、その議長となる。

(庶務)

第6条 連絡会議の庶務は、都市整備課において処理する。

(その他)

第7条 この訓令に定めるもののほか、連絡会議に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この訓令は、公示の日から施行する。

附 則（令和4年12月13日訓令第12号）

この訓令は、公示の日から施行する。

附 則（令和6年3月27日訓令第9号）

この訓令は、公示の日から施行する。

卷末資料

旭市空家等実態調査業務委託

現地調査基準書

令和5年9月

1. 調査概要

1-1. 目的

本業務は、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から、市内に存在する空家等の調査を行い、今後の対策について検討するための基礎資料を整備することを目的とする。

1-2. 業務対象範囲

旭市全域

1-3. 調査期間

令和5年9月25日 ～ 令和6年3月25日まで

1-4. 調査対象

本調査では、以下に該当する住宅を「空家等候補」として調査を実施する。

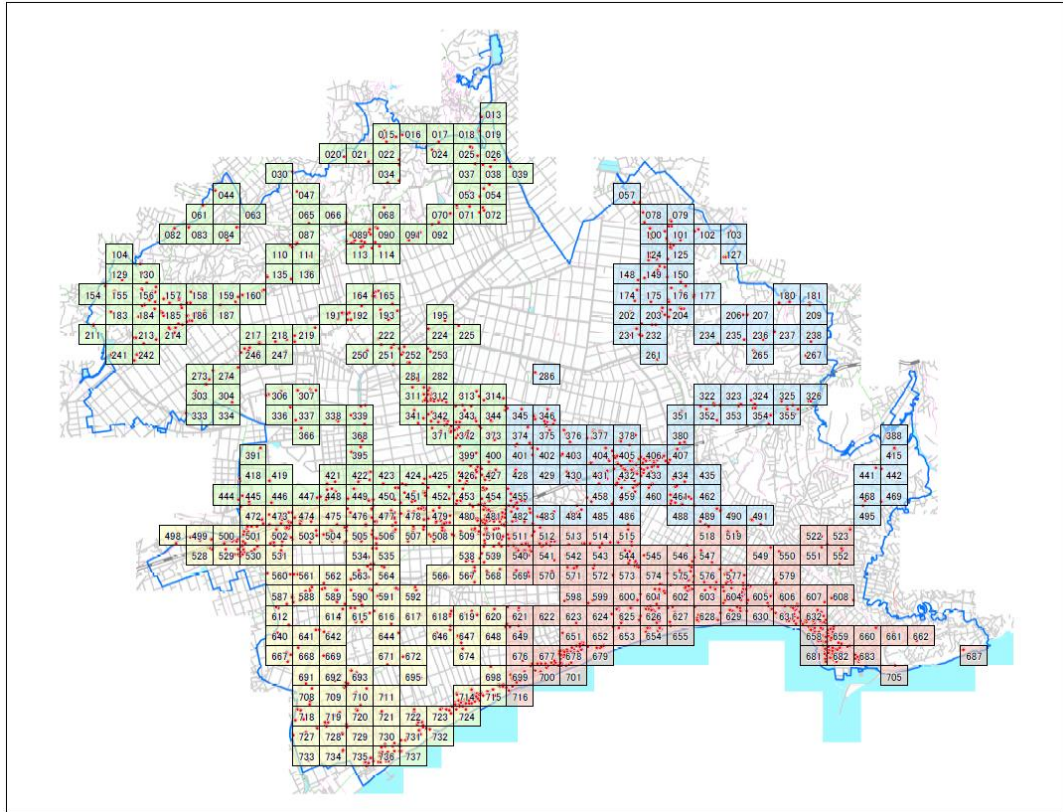
- ① 住民基本台帳に照合しない（居住登録されていない）課税家屋
- ② 旭市保有の空き家システムより取得した空き家（令和5年3月時点）

なお、市営住宅など公的機関が管理する建物は調査対象外とする。

2. 調査図郭及び調査エリア分け

2-1. 調査図郭の設定

地理情報レベル 1/1,500 の調査図郭毎に調査する。



【調査エリア図】

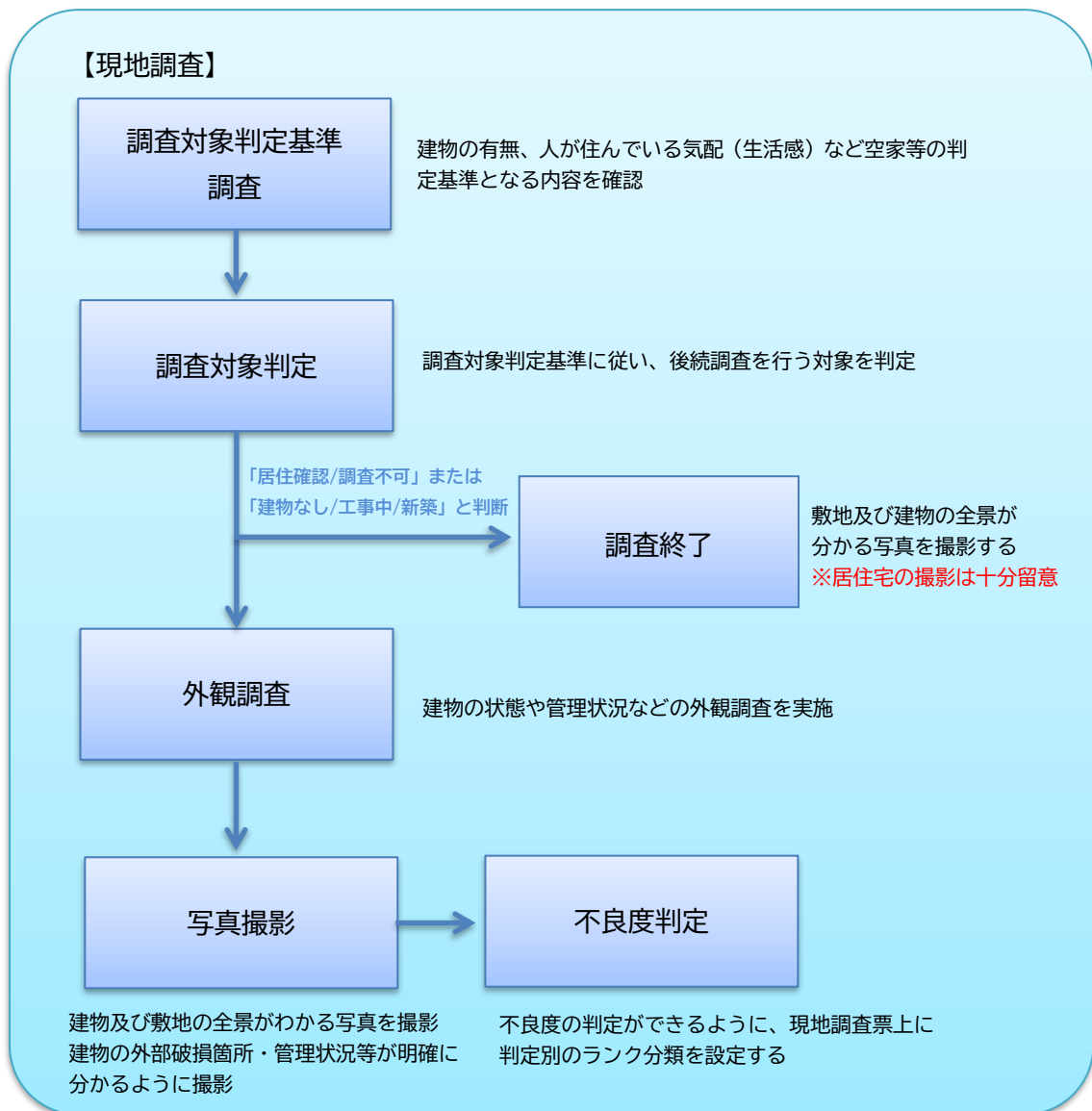
2-2. 調査スケジュール（実施）

エリア	調査数 (計 2,111 件)	調査実施期間
A	480 件	2023 年 11 月 13 日 ～ 2024 年 2 月 1 日
B	370 件	2023 年 11 月 13 日 ～ 2024 年 2 月 1 日
C	634 件	2023 年 11 月 13 日 ～ 2024 年 2 月 2 日
D	627 件	2023 年 11 月 13 日 ～ 2024 年 2 月 1 日

3. 現地調査内容

3-1. 現地調査の流れ

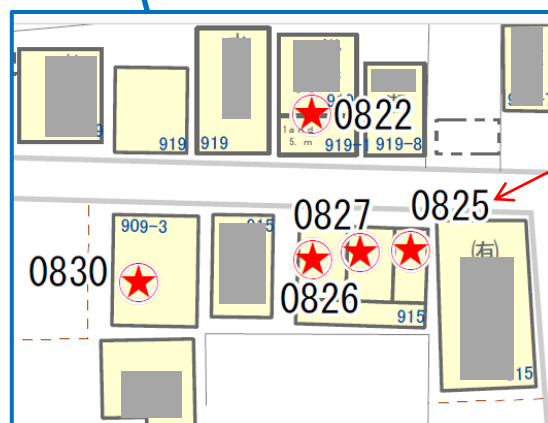
以下のフローに基づき、現地調査を実施する。



3-2. 調査資料

空家等候補の位置と調査IDが表示されている調査用図面（1/2,500）をもとに対象を現地にて確認する。

図面番号



【空家等調査位置図イメージ】

空家調査票

空家等現状実態調査 判定調査票

整理番号	調査票番号	図面番号
調査年月日	調査員	
調査対象判定	居住の理由()	
調査対象外理由	()	
調査不可理由	()	

P70

【基本事項】

建物種別	□ 一戸建て	□ 併用住宅	□ 共同住宅	□ 店舗
構造	□ 事務所	□ 倉庫	□ その他()	
建物名称(アパート名称)				
敷地内の建物棟数	棟	母屋建物階数	階	
接地道路	□ 4m以上	□ 4m未満		
接地道路舗装状況	□ アスファルト	□ コンクリート	□ 舗装なし	

P73

【空家調査項目】

判定項目	確認の有無	空家可能性:低	空家可能性:中	空家可能性:高
(1) 居住状況	□ 確認できない	□ 居住中	□ 住民の気配なし	□ 立ち入りの気配なし
(2) 電気メーター	□ 確認できない	□ 稼働している	□ 作動しているか不明	□ 停止または撤去
(3) プロパンガス	□ 確認できない	□ 開栓	□ -	□ 閉栓または撤去
(4) 室内灯・外灯等の使用	□ 確認できない	□ 点灯または作動	□ -	□ -
(5) 郵便受け	□ 確認できない	□ チラシなし	□ チラシが滞留している	□ 塞がれている
(6) 雨戸の状況	□ 確認できない	□ 締め切りなし	□ 一部締め切っている	□ 全て締め切っている
(7) 売買・賃貸の看板	□ 確認できない	□ なし	□ -	□ あり
(8) テレビアンテナ	□ 確認できない	□ 傾き等なし	□ 傾きあり	□ 倒壊している
(9) カーテン	□ 確認できない	□ 閉められていない	□ 全て閉めている	□ カーテンなし
(10) 表札(現地)	□ 確認できない	□ あり()	□ なしまたは不明	□ 取外しまたはテープで見えなくしている
(11) 門扉の封鎖・敷地の封鎖	□ 門扉なし	□ 立ち入りできる	□ -	□ 立ち入りできない
(12) ゴミ・枯葉等の状況	□ 確認できない	□ 放置なし	□ 少量の放置あり	□ 敷地内に多数放置
(13) 庭木・植木の手入れ	□ 確認できない	□ 手入れあり	□ 手入れなし	□ 門扉から玄関までの通路が確保されていない
(14) 空家等の情報(近隣情報等)	□ 情報なし	□ 居住・利用の情報あり	□ -	□ 空家情報あり
聞き取りメモ				

空家等の可能性 □ 高い □ 低い □ ない □ 判断できない

P75

【管理状況】 ※ 空家等の可能性が「ない」場合、【管理状況】調査は不要

調査項目	確認不可	不良度A(なし)	不良度B(低)	不良度C(中)	不良度D(高)	
建物	建物の傾斜(不動沈下・柱の傾斜)	□ 確認できない	□ 問題なし	□ 軽度な傾斜あり	□ 明らかな傾斜あり	□ 傾斜が顕著 倒壊の危険あり
	基礎の破損・変形 土台の腐朽・破損 基礎と土台のずれ	□ 確認できない	□ 問題なし	□ 一部変形・腐朽・破損 基礎がない	□ 数ヶ所に破損等あり	□ 著しい変形・破損あり
	屋根(屋根ふき材の剥落)	□ 確認できない	□ 問題なし	□ 屋根ふき材が一部剥落・ 錆がある	□ 屋根ふき材が数ヶ所剥落・ 軒の垂れ下がり	□ 著しい変形・穴が開いている
	雨樋の破損 軒の裏板の破損	□ 確認できない	□ 問題なし	□ 一部破損あり	□ 著しい変形・崩落あり	□ -
	外壁の破損	□ 確認できない	□ 問題なし	□ 仕上げ材の剥落・ひび 一部下地露出	□ 著しい下地の露出	□ 大きな剥落・亀裂 □ 崩壊の危険あり 壁に穴あり
	屋外階段やバルコニーの破損	□ 確認できない	□ ないまたは問題なし	□ 一部腐食・破損あり	□ 数ヶ所に腐食・破損あり	□ 著しい変形・崩落あり
工作物	カーポート・倉庫・付属家の破損	□ 確認できない	□ ないまたは問題なし	□ 一部腐食・破損あり	□ 数ヶ所に腐食・破損あり	□ 著しい変形・崩落あり
	看板・室外機・給湯設備・屋上水槽の傾き・脱落	□ 確認できない	□ ないまたは問題なし	□ 一部腐食・破損あり	□ 数ヶ所に腐食・破損あり	□ 腐食や破損が著しい 既に転倒・脱落している
	門扉・フェンス・ブロック塀の傾き・亀裂	□ 確認できない	□ ないまたは問題なし	□ 一部破損あり	□ 数ヶ所に破損あり	□ 著しい変形・崩落あり
擁壁	擁壁の傾き・亀裂	□ 確認できない	□ ないまたは問題なし	□ 壁面が湿っている 摩耗している	□ 水抜穴に詰まりがある 一部クラックがある	□ 壁面全体に漏水 □ 多数クラックがある・抜け 石がある
衛生状態	ゴミ等の放置	□ 確認できない	□ なし	□ 敷地内に一部放置	□ 敷地内に多数放置	□ 道路・隣地に溢れ出ている
	排水・動物の糞尿・その他汚物による臭気	□ 確認できない	□ なし	□ -	□ あり	□ -
	動物等の住みつき、害虫等の発生	□ 確認できない	□ なし	□ -	□ あり	□ -
周辺生活環境への影響	門の未施設・窓ガラスの破損	□ 確認できない	□ なし	□ 一部破損あり	□ 数ヶ所に破損あり	□ 外部から侵入できる
	雑草・立木の繁茂	□ 確認できない	□ なし	□ 敷地内で繁茂	□ 建物全面を覆う繁茂 道路・隣地へ突出	□ 道路・隣地へ突出 □ (電線に架かる・人や車の通行に支障)

P81

<備考欄>

3-3. 調査票記入要領

(1) 調査対象情報

調査対象となる空家等候補について、以下の項目を記入する。

※灰色着色行については、現地での記入は不要。

項目	内容
整理番号	調査対象の整理番号を記入する
調査票番号	調査票毎の個別番号（印刷にて附番済）
図面番号	調査図面の番号を記入する
調査年月日	調査を実施した年月日を記入する
調査員	調査を実施した調査員の氏名を記入する
調査対象判定	下記（２）の詳細を参照
調査対象外理由	下記（３）の詳細を参照
調査不可理由	下記（２）の詳細を参照

(2) 調査対象判定

建物の外観調査を行う前段として、調査対象とするか否かの判定を行う。

調査項目		調査内容
調査対象判定	調査不可	旗竿地や、民有地に阻まれている又は塀や生垣により、調査対象の建物が確認できない場合は、「調査不可」とし「調査不可理由」を記載する。アクセスが出来ない状況や敷地の全景を撮影する。それ以降の調査項目は空欄とし、特筆すべき事項があれば「備考欄」に記載する。 【旗竿地】 
	居住確認	事例として、「洗濯物が干してある」、「室内の電気が点灯している」、「ペットが飼育されている」「居住者が確認できた」、「回覧板が確認できる」、「生活音（TV、掃除機、物音）が聞こえる」、「インターフォンのランプが点灯している」、「花壇の手入れがしてある」等が確認できた場合、居住中とし、「居住の理由」を記入した上で調査終了とする（【基

	居住確認	本事項】以降の調査は行わない)。支障がない限り建物全景の1枚を撮影する。なお、居住中の判定が困難な場合は【基本事項】以降の調査を実施する。 【洗濯物が干してある】  【室内灯が点灯している】  【インターフォンのランプが点灯している】  ※支障がある場合とは、居住者が居る等、撮影を行うことで住民とのトラブルの発生が予測される場合をいう。
	調査完了	調査が完了したものについて、入力漏れがないことを確認し、チェックを入れる。

(3) 調査対象外理由

以下何れかに該当する場合は調査対象外として調査を行わない。

調査項目		調査内容
調査対象外理由	建物なし	建物が解体されて更地になっている、または建物が朽ちて現存しない場合は「建物なし」として敷地の全景を撮影する。また、建物のある隣地と一体利用されている敷地の場合も同様の扱いとする。 小規模な物置については、建物なしと判断し、「その他」に「物置」と記載する。 【建物なし】 【建物のある隣地と一体利用】  
	工事中	建物が解体されている段階、または解体後に建築中である場合は「工事中」として敷地の全景を撮影する。 【工事中】 
	新築済み	建物が新築に建て替わっている場合は「新築済み」として建物全景を撮影する。なお、建て替わっていない建物の賃貸・売買の不動産看板は別途の調査項目とする。
	その他	その他の事例： 物置、駐車場、資材置き場、公共施設用地、道路用地、河川用地

(4) 基本事項

建物の外観等に関する以下の項目を調査する。

調査項目	調査内容
建物種別	「一戸建て」、「併用住宅」、「共同住宅」、「店舗」、「事務所」、「倉庫」の別を確認し、該当する項目にチェックを入れる。「長屋建」は「その他」に記入する。 【一戸建て】  【長屋建】  【共同住宅（マンション）】  【共同住宅（ハイツ・文化住宅）】 
建物種別	【併用住宅】  【倉庫】 
構造	「木造」、「鉄骨造（S）」、「鉄筋コンクリート造（RC）」の別を確認し、該当する項目にチェックを入れる。非木造のうち、鉄骨造・RC造以外の構造（鉄筋鉄骨コンクリート造、ブロック造など）や混構造（木造＋鉄筋コンクリート造など）に該当する場合は「その他」にチェックを入れ、構造を記述する。 ※戸建て、ハイツ、メゾネット等は基本木造 ※7階建て以下の中低層マンションはRC造が多い ※大型マンション、ビルは鉄筋鉄骨コンクリート造

	【木造】  【非木造】 
建物名称	共同住宅について、建物の名称を記入する。
敷地内の建物棟数	同一敷地内に複数建物が存在する場合、棟数を記入する。建物は付属屋や蔵等も含む。なお、一棟のみの場合、記入は不要。
母屋建物階数	建物の階数を記入する。
隣地道路	前面道路の概ねの幅員を確認し、「4m 以上」、「4m 未満」のうち該当する項目にチェックを入れる。 （参考：両手を広げた幅が身長程度） なお、接道がない場合は「4m 未満」にチェックを入れる。 
隣地道路舗装状況	前面道路の舗装状況を確認し、「アスファルト」、「コンクリート」、「舗装なし」のうち該当する項目にチェックを入れる。

(5) 空き家調査項目

空家等の判定を行うために、以下の項目を調査する。空家等の判定区分は「確認の有無」「可能性“低”」、「可能性“中”」、「可能性“高”」とする。

調査項目	調査内容
居住状況	○私有地内の状況が確認できない場合、「確認できない」にチェックを入れる。 ○以下の項目に該当する場合は、生活感があると判定し、「居住中」にチェックを入れる。※「調査対象判定」と同様の確認内容 ・洗濯物が干してある ・室内の電気が点灯している ・ペットが飼育されている ・居住者が確認できる ・回覧板が確認できる ・生活音（TV、掃除機、物音）が聞こえる ・インターフォンのランプが点灯している ・花壇の手入れがしてある ○人が住んでいる気配（生活感）が特定できない場合は、「住民の気配なし」にチェックを入れる。生活感が見受けられない事例は以下の通り。 ・雨戸が全て閉まっている ・窓ガラスが割れている ・草木が繁茂している ○家に入れないように造作されている（トタン・ベニヤ板・鎖等で封鎖されている）、門扉から玄関まで通行できない等の場合は、「立ち入りの気配なし」にチェックをいれる。 【家に入れないように造作している】  【窓ガラスが割れている】  【門扉から玄関まで通行できない】 

電気メーター	○電気メーターを確認し、「稼働している」、「作動しているか不明」、「停止または撤去」の該当する項目にチェックを入れる。 ※電気メーターの所在が確認できるが、電子画面が確認できない場合は「作動しているか不明」とする。 ○電気メーターの所在が確認できない場合は、「確認できない」にチェックを入れる。  1 液晶表示部分 スマートメーターの液晶表示部分をよく見ると、10秒おきに表示が切り替わっていることに気が付きます。「順動作」の黒い点（●）が点滅している時（写真①）は、電気を買っている状態、「逆動作」の黒い点が点滅している時（写真②）は電気を売っている状態であることを示しています。「順動作」「逆動作」両方の点が点灯している時（写真③）は、電気をまったく使っていない状態です。 電気の使用量（買った電気の量）の累積値のほか、矢印（←）マークが付いている時（写真④）は、太陽光発電などの発電量（売った電気の量）の累積値が表示されています。  ▲使用量＜発電量 ▲電気を売っている状態（電気を売っています） ▲使用量＞発電量 ▲電気を買っている状態（電気を買っています） ▲電気を売っている状態（電気を売っています） ▲電気を買っている状態（電気を買っています） ▲発電量の累積値を表示 ※取り付け前に試験等を行うため、発電設備がない場合でも表示されている数値は0ではありません。
プロパンガス	○ガスメーターを確認し、「開栓」、「閉栓または撤去」の該当する項目にチェックを入れる。 ○ガスメーターの所在が確認できない場合は、「確認できない」にチェックを入れる。   ガス管に対してレバーが垂直になっているか確認
室内灯・外灯等の使用	○室内灯や外灯が点灯しているか確認し、「点灯または作動」に該当する場合はチェックを入れる。なお、インターフォンのランプが点灯している場合も該当とする。 【室内灯が点灯している】  【インターフォンのランプが点灯している】 

郵便受け	○郵便受け（新聞受けも含む）を確認し、「チラシなし（郵便物等は溜まっていない）」、「チラシが滞留している」、「塞がれている」のうち該当する項目にチェックを入れる。 ○郵便受けの所在が確認できない場合は、「確認できない」にチェックを入れる。 ※共同住宅については、全戸数分の郵便受けが封鎖されている場合に「居住していない」と判断する。 【チラシが滞留している】 【塞がれている】 【全戸塞がれている】   
雨戸の状況	○雨戸の状況を確認し、「締め切りなし」、「一部締め切っている」、「全て締め切っている」のうち該当する項目にチェックを入れる。 ○雨戸が確認できない場合は、「確認できない」にチェックを入れる。 【全て締め切っている】 
売買・賃貸の看板	○『売家』『入居者募集』など不動産広告の「あり」、「なし」を確認し、該当する項目にチェックを入れる。なお、新築物件の場合は調査対象外とし、「調査対象外理由」の「新築済み」にチェックを入れる。 ○アクセス不可能な敷地など住居の実態から判定できない場合は「確認できない」にチェックを入れる。  

テレビ アンテナ	○テレビアンテナの状態を確認し、「傾き等なし」、「傾きあり」、「倒壊している」のうち該当する項目にチェックを入れる。 ○テレビアンテナが確認できない、または設置されていない場合は、「確認できない」にチェックを入れる。 【傾きあり】 
カーテン	○カーテンが取り付けられているが閉められていない場合は「閉められていない」、全て閉められている場合は「全て閉めている」にチェックを入れる。 ※カーテンはレースカーテンではなく遮光タイプのものを指す。 ○建物の全部の窓にカーテン（ブラインドも含む）がない場合、「カーテンなし」とする。 ○カーテンが確認できない場合は、「確認できない」にチェックを入れる。 ※窓の一部にカーテンがない場合があるので、1つの窓だけでは判断しないこと。 【カーテンなし】 
表札	○表札の有無を確認し、「あり」、「なしまたは不明」、「取外しまたはテープで見えなくしている」のうち該当する項目にチェックを入れる。 ○表札の所在が確認できない場合は、「確認できない」にチェックを入れる。

表札	【フレームのみ】  【見えなくしている】  表札の有無を確認 枠（フレーム）のみの場合は「取外し」とする
門扉の封鎖・敷地の封鎖	○門扉等の封鎖状況を確認し、家に入れないように造作されている（トン・ベニヤ板・鎖等で封鎖されている）、門扉から玄関まで通行できない等の場合は、「立ち入りできない」、封鎖されていない場合は「立ち入りできる」にチェックを入れる。 ○門扉が設置されていない、または確認できない場合は「門扉なし」にチェックを入れる。 【立ち入りできない】  
ゴミ・枯葉等の状況	○ゴミ・枯葉等が敷地内に堆積しているかを確認し、「放置なし」、「少量の放置あり」、「敷地内に多数放置」のうち該当する項目にチェックを入れる。 ○敷地内の様子が確認できない場合は「確認できない」にチェックを入れる。 【少量の放置あり】  【敷地内に放置（多数）】 
庭木・植木の手入れ	○庭木・植木の手入れ状況を確認し、「手入れあり」、「手入れなし」、「門扉から玄関までの通路が確保されていない」のうち該当する項目にチェックを入れる。 ○敷地内の様子が確認できない場合は「確認できない」にチェックを入れる。

庭木・植木の 手入れ	【手入れあり（プランターなどがある）】  【手入れなし】  【門扉から玄関までの通路が確保されていない】 
空き家の情報（近隣情報等）	○近隣住民から情報が得られた場合、「居住・利用の情報あり」、「空き家情報あり」の該当する項目にチェックを入れる。また、聞き取り内容を「聞き取りメモ」欄に記入する。 ○近隣住民からの情報がない場合は、「情報なし」にチェックを入れる。

（6） 空家等の可能性

（５）「空き家調査項目」の調査結果より、空家等の可能性について判定する。空家等の判定区分（調査項目列の区分）より総合的に判断し、「高い」「低い」、「ない」、「判断できない」の何れかにチェックを入れる。なお、「確認できない」が多数該当した場合は「判断できない」とする。

「高い」、「低い」または「判断できない」と判定した対象について、後続の【管理状況】調査を実施する。

(7) 管理状況調査

空き家の管理状況に関する以下の項目を調査し、その結果を記入する。

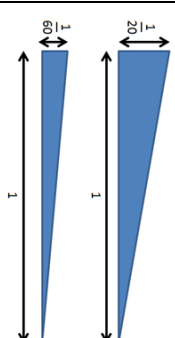
※調査は外観確認できる部位のみを対象とする。目視による確認ができない場合は「確認できない」、問題が見受けられない場合は「問題なし」にチェックを入れる。1つの項目に対し、複数該当する場合は最も悪い内容を選択する（複数選択不可）。

1) 建物

建物の危険性に関する以下の項目を調査し、その結果を記入する。

建物が倒壊し原形をとどめていない場合は、建物の不良度は全て「不良度 D」とする。

※建物の梁などについては、敷地や建物内への立ち入りが必要となるため、調査対象外とする。

調査項目	調査内容
建物の傾斜 (不 動 沈 下・柱の傾 斜)	○建物の傾斜について、「軽度な傾斜あり (1/60 以下: 約 1°)」、「明らかな傾斜あり (1/60 超～1/20 以下: 約 $1\sim 3^{\circ}$)」、「傾斜が顕著・倒壊の危険あり (1/20 超: 約 3°)」があるかを確認し、該当する項目にチェックを入れる。 ○傾斜の確認はカメラを水平にし、グリッド線表示機能を用いて、柱と土台までが映るように撮影する。   【明らかな傾斜あり】 写真を水平に撮影  傾いている   扉の下側は閉まっているが、上側が開いている

建物の傾斜 (不動沈 下・柱の傾 斜)	【傾斜が顕著・倒壊の危険あり】 
基礎・土台	○基礎の破損・変形、土台の腐朽・破損、基礎と土台のずれ等があるかを確認し、「一部変形・腐朽・破損、または基礎がない」、「数ヶ所に破損等あり」、「著しい変形・破損あり」のうち該当する項目にチェックを入れる。 【基礎がない】  【数ヶ所に破損等あり】 
屋根（屋根 ふき材の剥 落）	○屋根の破損状況について確認し、「屋根ふき材が一部剥落、錆がある」、「屋根ふき材が数ヶ所剥落、軒の垂れ下がり」、「著しい変形、穴が開いている」に該当する項目にチェックを入れる。 【軒のたれ下がり】  【穴が開いている】 

屋根（屋根 ふき材の剥 落）	【著しい変形】 
雨樋の破損 軒の裏板の 破損	○屋根の破損状況について確認し、「一部破損あり」、「著しい変形、崩落あり」に該当する項目にチェックを入れる。 【著しい変形、崩落あり】 
外壁の破損	○外壁の破損について、「仕上げ材の剥落・ひび、一部下地露出」、「著しい下地の露出」（※1 側面 1/3 以上）、「大きな剥落・亀裂、崩壊の危険あり、壁に穴あり」があるかを確認し、該当する項目にチェックを入れる。 【仕上げ材の剥落】  【著しい下地の露出】 
屋外階段や バルコニー の破損	○屋外階段やバルコニーについて破損状況や落下の恐れを確認し、「一部腐食・破損あり」、「数ヶ所に腐食・破損あり」、「著しい変形・崩落あり」に該当する項目にチェックを入れる。 ※道路又は隣地へ外壁・屋根材等が既に落下している場合は、落下物の位置がわかるように撮影する。

屋外階段や バルコニー の破損	【数ヶ所に腐食・破損あり（バルコニー）】 	【一部腐食・破損あり（屋外階段）】 
-----------------------	---	---

2) 工作物

工作物等に関する以下の項目を調査し、その結果を記入する。

調査項目	調査内容
カーポート・倉庫・付 属屋の破損	○カーポート・倉庫・付属屋について破損状況を確認し、「一部腐食・破損あり」、「数ヶ所に腐食・破損あり」、「著しい変形・崩落あり」に該当する項目にチェックを入れる。 【数ヶ所に腐食・破損あり】  【著しい変形・崩落あり（付属屋）】 
看板・室外 機・給湯設 備・屋上水 槽の傾き、 脱落	○屋外機器等について破損状況を確認し、「一部腐食・破損あり」、「数ヶ所に腐食・破損あり」、「腐食や破損が著しい、既に転倒・脱落している」に該当する項目にチェックを入れる。 ※不良度 B：破損しているが稼働できる程度 不良度 C：破損しており機能しない状況 不良度 D：落下の恐れまたは既に落下しており隣地へ危険が及ぶ状況 【数ヶ所に腐食・破損あり】  【既に転倒・脱落している】 

門扉・フェンス・ブロック塀の傾き・亀裂	○門扉・塀・柵等について破損状況を確認し、「一部破損あり」、「数ヶ所に破損あり」、「著しい変形・崩落あり」に該当する項目にチェックを入れる。 【一部破損あり】  【著しい変形・崩落あり】 
---------------------	---

3) 擁壁

擁壁に関する以下の項目を調査し、その結果を記入する。

調査項目	調査内容
擁壁の傾き・亀裂	○擁壁の傾き・亀裂の有無を確認し、「壁面が湿っている、摩耗している」、「水抜穴に詰まりがある、一部クラックがある」、「壁面全体に漏水、多数クラックがある（著しい亀裂）・抜け石がある」に該当する項目にチェックを入れる。 ※項目に記載はないが、「擁壁が膨らんでいる」状態も危険度が高いため、不良度Dとする。 ※詳細は『宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）』に準ずる。 【著しい亀裂】  【壁面全体に漏水】  【抜け石がある】  【擁壁が膨らんでいる】 

4) 衛生状態

敷地内及び敷地周辺の衛生状態に関する以下の項目を調査し、その結果を記入する。

調査項目	調査内容
ゴミ等の 放置	○ゴミ等の放置について、「敷地内に一部放置」、「敷地内に多数放置」、「道路・隣地に溢れ出ている」か確認し、該当する項目にチェックを入れる。 【敷地内に一部放置】  【道路・隣地に溢れ出ている】 
排水・動物 の糞尿・そ の他汚物に よる臭気	○「空き家周辺の悪臭・異臭」があるかを確認し、該当する項目にチェックを入れる。
動物等の住 みつき、害 虫等の発生	○「動物等の住みつき、害虫等の発生」があるかを確認し、該当する項目にチェックを入れる。 ※動物のすみつきや虫の発生は、衛生状態の観点から判断する。(ツバメの巣などは含まない。) 【猫のすみつき】 

5) 周辺の生活環境保全への影響

空き家周辺の生活環境保全への影響に関する以下の項目を調査し、その結果を記入する。

調査項目	調査内容
門の未施錠・ 窓ガラスの 破損	○門の未施錠・窓ガラスの破損の有無について確認し、「一部破損あり」、「数ヶ所に破損あり」、「外部から侵入できる」に該当する項目にチェックを入れる。 ※防犯上問題がある状態かを基準に判断する。窓ガラスの破損により侵入が可能な場合は「外部から侵入できる」にチェックを入れる。 【一部破損あり】  【数ヶ所に破損あり】 
雑草・立木 の繁茂	○雑草・立木の繁茂について確認し、「敷地内で繁茂」、「建物全面を覆う繁茂、道路・隣地へ突出」、「道路・隣地へ突出、(電線に架かる・人や車の通行に支障)」に該当する項目にチェックを入れる。 ※不良度 C：植物が道路・隣地へ概ね 50cm～100cm 程度突出している ※不良度 D：植物が道路・隣地に著しく突出し近隣に支障が生じている 【敷地内で繁茂している】  【敷地内で繁茂している】  【道路・隣地へ突出 (概ね 50cm 以上)】  【道路・隣地へ突出 (電線に架かる)】 

6) その他

近隣住民からの苦情、落書き、擁壁の破損、樹木の倒れ・寄り掛かり、その他隣地又は道路への影響など上記以外の項目で影響を及ぼすことがあれば、備考欄にその内容を記述する。

3-4. 写真撮影

1) 写真撮影

調査を実施した建物について、以下の写真撮影を行う。

①調査 ID

空き家調査票のバーコードをクローズアップで撮影する。



②全景写真

2 方向から建物及び敷地の全景がわかる写真を撮影する。前面道路が狭い場合は、全体が入るよう両側から撮影する。



③管理状況不良箇所

管理状況等調査により建物の不良箇所や、周辺への影響ありと判断した箇所の写真を撮影する。



4. 安全管理

(1) 作業時の安全確保について

- ・空き家には不良・危険化が進行しているものもあり、不用意に近づくと危険な場合があるので注意して調査を行う。空地についても同様に、敷地内に立ち入らないこと。
- ・現地での作業の際には、周りの地域住民の方に気を配り、事故が起きない様に細心の注意を払い、事故の防止に心がける。また、雨天時・荒天時は原則調査を中止する。

(2) 移動時の安全確保について

- ・現地調査箇所までの移動に車や自転車等利用する場合は、交通事故・交通違反・違法駐輪等ないように心がける。

(3) 地域住民とのトラブル回避について

- ・調査時は常に調査員証を携帯し腕章を着用する。
- ・地域住民の誤解やトラブルを避けるため、地域住民から説明を求められた際は、別紙説明資料を提示する。
- ・説明資料に書かれている内容以上の説明を求められた時は、無理に対応せず「市から改めて説明させて頂く」旨を伝え、相手の連絡先を聞き取り、担当技術者から監督員に報告する。

(4) 健康管理

- ・現地調査前にはKY活動（危険予知活動）を実施し、安全管理に努める。また、現地調査時には休憩・水分補給・保温を十分に行い、風邪や熱中症等の防止に努める。

(5) 連絡体制の徹底

- ・現地調査責任者は、作業開始前及び作業終了後には担当技術者に報告する。また、作業終了報告時には、当日の作業状況やその他連絡事項も併せて報告する。
- ・担当技術者から監督員へ定期的に報告する。

(6) 不測の事項が発生した際の対応

- ・万が一不測の事項が発生した場合、人命救助を最優先に行動し、担当技術者へ報告する。報告をうけた担当技術者から監督員へ報告を行う。

巻末資料2. アンケート調査票（令和5年）

アンケート番号:〇〇〇〇

旭市 建物に関するアンケート調査 ご協力をお願い

ご回答にあたってのお願い

- あて名の方、またはその代理人の方がご回答ください。
- 令和6年1月1日時点の状況について、当てはまる番号に○をつけるか、（ ）の中に具体的な内容をご回答ください。

ご回答いただいたアンケート調査票は、同封の返信用封筒に三つ折りにして入れ
令和6年2月29日(木)までに郵便ポストにご投函ください。(切手は不要です)

ご不明な点は、下記へお問い合わせください。

旭市 都市整備課 建築住宅班
電話 0479-62-5895

下記の建物についてお尋ねします。

建物の所在地	千葉県旭市〇〇〇〇
--------	-----------

問1：アンケートに回答される方についてお答えください（1つに○）

- 1.所有者 2.所有者の家族 3.所有者の親族 4.その他（ ）

問2：建物の所有者の方の年齢についてお答えください（1つに○）

1. (29歳以下) 2. (30~39歳) 3. (40~49歳) 4. (50~59歳)
5. (60~64歳) 6. (65~69歳) 7. (70~74歳) 8. (75~79歳)
9. (80歳以上)

問3：建物の所有者の方の世帯についてお答えください（1つに○）

1. 単身世帯 2. 夫婦のみの世帯 3. 親と子の世帯（ ）人家族
4. 親と子と孫の3世代にわたる世帯（ ）人家族
5. その他（ ）

問4：建物の建っている土地は、建物の所有者または関係者の所有ですか（1つに○）

1. はい 2. いいえ 3. 不明

問5：建物が建築された時期についてお答えください（1つに○）者の所有ですか（1つに○）

1. 昭和35年以前 2. 昭和36年～昭和45年 3. 昭和46年～昭和55年
4. 昭和56年～平成2年 5. 平成3年～平成12年 6. 平成13年～平成22年
7. 平成23年～令和2年 8. 令和3年以降 9. 不明

問11：建物を利用しなくなった理由は何ですか（1つに○）

1. 転勤等で別の住宅に住んでいるため
2. 居住者が病院に入院、施設等に入所したため
3. 居住用に取得したが、住む予定がなくなったため
4. 賃借人などの入居者が退去したため
5. 居住者が死亡したため
6. 老朽化により使用できないため
7. その他（ ）

問12：建物は、どなたが管理していますか（1つに○）

1. 所有者
2. 所有者の家族・親族
3. 近所の人・知人
4. 民間業者
5. 管理していない
6. その他（ ）

問13：建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか（1つに○）

1. 週に1回以上
2. 月に1回以上
3. 2～3ヶ月に1回
4. 年に1～2回
5. ほとんど行っていない
6. その他（ ）

問14：現在、建物の管理で困っていることはありますか（当てはまるもの全てに○）

1. 遠方に住んでいるため維持管理が困難
2. 民間業者等に管理を依頼したいが、費用がかかる
3. 高齢のため維持管理が困難
4. 権利関係（借家人、借地人、複数の名義人等）で維持管理が困難
5. 困っていることは無い
6. その他（ ）

問15：今後、建物の利用についてどのようにお考えですか（当てはまるもの全てに○）

1. 賃貸住宅として貸付したい
2. 建替えや売却が決まっている または検討している
3. 解体が決まっている または検討している
4. 住宅として利用する予定
5. 倉庫・物置として利用する予定
6. 現状のまま保有する
7. 権利関係（相続等）が決まらないため、未定である
8. 公共の事業に利用してほしい
9. その他（ ）

問16：今後、心配なことはありますか（当てはまるもの全てに○）

1. 建物を解体して更地にすると土地の固定資産税の軽減が無くなる
2. 建物を解体したいが費用がかかる
3. リフォーム等をしたいが費用がかかる
4. 賃貸や売却する場合の相談先がわからない

5. 賃貸や売却に出しているが、なかなか相手が決まらない

6. 維持管理を依頼したいが相談先がわからない

7. 権利関係（相続等）の相談先がわからない

8. 所有者が複数おり1人では決められない

9. 特に心配なことは無い

10. その他（

）

問17：空家等対策について市への要望はありますか（当てはまるもの全てに○）

1. 相談窓口の開設

2. 建物の解体やリフォーム等経費の支援

3. 建物の管理代行業者等の紹介

4. 賃貸や売却のための不動産業者の紹介

5. 空家バンク等への登録による仲介制度

6. 建物・敷地の借上げ制度

7. その他（

）

問18：旭市では、空家等への対策について市ホームページで情報発信しています。

市ホームページには右下のQRコードからアクセスできます。

今後、市からの空家等対策に関する支援などの情報提供を希望しますか（1つに○）

1. 希望する 2. 希望しない



旭市からの情報提供を希望する方は、下記にご記入をお願いします。

氏名：_____

住所：〒

電話番号：_____

空家等対策についての、ご意見・ご要望等がありましたらご記入をお願いします。

以上でアンケートは終了です。ご協力ありがとうございました。

発行 旭市

千葉県旭市二の2132 番地

電話：0479-62-5895

編集 都市整備課 建築住宅班

空家管理番号

【判定表①】

特定空家等候補に該当する

総得点で
100点以上

建築物の倒壊等 著しく保安上危険となるおそれのある状態	グループ項目	(A) 現状における損傷等の程度			(B) 影響範囲係数	(C) 項目別点数	(D) 最高点数	(E) 総得点
		損傷等の程度						
		小	中	大				
建築物の倒壊等 著しく保安上危険となるおそれのある状態	(ア) 基礎に不同沈下	25	50	100	今般地外 (※1)に あり、 敷地内 に及ぶ 可能性 は低い 低い	(A) × (B)	(C) のうち、 グループ項目で最も 高い点数	(E) 総得点
	柱が傾斜							
	基礎が破損又は変形							
	(イ) 土台が腐食又は破損	25	50	100				
	(1)基礎及び土台							
	(2)柱、はり、筋かい、筋かい、柱とはりの接合部	25	50	100				
	(ウ) 柱とはりのずれ							
	基礎が変形							
	基礎のふき材の剥落	15	25	50				
	(エ) 軒の裏板、たる木等の腐食							
建築物の倒壊等 著しく保安上危険となるおそれのある状態	(オ) 屋根仕上材材料の剥落、腐食又は破損による下 地材の露出	15	25	50	2.0	1.0	0.5	(オ)
	外壁のモルタルやタイル等の外装材の剥落							
	屋根仕上材材料の剥落							
	屋根、給湯設備、屋上水槽等の配管							
	屋根、給湯設備、屋上水槽等の配管又は脱落	15	25	50			(カ)	
	屋根、給湯設備、屋上水槽等の配管又は脱落							
	屋根、給湯設備、屋上水槽等の配管又は脱落							
	屋根、給湯設備、屋上水槽等の配管又は脱落							
	屋根、給湯設備、屋上水槽等の配管又は脱落							
	(キ) 屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落	15	25	50			(キ)	
建築物の倒壊等 著しく保安上危険となるおそれのある状態	(ク) 屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落	15	25	50			(ク)	
	門、塙のひび割れ、破損							
	門、塙の傾斜							
	塙型のひび割れ等	25	50	100			(コ)	
	(コ) (1)宅地建物取引業法第26条第1項第1号の 危険度評価区分による)							
	建築物が著しく保安上危険となるおそれのある状態							
	建築物が著しく保安上危険となるおそれのある状態							
	建築物が著しく保安上危険となるおそれのある状態							
	建築物が著しく保安上危険となるおそれのある状態							
	建築物が著しく保安上危険となるおそれのある状態							

※1 周辺建物や通行人等がある場合をいう

・総得点が100点以上の場合、特定空家等と判断する。

・総得点が100点未満の場合、土地建物や気象条件等の地域の実情に応じて、影響等の程度や危険等の切迫性が高いと判断されたものは特定空家等と判断する。

※ 1 周辺建築物や通行人等がある場合をいう

・総得点が100点以上の場合、特定空家等と判断する。

・総得点が100点未満の場合も、立地環境や気候条件等の地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性が高いと個別に判断されたものは特定空家等と判断する。

「その主な使用若しくは貯蔵又は若しくはおそれのある状態」 「その使用期間の生活環境の保全に配置することが適切である状態」	環境物質又は設備等の設備等に なるもの	取付け設備等の発散 浄化槽等の設置、密閉等による汚物の排出、臭 気の実生 排水等の流出による臭気の実生 臭気の実生 多数のねずみ、はえ、蚊等の発生 立木等の倒壊、枝葉の散乱 立木等の腐爛による腐朽等の恐れ 動物の糞尿、その他の害の発生 動物のふん尿、尿その他の他の汚物の放置による臭気 の発生 住みついた動物の毛又は羽毛の大量の発散 多数のねずみ、はえ、蚊、ひのきの発生 住みついた動物が掘削の土地、家屋への侵入 シロアリの大量発生 門限の未設置、窓ガラスの割れ等不特定のがき 客席に侵入し来る状態での放置 土砂等の大量発生	大	中	小
衛生上有害な	環境物質又は設備等の設備等に なるもの	一部設備があるなど、 腐敗し、腐爛する可能性 が高い	腐敗等が無い状態に 腐敗し、腐爛し、 腐爛する可能性が低い	中	小
その使用期間中に及ぶ可能性が極めて低い	今後設備外に及ぶ可能性 が高い、又は腐敗し、 腐爛している	設備内に及ぶ可能性 が高い、又は腐敗し、 腐爛している	設備外に及ぶ可能性が 低い	中	小
山間部等にあり設備外 に及ぶ可能性が極めて 低い	今後設備外に及ぶ可能性 が高い、又は腐敗し、 腐爛している	設備内に及ぶ可能性 が高い、又は腐敗し、 腐爛している	設備外に及ぶ可能性が 低い	中	小

96

「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」		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
(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		屋根、外壁等が、外景上大きく傾くなど汚れたまま放置
		多量の窓ガラスが割れたまま放置
(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		骨組が腐型を留めず本米の用をなさない程度まで、破損、朽損したまま放置
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂
		敷地内にこみや等が散乱し、山積したまま放置

いなし須賀川警察署特別捜査	ろくす須賀川警察署特別捜査	昭和五十七年
---------------	---------------	--------

※ 1 判定は、判定表の①から③まで全てで行う。

※ 2 ① (B) ② (B) ③ (B) ④ (B) ⑤ (B) ⑥ (B) ⑦ (B) ⑧ (B) ⑨ (B) ⑩ (B) ⑪ (B) ⑫ (B) ⑬ (B) ⑭ (B) ⑮ (B) ⑯ (B) ⑰ (B) ⑱ (B) ⑲ (B) ⑳ (B) ㉑ (B) ㉒ (B) ㉓ (B) ㉔ (B) ㉕ (B) ㉖ (B) ㉗ (B) ㉘ (B) ㉙ (B) ㉚ (B) ㉛ (B) ㉜ (B) ㉝ (B) ㉞ (B) ㉟ (B) ㊱ (B) ㊲ (B) ㊳ (B) ㊴ (B) ㊵ (B) ㊶ (B) ㊷ (B) ㊸ (B) ㊹ (B) ㊺ (B) ㊻ (B) ㊼ (B) ㊽ (B) ㊾ (B) ㊿ (B) ㏀ (B) ㏁ (B) ㏂ (B) ㏃ (B) ㏄ (B) ㏅ (B) ㏆ (B) ㏇ (B) ㏈ (B) ㏉ (B) ㏊ (B) ㏋ (B) ㏌ (B) ㏍ (B) ㏎ (B) ㏏ (B) ㏐ (B) ㏑ (B) ㏒ (B) ㏓ (B) ㏔ (B) ㏕ (B) ㏖ (B) ㏗ (B) ㏘ (B) ㏙ (B) ㏚ (B) ㏛ (B) ㏜ (B) ㏝ (B) ㏞ (B) ㏟ (B) ㏠ (B) ㏡ (B) ㏢ (B) ㏣ (B) ㏤ (B) ㏥ (B) ㏦ (B) ㏧ (B) ㏨ (B) ㏩ (B) ㏪ (B) ㏫ (B) ㏬ (B) ㏭ (B) ㏮ (B) ㏯ (B) ㏰ (B) ㏱ (B) ㏲ (B) ㏳ (B) ㏴ (B) ㏵ (B) ㏶ (B) ㏷ (B) ㏸ (B) ㏹ (B) ㏺ (B) ㏻ (B) ㏼ (B) ㏽ (B) ㏾ (B) ㏿ (B) 㐀 (B) 㐁 (B) 㐂 (B) 㐃 (B) 㐄 (B) 㐅 (B) 㐆 (B) 㐇 (B) 㐈 (B) 㐉 (B) 㐊 (B) 㐋 (B) 㐌 (B) 㐍 (B) 㐎 (B) 㐏 (B) 㐐 (B) 㐑 (B) 㐒 (B) 㐓 (B) 㐔 (B) 㐕 (B) 㐖 (B) 㐗 (B) 㐘 (B) 㐙 (B) 㐚 (B) 㐛 (B) 㐜 (B) 㐝 (B) 㐞 (B) 㐟 (B) 㐠 (B) 㐡 (B) 㐢 (B) 㐣 (B) 㐤 (B) 㐥 (B) 㐦 (B) 㐧 (B) 㐨 (B) 㐩 (B) 㐪 (B) 㐫 (B) 㐬 (B) 㐭 (B) 㐮 (B) 㐯 (B) 㐰 (B) 㐱 (B) 㐲 (B) 㐳 (B) 㐴 (B) 㐵 (B) 㐶 (B) 㐷 (B) 㐸 (B) 㐹 (B) 㐺 (B) 㐻 (B) 㐼 (B) 㐽 (B) 㐾 (B) 㐿 (B) 㑀 (B) 㑁 (B) 㑂 (B) 㑃 (B) 㑄 (B) 㑅 (B) 㑆 (B) 㑇 (B) 㑈 (B) 㑉 (B) 㑊 (B) 㑋 (B) 㑌 (B) 㑍 (B) 㑎 (B) 㑏 (B) 㑐 (B) 㑑 (B) 㑒 (B) 㑓 (B) 㑔 (B) 㑕 (B) 㑖 (B) 㑗 (B) 㑘 (B) 㑙 (B) 㑚 (B) 㑛 (B) 㑜 (B) 㑝 (B) 㑞 (B) 㑟 (B) 㑠 (B) 㑡 (B) 㑢 (B) 㑣 (B) 㑤 (B) 㑥 (B) 㑦 (B) 㑧 (B) 㑨 (B) 㑩 (B) 㑪 (B) 㑫 (B) 㑬 (B) 㑭 (B) 㑮 (B) 㑯 (B) 㑰 (B) 㑱 (B) 㑲 (B) 㑳 (B) 㑴 (B) 㑵 (B) 㑶 (B) 㑷 (B) 㑸 (B) 㑹 (B) 㑺 (B) 㑻 (B) 㑼 (B) 㑽 (B) 㑾 (B) 㑿 (B) 㒀 (B) 㒁 (B) 㒂 (B) 㒃 (B) 㒄 (B) 㒅 (B) 㒆 (B) 㒇 (B) 㒈 (B) 㒉 (B) 㒊 (B) 㒋 (B) 㒌 (B) 㒍 (B) 㒎 (B) 㒏 (B) 㒐 (B) 㒑 (B) 㒒 (B) 㒓 (B) 㒔 (B) 㒕 (B) 㒖 (B) 㒗 (B) 㒘 (B) 㒙 (B) 㒚 (B) 㒛 (B) 㒜 (B) 㒝 (B) 㒞 (B) 㒟 (B) 㒠 (B) 㒡 (B) 㒢 (B) 㒣 (B) 㒤 (B) 㒥 (B) 㒦 (B) 㒧 (B) 㒨 (B) 㒩 (B) 㒪 (B) 㒫 (B) 㒬 (B) 㒭 (B) 㒮 (B) 㒯 (B) 㒰 (B) 㒱 (B) 㒲 (B) 㒳 (B) 㒴 (B) 㒵 (B) 㒶 (B) 㒷 (B) 㒸 (B) 㒹 (B) 㒺 (B) 㒻 (B) 㒼 (B) 㒽 (B) 㒾 (B) 㒿 (B) 㓀 (B) 㓁 (B) 㓂 (B) 㓃 (B) 㓄 (B) 㓅 (B) 㓆 (B) 㓇 (B) 㓈 (B) 㓉 (B) 㓊 (B) 㓋 (B) 㓌 (B) 㓍 (B) 㓎 (B) 㓏 (B) 㓐 (B) 㓑 (B) 㓒 (B) 㓓 (B) 㓔 (B) 㓕 (B) 㓖 (B) 㓗 (B) 㓘 (B) 㓙 (B) 㓚 (B) 㓛 (B) 㓜 (B) 㓝 (B) 㓞 (B) 㓟 (B) 㓠 (B) 㓡 (B) 㓢 (B) 㓣 (B) 㓤 (B) 㓥 (B) 㓦 (B) 㓧 (B) 㓨 (B) 㓩 (B) 㓪 (B) 㓫 (B) 㓬 (B) 㓭 (B) 㓮 (B) 㓯 (B) 㓰 (B) 㓱 (B) 㓲 (B) 㓳 (B) 㓴 (B) 㓵 (B) 㓶 (B) 㓷 (B) 㓸 (B) 㓹 (B) 㓺 (B) 㓻 (B) 㓼 (B) 㓽 (B) 㓾 (B) 㓿 (B) 㔀 (B) 㔁 (B) 㔂 (B) 㔃 (B) 㔄 (B) 㔅 (B) 㔆 (B) 㔇 (B) 㔈 (B) 㔉 (B) 㔊 (B) 㔋 (B) 㔌 (B) 㔍 (B) 㔎 (B) 㔏 (B) 㔐 (B) 㔑 (B) 㔒 (B) 㔓 (B) 㔔 (B) 㔕 (B) 㔖 (B) 㔗 (B) 㔘 (B) 㔙 (B) 㔚 (B) 㔛 (B) 㔜 (B) 㔝 (B) 㔞 (B) 㔟 (B) 㔠 (B) 㔡 (B) 㔢 (B) 㔣 (B) 㔤 (B) 㔥 (B) 㔦 (B) 㔧 (B) 㔨 (B) 㔩 (B) 㔪 (B) 㔫 (B) 㔬 (B) 㔭 (B) 㔮 (B) 㔯 (B) 㔰 (B) 㔱 (B) 㔲 (B) 㔳 (B) 㔴 (B) 㔵 (B) 㔶 (B) 㔷 (B) 㔸 (B) 㔹 (B) 㔺 (B) 㔻 (B) 㔼 (B) 㔽 (B) 㔾 (B) 㔿 (B) 㕀 (B) 㕁 (B) 㕂 (B) 㕃 (B) 㕄 (B) 㕅 (B) 㕆 (B) 㕇 (B) 㕈 (B) 㕉 (B) 㕊 (B) 㕋 (B) 㕌 (B) 㕍 (B) 㕎 (B) 㕏 (B) 㕐 (B) 㕑 (B) 㕒 (B) 㕓 (B) 㕔 (B) 㕕 (B) 㕖 (B) 㕗 (B) 㕘 (B) 㕙 (B) 㕚 (B) 㕛 (B) 㕜 (B) 㕝 (B) 㕞 (B) 㕟 (B) 㕠 (B) 㕡 (B) 㕢 (B) 㕣 (B) 㕤 (B) 㕥 (B) 㕦 (B) 㕧 (B) 㕨 (B) 㕩 (B) 㕪 (B) 㕫 (B) 㕬 (B) 㕭 (B) 㕮 (B) 㕯 (B) 㕰 (B) 㕱 (B) 㕲 (B) 㕳 (B) 㕴 (B) 㕵 (B) 㕶 (B) 㕷 (B) 㕸 (B) 㕹 (B) 㕺 (B) 㕻 (B) 㕼 (B) 㕽 (B) 㕾 (B) 㕿 (B) 㖀 (B) 㖁 (B) 㖂 (B) 㖃 (B) 㖄 (B) 㖅 (B) 㖆 (B) 㖇 (B) 㖈 (B) 㖉 (B) 㖊 (B) 㖋 (B) 㖌 (B) 㖍 (B) 㖎 (B) 㖏 (B) 㖐 (B) 㖑 (B) 㖒 (B) 㖓 (B) 㖔 (B) 㖕 (B) 㖖 (B) 㖗 (B) 㖘 (B) 㖙 (B) 㖚 (B) 㖛 (B) 㖜 (B) 㖝 (B) 㖞 (B) 㖟 (B) 㖠 (B) 㖡 (B) 㖢 (B) 㖣 (B) 㖤 (B) 㖥 (B) 㖦 (B) 㖧 (B) 㖨 (B) 㖩 (B) 㖪 (B) 㖫 (B) 㖬 (B) 㖭 (B) 㖮 (B) 㖯 (B) 㖰 (B) 㖱 (B) 㖲 (B) 㖳 (B) 㖴 (B) 㖵 (B) 㖶 (B) 㖷 (B) 㖸 (B) 㖹 (B) 㖺 (B) 㖻 (B) 㖼 (B) 㖽 (B) 㖾 (B) 㖿 (B) 㗀 (B) 㗁 (B) 㗂 (B) 㗃 (B) 㗄 (B) 㗅 (B) 㗆 (B) 㗇 (B) 㗈 (B) 㗉 (B) 㗊 (B) 㗋 (B) 㗌 (B) 㗍 (B) 㗎 (B) 㗏 (B) 㗐 (B) 㗑 (B) 㗒 (B) 㗓 (B) 㗔 (B) 㗕 (B)

第2期旭市空家等対策計画

令和7年3月

発行 旭市

〒289-2595

千葉県旭市二の 2132 番地

電話：0479-62-5895

編集 都市整備課 建築住宅班