# 筑後市空き家等対策計画

令和７年４月

■目　次

第１章　空き家等対策計画の趣旨
１．背景　・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
２．計画の位置づけ　・・・・・・・・・・・・・・・・　3
３．用語の定義　・・・・・・・・・・・・・・・・　3
第２章　空き家等の現状
１．人口の動向　・・・・・・・・・・・・・・・　5
２．筑後市の空き家等の現状　・・・・・・・・・・・・・・　7
２．空き家等における課題　・・・・・・・・・・・・・・・・　10
第３章　空き家等対策における施策
１．対策に関する基本的な方針　・・・・・・・・・・・・・・・・　11
２．計画期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・　11
３．対象地区　・・・・・・・・・・・・・・・・・　11
４．対象とする空き家等の種類　・・・・・・・・・・・・・・・・　12
５．空き家等の調査
（１）空き家等調査方法　・・・・・・・・・・・・・・・・　12
（２）空き家等実態調査実施計画　・・・・・・・・・・・・・・・　12
（３）空き家等情報のデータベース化・・・・・・・・・・・・・・・　13
６．空き家等の適切な管理の促進
（１）所有者等の意識啓発の取り組み・・・・・・・・・・・・・・・　13
（２）相談体制の整備等　・・・・・・・・・・・・・・・・　13
７．空き家等及び跡地の活用の促進
（１）利活用可能な空き家及び跡地の情報提供　・・・・・・・・　14
（２）補助金の活用促進　・・・・・・・・・　15
８．特定空家等に対する措置等及びその他の対処
（１）特定空家等や管理不全空家等の所有者等への措置　・・・・・　15
９．空き家等対策の実施体制
（１）庁内の組織体制及び役割　・・・・・・・・・　16
（２）筑後市老朽危険家屋等対策検討委員会　・・・・・・・・・　16
（３）関係機関等との連携　・・・・・・・・・　17
１０．住民等からの空き家等に関する相談への対応　・・・・・・・・・　17
１１．その他空き家等対策の実施に関し必要な事項
（１）地域での空き家等対策の検討と情報の共有　・・・・・・・・　17
（２）他法令との連携　・・・・・・・・・　17
（３）計画の変更　・・・・・・・・・　18
資料編
「特定空家等」「管理不全空家等」の判断の参考となる基準　・・　19

## 第１章　空き家等対策計画の趣旨

### １．背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。

空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

本市では、この空き家問題の抜本的な解決策として、平成２６年４月に「筑後市空き家等の適正管理に関する条例」を施行しました。国は、平成２７年５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。）を施行し、また福岡県は、この法施行に併せて「福岡県空家対策連絡協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成２７年３月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空き家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

これらを受け、本市においては、令和元年９月に「筑後市空き家等対策計画」（以下、「空き家等対策計画」という。）を策定し、空き家は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものであるという認識の下、市内空き家等への対策を進めてきました。

### ２．計画の位置づけ

この空き家等対策計画は、法第６条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、本市の地域の実情に合わせ、空き家対策を効果的かつ効率的に推進するための手順を定めるものです。

なお、計画の推進にあたっては筑後市総合計画等に定めている空き家関連施策との整合性を図るものとします。

### ３．用語の定義

本計画における用語の定義は以下のとおりです。

（１）空き家

本計画において、「空き家」とは、市内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるもののことをいいます。

（２）空き家等

本計画において、「空き家等」とは、法第２条第１項に基づき、「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14条第２項において同じ。）。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。」のことをいいます。

（３）特定空家等

本計画において、「特定空家等」とは、法第２条第２項に基づき、「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」空き家等のことをいいます。

（４）管理不全空家等

本計画において、「管理不全空家等」とは、法第１３条第１項に基づき、「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」空き家等のことをいいます。

## 第2章　空き家等の現状

### １．人口の動向

本市の人口は、令和２年の国勢調査で 48,827 人（平成 27 年国勢調査時から 488 人増）でした。しかし、「国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（令和５年推計）」では、今後、人口が減少に転じることが見込まれています。（表１参照）

また、少子高齢化の影響もあり、年齢別人口における 65 歳以上の人口が総人口に占める割合は、平成２年では 14.5%でしたが、令和２年に 27.4%と大きく増加しています。（表２参照）

世帯数は増加傾向にありますが、65 歳以上の世帯員がいる世帯も増加しており、特に高齢者のいる夫婦世帯及び高齢単身世帯が大きく増加しています。（表３、４参照）

表１-筑後市における人口の推移と推計

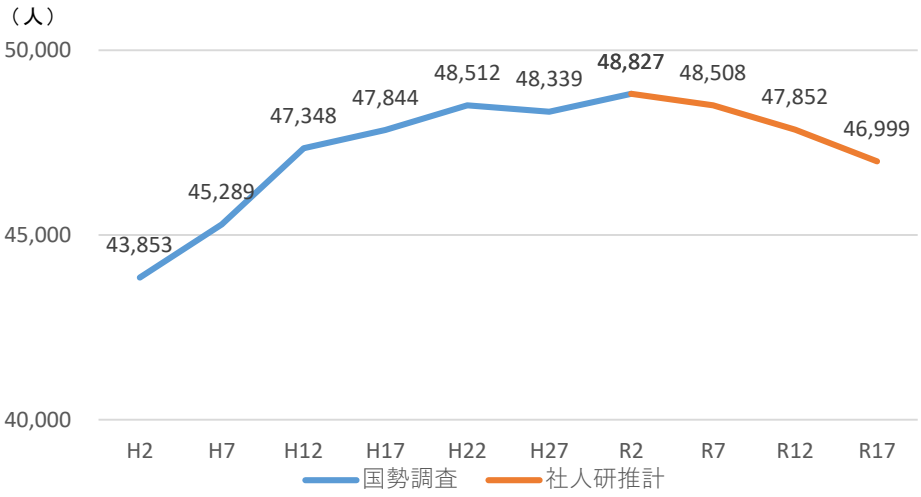



表２-筑後市における年齢３区分別人口（R2 国勢調査）

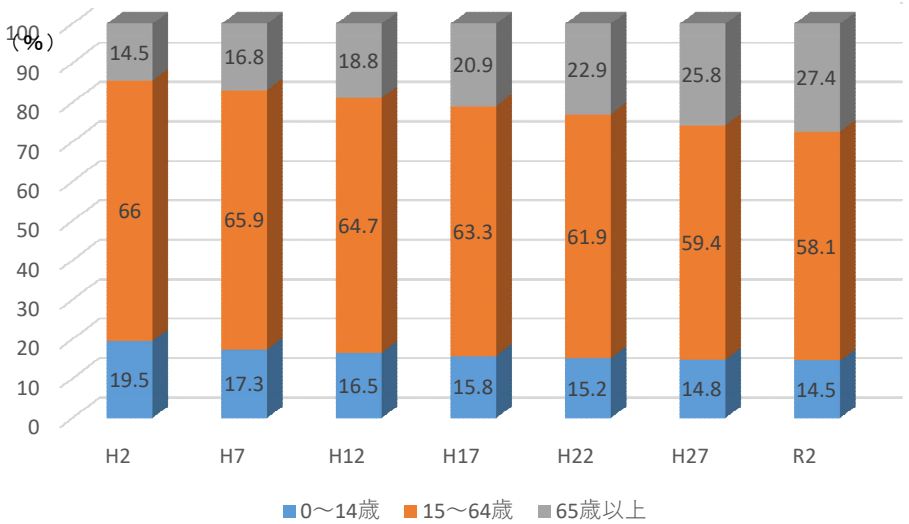


表３-筑後市における世帯数の推移（R2 国勢調査）

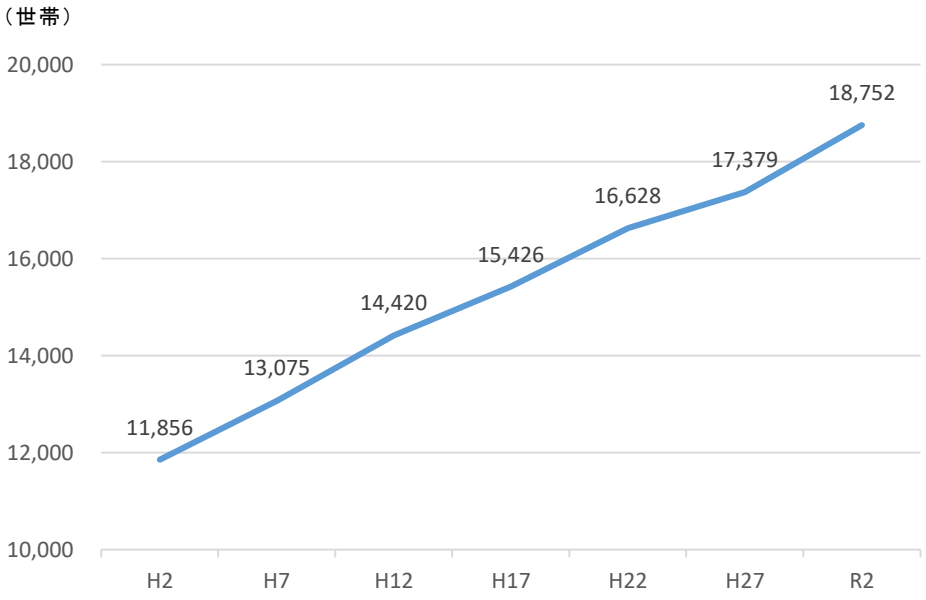
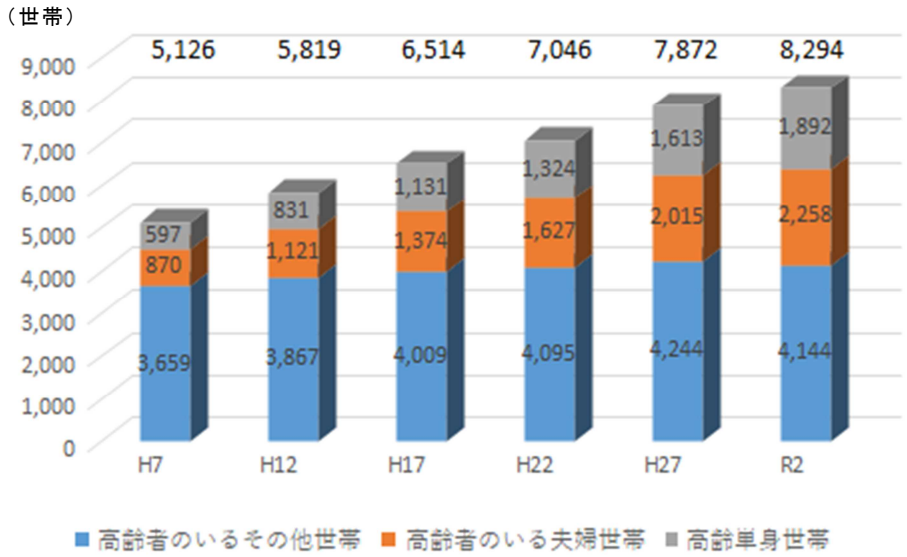



表４-筑後市における 65 歳以上の世帯員が属する世帯数の推移（国勢調査）




高齢単身世帯：65 歳以上の者の単身者のみの世帯
高齢者のいる夫婦世帯：夫婦とも又はいずれか一方が 65 歳以上の夫婦のみの世帯
高齢者のいるその他世帯：65 歳以上の高齢者のいる世帯から上記２つを除いたもの

## ２．筑後市の空き家等の現状

### （1）住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が５年ごとに実施し、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査です。

無作為に抽出した地域・住戸を対象とした統計調査であるため、結果は統計処理された推計値となりますが、空き家数は全国的に増加しています。（表５参照）

国・県と比較すると筑後市の住宅総数に占める空き家の割合は低いですが、空き家数は増加傾向にあります。その中で、利用目的のない「その他の住宅」の数は平成 20 年から約２倍に増加しています。（表６参照）

**表５−住宅及び空き家の推移**

住宅戸数（戸）

| | | 全国 | 福岡県 | 筑後市 |
|---|---|---|---|---|
| H20 | 住宅総数 | 57,586,000 | 2,374,800 | 17,410 |
| | 空き家数 | 7,567,900 | 324,600 | 1,970 |
| | 空き家数/総数 | 13.14% | 13.67% | 11.32% |
| H25 | 住宅総数 | 60,628,600 | 2,492,700 | 19,380 |
| | 空き家数 | 8,195,600 | 316,800 | 2,170 |
| | 空き家数/総数 | 13.52% | 12.71% | 11.20% |
| H30 | 住宅総数 | 62,407,400 | 2,581,200 | 20,290 |
| | 空き家数 | 8,488,600 | 328,600 | 2,270 |
| | 空き家数/総数 | 13.60% | 12.73% | 11.19% |
| R5 | 住宅総数 | 65,045,700 | 2,703,300 | 22,160 |
| | 空き家数 | 9,001,600 | 335,300 | 2,690 |
| | 空き家数/総数 | 13.84% | 12.40% | 12.14% |

表６-筑後市における空き家の内訳

住宅戸数（戸）

| | 住宅総数 | 空き家総数 | 二次的住宅 | 賃貸用の住宅 | 売却用の住宅 | その他の住宅 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 平成20年 | 17,410 | 1,970 | 30 | 1,180 | 40 | 730 |
| 平成25年 | 19,380 | 2,170 | 50 | 1,040 | 70 | 1,000 |
| 平成30年 | 20,290 | 2,270 | 0 | 960 | 90 | 1,220 |
| 令和５年 | 22,160 | 2,690 | 20 | 1,270 | 90 | 1,310 |

二次的住宅：別荘等の不定期に寝泊りが行われる住宅
賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

### (2) 空き家所有者実態調査

「空き家所有者実態調査」は、国土交通省住宅局が５年毎に実施するもので、空き家について利用状況、管理実態などを把握し、空き家に関する基礎資料を得ることを目的とした調査です。

住宅・土地統計調査の調査区から無作為に抽出した調査区内において、「居住世帯のない住宅(空き家)を所有している」と回答した世帯を調査対象としています。

令和元年に実施された空き家所有者実態調査の調査結果を以下に抜粋しています。今後の利用意向については「空き家にしておく(物置を含む)」の割合が最も多くなっています。また、空き家にしておく理由についても「物置として必要」が最も多いですが、「解体費用をかけたくない」や「さら地にしても使い道がない」等が上位となっており、経済的な理由や空き家の活用に消極的な理由が多くみられます。

表７-今後の利用意向（大都市圏以外　市部）

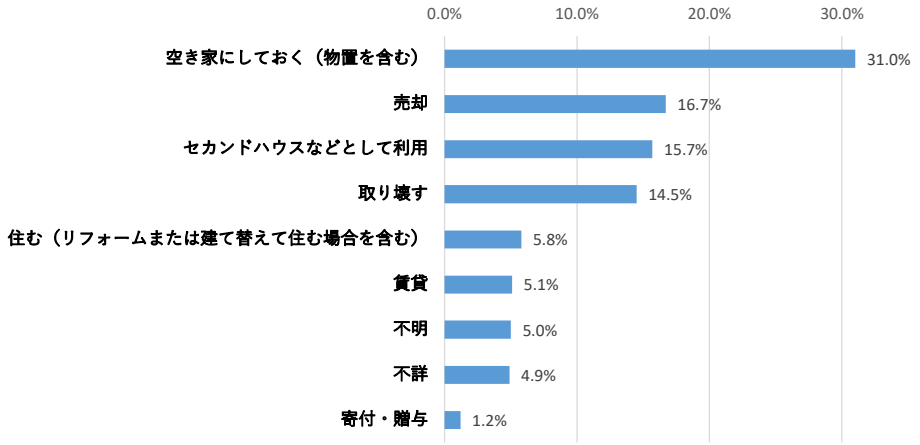
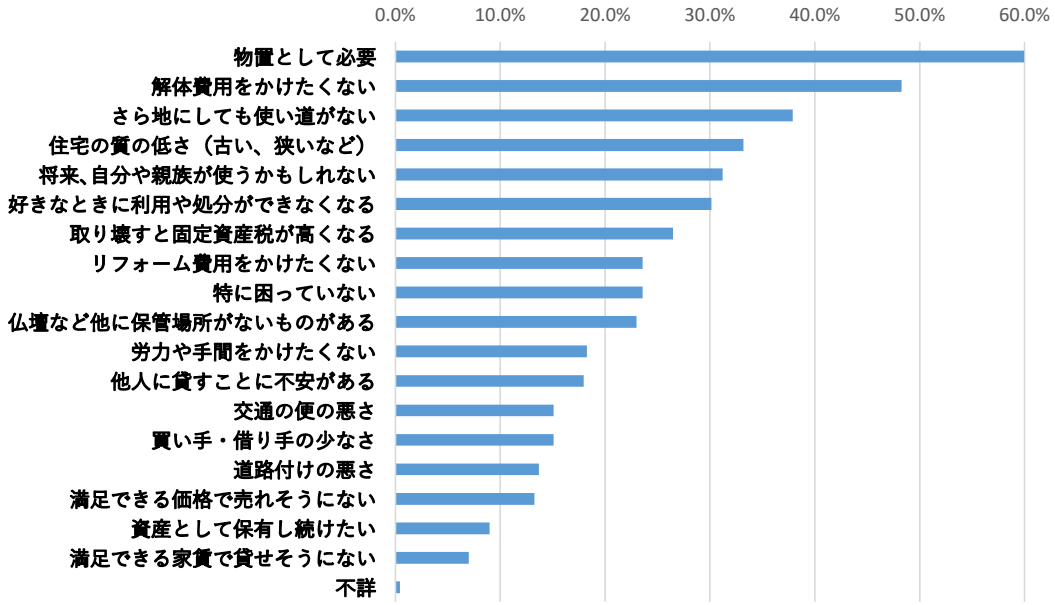


表８-空き家にしておく理由（大都市圏以外　市部）




### （3）空き家の状況（実態調査）

住宅・土地統計調査における、筑後市内の利用目的のない「その他の住宅」は１，３１０戸です。

また、筑後市では市内全域を対象に空き家の実態調査を行っています。実態調査により、所有者等により管理されていないと判断した空き家は、令和６年３月末時点で４４９戸です。

表９-市内の空き家の状況（戸数）

| 空き家総数 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 449 | | | | |
| A判定 | B判定 | C判定 | D判定 | E判定 |
| 86 | 90 | 239 | 19 | 15 |

≪程度判定≫

Ａ判定：破損なし

Ｂ判定：少々破損箇所あり

Ｃ判定：破損箇所あり

Ｄ判定：全体的に破損し、危険

Ｅ判定：全体が大破し、特に危険

## ３．空き家等における課題

空き家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。また、空き家等が発生し常態化する要因は、所有者等の高齢化、遠隔地への居住、又は、経済的な事情など、その案件ごとに様々であると考えられます。

このうち、適正な管理が行われていない空き家等は、防災・防犯・環境衛生・風景・景観等面で市民等の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあることから、以下のような課題が想定され、対策を講じる必要があります。

### (1) 空き家等所有者に関する課題

多くの空き家は、相続が原因で発生していると想定されますが、権利関係が未整理、相続登記ができていない、遠隔地に居住しているなど様々な理由から長期間放置され、周辺に悪影響を及ぼしている場合があります。

これらの課題に対しては、所有者等が適切に維持管理していく重要性を十分理解することが必要であり、当事者意識の醸成を図ることが求められます。そのために必要な情報提供や相談支援などを実施します

### (2) 空き家等の利活用に関する課題

人が居住しない住宅は腐朽・破損の進行が速く、売却や賃貸など不動産市場への流通が困難となる傾向があることから、早期の段階からの利活用を促す取り組みを行っていく必要があります。管理状態の良い空き家等については、売却や賃貸、さらには地域での活用など、様々な活用手法を検討できることから、関係団体との支援体制の構築が求められます。

### (3) 適正な管理が行われていない空き家等に関する課題

空き家の状態が継続し､さまざまな理由により適正な管理が行われなくなると、防災上や衛生上などの問題を生じさせ、周辺に悪影響を及ぼす場合があることから、空き家等の所有者等に対して適正な管理に向けた注意喚起が求められます。特に倒壊等保安上危険、衛生上有害な状態などの空き家等に対しては、住環境への悪影響を解消するために、法に基づき適切に対応していく必要があります。

# 第３章　空き家等対策における施策

## １．対策に関する基本的な方針

### （１）所有者等に対する意識啓発の取り組み

空き家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提です。所有者等に対して空き家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤等により、全ての人が空き家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。このため、広く所有者等に対し空き家等問題に関する意識啓発の取り組みを行います。

### （２）地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空き家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民や民間事業者と連携を図り、空き家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

### （３）特定空家等や管理不全空家等の取り組み

特定空家等や管理不全空家等については、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。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るため、法に基づき、特定空家等や管理不全空家等の所有者等に対して助言や指導等の必要な措置を優先的に取り組んでいきます。

### （４）住民からの相談に対する取り組み

空き家等の所有者等に対し、空き家等対策の情報提供を行うとともに所有者の状況に応じた適切な支援に取り組んでいきます。また、所有者等からの空き家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するため、空き家老朽危険家屋相談員を配置し、庁内、及び関係機関と連携し対応していきます。

## ２．計画期間

空き家等対策計画の計画期間は、令和７年４月から令和１２年３月までの５年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

## ３．対象地区

空き家等対策計画の対象地区は筑後市内全域とします。

## ４．対象とする空き家等の種類

空き家等対策計画の対象とする空き家等の種類は、法第２条第１項に規定された「空家等」（法第２条第２項に規定された「特定空家等」及び法第 13 条第１項に規定された「管理不全空家等」を含む。）とします。

## ５．空き家等の調査

### （１）空き家等実態調査

空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等及び空き家の状態等を把握するため、実態調査を実施します。

実態調査は、実施計画に基づき市内全域で実施し、これを継続的に行っていきます。なお、実態調査は行政区や校区コミュニティ協議会等、そこに住む市民の協力を得ながら進めます。その情報に住民基本台帳情報、固定資産税情報、戸籍簿情報、登記情報を加え、水道の使用量により所有者等やその使用状況を確認し、空き家等や所有者の特定を行います。

### （２）空き家等実態調査実施計画

①空き家等実態調査は下記に示すとおり実施します。

| 年度 | 対象校区 |
|---|---|
| 令和７年度 | 羽犬塚校区、筑後南校区の一部（旧下妻校区） |
| 令和８年度 | 筑後北校区、松原校区、二川校区 |
| 令和９年度 | 筑後校区　筑後南校区の一部（旧水田校区） |
| 令和 10 年度 | 古川校区、水洗校区、筑後南校区の一部（旧古島校区）、西牟田校区 |
| 令和 11 年度 | 上記対象校区における調査未完了行政区 |

②特定した空き家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、意向調査等を行います。

③職員は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空き家等の敷地内に立入調査を行います。なお、立入調査を行う場合は、その５日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。（通知が困難な場合は除く。）

### （３）空き家等情報のデータベース化

空き家等の調査により取得した情報及び当該空き家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、市において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

①空き家基本情報（所在地、行政区等）

②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）

③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）

④所有者の意向調査

⑤適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

## ６．空き家等の適切な管理の促進

個人の財産である空き家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空き家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

### （１）所有者等の意識啓発の取り組み

①所有者等への啓発

空き家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載や、福岡県や専門家団体等と連携したセミナー、出前講座などを実施し、所有者等が空き家で抱える課題を円滑に解決できるよう、各種制度をはじめ、空き家の賃貸、売却、相続、管理や解体など様々な手法に係る情報を提供します。

②所有者等へ行う空き家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知書、エンディングノート等を活用して空き家等の所有者等に対して情報提供を行います。また、空き家に関する制度などについてまとめたパンフレットを作成し、市役所等をはじめ、関係団体等の窓口で配布するなど、各種制度の普及を図ります。

・筑後市老朽危険家屋等除却促進事業補助金

・筑後市空き家バンク事業

・筑後市住宅小規模改修事業補助金

### （２）相談体制の整備等

空き家等に係る問題は、多岐にわたることから、空き家老朽危険家屋相談員を配置し、関係部局、県、福岡県空き家活用サポー

トセンター「イエカツ」、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

## ７．空き家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空き家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体や行政区等の地域との連携による活用等を検討します。

### （１）利活用可能な空き家及び跡地の情報提供

①空き家バンク事業等の活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に提供します。

また、筑後市不動産協会と連携し、所有者等に対して利活用を推進します。

なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行います。

②空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除制度の周知・活用

空き家を相続した相続人が、耐震リフォーム又は取り壊した後に、その家屋又は敷地を譲渡した場合に適用される「空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除」についての周知、同制度の活用を促進し、家屋等が適切に譲渡・相続されることで、家屋等の利活用及び空き家の発生を未然に防止します。

**表１０-空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の該当実績**

| 年度 | R2 | R3 | R4 | R5 |
|---|---|---|---|---|
| 件数(件) | 5 | 1 | 1 | 3 |

③低未利用土地等の譲渡所得の 100 万円特別控除制度の周知・活用

個人が保有する低額な低未利用土地等を譲渡した場合に適用される「低未利用土地等の譲渡所得の 100 万円特別控除」について周知、同制度の活用を促進し、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図ります。

**表１１-低未利用土地等確認書の発行実績**

| 年度 | R2 | R3 | R4 | R5 |
|---|---|---|---|---|
| 件数(件) | 8 | 12 | 10 | 3 |

### （２）補助金の活用促進

空き家等対策を行うにあたり「筑後市老朽危険家屋等除却促進事業補助金」や「筑後市住宅小規模改修事業補助金」等を活用し、空き家等の解消を推進します。

**表１２-老朽危険家屋等除却促進事業補助金の交付実績**

| 年度 | R2 | R3 | R4 | R5 |
|---|---|---|---|---|
| 件数(件) | 3 | 5 | 4 | 10 |
| 補助額(千円) | 900 | 1,386 | 1,124 | 2,939 |

**表１３-筑後市住宅小規模改修事業補助金の交付実績**

| 年度 | R2 | R3 | R4 | R5 |
|---|---|---|---|---|
| 件数(件) | 17 | 13 | 13 | 14 |
| 補助額(千円) | 20,577 | 15,678 | 18,567 | 18,466 |

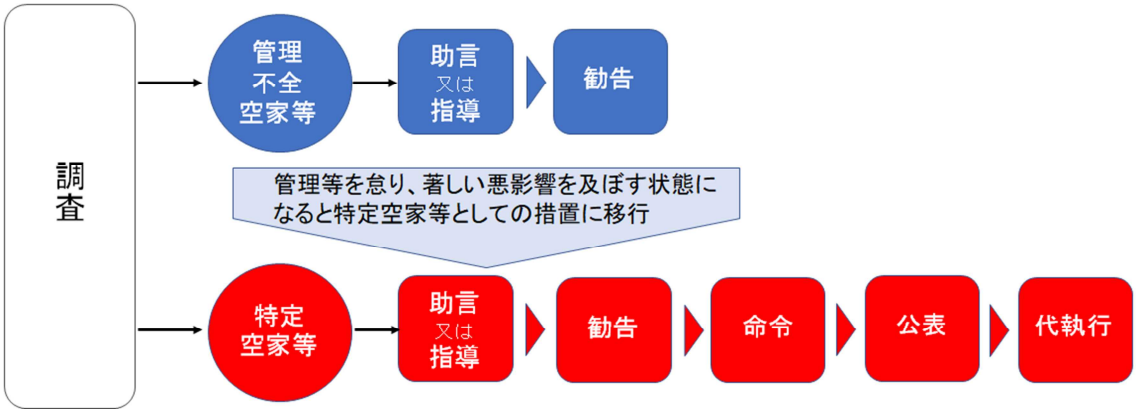
## ８．特定空家等に対する措置等及びその他の対処

### (1)特定空家等や管理不全空家等の所有者等への措置(解消に向けた取組み)

管理不全空家等は、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であることから、市長は当該管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するために、所有者等に対して必要な措置を講じます。

市民からの情報提供や相談、空き家等の実態調査を基に、管理不全空家等の情報を把握した場合は、「特定空家等」、「管理不全空家等」の判断の参考となる基準を用いて対応を行います。また、現地調査や相続人調査を含めた所有者等の確知を行い、関連部署と連携し情報共有を図り、所有者等に適切な管理に向けた注意喚起を行うとともに、空き家等の状況などを踏まえながら、修繕や解体、売却等の不動産流通に関する情報提供など、助言や指導を行い、自主的な改善を促します。

法に規定する特定空家等や管理不全空家等については、近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。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るため、法に基づき、特定空家等や管理不全空家等の所有者等に対して助言や指導等の必要な措置を講じます。




## ９．空き家等対策の実施体制

### （１）庁内の組織体制及び役割

| 課　名 | 役　割 |
|---|---|
| 防災安全課 | ・空き家等の調査<br>・空き家等の適切な管理の促進<br>・措置及び対処の実施<br>・空き家等及び跡地の活用促進<br>・筑後市老朽危険家屋等対策検討委員会及びその他関係機関との連絡、調整 |
| かんきょう課 | 筑後市美しい環境をつくる条例に基づいた土地の占有者等に対する助言、指導、勧告等 |
| 商工観光課 | 筑後市住宅小規模改修事業補助金制度に基づく住宅を改修する場合に、その費用の一部を補助 |
| 道路課 | 道路交通安全確保等 |
| 学校教育課 | ・通学路の安全確保<br>・その他児童及び生徒の危険防止 |
| 税務課 | ・法第１０条第１項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を防災安全課へ提供<br>・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応 |

### （２）筑後市老朽危険家屋等対策検討委員会

①趣旨

市内に存在する家屋等のうち、老朽化が著しく、及び周辺環境に危険を及ぼし、又は悪影響を及ぼすおそれがある家屋等の解消に向けて調査研究し、及び対策を検討するため、筑後市老朽危険家屋等対策検討委員会を設置します。

②役割

筑後市老朽危険家屋等対策検討委員会では、主に管理不全な状態である空き家等に対する認定措置や､筑後市空き家等対策計画の改定について協議を行います。

③構成

構成については、庁内の関係部署とし、必要に応じて外部識者を含めた会議を実施します。

### （３）関係機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家対策を実施します。

**■弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士**

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

**■不動産業者**

所有者の空き家等利活用相談、空き家バンクの充実等

**■建設業者**

空き家等の解体、改修の相談及び対応等

**■建築士**

空き家等の修繕、改善、耐震診断等の技術的な対応等

**■警察**

危険回避のための対応等

**■行政区**

空き家等情報の提供、跡地の利活用等

## １０．住民等から空き家等に関する相談への対応

空き家等に関する相談は、多岐にわたることから、庁内の関係部署、県協議会及び関係団体と連携、相談し、対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署等で共有します。

## １１．その他空き家等の対策の実施に関し必要な事項

### （１）地域での空き家等対策の検討と情報の共有

空き家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題でありますが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、必要に応じて地域との情報の共有を図ります。

### （２）他法令との連携

空き家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等、それぞれの法律の目的の範囲で、

適正に管理されていない空き家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空き家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

### （３）計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正等、必要に応じて変更します。

資料編

「特定空家等」、「管理不全空家等」の判断の参考となる基準

**1．建築物の倒壊による危険性により判定**

| 確認項目 | | 確認部位 | 程度 | 状態及び診断結果 | 判定項目 | 評点 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1．建築物等の倒壊 | イ、倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜<br>ロ、倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ（構造が建築物と一体的な屋外階段、屋外廊下、バルコニーを含む） | 基礎、土台、柱、はり、筋交い、柱とはりの接合等 | Ⅰ | 注意が必要なもの | ・構造材が破損している | 25 |
| | | | | | ・構造材が腐朽している | |
| | | | | | ・基礎に複数箇所ひび割れがある | |
| | | | | | ・基礎が破損している | |
| | | | Ⅱ | 将来的な倒壊のおそれのあるもの | ・構造材が欠損している | 50 |
| | | | | | ・構造材が数箇所腐朽している | |
| | | | | | ・基礎が破断、数箇所破損している | |
| | | | | | ・不同沈下により基礎の相当部分が宙に浮いている | |
| | | | | | ・建物の傾きが 1/60 以上 1/20 未満である | |
| | | | Ⅲ | 倒壊の危険のあるもの | ・構造材の腐朽が著しい | 100 |
| | | | | | ・家屋が崩落・崩壊している | |
| | | | | | ・建物の傾きが 1/20 超である | |
| | | | | | ・基礎が壊れ上部構造を支えきれない | |
| | ハ、倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落（構造が建築物と一体的な屋外階段、屋外廊下、バルコニーを含む） | 屋根 | Ⅰ | 一部に剥落又はずれがあるもの | ・剥落又はずれがある | 15 |
| | | | Ⅱ | 著しい剥落又は変形があるもの | ・敷地外へ落下又は飛散 | 25 |
| | | | | | ・著しい剥落又はずれがある | |
| | | | | | ・全体的に波打っている | |
| | | | | | ・穴があいている | |
| | | | Ⅲ | 著しく変形したもの | ・構造材又は下地材が露出している | 50 |
| | | | | | ・大きく不陸している | |
| | | 外壁 | Ⅰ | 下地の露出しているもの | ・構造材又は下地材が露出している | 15 |
| | | | Ⅱ | 著しく下地の露出している | ・敷地外へ落下又は飛散 | 25 |
| | | | | | ・構造材又は下地材が著しく露出し | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | もの、又は穴を生じているもの | ている<br>・下地材が破損し穴があいている | |
| | | | Ⅲ | 殆どの壁で下地の露出しているもの | ・構造材又は下地材の殆どが露出している | 50 |
| | ニ、建築設備等 | 太陽熱温水器、エアコン室外機、アンテナ等 | Ⅰ | 周辺への危険性はない | ・支持部材は破損しているが、落下した場合でも敷地内の落下するもの | 0 |
| | | | Ⅱ | 危険性がある | ・支持部材の破損により、建築設備等が道路や隣地落下の危険性がある。(設備のずれは生じていない) | 15 |
| | | | Ⅲ | 危険性が高い | ・支持部材の破損により、建築設備等が道路や隣地へ落下の危険性が著しく高い。<br>(設備のずれが生じている) | 25 |
| | ホ、門又は塀等<br>※(日本建築学会)診断カルテ参照<br>補強コンクリートブロック造及び組積造等 | 門・塀 | Ⅰ | 周辺への危険性はない | ・ブロック塀において、診断カルテの評点が 55 以上のもの | 0 |
| | | | Ⅱ | 危険性がある | ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 | 15 |
| | | | Ⅲ | 危険性が高い | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀の傾斜、構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ | 25 |

**判定**

・評点が 100 点以上のもの→特定空家相当
・評点が 60 点以上のもの→管理不全空家相当
※危険度が進行した場合に再判定を実施

**2.周辺への悪影響に対し行政指導の期間により判定**

**（1）保安上危険に関して参考となる基準**

1．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

| | | |
|---|---|---|
| 部材の落下や飛散等<br>支持部材の破損により落下や飛散の危険<br>・給湯器や室外機等の建築設備<br>・看板や手すり等の突起物<br>・ブロック塀や門等 | Ⅱ | 破損し敷地外に落下や飛散の危険性が高いもの |
| | Ⅲ | ・破損し敷地外に落下や飛散の危険性が著しく高いもの |

2．擁壁の崩壊

| | | | |
|---|---|---|---|
| ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出<br>・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状<br>※（国交省）宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル参考 | Ⅱ | 落下の危険性がある | ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、変状等、排水不良が認められる状態 |
| | Ⅲ | 落下の危険性が高い | ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出、崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、変状等 |

3．立木

| | | | |
|---|---|---|---|
| （1） 立木の傾斜・腐朽、大枝の脱落・飛散<br>※（国交省）都市公園の樹木・診断に関する指針（案）参照 | Ⅱ | 落下や飛散の危険性がある | ・立木の伐採、補強、剪定等がなされておらず、腐朽が認められる状態、大枝の折れ又は腐朽が認められる状態 |
| | Ⅲ | 落下や飛散の危険性が高い | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜、幹の腐朽、大枝の脱落、上部の大枝の折れ又は腐朽 |

**（2）「衛生上有害に関して参考となる基準」**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 石綿（吹付）の飛散 | | Ⅱ | ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等 |
| | | Ⅲ | ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等 |
| 健康被害の誘発 | ①汚水等 | Ⅱ | ・排水設備の破損等 |
| | | Ⅲ | ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出、著しい排水設備の破損等 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ②害虫等 | Ⅱ | ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 |
| | | Ⅲ | ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生、発生のおそれのあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等 |
| | ③動物の糞尿等 | Ⅱ | ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態 |
| | | Ⅲ | ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等、おそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき |
| **(3)「景観悪化に関して参考となる基準」** | | | |
| 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合 | | Ⅱ | ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等 |
| | | Ⅲ | ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 |
| 敷地内のごみ | | Ⅱ | ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積みしたごみ等が敷地等に認められる状態 |
| | | Ⅲ | ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等がある状態 |
| **(4)「周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準」** | | | |
| 汚水等による悪臭の発生 | | Ⅱ | ・排水設備の破損等又は封水切れ、駆除、清掃等がなされていない。態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 |
| | | Ⅲ | ・排水設備の汚水等による悪臭の発生、著しい排水設備の破損等、動物の糞尿等又腐敗したごみ等による悪臭の発生、著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等 |
| 不法侵入の発生 | | Ⅱ | ・敷地内に容易に侵入でき開口部等の破損等があるもの |
| | | Ⅲ | ・不法侵入の形跡、不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 |
| 立木等による破損、通行障害の発生 | | Ⅱ | ・立木等の枝の剪定等がなされておらず、立木等の枝等のはみ出しが認められる状態（隣家への接触や、通行への支障） |
| | | Ⅲ | ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木等の枝等のはみ出し |

| | | |
|---|---|---|
| 動物等による騒音の発生 | Ⅱ | ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態 |
| | Ⅲ | ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等 |
| 動物等の侵入等の発生 | Ⅱ | ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態 |
| | Ⅲ | ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつきがあり、周辺隣家への糞尿の被害が著しいもの |

**判定**

・Ⅲ→管理不全空家相当の状態
　ー定期間指導を行っても改善が見られない場合、特定空家等に認定し指導
・Ⅱ→管理不全空家相当の状態になるおそれが高い状態
　ー定期間助言を行い改善が見られない場合、指導
※危険度が進行した場合は再判定を実施

**3. 周辺に対する悪影響のおそれの有無**

| | | |
|---|---|---|
| 建築物高さおよび<br>敷地境界までの距離 | ・建築物の倒壊時、それぞれの部分が敷地外に広がる状況である。<br>H:該当部位までの高さ<br>W:敷地境界までの距離 | H/W≧1 |

**4. 悪影響の程度と危険等の切迫性（上記によらない特殊性があるもの）**

※緊急対応が必要な状況であり、迅速な措置がのぞまれる