

東白川村空家等対策計画

令和2年5月

(令和5年4月改訂版)

東白川村

〈 目 次 〉

第1章	空家等対策の基本的な方針	1
1	計画策定の背景	1
2	計画の位置付け	1
3	用語の定義と使い分け	1
(1)	空家法の定義	2
(2)	住宅・土地統計調査（総務省統計局）の定義	2
第2章	空家等の状況	4
1	空家等の現状把握	4
(1)	東白川村の現状	4
(2)	空き家の状況	8
2	空家等の課題と今後の空家等対策	9
(1)	空家等が引き起こす課題	9
(2)	これまでの取り組み	9
(3)	今後の空家等対策	12
第3章	東白川村の空家等の調査に関する事項（詳細調査）	14
1	調査概要	14
2	調査対象地区	14
3	調査期間	14
4	調査対象空家等	14
5	調査方法及び内容	14
6	調査結果の取扱い	15
7	関係機関との情報共有	15
第4章	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	16
1	所有者等の責務についての啓発	16
2	所有者等への情報提供	16
3	相談窓口の設置	16
第5章	空家等の利活用の促進、除却、跡地の活用の促進に関する事項	17
1	移住定住事業	17
2	利活用可能な空家等情報の発信	18
3	空家等の利用者に対する支援	19
4	除却に対する支援	20

5	除却した跡地の有効活用の促進.....	2 1
第6章	特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項.....	2 2
1	基本方針.....	2 2
2	特定空家等に関する判定について.....	2 2
3	特定空家等に対する措置.....	2 2
第7章	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.....	2 4
第8章	空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	2 5
1	庁内横断的な対策の実施.....	2 5
2	東白川村空家等対策研究会.....	2 5
第9章	その他空家等対策の実施に関し必要な事項.....	2 6
1	計画における目標および達成状況の評価.....	2 6
2	地域での空家等対策の検討と情報の共有.....	2 6
3	他法令との連携.....	2 6
資料編		
資料1	空家実態調査票.....	参考-1
資料2	東白川村特定空家等判断基準.....	参考-4
資料3	空家等対策の推進に関する特別措置法.....	参考-9
資料4	行政代執行法.....	参考-15
資料5	東白川村空家等の適正管理に関する条例.....	参考-17
資料6	東白川村空き家所有者意向調査報告書.....	参考-21

第1章 空家等対策の基本的な方針

1. 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存住宅、建築物の老朽化、社会情勢に伴い、全国的に居住その他の使用されていない空き家が年々増えてきています。

その中には適正に管理されていないために、安全性上、公衆衛生上、景観上において問題を生じさせ、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしています。

このような状況から、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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して、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が公布され、平成27年5月26日には完全施行となりました。

空家法第3条では「空家等の所有者又は管理者は、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」と規定されており、空家等を適切に管理する責任は第一義的に所有者等にあります。空家等に起因する問題であっても、越境する樹木の問題など、民法上の相隣関係については当事者間で解決していただいています。一方、空家法第4条では、市町村の責務として、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必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとし、同第5条で、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、同第6条で、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（空家等対策計画）を定めることができると規定しています。そして、著しく保安上危険となるおそれのある空家等を「特定空家等」と認定し、助言・指導、勧告、命令、行政代執行と段階を経て、強く介入できることとなり、自治体が積極的に関わっていくことが求められることとなりました。

そこで本村は、村民が安全で快適に暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の予防や空家等の解体だけでなく、利活用に対しても積極的に推進し地域の活性化を図り、総合的に空家等対策を進めていく計画として策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に基づき策定するもので、平成27年2月に国から示された「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「国指針」という）に即した計画とします。

また、「東白川村総合戦略」や「東白川村過疎地域自立促進計画」など関連する本村の計画と連携を図りながら計画を実施します。

3. 用語の定義と使い分け

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条に規定する空家等及び特定空家等とします。ただし、空家等の発生予測や利活用の対象とする空家等については、住宅・土地統計調査における空き家を使用します。

(1) 空家法の定義

1) 空家等（法第2条第1項）

「空家等」とは、「建築物^(※1)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^(※2)及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）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。」とされています。

(※1)「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする（建築基準法第2条）とされている。

(※2)「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等（建築物又はこれに附属する工作物）が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる（空家法第5条第1項関連「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3（1）」。）とされている。

さらに、

- ①年に1度、部屋の空気の入れ替えにきている場合。
- ②年に1度、状況確認時に1泊している場合。
- ③入居者が決まり次第賃貸物件として使う予定がある場合。

のいずれでも、管理していることにはなるが、「居住その他の使用がなされていない」空家等として判断されます。

2) 特定空家等（法第2条第2項）

特定空家等は空家等のうち、次のいずれかの状態にあると認められるものをいいます。

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

3) 危険空家等（岐阜県空家等対策に係る対応指針）

「危険空家等」とは、「特定空家等のうち、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のものをいう。」とされています。

(2) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）の定義

住宅・土地統計調査は、住宅とその住宅に居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地などの実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的としています。

1) 空き家

空家法による空家等の定義とは異なり、共同住宅などの空き部屋も含むもので^(※1)住宅・土地統計調査では「空き家」と表記されています。

(※1) 住宅・土地統計調査における「空き家」

「空き家等」等の定義表

区分		空家法の 「空家等・特定空家等」	住宅・土地統計調査の 「空き家」	住宅・土地統計調査の 「その他の住宅」
使用されていない(人の出入りのない)おおむねの期間		1年	3ヶ月	3ヶ月
家屋の 種類等	別荘や賃貸用・売却用の家屋、部屋	○	○	×
	倉庫や物置など住宅ではない家屋	○	×	×
	全ての住戸が使用されていないマンションや 長屋などの共同住宅	○	○	○
	一室以上が使用されているマンションや 長屋などの共同住宅の空き室部分	×	○	○
家屋の 状態	壁が倒壊している、窓が割れている等で到底人が住 むのに適さない家屋	○	×	×
	住むことが可能で、景観を著しく 損なっている家屋	○	○	○

(注) 1 総務省の調査結果による。

2 「家屋の種類等」欄及び「家屋の状態」欄は、各用語の定義に含まれる場合は「○」、
含まれない場合は「×」を付した。

※参照：空き家対策に関する実態調査 結果報告書 平成31年1月 総務省行政評価局

第2章 空家等の状況

1. 空家等の現状把握

(1) 東白川村の現状

1) 地域の位置づけ

面積・土地利用

総面積		8,709ha
農地	山林	7,826ha
	水田	135ha
	普通畑	137ha
宅地・道路・河川等		611ha

※平成29～30年第65次東海農林水産統計年報より

東白川村は、岐阜県のほぼ中央で飛騨地域（北部）と美濃地域（南部）に分かれていますが、東白川村は美濃地域に属するものの、ほとんど飛騨地域に接し、さらに東へ20km走れば長野県境という周辺部に位置し、その地形は御嶽山（3,067m）を頂点とする山塊の中であって、裏木曾と呼ばれる森林地形を形づくっています。

御嶽をとりまく支峰小秀山（岐阜・長野県境 1,982m）を源流とする流れは、中津川市から東白川村に入って白川と名を変え、下流「白川町」で飛騨川に合流し、さらに木曾川に合流して伊勢湾に注いでいますが、この白川は、その名のとおり岐阜県内でも代表的な清流であり、濃飛流紋岩でかたちづけられている川石の白さとあいまって「東白川村」の名の由来ともなっています。この白川と、これに注ぐ数多くの小支流によって浸食された村の地形は、ほとんど平地のない急傾斜地となっており、村の面積8,709haの90%が山林で、農地はわずかに3.1%の272haにすぎません。

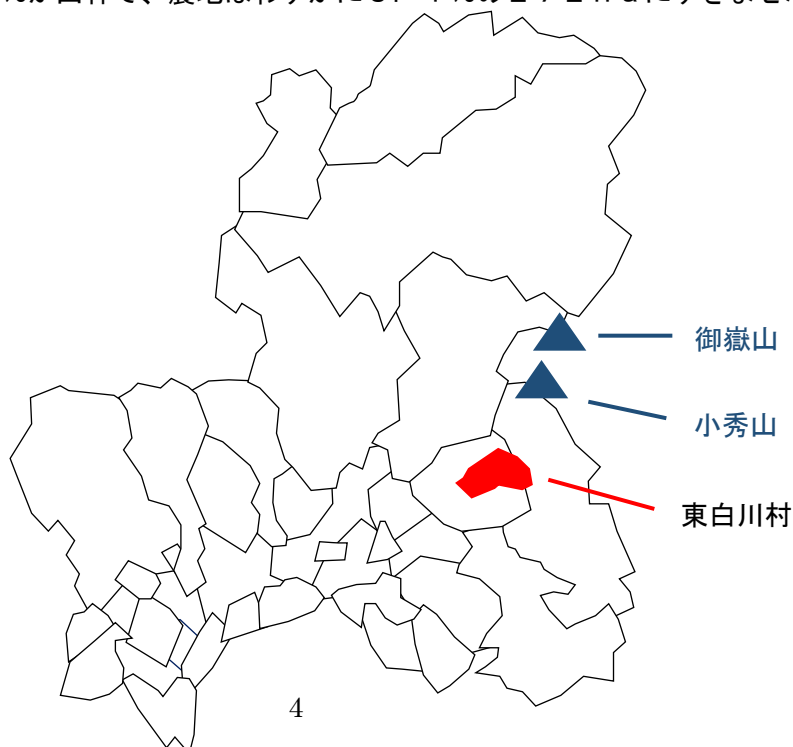
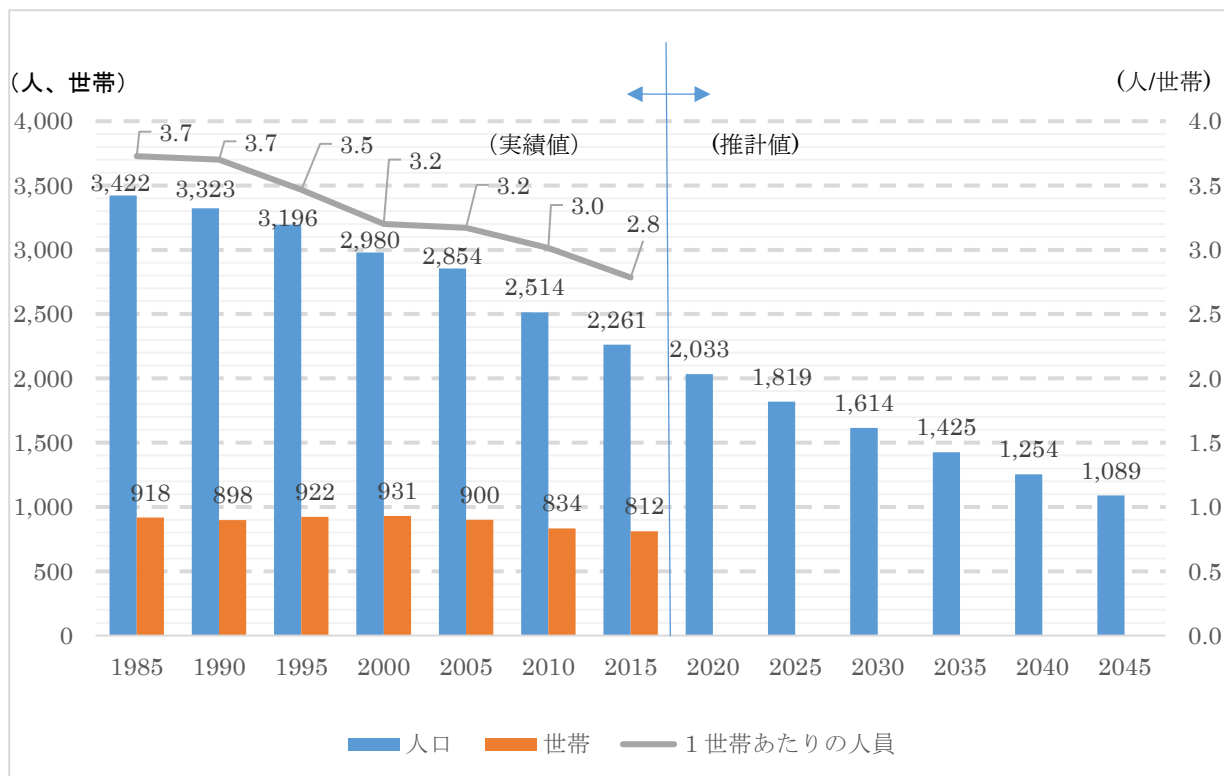


図 2-1 岐阜県図と村の位置

2) 人口・世帯などの状況

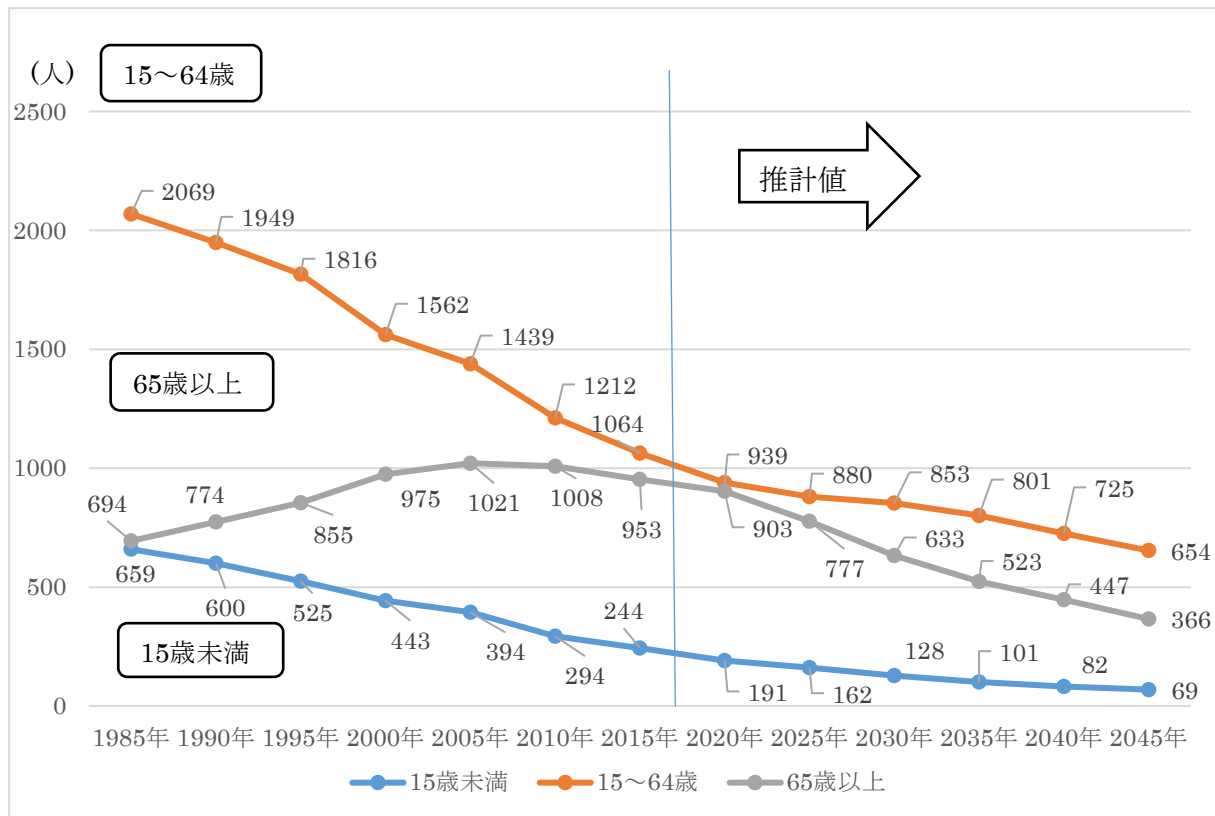
村の人口は、1985年から徐々に減少し、今後、将来も少子高齢化の影響により、減少し続けると予想されます（図 2-2、2-3）

また、全体的な一般世帯は2000年をピークに減少しつつあるなか、高齢夫婦世帯・高齢単身世帯は年々増加し続けているため、それに伴い、高齢者施設への転居などが原因となる空き家化の可能性も同じく高まっていくことから、さらなる空家等の増加が予想されます（図 2-2、2-4）。



資料：国勢調査、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30年3月推計）

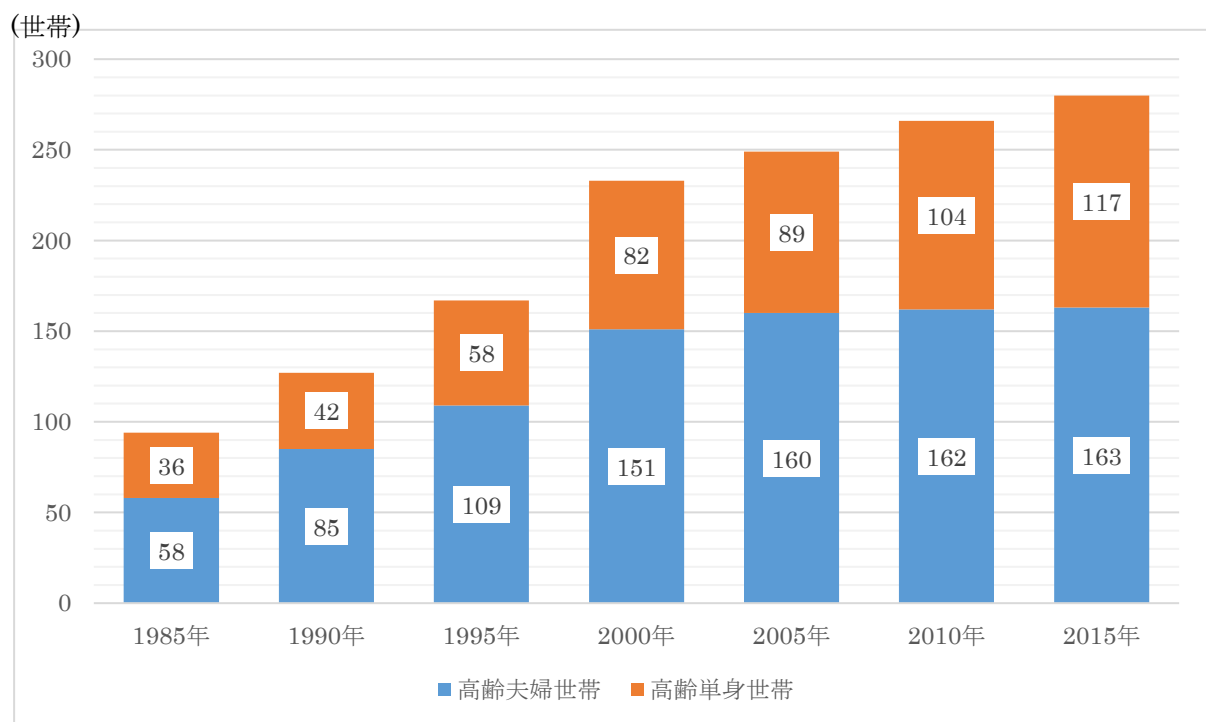
図 2-2 人口・世帯の推移



出典：国勢調査、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30年3月推計）

注）2015年の年齢3区分別人口は、年齢不詳を按分した人口。

図 2-3 年齢3区分別人口割合の推移



(注)・高齢夫婦世帯は夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

出典：総務省「国勢調査」

・高齢単身世帯は65歳以上の人1人のみの一般世帯

図 2-4 高齢夫婦世帯・高齢単身世帯の推移

3) 人口流動

流出理由として、毎年学業上・結婚等・職業上が多く、また、2002年から2007年で住宅事情により流入がありました。

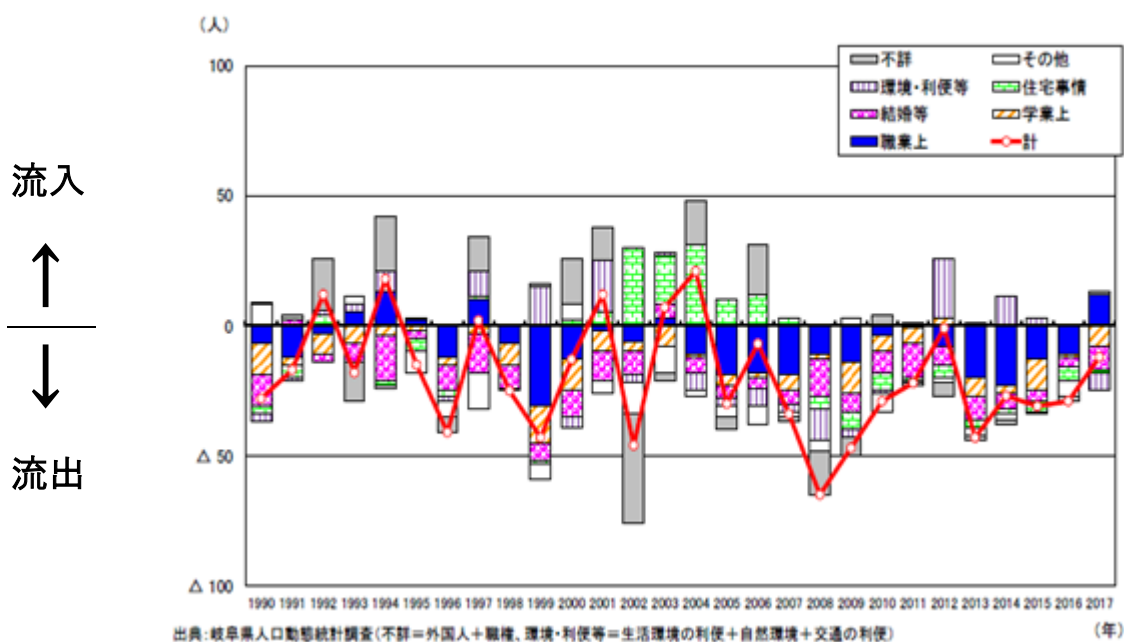
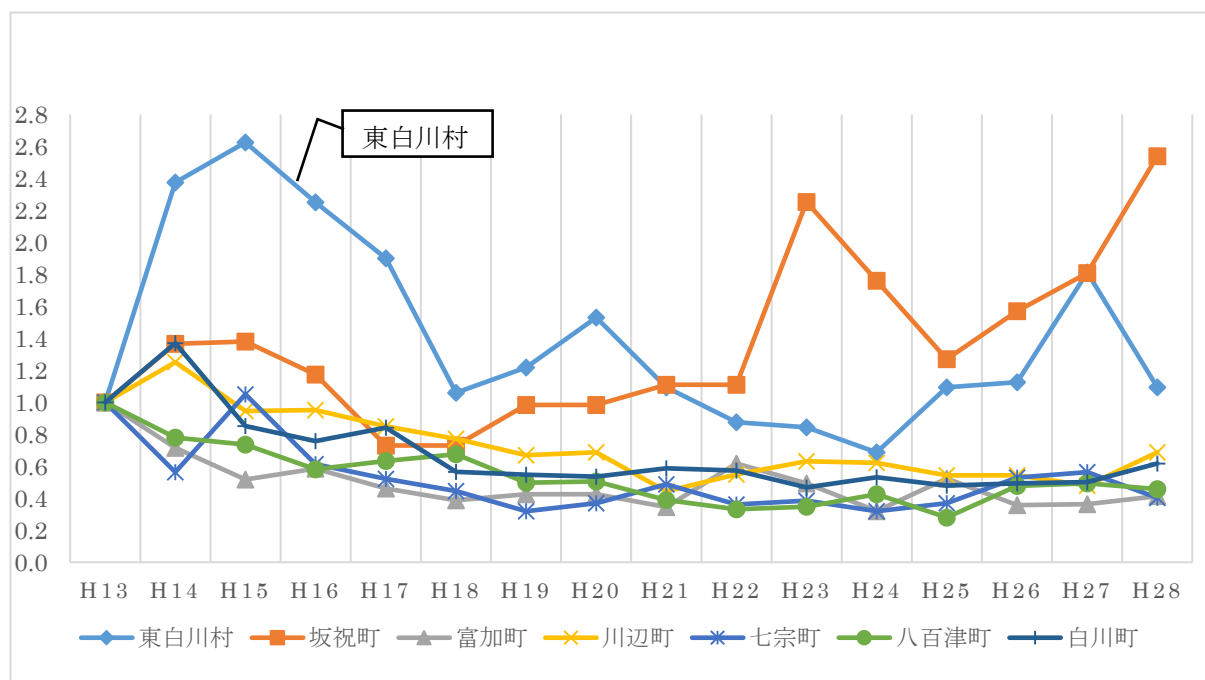


図 2-5 移動理由別転入転出差の推移

資料：人口ビジョン

4) 不動産の動向

土地取引に関する統計情報をみると、平成15年(2003年)をピークに減少傾向ではありましたが、平成24年(2012年)から徐々に増加していきましました。しかし、平成27年(2015年)から平成28年(2016年)にかけて減少していくなど、加茂郡内の市町と比較すると、変動が大きいため、一定の需要は得られていないことが伺えます(図2-6)。



※指数：平成13年の土地取引件数に対する各年の土地取引件数の割合

資料：土地取引規制基礎調査概況調査

図 2-6 土地取引の推移(加茂郡)

(2) 空き家の状況

(住宅・土地統計調査の結果)

		H10	H15	H20	H25	H30
全国	空き家総数(戸)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,460,100
	空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
岐阜県	空き家総数(戸)	84,800	101,900	117,900	133,400	139,800
	空き家率	11.4%	13.0%	14.1%	15.2%	15.6%
美濃加茂市	空き家総数(戸)	1,820	2,070	2,340	5,950	4,210
	空き家率	10.8%	10.9%	11.1%	22.8%	16.6%

※住宅・土地統計調査より

表 2-1 全国、岐阜県、美濃加茂市における空き家総数と空き家率

	H15	H18	H21	R2
五加地区	36	43	35	37
神土地区	35	43	56	55
越原地区	37	50	52	48
空き家合計	105	137	143	140
空き家率 ^(※1)	10.4%	13.3%	14.0%	14.7%

※東白川村調査より (※1) 空き家率=空き家合計数÷(世帯数+空き家合計数)

表 2-2 東白川村における「空き家・別荘」と「空き家」の状況

R2.10	五加地区	神土地区	越原地区	空家等合計	空家等率
空家等	20	38	32	90	9.4%

※東白川村調査より (※1) 空家等率=空き家合計数÷(世帯数+空き家合計数)

表 2-3 東白川村における「空家等」の状況

1) 東白川村における空き家・空家等の状況

平成27年度に各地区の自治会長に調査依頼し、約100件の空き家情報が上がりました。その情報を過去の空き家調査情報と重ね、それを元に令和元年度に役場職員による現地調査を実施し、令和2年度に空き家所有者へのアンケートを実施しました。その情報を反映し、空き家は140件、空家等は90件という結果となりました。

本村の空き家率は、岐阜県値と同等以下となっています。過疎化が進む中で、岐阜県値と同等以下なことは、本村の地形がほとんど平地のない急傾斜地となっており、元来住宅地が少ないことが大きな要因だと考えられます。現在は、商業地等の住宅密集地における空き家数が目立ちますが、過疎化(若者の人口流出)のため、また、団塊の世代の高齢化と世帯の分化(高齢夫婦世帯と高齢単身世帯の増加)の影響を強く受け、これからは村全域において空き家数の増加が予想されます。また、過疎地域のため、空き家、空き地の商業流通も難しい状況です。

2. 空家等の課題と今後の空家等対策

(1) 空家等が引き起こす課題

空家等の増加は、近隣住民及び、地域全体に様々なかたちで問題をもたらします。空き家には「利活用可能な空き家」と「利活用が困難な空き家」に分類され、そのうち「利活用が困難な空き家」については、管理が不十分で、防災、防犯、衛生、景観上から周辺環境に直接的に悪影響を及ぼしているものが数多くあります。また、地域の魅力、地域活力の低下や地域コミュニティ崩壊の危険などの、間接的な悪影響を及ぼします。

1) 防災、防犯上の問題

空家等が管理されず放置されることで、屋根の落下や、壁の崩壊、また建物自体の崩壊を引き起こし、地域住民に対し危険な状況を引き起こします。また、一般道路、通学路等に面した空き家の場合、往来する車、人に対しても危険な状態であると言えます。

さらには不審者の侵入、放火等、防犯上の問題も引き起こします。

2) 衛生上の問題

敷地内における不要物の放置は、他の不法投棄を招くこともあり、問題が拡大するおそれがあります。また、小動物等の侵入を招き、地域住民の生活に支障をきたすこととなります。

3) 景観上の問題

管理されないままの状態が続き、建物の破損が目立つようになった空家等は、地域全体の景観を損ねることに繋がります。また、東白川村は「日本で最も美しい村」連合という団体に加盟しています。失ったら二度と取り戻せない日本の農山漁村の景観・文化を守りつつ、最も美しい村としての自立を目指す取り組みをしており、空家等の放置はこの連合の主旨にも反することとなってしまいます。

(2) これまでの取り組み

1) これまでの取り組み（～平成 30 年度）

ア 予防

- ①広報にて空き家の特集を掲載
- ②空き家バンク、空き家の管理に関するチラシを全戸配布
- ③専門家（司法書士）との地域包括支援スタッフ勉強会
- ④「独居者の家族会」にて、専門家（司法書士）による講演会を実施
【演 題】「空き家って何が困るの？終活からみる空き家対策」
【参加者】15 世帯（21 名）
- ⑤専門家（司法書士）による相談会を実施



古い家なんて、寒いし使いたい人いないでしょ。

移住希望者には昔ながらの家に魅力を感じている方がとても多いです。
特に土間や縁側がある古民家や、家庭菜園が可能な物件への問合せ
が多くなっています。

田畑や山の一緒に売ることができるの？

田畑や山を家と一緒に売ることもできます。
通常、農地は農家要件が無い方へは売却することはできませんが、空き家バンクを通して売却する場合に限り、農地1アールから取得ができるようになります。

貸すにしても直したりしてお金がかかりそう。

家賃を安く設定し、借主が補助制度を利用して改修することもできます。
自分たちが家を直してみたい若い人が増えています。

相続や登記の手続きをしていないと貸したり売ったりすることができませんか？

相続の手続きが行われていなくても空室を貸すことができますが、相続登記が行われていないと売ることができません。また、貸す場合でも相続登記等の手続きを怠まっておかないほうがトラブルが生じる恐れがあります。大切なご家族・ご親類の方のためにも、相続や登記を行いましょ

家財道具がそのままで、片付ける時間がない。

必要な家財運具など2階や敷などにしまい、そこは貸さないという契約もできますし、家財整理に対する補助もあります。また、入居者が決まってから荷物を片付けるという方が多いです。

空き屋にしておく家主にとって困ることは？

平成27年5月に「空き家対策の推進に関する特別措置法」が制定施行され、空き屋の所有者は空き屋の適切な管理に努めなければならないこととされました。

空き家の所有者が不十分な場合(特定空き家等)に認定されることがあり、
 措置の勧告を受けた場合、土地の固定資産税の特別措置(宅地の課税標準額が本文の1/3分の1に軽減)が削除され、税負担が上昇することになります。雑物の劣化が進行すると、改修費や管理費が大きくなります。また、隣家に被害を与えたり近隣住民に危害を及ぼした場合は、空き家の所有者は被害者に対して、その被害を賠償する責任を負う可能性があります。

困ってしまう前に何をすればいいですか？

一番効果的なのは、空き室にしないことです。
今は大丈夫でも、あつという間に3つの悩み「貸せない、売れない、住めない」状態になり、解決する選択肢が少なくなってしまうです。

空き家であれば今すぐに！空き家でなければ以下のタイミングで3つ

3つのタイミング「買るとき、受けるとき、売るとき」

3つのアクション「専門家に相談、速習書、登記の確認」

具体的には以下の空き家子対策が考えられます。

「家族で事前に話し合おう。」「生前に相続対策を話し合おう。」

「定財運具の処分を覚えておこう。」

そして一番重要なのが、専門家への相談です。

まずは、お気軽にご相談下さい。

お問い合わせ先 東白川村役場 総務課 企

東白川村役場 総務課 企画係
☎ 0574-78-3111 (内線245)
✉ 507soumu@vill.higashishirakawa.gifu.jp



村作成 啓発チラシ

イ 利活用

①平成 25 年 6 月「東白川村空き家バンク」を開始。

空き家バンクとは、村内の空き家情報を提供する制度です。

【実績】平成25年6月～平成31年3月

登録物件数	15 件
成約物件数	11 件
未成約件数	4 件



成約 11 件内訳	売却	5 件
	賃貸	6 件

成約 11 件 利用状態	移住定住	8 件
	2 次の活用	3 件



移住 8 件 (8 世帯) 構 成	大人	26 人
	子供	9 人
	出産	2 人

【移住希望者による問合せ状況】

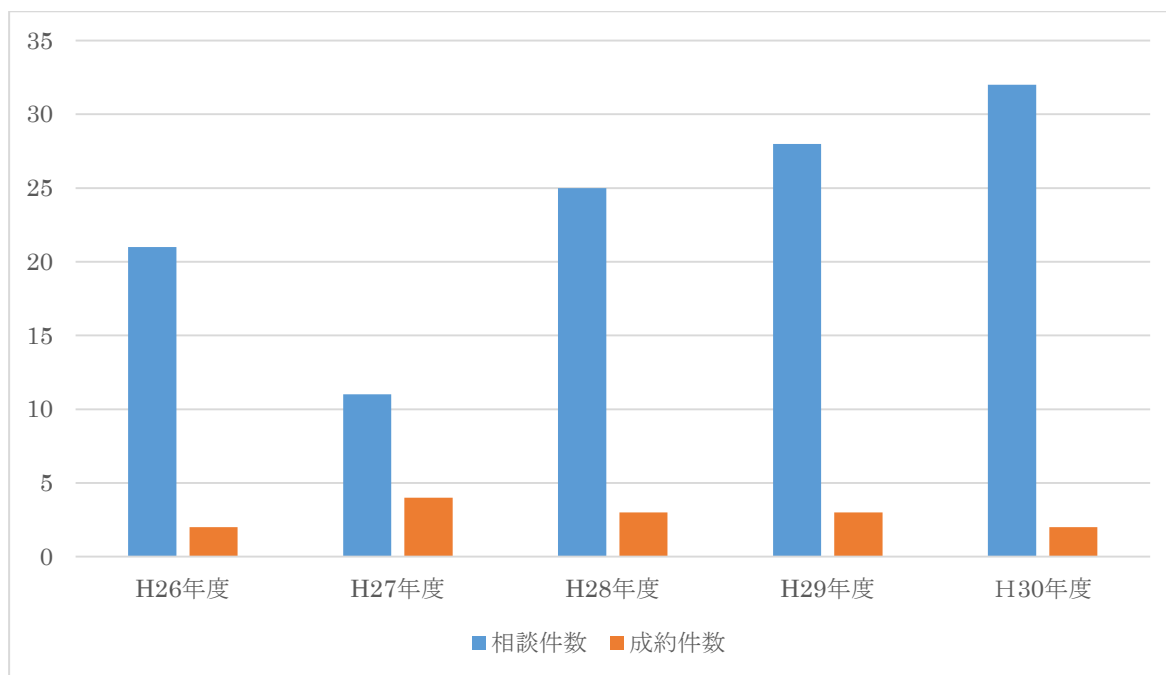


図 2-9 平成 25 年 6 月～平成 31 年 3 月 移住相談数と成約件数

	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度
相談件数	21	11	25	28	32
成約件数	2	4	3	3	2

平成 25 年 6 月～平成 31 年 3 月 移住相談数と成約件数

ウ 空き家に関する支援事業

①【空き家活用事業補助金】（H27 年度～H30 年度）

空き家バンクに登録し、貸し手や買い手が決まった場合、所有者が空き家の内外を整理する際、その費用の 1/2 を補助。最大 20 万円。

②【空き家改修事業補助金】（H27 年度～H30 年度）

空き家バンクに登録済みの物件を賃貸契約により借りた場合、所有者等及び借り手が行う改修に対し、その費用の 1/2 を助成。最大 30 万円。

③【空き家解体支援事業補助金】（H25 年度～）

村内に存在する「老朽危険空き家」を所有者が解体撤去する際、その費用の 1/3 を助成。最大 30 万円

※平成 30 年度に改正

【実績】

内外の整理（片付け）	2 件
改修（水道管・トイレ等）	2 件
解体	9 件

エ 所有者等による空き家に関する問合せ（総合）

平成 25 年度～平成 30 年度まで、総務課企画係にて空き家の相談対応を実施。

※令和元年度から相談窓口は地域振興課商工振興係へ移動

【実績】

年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度
相談件数	4 件	4 件	4 件	9 件	12 件

（３）今後の空家等対策

１）東白川村空家等対策研究会の立ち上げ

現在、危険空家等として該当しそうな物件も数件存在します。空家等が引き起こす課題に総合的に対策を講じるためには、行政、民間が連携・協力して効果的な対策を実施していく必要があります。そこで、令和元年度には「東白川村空家等対策研究会」を立ち上げ、東白川村における現状と今後の対策について協議する場を設けました。この研究会は、村長を代表とし、地域の区長、民生委員代表、警察関係、また専門家として司法書士、建築士が参加しています。そして、実態調査、所有者の適正管理の促進、利活用の促進、特定空家等対策を協議、実施していきます。令和２年度には、「東白川村空家等対策研究会」から「東白川村空家等対策協議会（仮称）」へと再編成する予定です。

２）対策の目的

本村において、空家等にしないための対策、適正に管理するための対策、利活用の促進を図ることにより、安全で快適な暮らしが実感できる「すみよさ」のあるむらづくりを、村民と行政の協働、地域と地域の連携により推進することを目的とします。

３）対策の方針

ア 予防

○空家等の発生を未然に防ぐ。

空家等の適正管理の啓蒙や、専門家と連携し相談会や講演会を開催し、早期に遺産分割、相続登記、空家等になる前からの家族会議等での話し合いをすすめていきます。また「家族信託」^{（※１）}等の先進的な研究も図ります。

（※１）信託制度 家族信託

「信託制度」は、委託者が受託者に対して、信託契約などによって金銭や土地などの財産を移転し、受託者は委託者が設定した信託目的に従って受益者のための財産の管理・処分などをする制度。「家族信託」は、受託者は委託者の家族となる。

イ 活用

○空家等を地域資源とする。

移住定住事業、官民協働事業と連携し、空き家利用促進を総合的に取り組みます。

ウ 解消

○適正管理されていない空家等の問題を早期に解消する。

官民連携で、管理不全な空家等、特定空家等に対して適切に措置を図れるよう、実施できる体制を整備し地域の安全を確保します。

4) 空家等対策の対象地区

東白川村における空家等対策の対象地区は、村内全域とします。

5) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する空家等とします。

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

6) 計画期間

本計画の期間は、令和2年度から令和6年度までの5年間とします。ただし、社会状況の変化や国の各種施策に応じて計画内容や期間の見直しを図ることとします。

計画期間 5年間

令和2年度～令和6年度

第3章 空家等の調査に関する事項（詳細調査）

1. 調査概要

本村では、対策が必要な空家等を把握するため、空家等の実態調査を実施しています。実態調査は、自治会に依頼して行う1次調査と、村の空き家担当課が行う2次審査により実施しました。1次審査では、空家等と認められる可能性のある物件を把握し、それらの物件等を対象として2次調査により、より詳細に調査して、空家等として認められるかどうかを判断します。

2. 調査対象地区

東白川村全域。

3. 調査期間

1次調査は、平成28年度に実施。2次調査は、1次調査の結果集計、分析等を踏まえ、取りまとめを行った後、令和2年度に実施終了しました。調査終了後も、空家等の実態を継続的に把握するために、補足調査を随時実施する予定です。

4. 調査対象空家等

空家法第2条1項に規定する空家等について調査します。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしている空家等は、空家法第2条第2項に規定する特定空家等と認められるかの判断を行うこととなります。

5. 調査方法及び内容

1次調査は、自治会からの空き家情報をリスト化しました。2次調査は、1次調査における調査項目の再確認に加え、例えば下記に示す詳細な項目について調査を実施し、使用実績や周辺に及ぼしている悪影響等について把握しました。

- (1) 空家等の所有者等への聞き取り調査
- (2) 空家等の近隣への聞き取り調査
- (3) 外観調査
- (4) 所有者等特定調査
- (5) 空き家所有者への実態及び意向調査

所有者等が不明な場合は、空家法第10条に基づく固定資産税情報等の利用のほか、「地方公共団体における家屋調査の手引き vol.1」を参考として所有者等の特定をできる限り調査します。具体的な特定方法は以下のとおりとします。

【所有者等の特定方法】

- 固定資産税情報等の利用
 - ・ 税務・戸籍等担当部局等と連携し、行政情報の内部利用により特定
- 住民等への聞き取り
 - ・ 自治会
- 登記簿謄本等の活用
 - ・ 登記簿謄本を入手するには、空き家の家屋番号（通常は敷地の地番と同じ）を特定する必要があるため、ブルーマップ、住宅地図及び公図を活用します

6. 調査結果の取扱い

1次調査、2次調査の実施結果を踏まえて、村内における空家等の実態を把握しました。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしていると考えられる空家等については、特定空家等に該当するかどうかを判断し、「空き家リスト」に記録して管理します。

7. 関係機関との情報共有

村は、集約した空家等の情報を必要に応じ、関係部局で共有し、空家等対策に活用します。なお、特定空家等にかかる情報については、県及び影響を及ぼすと考えられる周辺市町村に提供します。

◆市町村による空家実態調査の法令根拠

①空家等対策の推進に関する特別措置法 第四条

○市町村は、第六条第一項に規定する空家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ようにする。

②空家等対策の推進に関する特別措置法 第六条第一項

○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計画（以下「空家対策計画」という）を定めることができる。

③空家等対策の推進に関する特別措置法 第六条第二項

○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。

④空家等対策の推進に関する特別措置法 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。

⑤東白川村空家等の適正管理に関する条例 第十八条

○村長は、村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、この条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

※空家実態調査票は資料編に記載

※空き家所有者等意向調査報告書は資料編に記載

第4章 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

1. 所有者等の責務についての啓発

空家法では、所有者等が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっています。所有者等が責任を持って自主的、適切に空家等の管理を行うことができるよう、本村の広報誌やホームページ、全戸配布などにより、所有者等の責務について啓発を行います。



岐阜県 啓発チラシ

2. 所有者等への情報提供

空家等の適切な管理についての情報を提供します。将来的に適切な管理ができなくなる見込みや、長期間にわたり活用されない見込みがある所有者等については、適切な管理や活用などに関する情報を提供します。

また、地域からの通報があった物件、特定空家等に該当する可能性の高い空家等の所有者等については、周辺に影響が及ぶことのないよう、速やかな改善に向け、必要な助言や情報提供を行います。

3. 相談窓口の設置

村の空家等に対する相談窓口として、地域振興課内に総合相談窓口を設置するとともに、岐阜県住宅供給公社に設置されている「空き家・すまい総合相談室」と連携し、空き家利活用、除却等の対応に当たります。また、司法書士等の専門家とも連携し、相続や福祉など幅広い対応を図ります。

第5章 空家等の利活用の促進、除却、跡地の活用の促進に関する事項

令和元年度から、空き家バンク制度の充実や、空家等の利活用に関する支援制度の見直し、村への空家等の寄附の受付け拡大と、村による家財処分作業の請負など、所有者等が抱える課題解決と移住希望者による空家等の利活用の推進により、地域の保全と地域活性化を総合的に取り組んでいます。

1. 移住定住事業

令和元年度からスタートした「つながるナビ・東白川村リユース事業」により、総合的な移住・定住事業を展開します。事業の内容は以下のとおりです。

- ① 空家利活用事業（令和元年度より、空き家を村が所有し活用する事業がスタート）
- ② 定住促進事業（令和元年度より、定住者に特化した事業をスタート）
- ③ 就農希望者の対応
- ④ 住宅建築の相談（フォレストスタイル事業との連携）
- ⑤ 土地の斡旋（令和元年度より、空き地を村が所有し活用する事業がスタート）
- ⑥ サテライトオフィスの設置
- ⑦ 移住体験
- ⑧ 映像情報の作成

◆東白川村リユース事業◆

「東白川村リユース事業」は、今までの空き家利用者に対する補助制度（家財処分費用と改修費の助成）を根本から見直し、利活用できる空き家は全て東白川村が寄附を受けることを可能とします。寄附をいただいた空き家において、家財等の処分は全て村で行いますが、リユースできる家財等はストックしておき、空き家バンク利用者に無償で提供する仕組みづくりを構築しました。また、この事業は民営化することを目標としています。

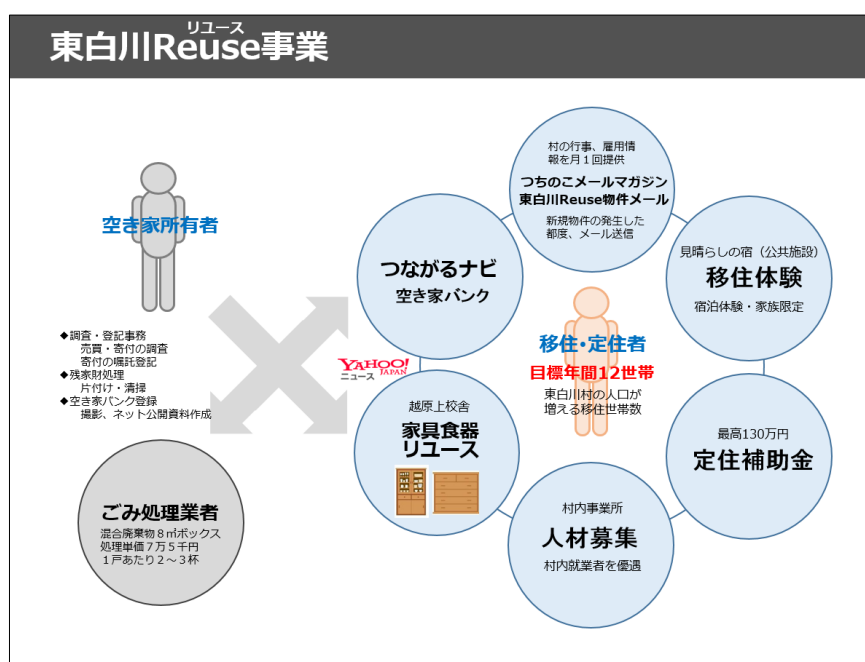


図 5-1

東白川村リユース事業
実施体制フロー

2. 利活用可能な空家等情報の発信

◆つながるナビ◆

平成 30 年度までは、東白川村のHPにおいて、空き家バンクの物件情報だけでしたが、令和元年度からは移住定住ポータルサイトを開設し、総合的な情報を公開しています。

また、東白川村の紹介映像を作成し、SNS上等で情報発信していくことも計画しています。

分野	情報内容
移住・交流	村への移住の進め方や、地域体験・交流向け情報を紹介します。
住まい	村で暮らしたい方へ、村内の物件情報を紹介します。
仕事	村で働きたい方へ、求人情報や就農情報を紹介します。
法人	村との取引やビジネスを考えている法人へ、村との「協働」を提案します。
出身者・ファン	村出身者、ファンの方へ、便利な WEB 機能やイベントを紹介します。
相談	専属スタッフによる相談窓口を設置しました。

情報発信の内容

岐阜県・東白川村の新しい移住定住施策

つながるナビ

って何？

東白川村 空き家 検索

中古物件超低価格！

その理由は

- ・ 空き家と土地が寄付されたものです
- ・ 残家財処分は行政が行っています

家具食器を Reuse！

リユース

その目的は

- ・ 移住される方に利用していただきたい
- ・ 残家財の処分費を抑えたい

新しい物件情報をあなたにお知らせします
メールアドレスの登録はこちらまで→
(匿名登録 OK です)

「つながるナビ」チラシ



実際のリユース家財

3. 空家等の利用者に対する支援

令和元年度から補助事業の見直しを図り、令和2年度より以下の支援を行います。

（1）「定住促進奨励助成金」（助成額最高 120 万円）

ア 住宅新築奨励助成金

- ・ 交付対象者：新築住宅の登記名義人
- ・ 内 容：水道加入分担金 400,000 円還付
浄化槽設置補助金 500,000 円増額上乘せ
定住奨励助成金 300,000 円奨励助成

イ 中古住宅購入奨励助成金

- ・ 交付対象者：購入後の登記名義人
- ・ 内 容：水道加入分担金 400,000 円還付
浄化槽設置補助金 500,000 円増額上乘せ
定住奨励助成金 300,000 円奨励助成

（2）「空き家活用補助金」

- ・ 交付対象者：空き家所有者（管理者）
- ・ 内 容：空き家バンクに登録した空き家で、貸して若しくは買い手が決まった場合に所有者（管理者）が、空き家の内外を整理する経費の 1/2 を補助。
(上限 20 万円)

(3) 「空き家改修補助金」

- ・ 交付対象者：空き家所有者（管理者）
- ・ 内 容：空き家バンクに登録済みの物件を、定住の目的で賃貸契約により借りた場合の借り手（利用者）または所有者（管理者）が、改修する経費の 1/2 を補助。（上限 30 万円）

4. 除却に対する支援

東白川村老朽危険空き家等解体支援事業（R2 に増額増率）

- ・ 交 付 対 象：村内に存在する「老朽危険空き家等」の、所有者又は相続権利者又は解体及び撤去について委任を受けた者
- ・ 老朽危険空き家等：公益に反する管理不全な状態にある空家等
別表に定める東白川村空き家老朽基準表にて、職員 3 名が評点し、平均で 100 点を超えたもの
- ・ 内 容：解体及び撤去費用の 4/5 を助成（上限 100 万円）

別表 東白川村空き家等老朽基準表

A 危険度の評価

評価区分	評価項目	評価内容		評価点
構造の腐朽又は破損の程度	①基礎、土台、柱又ははり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等、小修理を要するもの	25	
		イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの	50	
		ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	②外壁	ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
		イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	③屋根	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
		ウ 屋根が著しく変形したもの	50	
	合計評価点			

B 地域住民等への影響度の評価

同規則第3条(3)イ又はウに該当する場合	×2
上記に該当しない場合	×1

※一つの評価項目につき、当該評価内容が 2 又は 3 ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当する評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

※A の合計値に B の係数を乗じて 100 以上になるものを対象とする。

A 評点 × B 係数 = 合計評点 点

5. 除却した跡地の有効活用促進

地域の特性や住民ニーズに応じた跡地の有効活用について検討します。東白川村空き家バンクでは、空き家物件及び空き地物件も取扱いしています。そのため、除却担当課と利活用担当課との連携により、建物の除却と土地の利活用について相談対応しています。

また、国による空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）は、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き建築物の除却を行うことを目的として設けられた事業です。この事業は空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区において、跡地が地域活性化のために供される等の条件を満たす場合に限り、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用の一部を、除却を行う者に対し補助する制度です。この制度についても、必要に応じて活用できるよう検討していきます。

◆本村における「空家等」の利用、解体での所有者と村の役割を下図にて示します。

空き家処分の選択肢				
区分	賃貸	売買	取り壊し	寄附
条件	助成は、賃付人の改修に限定	土地建物一体	助成は、老朽危険空き家に限定	土地・建物寄附
所有者	・ 空き家バンク登録 ・ 残家財放棄承諾 ・ 空き家の改修 ・ 賃貸契約の締結	・ 空き家バンク登録 ・ 残家財放棄承諾 ・ 売買契約の締結	・ 補助金申請（危険空き家） ・ 空き家取り壊し ・ 跡地の管理・活用	・ 寄附採納願 ・ 残家財放棄承諾 ・ 相続登記
村	・ 残家財の処分 ・ 空き家バンク搭載 ・ 改修補助金の交付	・ 残家財の処分 ・ 空き家バンク搭載	・ 補助金の交付（老朽危険空き家） ・ 跡地の空き家バンク取扱いが可能	・ 寄附嘱託登記 ・ 残家財の処分 ・ 空き家バンク搭載

図 5-2 「空家等」の利用、解体における所有者と村の役割

第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、以下の状態にある空家等と規定されています。

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

1. 基本方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、所有者等に対して、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当する前段階から、地域住民等から苦情が寄せられた空家等の所有者に助言又は指導を迅速に行い、所有者等自らの責任において早期に対応を求め、解決が図られるよう努めます。

2. 特定空家等に関する判定について

特定空家等への該当については、「東白川村特定空家等判断基準」を判断の基準とし、専門家・住民で組織する「空家等対策研究会」にて協議の上、その結果を参考に村長が判定することとします。なお、「東白川村特定空家等判断基準」は、「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）（平成27年5月）の第2章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成23年12月）を踏まえ、本村としての判断基準を定めるものです。

※東白川村特定空家等判断基準は資料編に記載

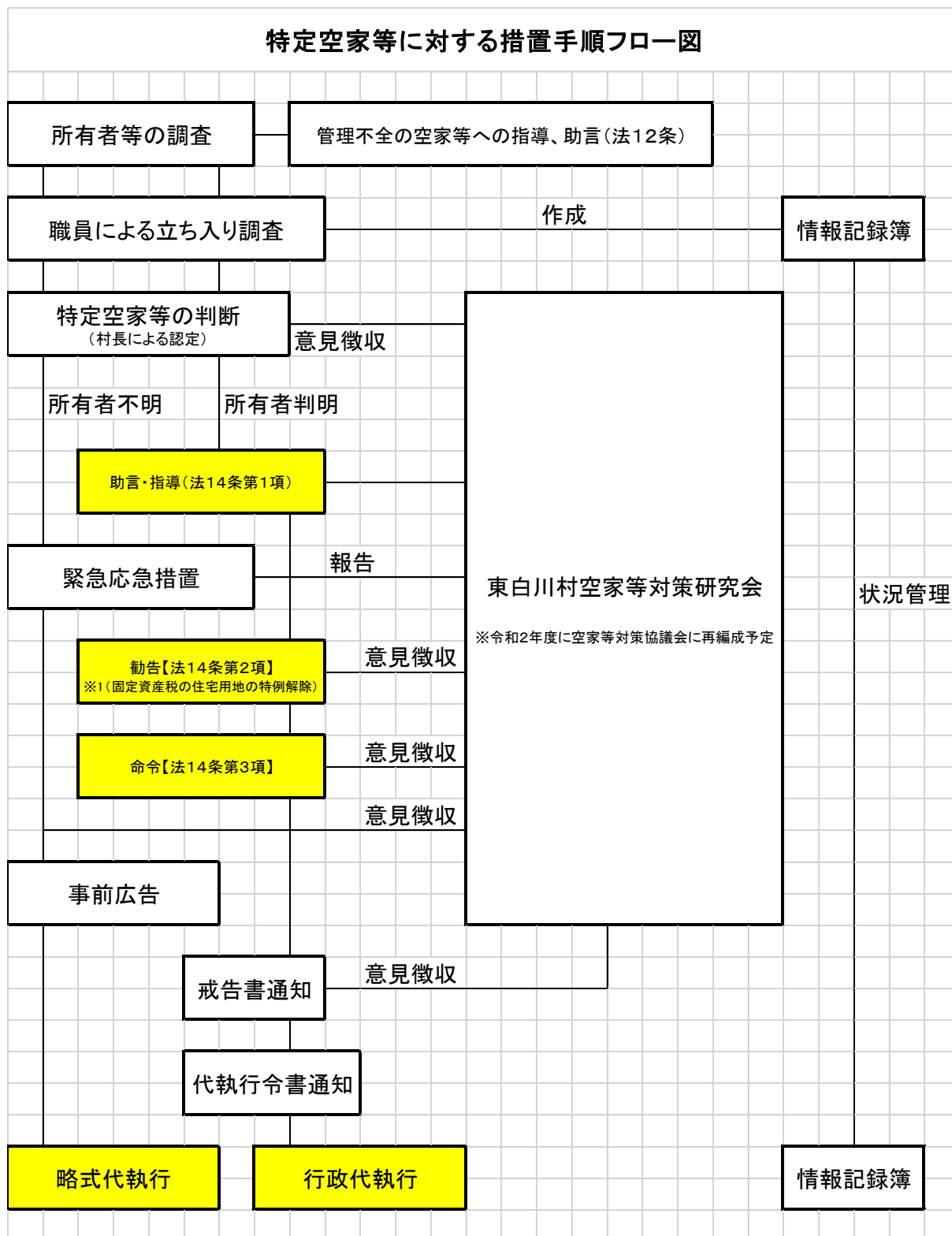
3. 特定空家等に対する措置

特定空家等に対して、空家法第14条に基づく措置を講ずるかどうかについては、「空家等対策研究会」にて協議し、その結果を参考に村長が判断するものとします。措置を講ずるに当たっては、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性等の現状を詳しく伝え、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握して、所有者等による解決を最大限目指すこととします。

措置については次のフロー図のとおりです。

※空家等対策研究会は、令和2年度に空家等対策協議会に再編成

図 6-1 特定空家等への対応フロー



※ 1 参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地（200 ㎡を超える場合は 1 戸あたり 200 ㎡までの部分）	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等は所有者等の財産であることから、所有者等が自らの責任で適正な管理を行う義務がありますが、問題は多種多様にわたるため、所有者等がどこに、どのように相談したらよいか困惑されることも考えられます。そこで東白川村では、下記のとおり相談窓口を設置するとともに、岐阜県住宅供給公社に設置されている「空き家・すまい総合相談室」と連携し、空き家利活用、除却等の対応に当たります。また、所有者等の死亡により、相続登記がなされず、相続人、管理者等が不明となることがないように、必要な連絡先が把握できるよう検討していきます。

◆東白川村空家等対策相談窓口

総合窓口・利活用関係	／	東白川村役場 地域振興課 商工振興係内
解体関係	／	東白川村役場 総務課 企画財政係内
住所	／	〒509-1392 岐阜県加茂郡東白川村神土 548
T E L	／	0574-78-3111（商工振興係 内線 252、企画財政係 内線 245）
相談時間	／	毎週月～金 8：30～17：15（祝休日除く）

◆空き家・すまい総合相談室

相談窓口	／	岐阜県住宅供給公社内
住所	／	〒503-0807 岐阜県大垣市今宿 6-52-18「ワークショップ24」6階
T E L	／	0584-81-8511
電話予約	／	9：00～17：00（土・日・祝日除く）
相談時間	／	毎週火・金 13：00～16：00（要予約）

岐阜県住宅供給公社

空き家の相談窓口のご案内

空家の所有者等を対象に、適正管理や活用（売買・賃貸）、もしくは解体などの相談に対応できる空き家の相談窓口を開設しています。

空き家に関する相談を受け付けます

- 空き家の管理、利活用をどうしたらいいか
- 空き家を売りたい、貸したい
- 空き家をリフォームしたい
- 空き家を解体したい など

相談無料

空き家に関する相談窓口
「空き家・すまい総合相談室」
 （岐阜県住宅供給公社内）
 TEL.0584(81)8511 まで
<http://juko.gifu-djr.or.jp/akiya/>
 〒503-0807 大垣市今宿6-52-18「ワークショップ24」6階

相談窓口の開催日

毎週 火曜日・金曜日

①13:00～ ②14:30～

※ 電話による事前予約制です。

● 予約受付時間／9時～17時（土・日・祝日を除く）
TEL.0584(81)8511

空き家に関する相談内容をあらかじめ整理してからご相談ください。
 ※ メールによる相談も受け付けております。

相談員の紹介

岐阜県空家等対策協議会の会員団体に所属している
 宅地建物取引士や建築士が相談に応じます。

よくある相談

- 空き家の庭木が繁茂している。どこに依頼したらよいのか？
- 更地にしてから売却がよいのか、現況の建物付きでよいのか？
- 現在一人暮らし。子供は帰ってこない。将来空き家になると思うがどうしたらよいのか？

《ご案内》 〒503-0807 大垣市今宿6-52-18「ワークショップ24」6階

空き家・すまい総合相談室チラシ

第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1. 庁内横断的な対策の実施

村では、空家等における様々な問題に対応できるよう、全課が連携して取り組みます。各課の役割、担当業務分野は次のとおりです。

なお、空家等の所有者等及び地域住民等からの相談・問合せに迅速に対応するため、空家等に関する総合窓口を地域振興課内に設置します。総合窓口で受けた相談・問合せは、関係する担当課で共有し、連携して対策に当たるほか、各課で受けた相談についても総合窓口に届く体制を構築します。

担当課	担当業務
地域振興課	・ 総合窓口 ・ 移住定住の促進 ・ 空き家バンクの運用 ・ 住宅購入補助 ・ 住宅改修補助
総務課	・ 総合計画 ・ 空家等対策研究会運営（※令和2年度に空家等対策協議会に再編成） ・ 空家等実態調査 ・ 空家等所有者等への啓発 ・ 空家等への指導、助言 ・ 特定空家等認定事務 ・ 空家等除却費補助
建設環境課	・ 空き地の適正管理に対する指導、助言 ・ 道路の通行に支障を及ぼした空家等に対する指導、応急処置 ・ 耐震改修費補助
産業振興課	・ 農地付き空家等の利活用
村民課	・ 空家等に対する税制上の優遇解除
保健福祉課	・ 高齢者夫婦世帯・高齢者独居世帯への啓発
教育委員会	・ 通学路等の保全

2. 東白川村空家等対策研究会

令和元年度には、民間、専門家等で組織する「東白川村空家等対策研究会」を立ち上げ、東白川村における現状と今後の対策、実施について協議する場を設けました。この研究会は、村長を代表とし、地域の区長、民生委員代表、警察関係、また専門家として司法書士、建築士、が参加しています。そして、実態調査、所有者の適正管理の促進、利活用の促進、特定空家等対策を協議、実施していきます。令和2年度には、「東白川村空家等対策研究会」から「東白川村空家等対策協議会」へと再編成する予定です。

第9章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

1. 計画における目標および達成状況の評価

計画が終了する令和6年度までの目標として、各取り組みについて、以下のとおり目標数値を設定し、計画の進捗管理、達成状況の評価、検証を行います。

項目	指標	目標値 令和6年度
空家等の発生予防	空家等の件数 R2 空き家数（140 件） R2 空家等数（90 件） ※空き家増加数 10 件/年 ※利活用・除却目標 65 件/5 年	空き家数（125 件以下） 空家等数（75 件以下）
空家等の活用推進	空き家バンクによる成約件数	12 件/年以上 累計 60 件以上
	定住促進事業 ※国土強靱化計画の KPI を参考	2 棟/年以上 累計 10 件以上
管理不全の解消	管理不全な空家等の解消 ※R2 空家等実態調査を参考 ※国土強靱化計画の KPI を参考	8 件/5 年
	老朽危険空き家等解体支援事業 ※R2 空家等実態調査を参考	5 件/5 年

2. 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理もしくは活用すべき問題ですが、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、東白川村空家等対策協議会での検討状況や空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

3. 他方令との連携

空家等の対策は、空家法に限らず、道路法、消防法、災害対策基本法、災害救助法、建築基準法など、それぞれの法律の目的、施策等の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあり得ます。このため、空家等の情報について、関係部局で共有することはもちろんのこと、それぞれ空家等の状態や悪影響の程度、危険等の緊急性、切迫性等を総合的に判断して、より効果的・効率的な手段を選択します。

資料編

資料 1

空家実態調査における カルテ及び判定基準

(1) 空家等調査 カルテ

空家等情報記録簿							
日付	R 年 月 日			担当			
地区		NO.		地図番		住所	
ランク	ABCDE	公益性	I II	管理 状況	○ ×	管理者	
所有者				住所 連絡先			
納税者				住所 連絡先			
情報 状況	☐ 空家リスト ☐ 空家バンク ☐ アンケート ☐ 登記						

(2) 空家等調査チェックシート

●調査対象とする空き家等の種類							
○空家法第2条第1項に規定する空き家等とする					○村・全域		
空き家調査票							
次の条件を満たさない建物について、本調査票を起票する。							
【明らかに生活実態がある建物】							
①人の入居・出入りが確認できる		☐					
②生活音が聞こえる		☐					
③照明点灯、家電使用が確認できる		☐					
④洗濯物が干されている		☐					
調査物件							
日付	記入者	集落	調査簿NO	地図番号		空家確認	危険度
						在り・なし	
建物 外 観	窓	1.破損あり	2.破損なし	3.確認不可			
	外壁	1.異常あり	2. 異常なし	3.確認不可	『1.異常あり』を 選択した場合	①一部破損	②著しく破損
	軒・庇（ひさし）	1.異常あり	2. 異常なし ・なし	3.確認不可	『1.異常あり』を 選択した場合	①一部破損	②著しく破損
	屋根	1.異常あり	2. 異常なし	3.確認不可	『1.異常あり』を 選択した場合	①一部破損	②著しく破損
	雨どい	1.異常あり	2. 異常なし ・なし	3.確認不可	『1.異常あり』を 選択した場合	①一部破損	②著しく破損
	雨戸・シャッター	1.異常あり	2. 異常なし ・なし	3.確認不可	『1.異常あり』を 選択した場合	①一部破損	②著しく破損
	カーテン	1.異常あり	2. 異常なし ・なし	3.確認不可	『1.異常あり』を 選択した場合	①一部破損	②著しく破損
	ベランダ・ 屋外階段	1.異常あり	2. 異常なし ・なし	3.確認不可	『1.異常あり』を 選択した場合	①一部破損	②著しく破損
敷 地 周 辺	門・門扉 施錠設備	1.異常あり	2. 異常なし ・なし	3.確認不可	『1.異常あり』を 選択した場合	①一部破損	②著しく破損
	フェンス ・堀	1.異常あり	2. 異常なし	3.確認不可	『1.異常あり』を 選択した場合	①一部破損	②著しく破損
	郵便受け	1.異常あり	2. 異常なし ・なし	3.確認不可	『1.異常あり』を 選択した場合	①古チラシ放置 ③塞がれている	①チラシ散乱 ④著しく破損
敷 地 内	玄関までの 進入路	1. 進入不可	2. 進入可	3.確認不可			
	雑草・木	1.異常あり	2.異常なし ・なし	3.確認不可	『1.異常あり』を 選択した場合	①やや繁茂	②著しく繁茂
	ゴミ・放置物 ・異臭	1.散乱あり	2. 散乱なし	3.確認不可			
他	自動車・自転車	1.あり	2.なし	3.緊急性			
	日照状況	1よい	2. 悪い	3.確認不可			
特 記 事 項							

表2「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）						
評価区分	評価項目	評価内容		評価点	最高評価点	
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25		
			イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		
		③基礎、土台、柱 又は	ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの大修理を要するもの等	50		
	はり		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
	構造の		イ、外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15	100	
2		腐朽破損の程度	④外壁	ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴がある		25
	⑤屋根			イ 屋根ぶき材料に著しい剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下ったもの	25		
ハ 屋根が著しく変形したもの		50				
	防災上または避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20			
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	30	
備考）一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。				合計	点	
2 老朽度・危険度ランク						
	ランク	判定内容			点数	
	A	小規模の修繕により再利用が可能			0～39	
	B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない			40～69	
	C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい			70～99	
	D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い（危険空家）			100～149	
	E	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が極めて高い（特定空家）			150点以上	
3 周囲に対する危険度ランク						
	ランク	判定内容				
	I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に及ぼす可能性がない				
	II	倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に及ぼす可能性がある				

資料 2

東白川村特定空家等判断基準

（主旨）

本基準は、「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）（平成 27 年 5 月）の第 2 章（１）「特定空家等」の判断の参考となる基準、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成 23 年 12 月）を踏まえ、本村としての判断基準を定めるものです。

特定空家等の判断については、本基準を基に、関係各課と民間、専門家から構成される東白川村空家等対策研究会にて審議を経て行います。

（基本的な考え方 対応指針）

特措法第 3 条の「空家等の所有者等の責務」において、空家等の所有者又は管理者は、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされており、所有する空家等を責任を持って適切に管理することが求められています。

このため、本村では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し特措法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善に向けた指導を行います。

しかしながら、改善が図られず、本基準に基づき「特定空家等」と判断された空家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて、特措法第 14 条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的にを行い、それでもなお改善が図られない空家で、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。

なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続を進めていきます。

（判断基準）

空家等が周辺の生活環境（道路、隣地等）に悪影響を及ぼさないよう、総合的に判断を行うものとし、空家等が次の状態にある場合、当該空家等を特定空家等として判断します。

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

【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

「住宅不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

※以下、国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態を点数化

評価区分		評価項目	評価内容		評価点	最高 評価点
1	構造 一般の 程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25		
2	構造の 腐朽又 は破損 の程度	③基礎、 土台、 柱 又 ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐食し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁※	イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15		
			ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地の露出しているもの又は壁対を貫通する穴を生じているもの※	25		
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
3	防火上 又は避 難上の 構造の 程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が 3 以上あるもの	20		
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水 設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		30

○脱落、飛散する恐れがある。

○老朽化し危険となる恐れがある。

評価区分		評価項目	評価内容		評価点	最高得点
5	転倒 剥奪 破損 腐食 の 程度	看板	看板の仕上げ材料が剥落している。	10		40
			看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。	40		
		給湯 設備 屋上 水槽等	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。	40		
			看板、給湯設備、屋上水槽等の指示部分が腐食している。	40		
6	腐食 破損 傾斜	屋上階段又は バルコニー	屋上階段、バルコニーが腐食破損又は脱落している。	40		40
			屋上階段、バルコニーが傾斜している。	40		
7	破損 傾斜	門 又は塀	門、塀にひび割れ、破損が生じている。	10		40
			門、塀が1/20以上傾斜している。	40		
8	老朽化 の 程度	擁壁	擁壁表面に水がしみ出し流出している。			40
			水抜き穴の詰まりが生じている。			
			ひび割れが発生している。	40		

合計が100点を超えるものは不良住宅と判断する。

合計	点
----	---

備考) 一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

※界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

〈出典〉

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

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 制定（平成27年5月）

「外観目視による住宅不良判定の手引き（案）」

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 制定（平成23年12月）

【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」

		判定基準	該当に○
1)	建築物又は設備等の破損等が原因で、右記の状態にある。	・吹付け石綿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、右記の状態である。	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に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。	

〈出典〉

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

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 制定（平成 27 年 5 月）

【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」

		判定基準	該当に○
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	・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。	
		・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、右記のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	
		・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
		・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、山積みしたまま放置されている。	

〈出典〉

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

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 制定（平成 27 年 5 月）

【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」

		判定基準	該当に○
1)	立木が原因で、右記の状態にある。	・ 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、右記の状態にある。	・ 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恐れがある。	
		・ 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恐れがある。	
3)	建築物等の不適切な管理等が原因で、右記の状態にある。	・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	
		・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空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。	

〈出典〉

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

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 制定（平成 27 年 5 月）

資料 3

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)

(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。）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の状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
 - 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

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

（立入調査等）

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

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

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

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を附けて、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、相当の猶予期限を附けて、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附して、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 前項の通知書の交附を受けた者は、その交附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を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

（過料）

- 第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附則

（施行期日）

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

（検討）

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

資料 4

行政代執行法

(昭和二十三年法律第四十三号)

最終改正 昭和三十七年九月一五日法律第一六一号

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

○2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

○3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第四条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納附を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

○2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

○3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

附 則

○1 この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。

○2 行政執行法は、これを廃止する。

附 則 （昭和二六年三月三一日法律第九五号） 抄

1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村民税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に関する部分については昭和二十六年一月一日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和二十六年年度分の地方税から適用する。

附 則 （昭和三十四年四月二〇日法律第一四八号） 抄

（施行期日）

1 この法律は、国税徴収法（昭和三十四年法律第百四十七号）の施行の日から施行する。

（公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置）

7 第二章の規定による改正後の各法令（徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

附 則 （昭和三十七年九月一五日法律第一六一号） 抄

1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。

2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作為その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によつて生じた効力を妨げない。

3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て（以下「訴願等」という。）については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分（以下「裁決等」という。）又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。

4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。

5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。

6 この法律の施行前にされた行政庁の処分で、この法律による改正前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかったものについて、行政不服審査法による不服申立てをすることができる期間は、この法律の施行の日から起算する。

8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

資料 5

東白川村空家等の適正管理に関する条例

平成 27 年 3 月 9 日

条例第 27 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用促進を図るため、村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。)第 4 条の規定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措置について、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の村民の生活環境を保全し、もって魅力ある美しい村づくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において「空家等」とは、村内に存する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 この条例において「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。

(当事者間における解決の原則)

第 3 条 特定空家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

(所有者等の責務)

第 4 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、自らの責任において空家等の適切な管理を行うものとし、当該空家等が管理不全な状態にあるときは、直ちに当該管理不全な状態を解消しなければならない。

2 所有者等は、自ら使用する見込みがない空家等を有効活用するよう努めるものとする。

(村民の役割)

第 5 条 村民は、特定空家等の増加防止を図るため、それぞれが協力し、又は 1 人 1 人が主体的に安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、村がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 特定空家等であると疑われる空家等を発見した村民は、速やかに村にその情報を提供するよう努めるものとする。

(村の責務)

第6条 村は、この条例の目的を達成するため、次に掲げる事項を実施するものとする。

- (1) 空家等の適正な管理及び管理不全な状態になることの防止に係る啓発に関すること。
- (2) 特定空家等の改善を図るための必要な措置に関すること。
- (3) 活用可能な空家等についての有効活用の促進に関すること。

(特定空家等の認定)

第7条 村長は、空家等に関し、第5条第2項の情報提供を受けたとき又は特定空家等であると疑われるときは、第18条第1項の規定による調査を行い、当該空家等が現に特定空家等であると認めるときは、特定空家等として認定するものとする。

(助言又は指導)

第8条 村長は、前条の規定により認定した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。次条において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第9条 村長は、前条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、相当の猶予期限を附けて、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。

(命令等)

第10条 村長は、前条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、相当の猶予期限を附けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

2 村長は、緊急の必要があつて前2条に定める手続によることができない場合に限り、これらの手続によらないで、空家等の所有者等に対し、期限を定めて必要な対策を講ずるよう命令することができる。

3 村長は、前2項の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ当該命令を受けるべき所有者等に対し、東白川村行政手続条例(平成9年東白川村条例第3号)第27条から第29条までに規定する方法により、書面による弁明の機会を与え、当該弁明に理由がないと認められる場合に当該命令をするものとする。

(公表)

第11条 村長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく当該命

令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
 - (2) 命令の対象である空家等の所在地
 - (3) 命令の内容
 - (4) その他村長が必要と認める事項
- 2 前条第3項の規定は、前項の場合に準用する。

（代執行等）

第12条 村長は、前条第1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23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら所有者等のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を所有者等から徴収することができる。

（緊急安全措置）

第13条 村長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、所有者等の負担において、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 村長は、前項の措置を講ずるときは、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に通知をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

3 村長は、第1項の措置を講じたときは、その費用を所有者等から徴収することができる。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第14条 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。

（関係機関との連携）

第15条 村は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、警察その他関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

（専門的知識を有する者からの意見聴取）

第16条 村長は、第10条の規定による命令又は第12条の規定による代執行をしようとする場合において、その空家等の管理不全な状態等について専門的な見地から客観的に判断するため、必要があると認めるときは、専門的知識を有する者の意見を聴くことができる。

（空家等の所有者等に関する情報利用等）

第 17 条 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空家等の所有者等又はその連絡先を確知するために有用なものについては、東白川村情報公開及び個人情報保護に関する条例(平成 14 年東白川村条例第 11 号)第 18 条第 1 項の規定にかかわらず、個人情報を利用し、又は他の実施機関に対し個人情報の提供を求めることができる。

2 村長は、法第 10 条第 3 項の規定により、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。

(立入調査等)

第 18 条 村長は、村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条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 村長は、第 10 条から第 12 条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 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 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 村長は、第 2 項の規定により当該職員又はその委任した者を必要な場所に立ち入らせようとする場合が必要であると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。

5 第 2 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、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

6 第 2 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。

(委任)

第 19 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

資料6

東白川村空き家所有者意向調査報告書

令和2年6月

東白川村 総務課

〈 目 次 〉

第1章	業務概要.....	1
1	調査の目的.....	1
2	調査概要.....	1
3	調査対象及び調査方法.....	1
第2章	調査結果・集計・分析.....	2
1	アンケート回収結果.....	2
2	回答結果.....	2
(1)	所有者等について.....	2
(2)	建物の状況等について.....	6
(3)	正月やお盆のみ利用又は、利用していない建物（空き家）について...	7
3	アンケート回答の分析.....	17
(1)	利用していない建物（空き家）について.....	18
(2)	クロス集計.....	26
資料1	住宅等の居住実態に関する調査票.....	31

第1章 業務概要

1 調査の目的

本村では、対策が必要な空家等を把握するため、次のとおり空家等の実態調査を実施しています。本業務では、(3)の外観調査を踏まえ、所有者及び管理者（以下、所有者等という。）に対し意向調査を行うことにより、空き家となった理由や現状、利活用に向けた意向等を把握し、今後の空家等対策を検討するための基礎資料等を作成することを目的として実施しました。

- (1) 空家等の所有者等への聞き取り調査
- (2) 空家等の近隣への聞き取り調査
- (3) 外観調査
- (4) 所有者等特定調査
- (5) 所有者等への実態及び意向調査

「東白川村空家等対策計画－第3章 空家等の調査に関する事項－5. 調査方法及び内容」より。

2 調査概要

外観調査等により空家等と推定された建物の所有者等に対し、対象建物の所有状況や使用・管理状況、今後の意向などに関する調査を実施しました。

3 調査対象及び調査方法

調査対象	実態調査に基づき判断した「空家等」132件のうち、既に所有者等の意思等が確認された19件を除いた113件
調査方法	郵送による配布・回収
調査期間	令和2年3月25日～令和2年5月31日

※本書にて「%（パーセント）」表記する場合、少数第2位を四捨五入しています。そのため合計値が「100%」にならない場合があります。

第2章 調査結果・集計・分析

1 アンケート回収結果

アンケート発送件数 113 件に対し、回収件数は 78 件で、回収率は、66.4%となりました。

アンケート発送件数	113 件
アンケート回収件数	78 件
回収率	69.0%
あて先不明による不達（所有者不明）	3 件
未発送	2 件

2 回答結果

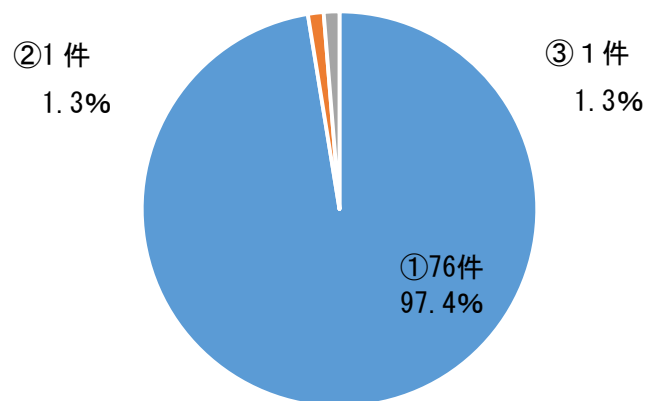
（1）所有者等について

【問1 この建物はあなた又は関係者の方が所有される建物ですか。】（選択は1つ）

アンケートに回答をいただいた方 78 件のうち①自分または関係者の方 76 件を問2の対象者とししました。

回答	回答数	割合
①自分または関係者のものである。	76 件	97.4%
②自分または関係者には心当たりはない。	1 件	1.3%
③既に売却、譲渡または解決済みである。	1 件	1.3%

n = 78

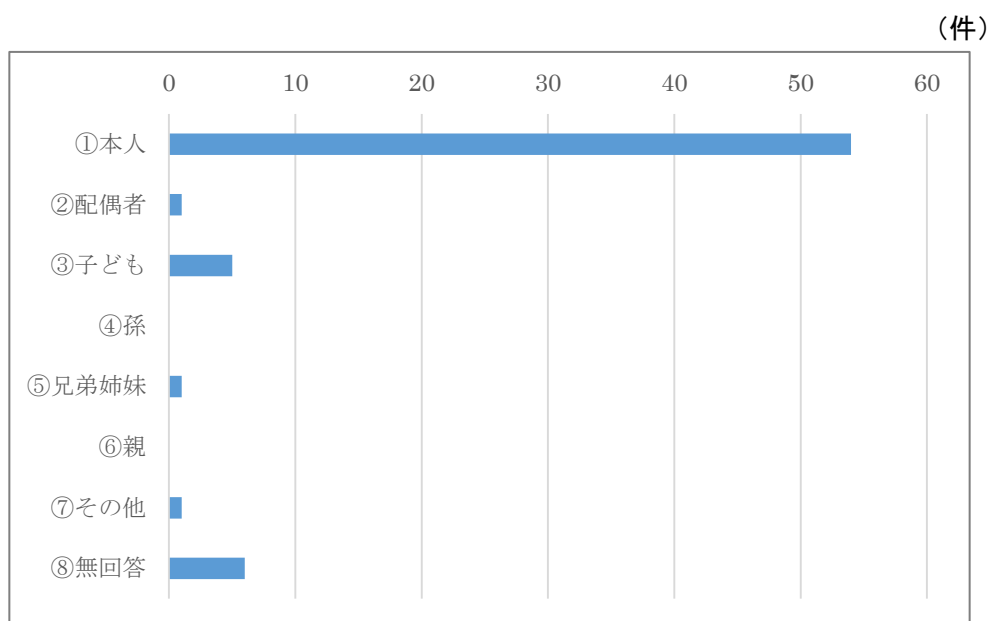


【問 13 所有者との続柄】（選択は 1 つ）

問 2 において①住居として利用している方 8 件を除く、68 件を回答対象としました。

回答	回答数	割合
①本人	54 件	79.4%
②配偶者	1 件	1.5%
③子ども	5 件	7.4%
④孫	0 件	0%
⑤兄弟姉妹	1 件	1.5%
⑥親	0 件	0%
⑦その他	1 件	1.5%
⑧無回答	6 件	14.7%

n = 68

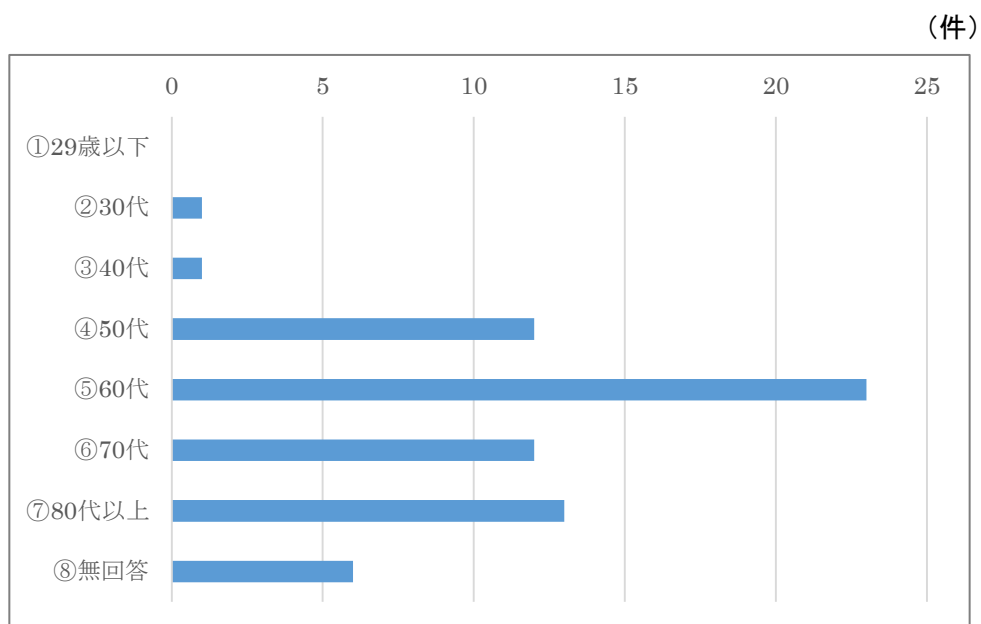


【問 14 あなたの年齢を以下からお選び下さい。】（選択は1つ）

問2において①住居として利用している方8件を除く、68件の方の年齢層は、60代が最も多く23件（33.8%）、80代以上の13件（19.1%）と続いています。

回答	回答数	割合
①29歳以下	0件	0%
②30代	1件	1.5%
③40代	1件	1.5%
④50代	12件	17.6%
⑤60代	23件	33.8%
⑥70代	12件	17.6%
⑦80代以上	13件	19.1%
⑧無回答	6件	8.8%

n = 68

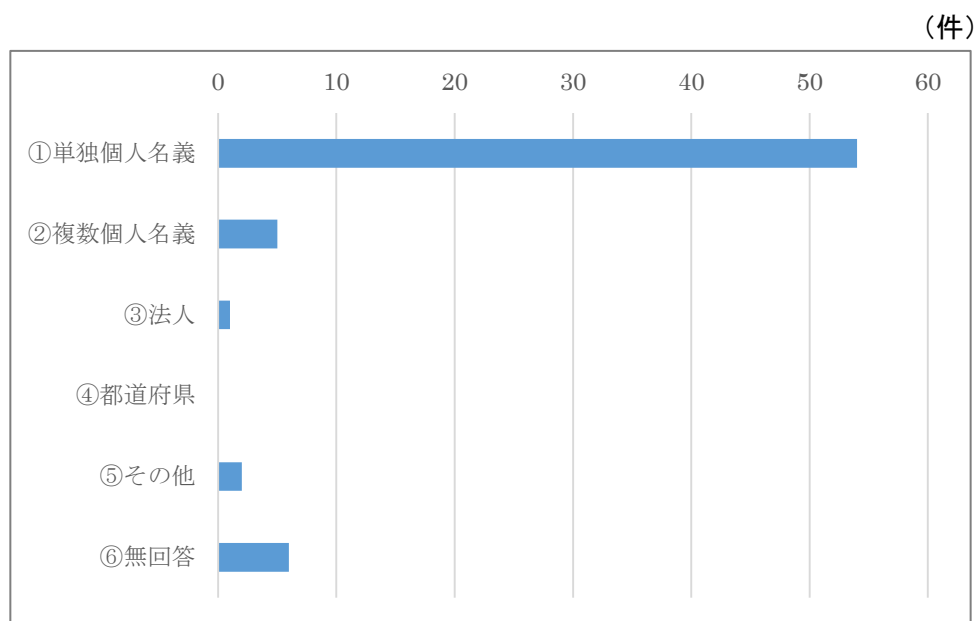


【問 15 上記の建物所有者の状態はどうなっていますか。】（選択は1つ）

問2において①住居として利用している方8件を除く、68件の方の所有の状態は、ほとんどの方が①単独個人名義54件（79.4%）となりました。

回答	回答数	割合
①単独個人名義	54 件	79.4%
②複数個人名義	5 件	7.4%
③法人	1 件	1.5%
④都道府県	0 件	0%
⑤その他	2 件	2.9%
⑥無回答	6 件	8.8%

n = 68



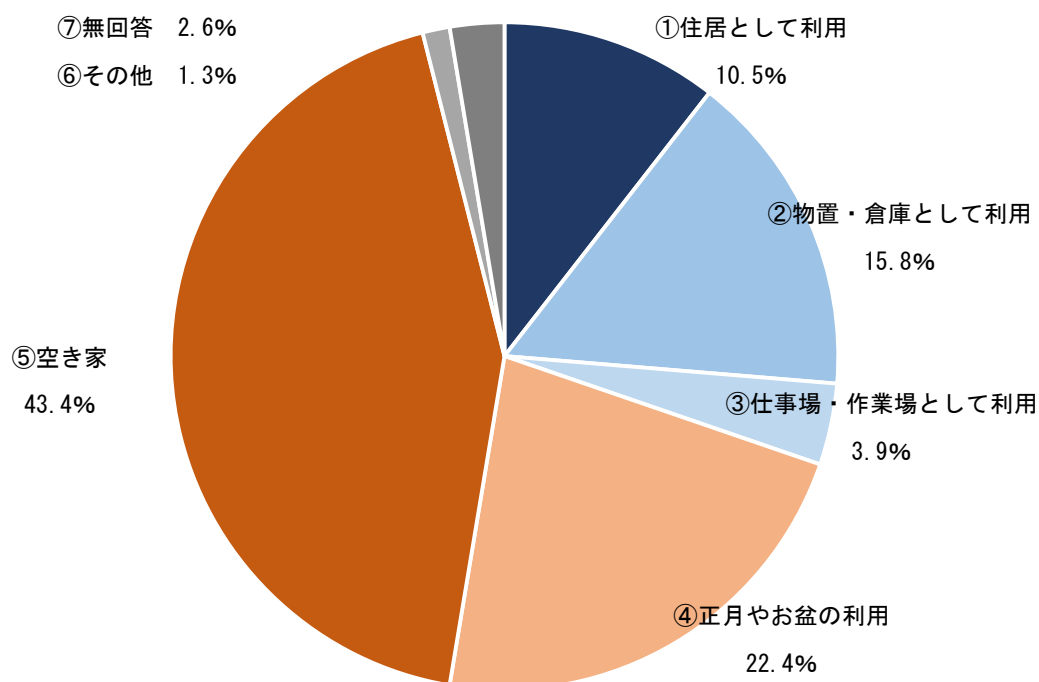
（２）建物の状況等について

【問２ 上記の建物の現在の利用実態はどのようになっていますか。】（選択は１つ）

問１において①自分または関係者の方 76 件を回答対象としました。⑤利用していないが最も多く 33 件（43.4%）、④正月やお盆のみ等、時々利用の 17 件（22.4%）と続き、空き家状態と時々利用で 50 件（65.8%）と過半数を超えています。

回答	回答数	割合
①住居として利用している。	8 件	10.5%
②物置・倉庫等として利用している。（年間１回以上）	12 件	15.8%
③仕事場、作業場として利用している。（年間１回以上）	3 件	3.9%
④正月やお盆のみ等、時々利用している。	17 件	22.4%
⑤利用していない。（空き家状態である）	33 件	43.4%
⑥その他	1 件	1.3%
⑦無回答	2 件	2.6%

n = 76



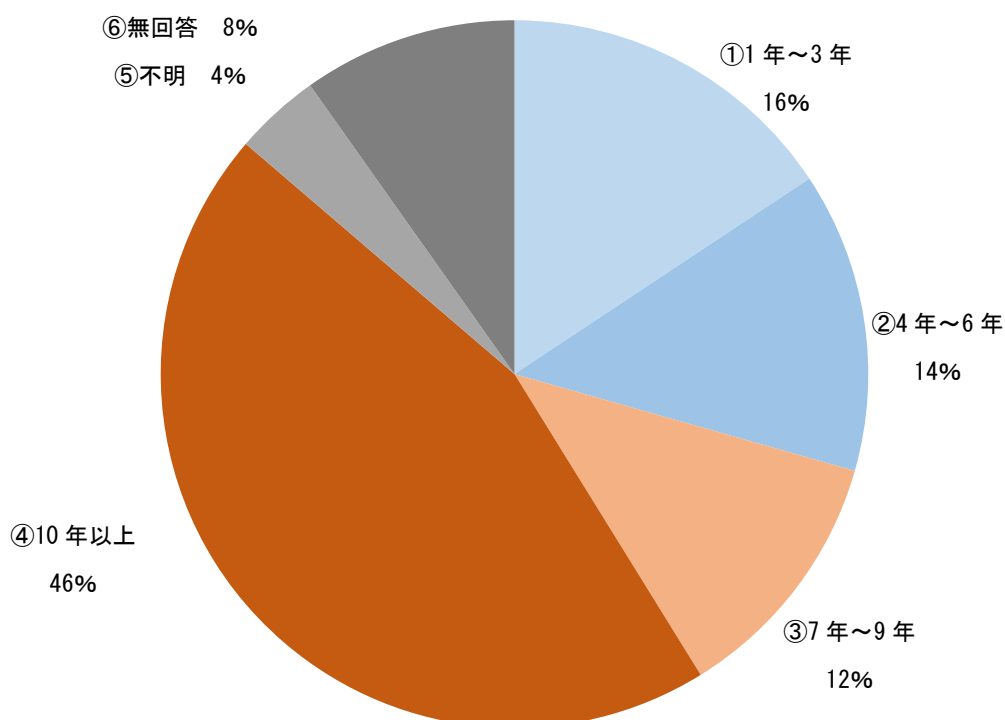
（３）正月やお盆のみ利用又は、利用していない（空き家）建物について

【問３ 上記の建物を利用しなくなって何年経過しましたか。】（選択は１つ）

問２において、④正月やお盆のみ等、時々利用している方 17 件（22.4%）と⑤利用していない方 33 件（43.4%）の 50 件を回答対象としました。④10 年以上経過が 23 件（45.1%）と最も多く、③7 年～9 年経過の 6 件（11.8%）と合わせて 29 件（56.9%）と過半数を超えています。

回答	回答数	割合
① 1 年～3 年経過	8 件	16.0%
② 4 年～6 年経過	7 件	14.0%
③ 7 年～9 年経過	6 件	12.0%
④ 10 年以上経過	23 件	46.0%
⑤ 不明	2 件	4.0%
⑥ 無回答	4 件	8.0%

n = 50



【問4 この建物を利用しなくなった理由のうち、もっとも大きな理由は何ですか。】

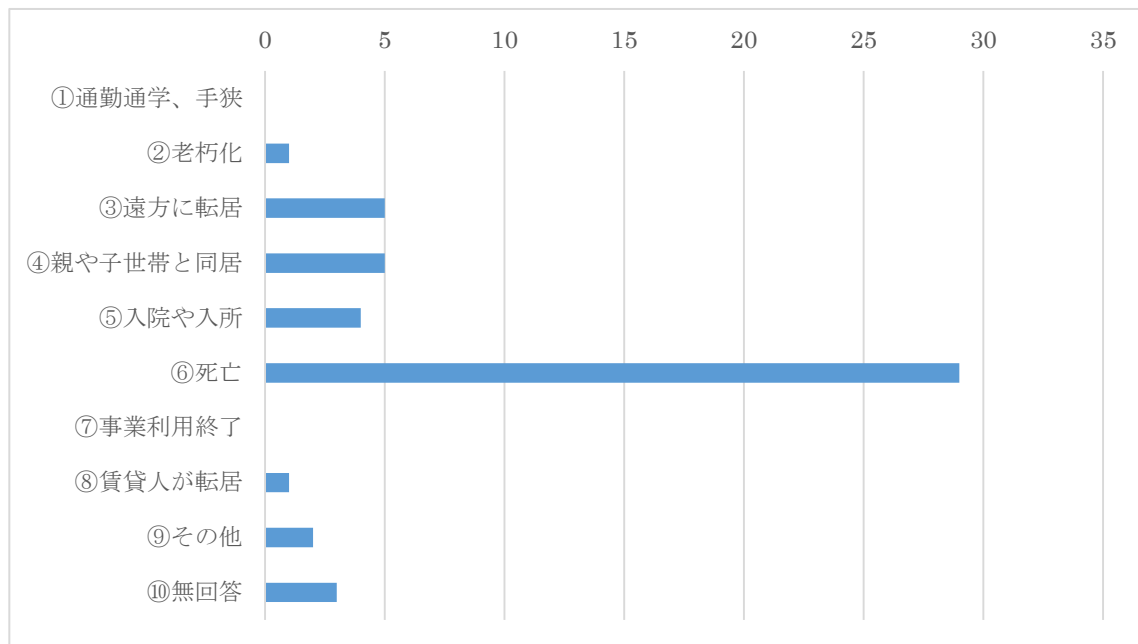
(選択は1つ)

問2において、④正月やお盆のみ等、時々利用している方17件(22.4%)と⑤利用していない方33件(43.4%)の50件を回答対象としました。⑥住んでいた人が死亡した理由が29件(58.0%)と単独で過半数を超えています。

回答	回答数	割合
①通勤通学の関係、手狭になった等の理由で住み替えた	0件	0%
②建物が老朽化した為、住み替えた	1件	2.0%
③転勤等、遠方に転居することになった	5件	10.0%
④親や子の世帯と一緒に住むことになった	5件	10.0%
⑤住んでいた人が入院や、施設に入所した	4件	8.0%
⑥住んでいた人が死亡した	29件	58.0%
⑦店舗・作業所等として利用していたが、仕事を辞めた	0件	0%
⑧賃借人が転居した	1件	2.0%
⑨その他	2件	4.0%
⑩無回答	3件	6.0%

n = 50

(件)

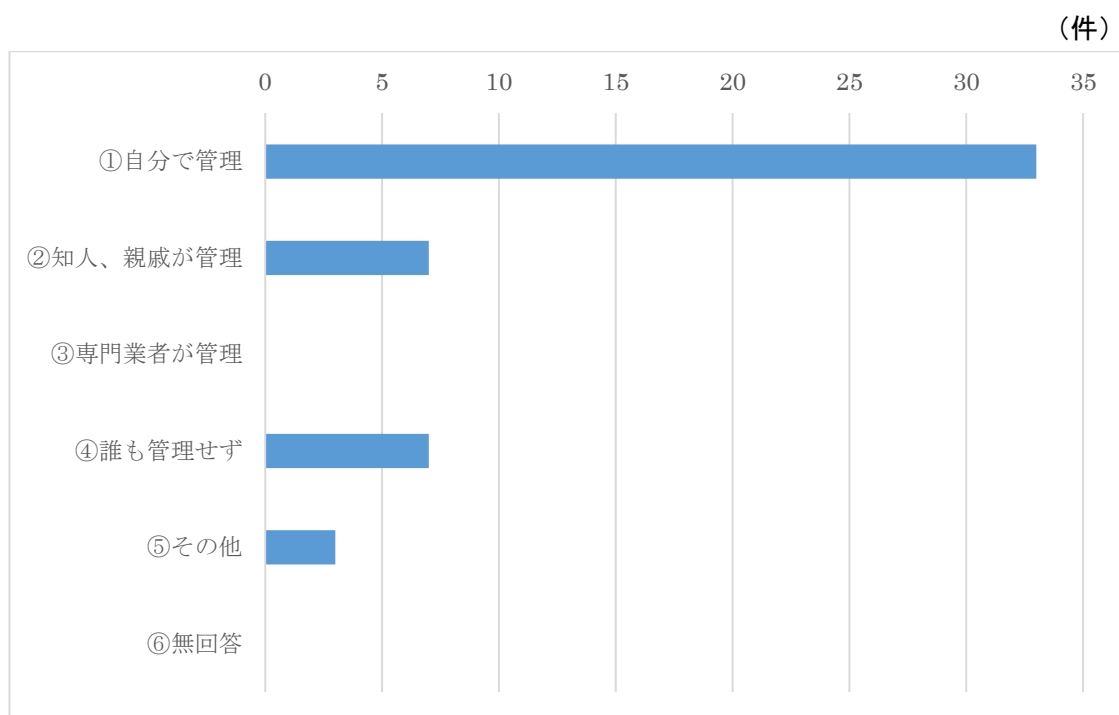


【問5 この建物の維持管理は、どなたが主に行っていますか。】（選択は1つ）

問2において、④正月やお盆のみ等、時々利用している方17件（22.4%）と⑤利用していない方33件（43.4%）の50件を回答対象としました。①自分で管理している方が33件（66.0%）と単独で約7割を占めています。②知人、親戚等に管理をお願いしている方7件（14.0%）と合わせて40件（80.0%）で8割となっています。

回答	回答数	割合
①自分で管理している。	33 件	66.0%
②知人、親戚等に管理をお願いしている。	7 件	14.0%
③専門業者に費用を払って維持管理を行っている。	0 件	0%
④誰も管理していない。	7 件	14.0%
⑤その他。	3 件	6.0%
⑥無回答	0 件	0%

n =50

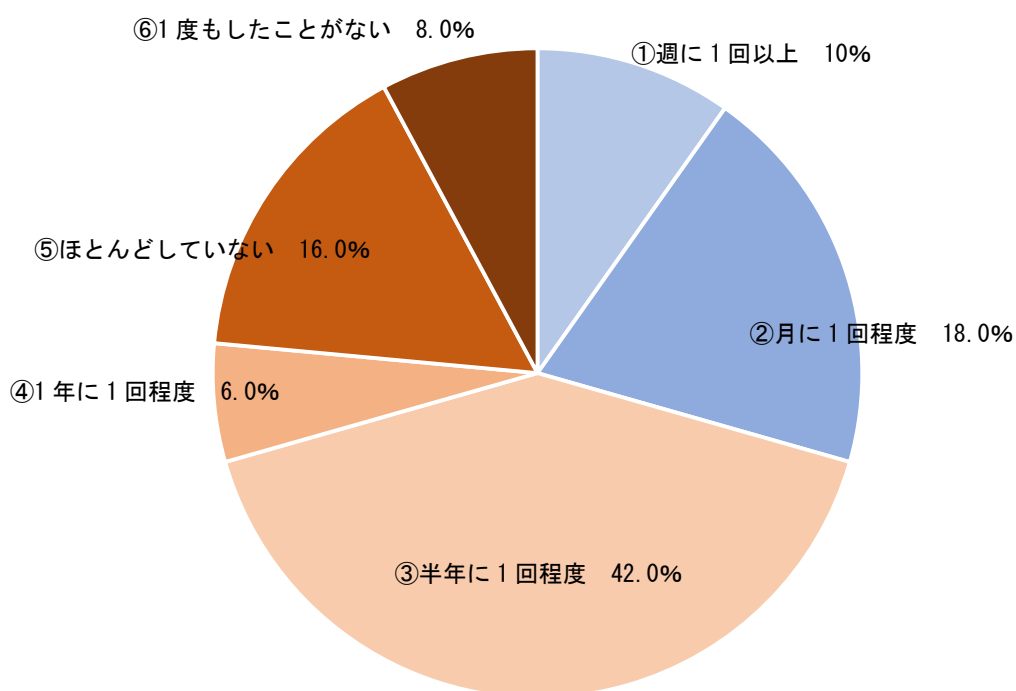


【問 6 この建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。】（選択は1つ）

問 2 において、④正月やお盆のみ等、時々利用している方 17 件（22.4%）と⑤利用していない方 33 件（43.4%）の 50 件を回答対象としました。③半年に 1 回程度の方 21 件（41.2%）と④ 1 年に 1 回程度の方 3 件（5.9%）で 24 件（47.1%）と約半数を占めています。また、⑤ほとんどしていない方 8 件（15.7%）と⑥ 1 度もしたことがない方 4 件（7.8%）も合わせると、36 件（70.6%）と 7 割を超えています。

回答	回答数	割合
①週に 1 回以上	5 件	10.0%
②月に 1 回程度	9 件	18.0%
③半年に 1 回程度	21 件	42.0%
④ 1 年に 1 回程度	3 件	6.0%
⑤ほとんどしていない	8 件	16.0%
⑥ 1 度もしたことがない	4 件	8.0%
⑦無回答	0 件	0%

n = 50

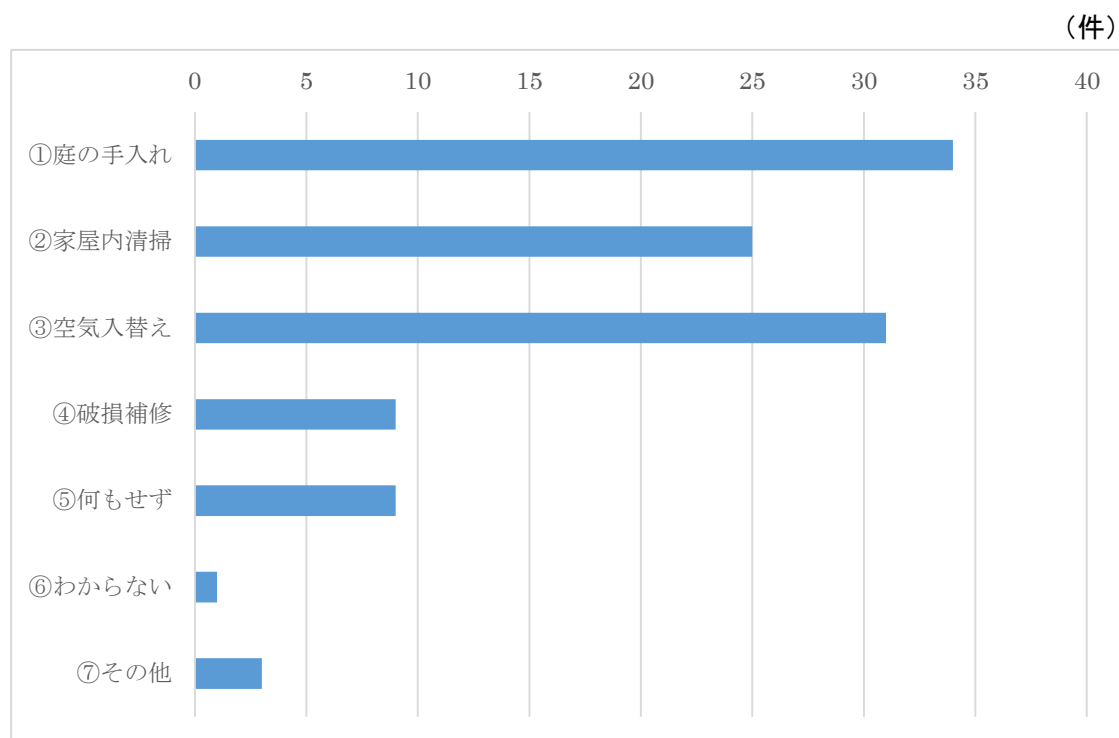


【問 7 この建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。】（複数選択可）

問 2 において、④正月やお盆のみ等、時々利用している方 17 件（22.4%）と⑤利用していない方 33 件（43.4%）の 50 件を回答対象としました。主に、①庭の手入れ、草刈り、②家屋内の清掃、③空気の入れ替えを行っているようです。

回答	回答数	割合
①庭の手入れ、草刈り	34 件	30.4%
②家屋内の清掃	25 件	22.3%
③空気の入れ替え	31 件	27.7%
④破損箇所の補修・修繕	9 件	8.0%
⑤何もしていない	9 件	8.0%
⑥わからない	1 件	0.9%
⑦その他	3 件	2.7%

n =112

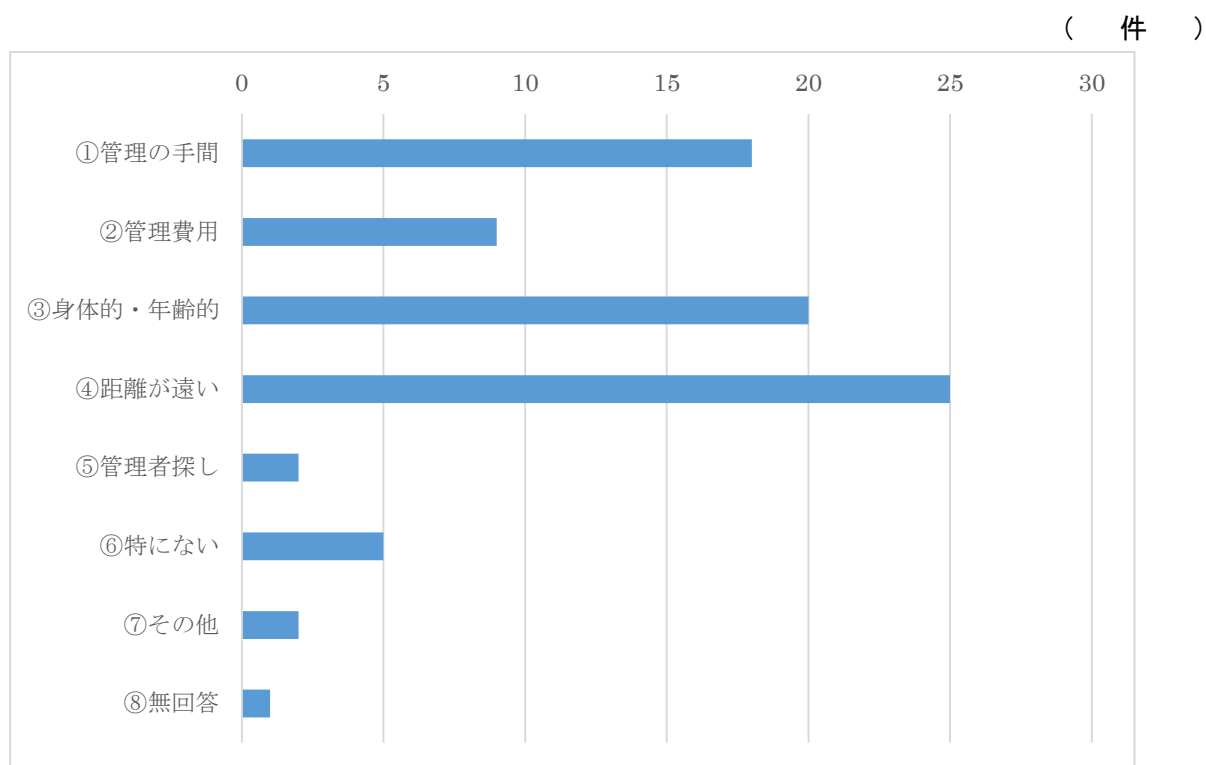


【問 8 この建物の維持管理を行う上で、困っていることは何ですか。】（複数選択可）

問 2 において、④正月やお盆のみ等、時々利用している方 17 件（22.4%）と⑤利用していない方 33 件（43.4%）の 50 件を回答対象としました。④距離が遠い方が最も多く 25 件（30.5%）に続き、③身体的・年齢的に大変な方が 20 件（24.4%）、①管理の手間が大変な方が 18 件（22.0%）と以上 3 つの項目で特に困っています。

回答	回答数	割合
①管理の手間が大変	18 件	22.0%
②管理費用が高い	9 件	11.0%
③身体的・年齢的に大変	20 件	24.4%
④距離が遠い	25 件	30.5%
⑤管理者探しが困難	2 件	2.4%
⑥特にない	5 件	6.1%
⑦その他	2 件	2.4%
⑧無回答	1 件	1.2%

n = 82

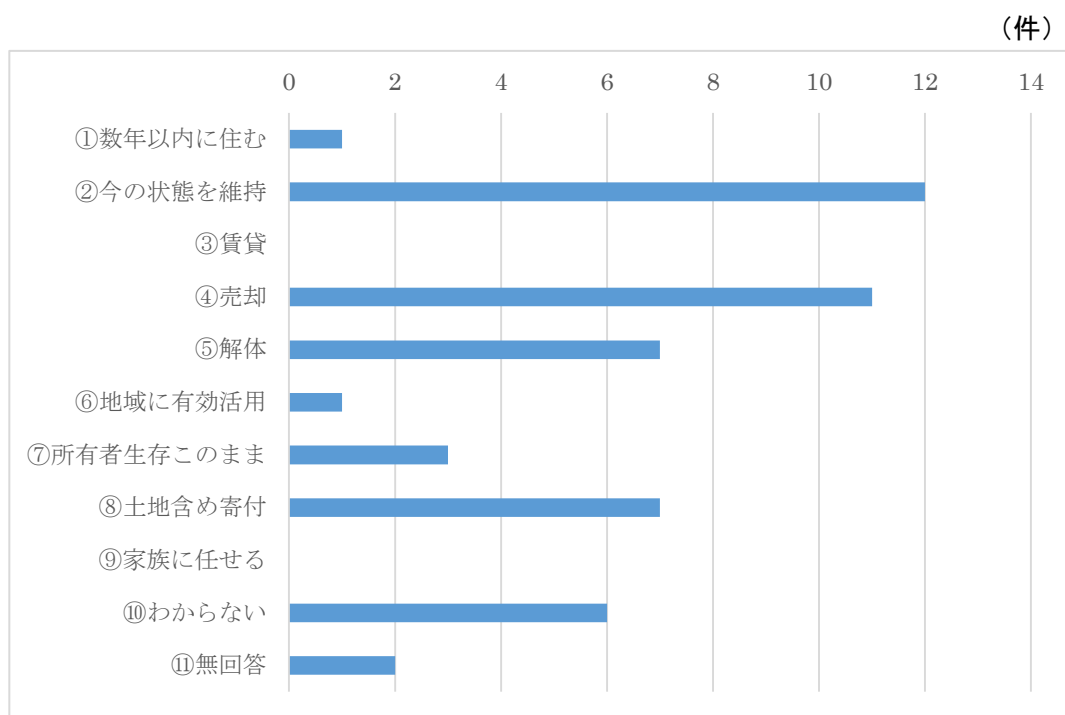


【問 9 この建物の今後について、どのようにお考えですか。】（選択は1つ）

問 2 において、④正月やお盆のみ等、時々利用している方 17 件（22.4%）と⑤利用していない方 33 件（43.4%）の 50 件を回答対象としました。④売却したい方 22.0%、⑥地域のために有効活用してもらいたい方 2.0%、⑧土地を含め村に寄付したい方 14.0%を合わせると 38.0%となり、本村では約 4 割の所有者等の方が、流通や何らかの利活用を検討していることが分かります。

回答	回答数	割合
①数年以内に自分または家族等が住む（新築、改築を含む）。	1 件	2.0%
②時々利用するために今の状態を維持する。	12 件	24.0%
③賃貸したい。	0 件	0%
④売却したい。	11 件	22.0%
⑤建物を解体する。	7 件	14.0%
⑥地域のために有効活用してもらいたい。	1 件	2.0%
⑦所有者が生存中は、このままにしておく。	3 件	6.0%
⑧土地を含め村に寄付したい。	7 件	14.0%
⑨家族（子や孫）に任せる。	0 件	0%
⑩わからない。	6 件	12.0%
⑪無回答。	2 件	4.0%

n = 50



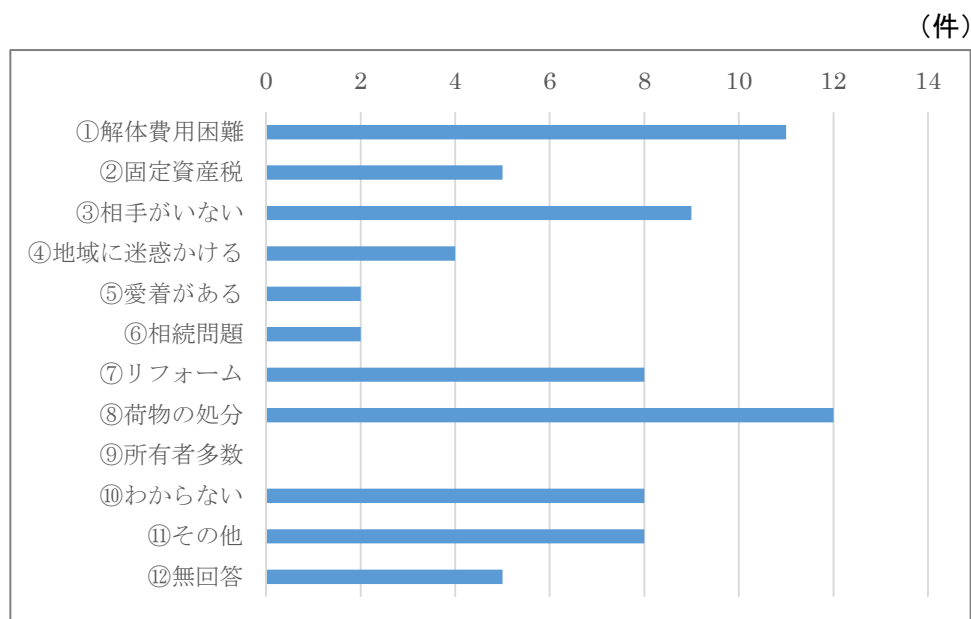
【問 10 上記の建物の今後の活用について、困っていることはありますか。】

(複数選択可)

問 2 において、④正月やお盆のみ等、時々利用している方 17 件 (22.4%) と⑤利用していない方 33 件 (43.4%) の 50 件を回答対象としました。⑧荷物の処分に困っているが 12 件 (16.0%) に続き、①解体費用の支出が困難で解体できないが 11 件 (14.7%)、③賃貸、売却をしたいが、相手が見つからないが 9 件 (12.0%) となっており、解体と処分に困っていることが分かります。

回答	回答数	割合
①解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない。	11 件	14.7%
②解体して更地になることで固定資産税が上がる為、解体できない。	5 件	6.7%
③賃貸、売却をしたいが、相手が見つからない。	9 件	12.0%
④賃貸、売却により、知らない住民が入居することが心配で、地域に迷惑をかけないか不安。	4 件	5.3%
⑤愛着がある為、他人に貸したり売ったりしたくない。	3 件	4.0%
⑥相続問題等で、権利者間で意見が一致していない。	2 件	2.7%
⑦リフォームしないと使用できない状態である。	8 件	10.7%
⑧荷物の処分に困っている。	12 件	16.0%
⑨何代も続いた相続未登記で所有者が多数の為身動きがとれない。	0 件	0%
⑩どうすればよいかわからない。	8 件	10.7%
⑪その他。	8 件	10.7%
⑫無回答。	5 件	6.7%

n = 75

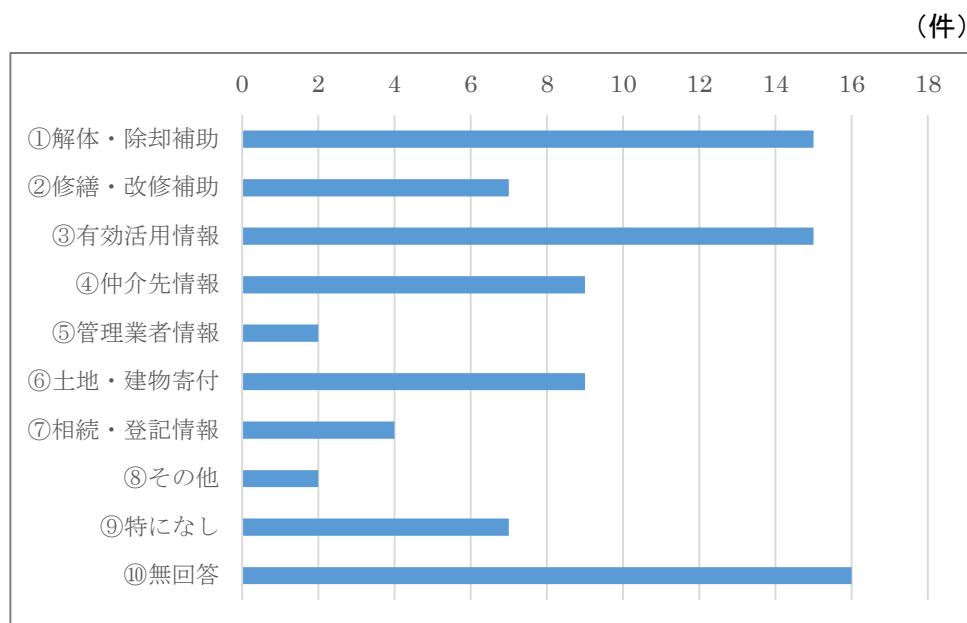


【問 11 空き家の活用や管理について、村への要望はありますか。】（複数選択可）

問 2 において、②物置・倉庫等として利用している方 12 件（15.8%）、③仕事場、作業場として利用している方 3 件（3.9%）、④正月やお盆のみ等、時々利用している方 17 件（22.4%）、⑤利用していない方 33 件（43.4%）の 65 件を回答対象としました。①空き家の解体・除却に対する補助がほしい。と③空き家の有効活用に関する情報がほしい。がともに 15 件（17.4%）となっています。

回答	回答数	割合
①空き家の解体・除却に対する補助がほしい。	15 件	17.4%
②空き家の修繕や改修に関する補助がほしい。	7 件	8.1%
③空き家の有効活用に関する情報がほしい。	15 件	17.4%
④空き家を賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報がほしい。	9 件	10.5%
⑤空き家を管理する業者等の情報がほしい。	2 件	2.3%
⑥土地・建物の寄付を受け付けてほしい。	9 件	10.5%
⑦相続や登記についての情報がほしい。	4 件	4.7%
⑧その他。	2 件	2.3%
⑨特になし	7 件	8.1%
⑩無回答。	16 件	18.6%

n = 86



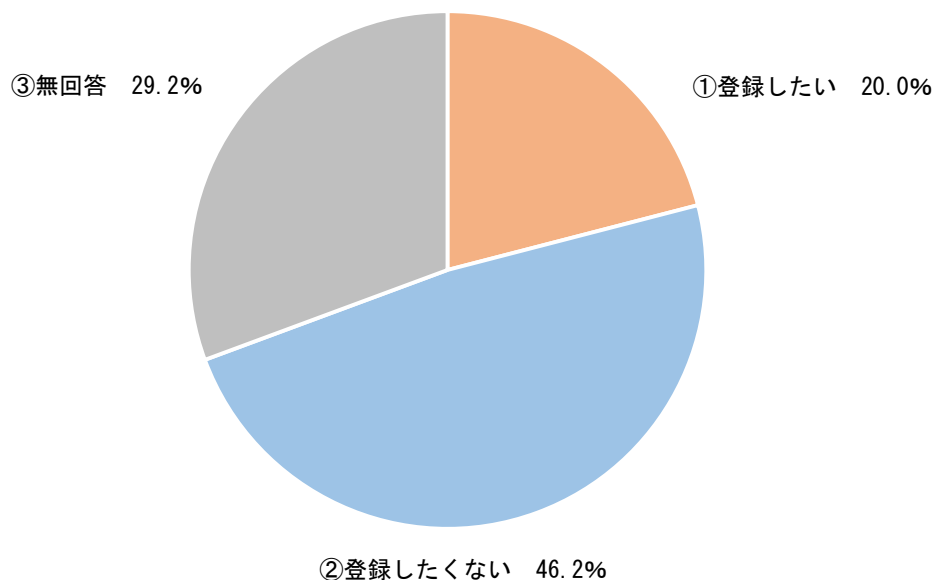
【問 12 東白川村空き家バンクへ登録される意向はありますか。】（選択は 1 つ）

問 2 において、②物置・倉庫等として利用している方 12 件（15.8%）、③仕事場、作業場として利用している方 3 件（3.9%）、④正月やお盆のみ等、時々利用している方 17 件（22.4%）、⑤利用していない方 33 件（43.4%）の 65 件を回答対象としました。

②登録したくない方が 30 件（46.2%）と過半数近くとなっています。

回答	回答数	割合
①登録したい。	13 件	20.0%
②登録したくない。	30 件	46.2%
③無回答	19 件	29.2%

n = 65



3 アンケート回答の分析

前頁までは各質問に対する回答を表やグラフを用いて集計しました。

まずは、問2「建物の現在の利用実態はどのようになっていますか。」の設問にて、⑤利用していない方33件（43.4%）のみで再集計しました。また、利用していない方33件と、時々利用している方17件の回答の比較をしたところ、1点のみ大きな違いがありました。それは、「建物の維持管理の頻度」です。時々利用している方は、「月に1回程度」が8件、「半年に1回程度」が6件、「週に1回程度」が3件という内訳ですが、利用していない方は、「半年に1回程度」と「1年に1回程度」を合わせて18件の54.8%、「ほとんどしていない」と「1度もしたことがない」を合わせて12件の36.4%となっています。

時々利用している方 n=17

回答	回答数	割合
①週に1回以上	3件	17.6%
②月に1回程度	8件	47.1%
③半年に1回程度	6件	35.3%
④1年に1回程度	0件	0%
⑤ほとんどしていない	0件	0%
⑥1度もしたことがない	0件	0%
⑦無回答	0件	0%

利用していない方 n=33

回答	回答数	割合
①週に1回以上	2件	6.1%
②月に1回程度	1件	3.0%
③半年に1回程度	15件	45.5%
④1年に1回程度	3件	9.1%
⑤ほとんどしていない	8件	24.2%
⑥1度もしたことがない	4件	12.1%
⑦無回答	0件	0%

そして、問2において、④正月やお盆のみ等、時々利用している方17件（22.4%）と⑤利用していない方33件（43.4%）の50件の回答から、空き家を取り巻く環境や課題などの傾向を多面的に把握するため、複数の回答をクロス集計し、関係性を確認しました。

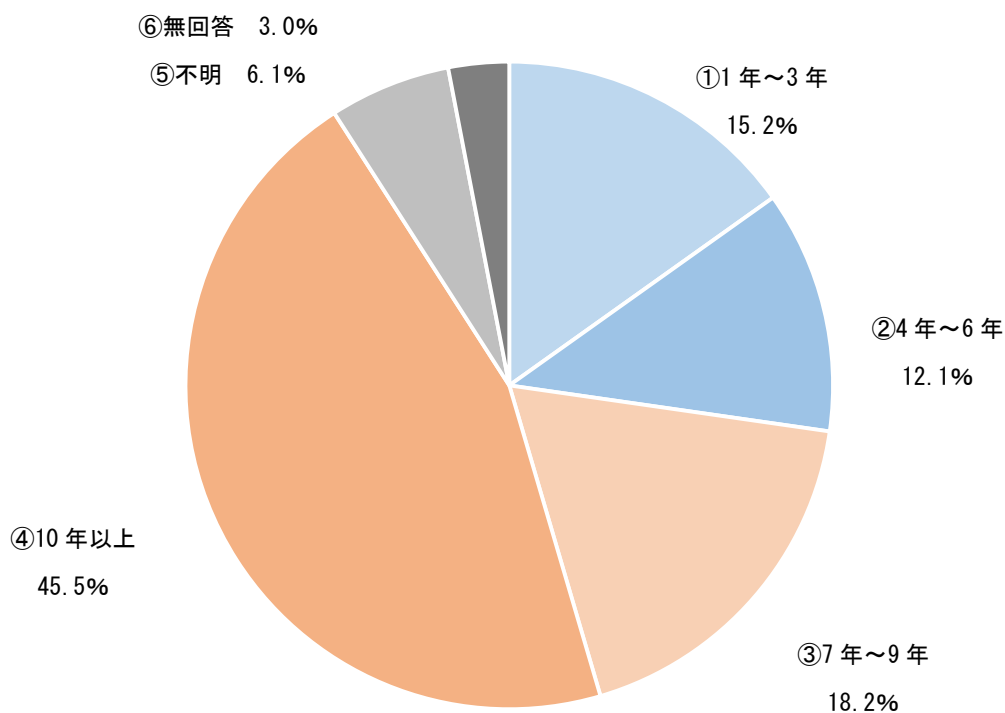
(1) 利用していない建物（空き家）について

【問3 上記の建物を利用しなくなって何年経過しましたか。】（選択は1つ）

問2において、⑤利用していない方33件（43.4%）を回答対象としました。④10年以上経過が15件（45.5%）と最も多く、③7年～9年経過の6件（18.2%）と合わせて21件（63.6%）と過半数を超えています。

回答	回答数	割合
①1年～3年経過	5件	15.2%
②4年～6年経過	4件	12.1%
③7年～9年経過	6件	18.2%
④10年以上経過	15件	45.5%
⑤不明	2件	6.1%
⑥無回答	1件	3.0%

n=33



【問 4 この建物を利用しなくなった理由のうち、もっとも大きな理由は何ですか。】

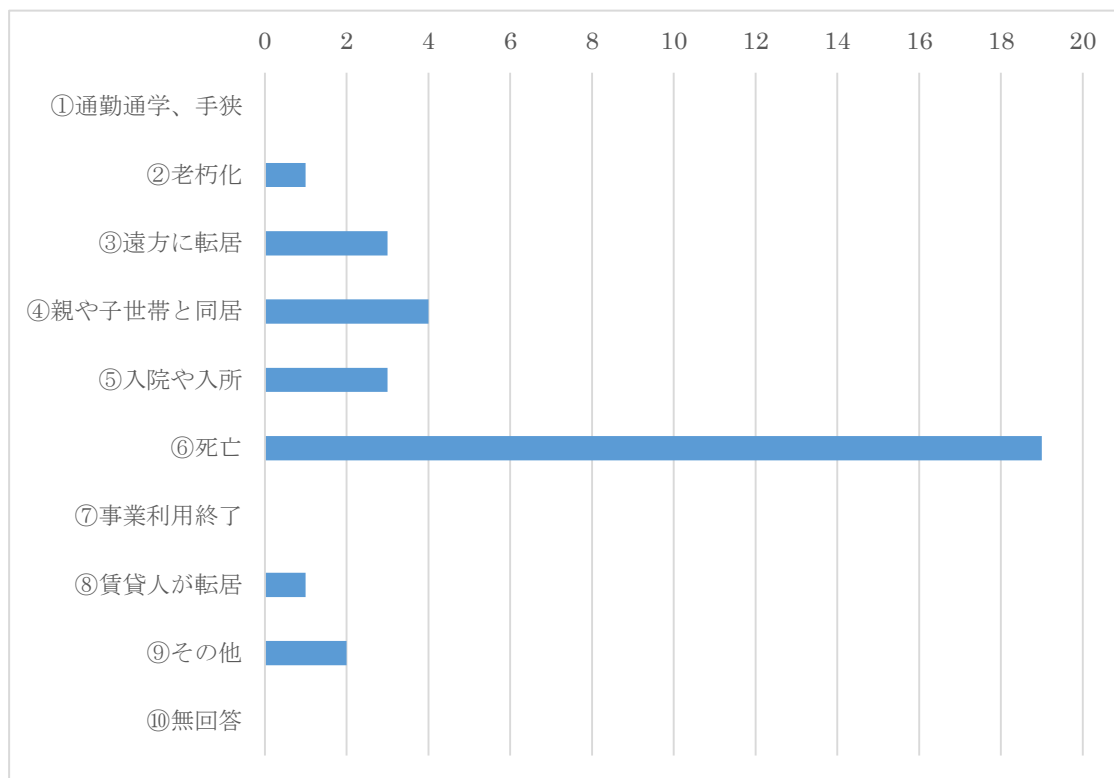
(選択は1つ)

問 2 において、⑤利用していない方 33 件 (43.4%) を回答対象としました。⑥住んでいた人が死亡した理由が 30 件 (58.8%) と単独で過半数を超えています。

回答	回答数	割合
①通勤通学の関係、手狭になった等の理由で住み替えた	0 件	0%
②建物が老朽化した為、住み替えた	1 件	3.0%
③転勤等、遠方に転居することになった	3 件	9.1%
④親や子の世帯と一緒に住むことになった	4 件	12.1%
⑤住んでいた人が入院や、施設に入所した	3 件	9.1%
⑥住んでいた人が死亡した	19 件	57.6%
⑦店舗・作業所等として利用していたが、仕事を辞めた	0 件	0%
⑧賃借人が転居した	1 件	3.0%
⑨その他	2 件	6.1%
⑩無回答	0 件	0%

n = 33

(件)

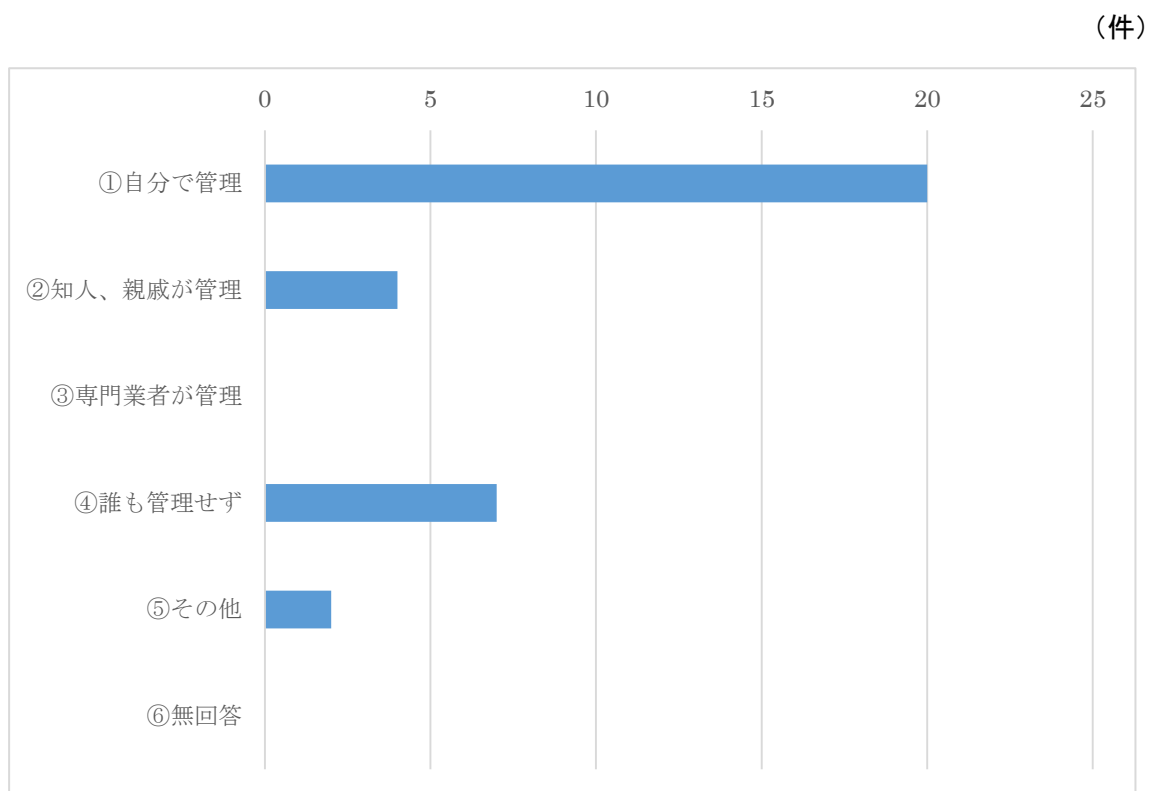


【問5 この建物の維持管理は、どなたが主に行っていますか。】（選択は1つ）

問2において、⑤利用していない方33件（43.4%）を回答対象としました。①自分で管理している方が20件（60.6%）と単独で約6割を占めています。②知人、親戚等に管理をお願いしている方4件（12.1%）と合わせて24件（%）と7割を越えています。

回答	回答数	割合
①自分で管理している。	20件	60.6%
②知人、親戚等に管理をお願いしている。	4件	12.1%
③専門業者に費用を払って維持管理を行っている。	0件	0%
④誰も管理していない。	7件	21.2%
⑤その他。	2件	6.1%
⑥無回答	0件	0%

n=33

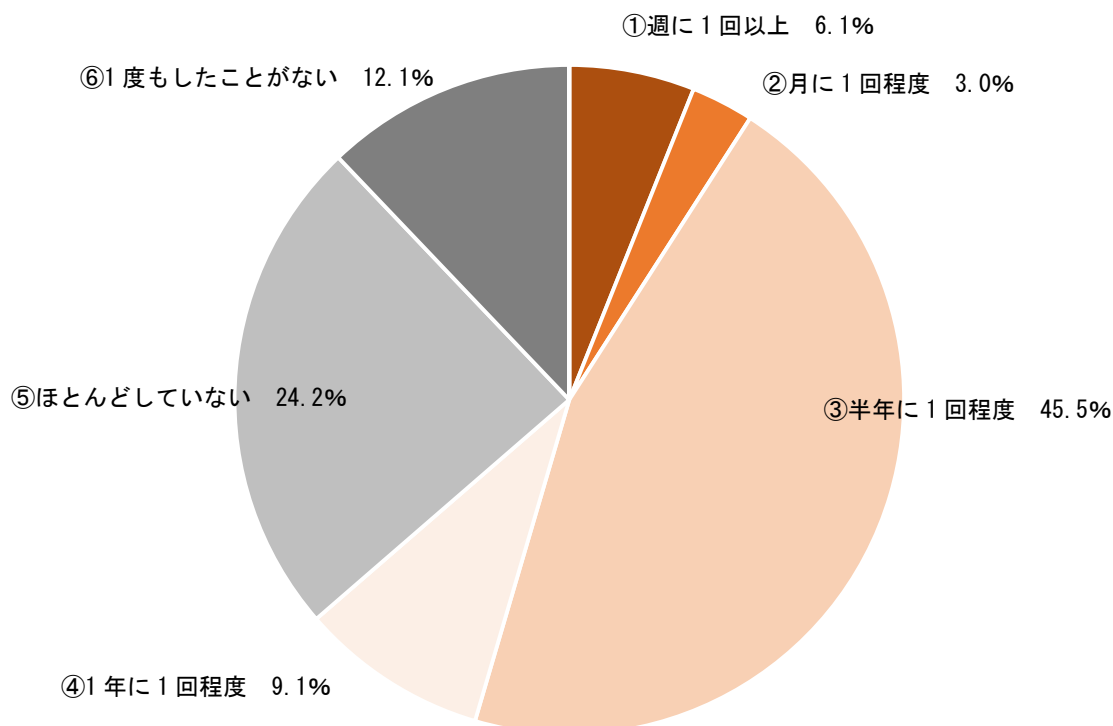


【問 6 この建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。】（選択は1つ）

問 2 において、⑤利用していない方 33 件（43.4%）を回答対象としました。③半年に 1 回程度の方 15 件（45.5%）と④ 1 年に 1 回程度の方 3 件（9.1%）で 18 件（54.5%）と半数を占めています。また、⑤ほとんどしていない方 8 件（24.2%）と⑥ 1 度もしたことがない方 4 件（12.1%）も合わせると、30 件（90.9%）と 9 割を超えています。

回答	回答数	割合
①週に 1 回以上	2 件	6.1%
②月に 1 回程度	1 件	3.0%
③半年に 1 回程度	15 件	45.5%
④ 1 年に 1 回程度	3 件	9.1%
⑤ほとんどしていない	8 件	24.2%
⑥ 1 度もしたことがない	4 件	12.1%
⑦無回答	0 件	0%

n = 33

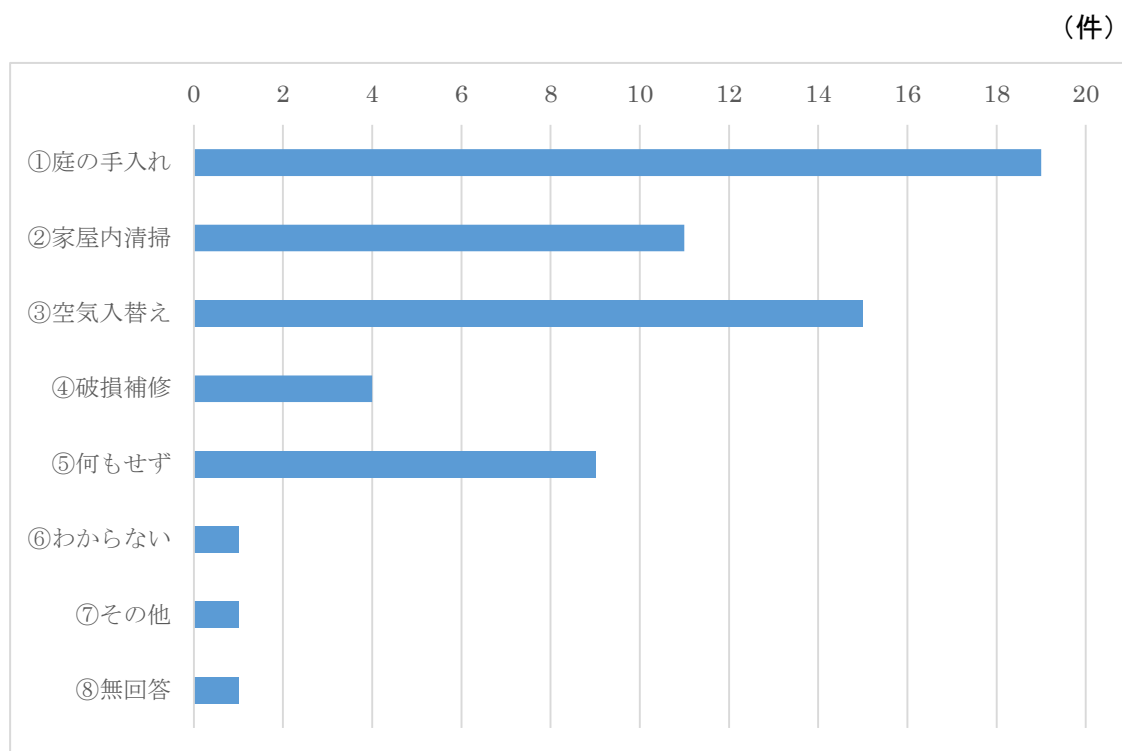


【問 7 この建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。】（複数選択可）

問 2 において、⑤利用していない方 33 件（43.4%）を回答対象としました。主に、①庭の手入れ、草刈り、②家屋内の清掃、③空気の入替えを行っているようです。

回答	回答数	割合
①庭の手入れ、草刈り	19 件	31.1%
②家屋内の清掃	11 件	18.0%
③空気の入替え	15 件	24.6%
④破損箇所の補修・修繕	4 件	6.6%
⑤何もしていない	9 件	14.8%
⑥わからない	1 件	1.6%
⑦その他	1 件	1.6%
⑧無回答	1 件	1.6%

n = 61

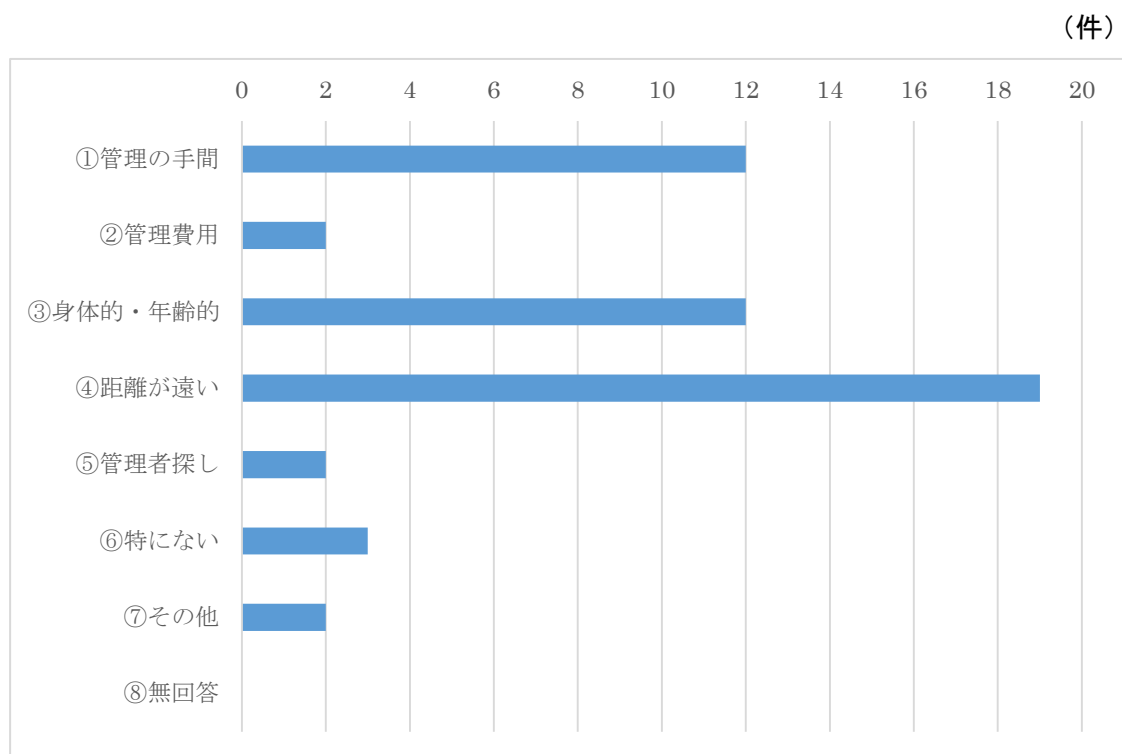


【問 8 この建物の維持管理を行う上で、困っていることは何ですか。】（複数選択可）

問 2 において、⑤利用していない方 33 件（43.4%）を回答対象としました。④距離が遠い方が最も多く 19 件（36.5%）に続き、①管理の手間が大変な方が 12 件（23.1%）、③身体的・年齢的に大変な方が 12 件（23.1%）と以上 3 つの項目で特に困っています。

回答	回答数	割合
①管理の手間が大変	12 件	23.1%
②管理費用が高い	2 件	3.8%
③身体的・年齢的に大変	12 件	23.1%
④距離が遠い	19 件	36.5%
⑤管理者探しが困難	2 件	3.8%
⑥特にない	3 件	5.8%
⑦その他	2 件	3.8%
⑧無回答	0 件	0%

n = 52

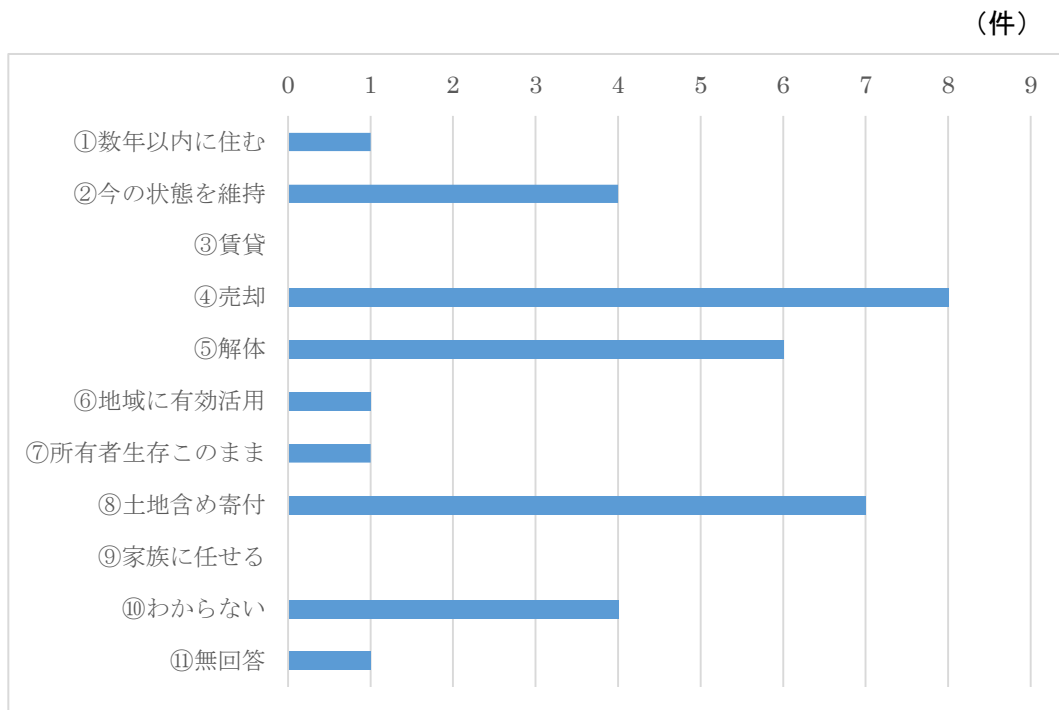


【問 9 この建物の今後について、どのようにお考えですか。】（選択は1つ）

問 2 において、⑤利用していない方 33 件（43.4%）を回答対象としました。④売却したい方 24.2%、⑥地域のために有効活用してもらいたい方 3.0%、⑧土地を含め村に寄付したい方 21.2%を合わせると 48.5%となり、約 5 割の方が、流通や何らかの利活用を検討していることが分かります。

回答	回答数	割合
①数年以内に自分または家族等が住む（新築、改築を含む）。	1 件	3.0%
②時々利用するために今の状態を維持する。	4 件	12.1%
③賃貸したい。	0 件	0%
④売却したい。	8 件	24.2%
⑤建物を解体する。	6 件	18.2%
⑥地域のために有効活用してもらいたい。	1 件	3.0%
⑦所有者が生存中は、このままにしておく。	1 件	3.0%
⑧土地を含め村に寄付したい。	7 件	21.2%
⑨家族（子や孫）に任せる。	0 件	0%
⑩わからない。	4 件	12.1%
⑪無回答。	1 件	3.0%

n = 33



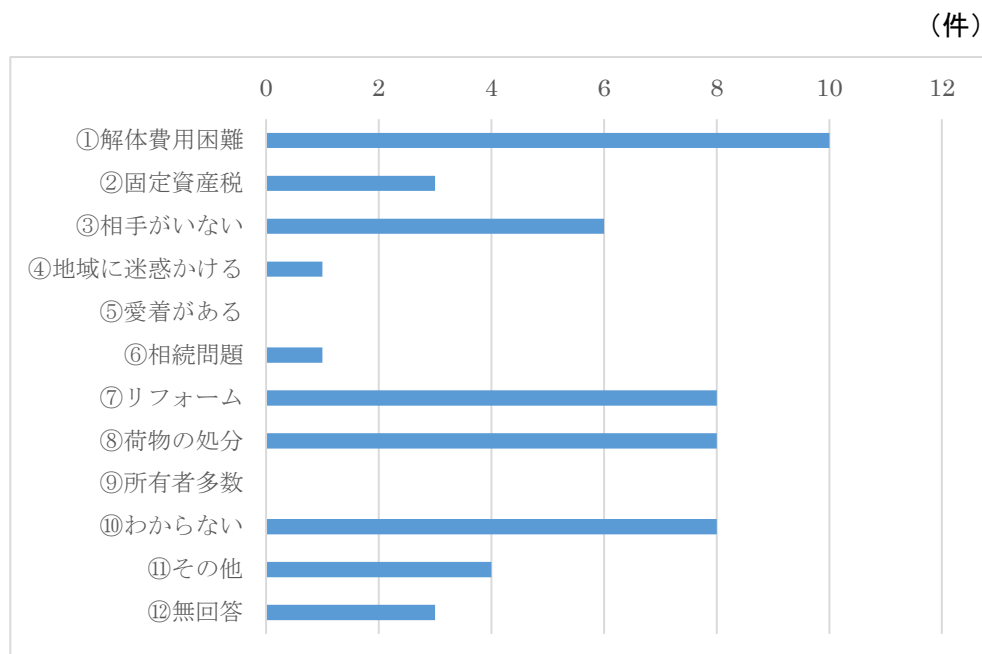
【問 10 上記の建物の今後の活用について、困っていることはありますか。】

(複数選択可)

問 2 において、⑤利用していない方 33 件 (43.4%) を回答対象としました。①解体費用の支出が困難で解体できないが 10 件 (19.2%)、⑦リフォームしないと使用できない状態が 8 件 (15.4%)、荷物の処分に困っているが 8 件 (15.4%) となっており、解体と処分に困っていることが分かります。

回答	回答数	割合
①解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない。	10 件	19.2%
②解体して更地になることで固定資産税が上がる為、解体できない。	3 件	5.8%
③賃貸、売却をしたいが、相手が見つからない。	6 件	30.8%
④賃貸、売却により、知らない住民が入居することが心配で、地域に迷惑をかけないか不安。	1 件	1.9%
⑤愛着がある為、他人に貸したり売ったりしたくない。	0 件	0%
⑥相続問題等で、権利者間で意見が一致していない。	1 件	1.9%
⑦リフォームしないと使用できない状態である。	8 件	15.4%
⑧荷物の処分に困っている。	8 件	15.4%
⑨何代も続いた相続未登記で所有者が多数の為身動きがとれない。	0 件	0%
⑩どうすればよいかわからない。	8 件	15.4%
⑪その他。	4 件	7.7%
⑫無回答。	3 件	5.8%

n = 52



(2) クロス集計

A) 空き家となった期間と維持管理の頻度について

問3の回答と問6の回答を用いて分析すると、利用しなくなった期間と関係なく半年に1回程度維持管理していることが分かりました。また、10年以上利用しなくなった期間に管理がされていないケースが集中し、管理期間が長くなると適正な管理がされなくなっています。適正な維持管理は3ヶ月に1度以上の頻度が必要となるので、適正な管理についての啓発が必要です。

問3×問6		問6 維持管理の頻度							計
		週1	月1	半年に1回	年1回	ほとんどしていない	していない	(空白)	
問3 利用しなくなった期間	①1年～3年	1	1	5		1			8
	②4年～6年	1	3	1		1	1		7
	③7年～9年			3		1	2		6
	④10年以上	3	4	8	3	4	1		23
	⑤不明			1		1			2
	総計	5	8	18	3	8	4		46

B) 空き家となった期間と今後の活用について

問3の回答と問9の回答を用いて分析すると、利用しなくなった期間の長さに関係なく、今後の活用について判断されている傾向から、利用されなくなった早い時点での、今後の活用について情報提供等の有効性が確認できます。

問3×問9		問9 今後の活用について								計
		数年内に住む	今の状態を維持	生存このまま	売却	解体	地域に	土地含め寄付	わからない	
問3 利用しなくなった期間	1年～3年		1		2	1		2	2	8
	4年～6年		3	1	2	1				7
	7年～9年				2		1	3		6
	10年以上	1	5	1	5	5		1	3	23
	不明		1					1		2
	総計	1	10	2	11	7	1	7	5	46

C) 維持管理の頻度と今後の活用について

問 3 の回答と問 9 の回答を用いて分析すると、今後も所有する意向の方は適正に維持管理がされており、手放したい方は適正に管理がされていない傾向が読み取れます。さらに、全体の半数以上は管理頻度が半年以下となっていますので、利活用に適した家屋の状態を維持する管理の重要性を啓発する必要があります。

問6×問10		問10 今後の活用について									
		数年以内に住む	今の状態を維持	生存このまま	売却	解体	有効活用	寄付	わからない	空白	計
問6 維持管理の頻度	週 1	1	3		1						5
	月 1		4	1	3	1			1		10
	半年に 1		6	2	3	3		3	3	1	21
	年 1				1	2					3
	ほとんどしていない				3		1	1	2	1	8
	1 度もしていない					1		3			4
	計	1	13	3	11	7	1	7	6	2	51

D) 今後の活用と課題について

問9の回答と問10の回答を用いて分析すると、今後も所有する意向の方は活用する為にはリフォームが必要という課題があり、売却意向の方は相手が見つからないことが多く、かつ解体についても考えている傾向が読み取れます。さらに、知らない入居者が地域に迷惑をかけないか心配なことも挙げられています。また、今後の活用と活用についての課題も分からないという方への総合的啓発も重要だと考えられます。

問9 今後の活用について	問9×問10	問10 活用について困っていること										
		解体費用	税金	相手いない	地域迷惑	愛着ある	相続問題	リフォーム	荷物の処分	わからない	他	計
	住む予定										1	1
	現状維持		1			2	2	3	1		3	12
	生存中維持							1	1		1	3
	売却	3		8	3			1	1		2	18
	解体	4	1						2	1		7
	地域に									1		1
	寄付	2	1	1	1			1	2	2		10
	わからない	2	2					2		4	1	11
	計	11	5	9	4	2	2	8	7	8	8	

E) 今後の活用と村への要望について

問9の回答と問11の回答を用いて分析すると、今後も所有する意向の方は有効活用情報の要望が多く、続いて改修補助の要望となっています。売却の方は仲介業者情報が最も多く、かつ解体も考えていることが読み取れます。解体希望の方は解体補助に集中しており、売却等について考えていないことが読み取れます。そして、寄付の方にも同じ傾向がみてとれます。また、有効活用情報は広く発信することが有効だと考えられます。

問9×問11		問11 村への要望									
		解体補助	改修補助	有効活用情報	仲介先情報	管理業者情報	寄付	相続・登記情報	他	なし	計
問9 今後の活用について	住む予定									1	1
	状態維持		3	4	1		1	1	1	2	13
	生存中維持		1	3							4
	売却	3	1	4	6	1	1			1	17
	解体	5					1	2			8
	地域に			1							1
	寄付	1		1		1	5				8
	わからない	2	1	1				1	1		6
	計	11	6	14	7	2	8	4	2	4	58

F) 今後の活用（所有しない意向）と空き家バンク登録について

問9の回答（今後所有しない意向の項目）と問11の回答を用いて分析すると、解体意向の方はそれ以外の活用方法は考えていないケースが多いと読み取れます。また、今後の活用がわからない方へ、利活用情報を含めた空き家バンク登録への働きかけが考えられます。

問9×問12		問12 空き家バンクへの意向		
		登録したい	登録したくない	計
問9 今後の活用について	売却	6	1	7
	解体		6	6
	地域に活用	1		1
	寄付	1	3	4
	わからない	2	4	6
	計	10	14	24

住宅等の居住実態に関する調査票

【問 1】「空き家所有者意向に関する調査へのご協力をお願い」に記載の所在地の建物についてお伺いします。この建物はあなた又は関係者の方が所有される建物ですか。

- ①自分または関係者のものである。
 - ②自分または関係者には心当たりはない。
 - ③既に売却、譲渡または解決済みである。
- ⇒ 問 2 へ
- ⇒ この設問で終了です。

【問 2】上記の建物の現在の利用実態はどのようになっていますか。（1つ選択）

- ①住居として利用している。
 - ②物置・倉庫等として利用している。
(年間 1 回以上)
 - ③仕事場、作業場として利用している。
(年間 1 回以上)
 - ④正月やお盆のみ等、時々利用している。
 - ⑤利用していない。(空き家状態である)
 - ⑥その他 ()
- ⇒ この設問で終了です。
- ⇒ 問 1 1 へ
- ⇒ 問 3 へ。

【問 3】上記の建物を利用しなくなって何年経過しましたか。（1つ選択）

- ① 1 年～ 3 年経過
- ② 4 年～ 6 年経過
- ③ 7 年～ 9 年経過
- ④ 1 0 年以上経過
- ⑤ 不明

【問 4】この建物を利用しなくなった理由のうち、もっとも大きな理由は何ですか。
(1つ選択)

- ①通勤通学の関係、手狭になった等の理由で住み替えたから。
- ②建物が老朽化した為、住み替えたから。
- ③転勤等、遠方に転居することになったから。

- ④親や子の世帯と一緒に住むことになったから。
- ⑤住んでいた人が入院や、施設に入所したから。
- ⑥住んでいた人が死亡したから。
- ⑦店舗・作業所等として利用していたが、仕事を辞めたから。
- ⑧賃借人が転居したから。
- ⑨その他（ ）

【問 5】この建物の維持管理は、どなたが主に行っていますか。（1つ選択）

- ①自分で管理している。
- ②知人、親戚等に管理をお願いしている。
- ③専門業者に費用を払って維持管理を行っている。
- ④誰も管理していない
- ⑤その他（ ）

【問 6】この建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（1つ選択）

- ①週に1回以上
- ②月に1回程度
- ③半年に1回程度
- ④1年に1回程度
- ⑤ほとんどしていない
- ⑥1度もしたことがない

【問 7】この建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。（複数選択可）

- ①庭の手入れ、草刈り
- ②家屋内の清掃
- ③空気の入替え
- ④破損箇所の補修・修繕
- ⑤何もしていない
- ⑥わからない
- ⑦その他（ ）

【問 8】この建物の維持管理を行う上で、困っていることは何ですか。（複数選択可）

- ①管理の手間が大変
- ②管理費用が高い
- ③身体的・年齢的に大変
- ④距離が遠い
- ⑤管理者探しが困難
- ⑥特にない
- ⑦その他（ ）

【問 9】この建物の今後について、どのようにお考えですか。（1つ選択）

【問 1 2】東白川村空き家バンクへ登録される意向はありますか。（1つ選択）

※空き家バンクとは、空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、インターネット等を利用して空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。

- ①登録したい。
②登録したくない。

◆最後にご回答いただいた方について、伺います。

【問 1 3】所有者との続柄（1つ選択）

- ①本人 ②配偶者 ③子ども ④孫 ⑤兄弟姉妹
⑥親 ⑦その他（ ）

注) 所有者ご本人の意向を確認しながら調査票の記入をお手伝いいただいた場合は、

- ①本人 としてください。

【問 1 4】 あなたの年齢を以下からお選びください。(1つ選択)

- ①29 歳以下 ②30 代 ③40 代 ④50 代 ⑤60 代
⑥70 代 ⑦80 代以上

【問 15】 上記の建物所有者の状態はどうなっていますか。(1つ選択)

- ①単独個人名義 ②複数個人名義 ③法人
④都道府県 ⑤その他（ ）

【問１６】今後、空き家に関して、村から情報提供や意向を伺いたい場合の連絡先を任意で下記にご記入ください。

お 名 前	
ご 住 所	
電 話 番 号	
メールアドレス	

【問１７】空き家について感じていること、思っていることがありましたらご記入下さい。

以上でアンケートは終わりです。ご協力いただきありがとうございました。

空き家実態調査 ご協力をお願い

東白川村長 今井俊郎

日頃は、村政に何かとご理解・ご協力をいただきありがとうございます。
現在、全国的に少子・高齢化の進行やライフスタイルの変化に伴って、空き家が増加傾向にあります。本村においても空き家が増加傾向にあり、住宅に関する施策を実行する上で、積極的な対策を講じる必要があると考えております。
そこで、村では平成28年度から空家等対策の推進を目的とした実態調査を行っており、今年度は空家と思われる建物の所有者様に対し、居住実態に関するアンケート調査を実施します。

つきましては、ご多用の折に誠に恐縮ですが、本調査にご理解・ご協力いただきますようよろしくお願いいたします。

なお、本調査票は下記の所在地の建物についてお答えください。

管理 NO.	●-●	東白川村	●●●●●
--------	-----	------	-------

記入にあたってのお願い

本調査の対象は、地域からの情報と敷地外から外観の目視により空き家候補と判定された建物の所有者様にお送りしているため、調査対象建物が空き家ではないにも関わらず抽出されている場合があります。その場合は大変恐縮ではございますが、調査票問1～問2にご回答のうえ、返信用封筒でご返信ください。

