

菊川市空家等対策計画

令和7年改定版

平成28年2月（策定）

令和3年2月（改定）



菊川市

菊川市空家等対策計画

目次

1	本計画の策定及び改定の背景	1
2	本計画の基本的事項	1
	(1) 本計画の目的及び位置づけ	1
	(2) 対象とする空家等の種類と用語の定義	3
	(3) 対象とする区域	4
	(4) 計画期間	4
	(5) 本計画の改定や見直し	4
3	菊川市における空家等の状況及び空家等に関する調査	5
	(1) 住宅土地統計調査	5
	(2) 空家等実態調査	5
	(3) 個別の空家等の調査	9
4	空家等の対策に関する基本方針	10
	(1) 対策に関する基本方針	10
	(2) 【方針1】空家等や跡地の利活用促進・管理不全化予防	12
	(3) 【方針2】空家等に対する指導	13
	(4) 【方針3】空家等に対する措置（特定空家等に対する措置を含む）	14
5	空家等対策の実施体制	21
	(1) 住民等からの空家等に関する相談窓口	21
	(2) 空家等対策検討委員会	21
	(3) 空家等対策に係る課	22
6	空家等の管理に係る法令	25
	【巻末資料1】空家等対策の推進に関する特別措置法	
	【巻末資料2】令和6年度菊川市内空家等全数調査業務委託調査結果報告書	

1 本計画の策定及び改定の背景

菊川市では平成27年の「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。）の施行を機に、平成28年に「菊川市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、空家等対策に取り組んできました。

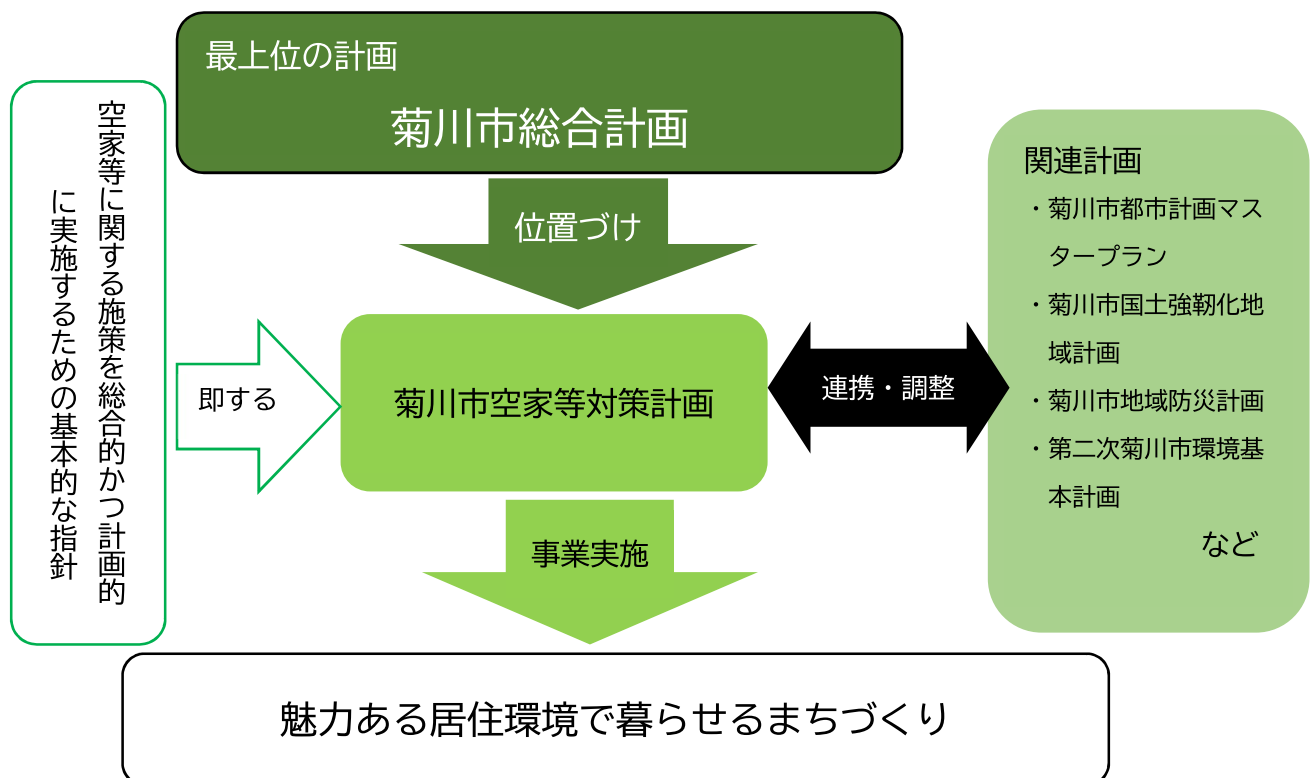
このような中、令和5年12月の法改正で空家等対策をさらに進めるための新たな制度や仕組みが創設されたことを受け、今後も既存住宅等の老朽化や少子高齢化の進行等に伴い空家等の増加が予想されることから、総合的な空家等対策をより一層加速させるため本計画を改定することとしました。

2 本計画の基本的事項

(1) 本計画の目的及び位置づけ

本計画は、法第7条第1項の規定に基づき空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的として、図1のとおり、国が定めた「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」に即した内容とします。また、菊川市総合計画の「魅力ある居住環境で暮らせるまちづくり」を実現するための個別計画に位置づけ、その他の関連計画と連携及び調整を図ります。

【図1 本計画の位置づけイメージ】



(空家等対策計画)

第7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から14 略

○「持続可能な開発目標（SDGs）」との関連について

本計画は平成27年の国連サミットで採択された「持続可能な開発目標（SDGs）」の17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」について関連性が深いので、空家等対策を通じて持続可能なまちづくりを目指します。



(2) 対象とする空家等の種類と用語の定義

本計画の対象は、図2のように法第2条第1項に規定される空家等並びに同条第2項に規定される特定空家等及び法第13条第1項に規定される管理不全空家等を基本としつつ、空家等の発生予防と活用促進の観点から、空家等の未使用状態が概ね1年を経過していないもの及び将来的に空家等になる可能性があるもの（本計画で空家等予備軍と定義、以下同じ）も含めるものとします。

ア 空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって**居住その他の使用がなされていないことが常態**（その状態が概ね1年以上継続しているもの）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、又は管理するものは除きます。

イ 特定空家等（法第2条第2項）

上記アの空家等のうち、次の(ア)から(エ)までのいずれかの状態にあると認められる空家等をいいます。

- (ア) 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
- (イ) 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
- (ウ) 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
- (エ) 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状態

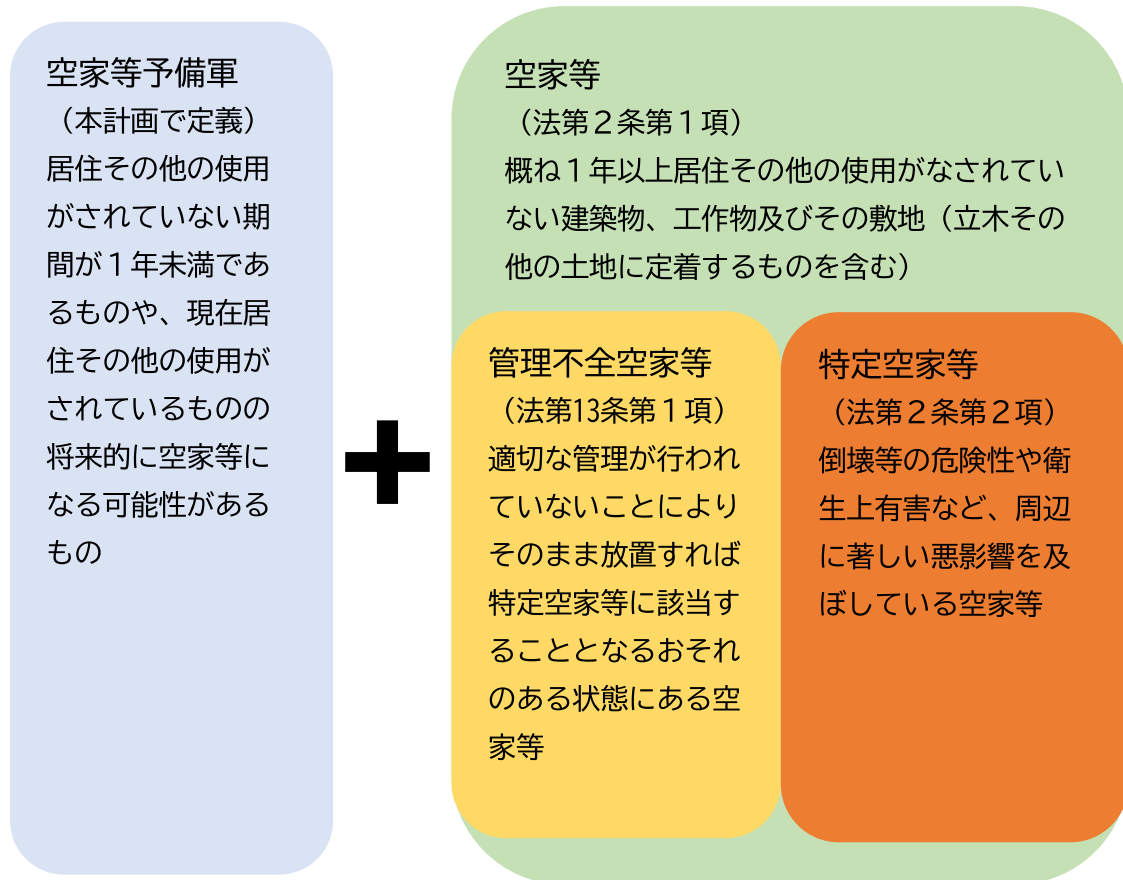
ウ 管理不全空家等（法第13条第1項）

上記アの空家等のうち、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上記イの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**をいいます。

エ 空家等予備軍

居住その他の使用がされていない期間が1年未満であるものや、現在居住その他の使用がされているものの、**将来的に空家等になる可能性があるもの**をいいます。

【図2 本計画の対象】



(3) 対象とする区域

空家等が市内全域に存在することに鑑み、菊川市内全域とします。

(4) 計画期間

令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

(5) 本計画の改定や見直し

計画最終年度の前年に市内の空家等について実態を把握する調査を行い、空家等の戸数及び分布を把握するとともに、取り組みの実施状況を総括して翌年度に次期計画を策定します。

計画期間中に関係法令の改正や社会情勢の変化等により計画の内容を変更する必要がある場合は、適宜見直すものとします。

3 菊川市における空家等の状況及び空家等に関する調査

(1) 住宅・土地統計調査

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」では、菊川市における空き家の状況は表1のとおりであり、空き家戸数は平成30年調査時から150戸増加の3,170戸となりました。このうち賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は約1.76倍に増加する一方、賃貸用の住宅は3割減少しています。

なお、住宅・土地統計調査の空き家戸数については、調査対象を無作為に抽出し、その調査結果に率を乗じて推定値を算出するものであるため、実際の空き家戸数とは差異があると考えられます。

【表1 住宅・土地統計調査による空き家戸数】 (単位：戸)

		平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
住 宅 総 数		15,300	16,420	18,490	19,620	21,070
空 き 家	賃貸・売却用及び 二次的住宅を除く 空き家	390	790	870	990	1,740
	二 次 的 住 宅	—	40	10	30	60
	賃貸用の住宅	960	930	2,270	1,970	1,360
	売却用の住宅	—	20	100	30	10
	計	1,350	1,780	3,240	3,020	3,170

※「二次的住宅」とは、別荘や仕事の都合で寝泊まりするだけの住宅で普段居住していない住宅

※「賃貸用住宅」とは、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」とは、新築・中古問わず、売却のために空き家になっている住宅

※「賃貸・売却及び二次的住宅を除く空き家」とは、上記のいずれにも該当せず人が住んでいない住宅で、例えば転勤や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などをいう。(空き家の種別の判断が困難な住宅も含む。)

(2) 空家等実態調査

空家等対策事業推進の基礎資料とするため、市全域を対象に空家等の件数、分布状況及び状態を把握する調査を実施しました。

ア 調査結果概要

調査で確認した空家等の戸数は340戸でした。表2のとおり地区別にみると六郷地区が76件で最も多く、次いで平川地区の52件、河城地区の46件となっています。空家等数を建物数で除した空家率でみると、河城地区が2.6%で最も高く、次いで内田地区の2.4%、小笠南地区の2.1%

となっています。

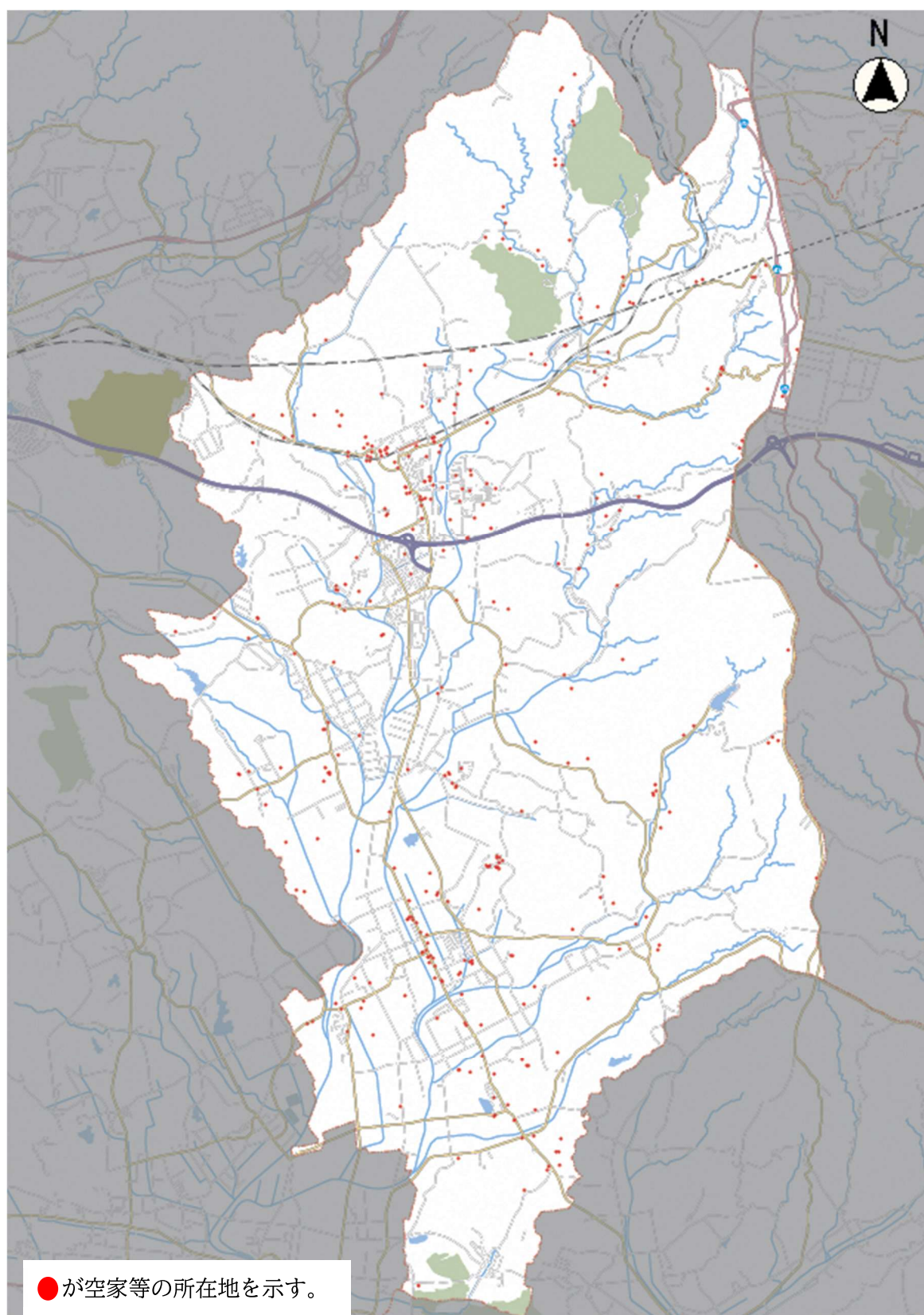
空家等の分布は図3のとおりであり、市内全域に空家等が点在しています。

【表2 地区別空家等戸数】

地区	人口 (人)	世帯数 (世帯)	建物数 (件)	空家等数 (件)	空家率
西方	3,003	1,123	1,255	19	1.5%
町部	3,347	1,517	1,812	22	1.2%
加茂	7,039	2,900	3,605	15	0.4%
内田	2,981	1,089	1,133	27	2.4%
横地	2,279	850	966	14	1.4%
六郷	9,897	4,280	5,022	76	1.5%
河城	4,418	1,601	1,770	46	2.6%
平川	5,019	2,129	2,576	52	2.0%
嶺田	2,308	892	974	12	1.2%
小笠南	2,781	1,040	1,279	27	2.1%
小笠東	4,188	1,651	1,829	30	1.6%
合計	47,260	19,072	22,221	340	1.5%

※人口、世帯数、建物数はいずれも令和6年10月1日現在のもの。

【図3 市内空家等分布図】



イ 不良度判定別空家等戸数

建築物の状態を表3のとおり整理し、340戸の空家等について表4のとおりランク分けを行いました。

空家等を不良度判定別にみると、「L1(A)」が191件で最も多く、次に「判定不可」61件、「L2(B)」47件、「L3(C)」41件となりました。

【表3 不良度ランク判定表】

ランク	判定内容
L1 (A)	小規模の修繕により再利用が可能
L2 (B)	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
L3 (C)	主体構造部に著しい損傷があるか、複数個所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却が必要
判定不可	不良度判定のランクがL1 (A) 又はL2 (B) となったもののうち、「擁壁の状況、屋根材の状況、建物の傾き」のいずれが「確認不可」のもの

【表4 不良度ランク別空家等戸数状況】 (単位：件)

地区	不良度ランク				合計
	L1 (A)	L2 (B)	L3 (C)	判定不可	
西方	8	1	3	7	19
町部	15	4	2	1	22
加茂	8	1	6	0	15
内田	11	4	7	5	27
横地	9	3	0	2	14
六郷	49	10	5	12	76
河城	21	10	4	11	46
平川	36	10	3	3	52
嶺田	6	3	1	2	12
小笠南	12	0	3	12	27
小笠東	16	1	7	6	30
合計	191	47	41	61	340

ウ 利活用判定別空家等戸数

接道状況や雑草の繁茂状況等の敷地条件から利活用ランクを表5のとおり整理し、340戸の空家等の利活用可能性（売却や賃貸の期待性）について表6のとおりランク分けを行いました。なお、不良度判定で判定不可としたものは利活用判定も判定不可としました。

利活用判定別にみると、「L1(B)」が109件で最も多く、次に「L2(C)」97件、「L3(D)」63件、「判定不可」61件となっています。

【表5 利活用ランク判定表】

ランク	判定内容
L0 (A)	売却・賃貸の期待性が高い
L1 (B)	売却・賃貸の期待性あり
L2 (C)	売却・賃貸の期待性が低い
L3 (D)	売却・賃貸の期待性が著しく低い

【表6 利活用ランク別空家等戸数状況】 (単位：件)

地区	利活用ランク					合計
	L0(A)	L1(B)	L2(B)	L3(C)	判定不可	
西方	2	4	4	2	7	19
町部	0	8	4	9	1	22
加茂	0	6	3	6	0	15
内田	0	6	9	7	5	27
横地	0	4	7	1	2	14
六郷	4	24	25	11	12	76
河城	0	21	9	5	11	46
平川	1	20	18	10	3	52
嶺田	0	6	3	1	2	12
小笠南	2	6	4	3	12	27
小笠東	1	4	11	8	6	30
合計	10	109	97	63	61	340

(3) 個別の空家等の調査

周辺に影響を及ぼすとして相談を受けた空家等については、法第9条及び第10条の規定に基づき市が調査を行います。

ア 立入調査（法第9条第1項）

特定空家等に対する助言又は指導、勧告及び命令の実施に必要な限度において、空家等と認められる場所へ立ち入って調査を行います。なお、立入調査の実施は市が委託した者も含みます。

イ 報告徴収（法第9条第2項）

特定空家等に対する助言又は指導、勧告及び命令の実施に必要な限度において、所有者等に対し、必要な報告を求めます。必要な報告の例として、特定空家等に該当する状態を改善する意向の有無や指導後に措置を行ったかなどが挙げられます。

ウ 所有者等調査（法第10条）

登記情報、所有者等の居所、権利関係、その他空家等に対する指導に必要な事項について、法第10条の規定に基づき関係機関に対し照会を行います。

4 空家等の対策に関する基本方針

(1) 対策に関する基本方針

空家等は個人が所有する資産であることに鑑み、**適切な管理や利活用は、所有者等（法第5条の規定と以下同じ。）により行われることが前提**となります。

市は所有者にとって最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握できるため、図4のとおり対象となる**空家等の状態に応じて利活用や除却を推進するために必要な事業及び措置を実施し、所有者責任の完遂を支援又は指導していくもの**とします。

（空家等の所有者等の責務）

第5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。

空家等の
不良度
【低】

【図 4 空家等対策施策の実施体系】

【方針 1】空家等や跡地の利活用促進・管理不全化予防

【対象とする空家等の種類】

空家等予備軍・空家等

【空家等の現状と課題】

現状空家等ではない又は空家等に起因する悪影響は生じていないが、適切な維持管理の啓発や処分方針の検討を促し、空家等の発生を防ぐ必要があります。

【対策の内容】

適正管理と利活用の普及啓発、相談機会の確保、空家等及び跡地の利活用促進



【方針 2】空家等に対する指導

【対象とする空家等の種類】

空家等・管理不全空家等（P14認定対象）

【空家等の現状と課題】

空家等の管理が行き届かず周辺に悪影響を及ぼし始めているため、早期の修繕や除却を促し、特定空家等化を防ぐ必要があります。

【対策の内容】

行政指導、管理不全空家等の認定及び指導、除却の促進



【方針 3】空家等に対する措置（特定空家等に対する措置を含む）

【対象とする空家等の種類】

管理不全空家等（P15勧告対象）・特定空家等

【空家等の現状と課題】

空家等の管理が不十分で特定空家等に該当するおそれが高い又は該当しており、空家等が生命、人体、財産に危害を加えるのを防ぐ必要があります。

【対策の内容】

管理不全空家等に対する勧告、特定空家等に対する措置、代執行、緊急安全措置



【高】

(2) 【方針1】空家等や跡地の利活用促進・管理不全化予防

空家等について相談できる機会の確保、適切な管理の啓発を通じて空家等の管理不全化を予防します。また、空家等を地域資源と捉え、移住・定住の促進や子育て世帯の住まいの確保といった地域課題の解決に資するよう、住環境整備や利活用支援の取組を進めていきます。

ア 適正管理と利活用の普及啓発

所有者等の管理責任や具体的な管理方法、相続手続、空家等の処分に関する税制上の特例措置などについて、広報紙やSNSなどを用いて広く情報提供を行い、所有者等の意識の涵養と理解増進に取り組みます。

イ 相談機会の確保

空家等が抱える課題は専門的かつ複雑な事例も多く、有識者の助言が必要な場面もあります。所有者等が空家等の処分、利活用、相続手続を適切に行えるよう、県及び法律、不動産、建築等の各分野の団体と協力しワンストップで相談できる機会を確保します。

ウ 空家等及び跡地の利活用促進

空家等の利活用・市場流通の促進は、新たな空家等の発生を抑制し、地域の景観や安全性の向上、コミュニティの活性化など、地域社会の健全化につながる重要な取組であることから、人口動態や住宅ニーズの変化、地域の実情に応じて適切な利活用を進めていきます。同時に行政課題である、人口減少問題に対応するため、移住希望者や子育て世帯などを対象とした利活用支援制度を創設し、空家等の利活用促進を図ります。

除却後の跡地の利活用・市場流通を促進するため、相談会などを案内し、空家等の利活用や処分の相談と一体的に促進します。

○ 相続した空き家の譲渡所得の特別控除

(空家等の処分に関する税制上の特例)

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除（相続人が3名以上の場合は2,000万円）を受けられる措置です。令和5年度の税制改正により令和9年12月31日まで適用期間が延長され、特例の適用対象も拡大されています。

(3) 【方針2】空家等に対する指導

適切な管理が行われていないことにより管理不全空家等や特定空家等に該当するおそれがある空家等については、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行う必要があります。

特定空家等の発生を予防するため、空家等の相続人を含む所有者等を特定し、改善に向けた助言又は指導を行います。

ア 行政指導（法第12条）

市が実施する空家等調査や近隣住民等からの連絡により、適切な管理がされておらず、隣地や公道に影響を及ぼしている空家等の所有者に対して改善に向けた助言又は指導を行い、適切な管理を促します。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第12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。

イ 管理不全空家等の認定及び指導（法第13条第1項）

調査の結果、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態と認められた場合、法第13条第1項の規定に基づき管理不全空家等に認定し、早期の改善又は除却の実施を指導します。

管理不全空家等の判定可否は、国が定めた「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」（以下「ガイドライン」という。）の内容を基本とし、静岡県空き家等対策市町連絡会議特定空家部会が作成した判定基準（以下「判定基準」という。）を用いるものとします。

（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13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。

ウ 除却の促進

老朽化が著しく利活用の予定がない空家等については、早期に除却することで特定空家等の発生を予防することに繋がります。所有者等の責任で除却の推進が図られるよう、除却に要した費用の一部を補助する事業を実施します。

エ 所有者等を確知できない空家等への対応

所有者等の調査を行っても所有者等又はその居所を特定できない若しくは所有者等の死亡後に相続人又は新たな管理人が存在しない状態の空家等は、主体的に対応する者がおらず改善が見込めないリスクが存在します。これらの空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するおそれがあると認められる場合は、財産管理人制度等の活用を検討し、早期の解決を目指します。

(4) 【方針3】空家等に対する措置（特定空家等に対する措置を含む）

適切な管理が行われていない空家等に対して法第12条による行政指導又は法第13条に基づく指導を実施してもなお状態が改善せず、生命、人体、財産へ危害を加える危険性がある場合は、法に基づく措置や処分を実施し、空家等の危険な状態を解消するとともに、所有者責任の完遂を求めます。

ア 管理不全空家等に対する勧告（法第13条第2項）

法第13条第1項に基づく指導を実施してなお状態が改善せず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きいと認める場合、法第13条第2項に基づき措置の実施を勧告します。

（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13条 略

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が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。

勧告を受けた管理不全空家等に係る土地は、勧告を受けた翌年の1月1日以後、表7のとおり適用されている固定資産税・都市計画税（以下「固定資産税等」という。）に係る住宅用地特例の適用が解除されます。

○固定資産税等の住宅用地特例

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、通常、その面積に応じて、表7のとおり固定資産税等の課税標準額を減額する特例措置が適用されています（地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3）。

しかし、法第13条第2項又は法第22条第2項の規定に基づく勧告を受けると当該土地に係る住宅用地特例が解除されます。

【表7 固定資産税等の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税課税標準額	1 / 6 に減額	1 / 3 に減額
都市計画税課税標準額	1 / 3 に減額	2 / 3 に減額

※アパート・マンション棟の場合は戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

イ 特定空家等に対する措置

空家等の状態が法第2条第2項に規定する条件に該当すると思われる場合、特定空家等に対する措置を講じます。特定空家等に対する措置は、助言又は指導、勧告、命令及び代執行に大別され、措置は法の規定に基づき、助言又は指導、勧告、命令の順に実施します。

(ア) 認定及び助言又は指導（法第22条第1項）

調査の結果、特定空家等に該当するおそれのある状態と認められた場合、法第22条第1項の規定に基づき助言又は指導を実施し、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

特定空家等の判定可否は、ガイドラインの内容を基本とし、判定基準を用いて周辺の建築物や通行人等に対し悪影響を及ぼす可能性、危険度及び切迫性等のほか、それらの程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かを勘案し、検討委員会に意見を聴くものとします。

助言又は指導の内容は特定空家等と認定された事由を解消するために必要かつ合理的な範囲内のものとするため、必ずしも除却を前提とするものではありません。

(イ) 勧告（法第22条第2項）

法第22条第1項に基づく助言又は指導を実施してなお状態が改善されない場合、同条第2項に基づき助言又は指導に係る措置の勧告を実

施します。

勧告を受けた特定空家等に係る土地は、翌年の1月1日以後、固定資産税等に係る住宅用地特例の適用が解除されます。なお、既に管理不全空家等に対する勧告を受けている場合は、当該勧告によらず住宅用地特例は解除されます。

(ウ) 命令（法第22条第3項）

法第22条第2項の規定に基づく勧告を受けてなお正当な理由なく措置を行わない所有者等に対し、特に必要がある場合は同条第3項の規定に基づき命令に係る措置を実施します。命令を実施した場合、第三者に不足の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に標識を設置します。

なお、ここでいう「正当な理由」とは、所有者等が有する権原を越えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定したものであり、例えば単に措置を行うために必要な資金が無いことや除却後の跡地利用が困難なことは「正当な理由」に該当しません。

また、命令にあたっては、命令前の事前通知により法第22条第4項に基づく意見書の提出機会又は同条第6項に基づく公開による意見の聴取の機会を付与します。

五章 特定空家等に対する措置

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく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。

ウ 代執行

代執行は命令した措置を講じない場合、過失がなく必要な措置を命ぜられるべきものを確知することができない場合、災害その他非常の場合において、措置の実施を命ずるいとまがないときに緊急的に実施する場合の3つに分類されます。代執行できる措置は、周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内で、代替的作為義務（他人が代わってすることができる義務）に限ります。

行政代執行に係る手続等については全て、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところによります。

（ア）行政代執行（法第22条第9項）

命令を受けた者が、命ぜられた措置を履行しないとき、履行が不十分なとき、又は定めた期限までに完了する見込みがないときは、周辺に対する生命や身体の危険度の切迫性などを総合的に勘案したうえで、本来命令を受けた所有者等がなすべき措置を行政が代わりに執行します。

（イ）略式代執行（法第22条10項）

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく命令を受ける者を確知することができない（過失がなく助言又は指導及び勧告を受ける者がいない場合も含む。）場合、略式代執行により措置を実施します。

「過失がなく」とは、市が職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味し、「確知することができない」とは法第10条に基づき関係機関及び利害関係者へ調査を行ってなお居所等が不明なことをいいます。

（ウ）緊急代執行（法第22条11項）

災害その他の場合において、保安上著しく危険な状態にある特定空家等に対し必要な措置を命ずるいとまがない場合、緊急代執行により措置を実施します。災害が発生している最中だけでなく、発災前後に危険な状態である場合や公益性の観点から緊急の措置が必要となる非常の場合も含みます。

第22条

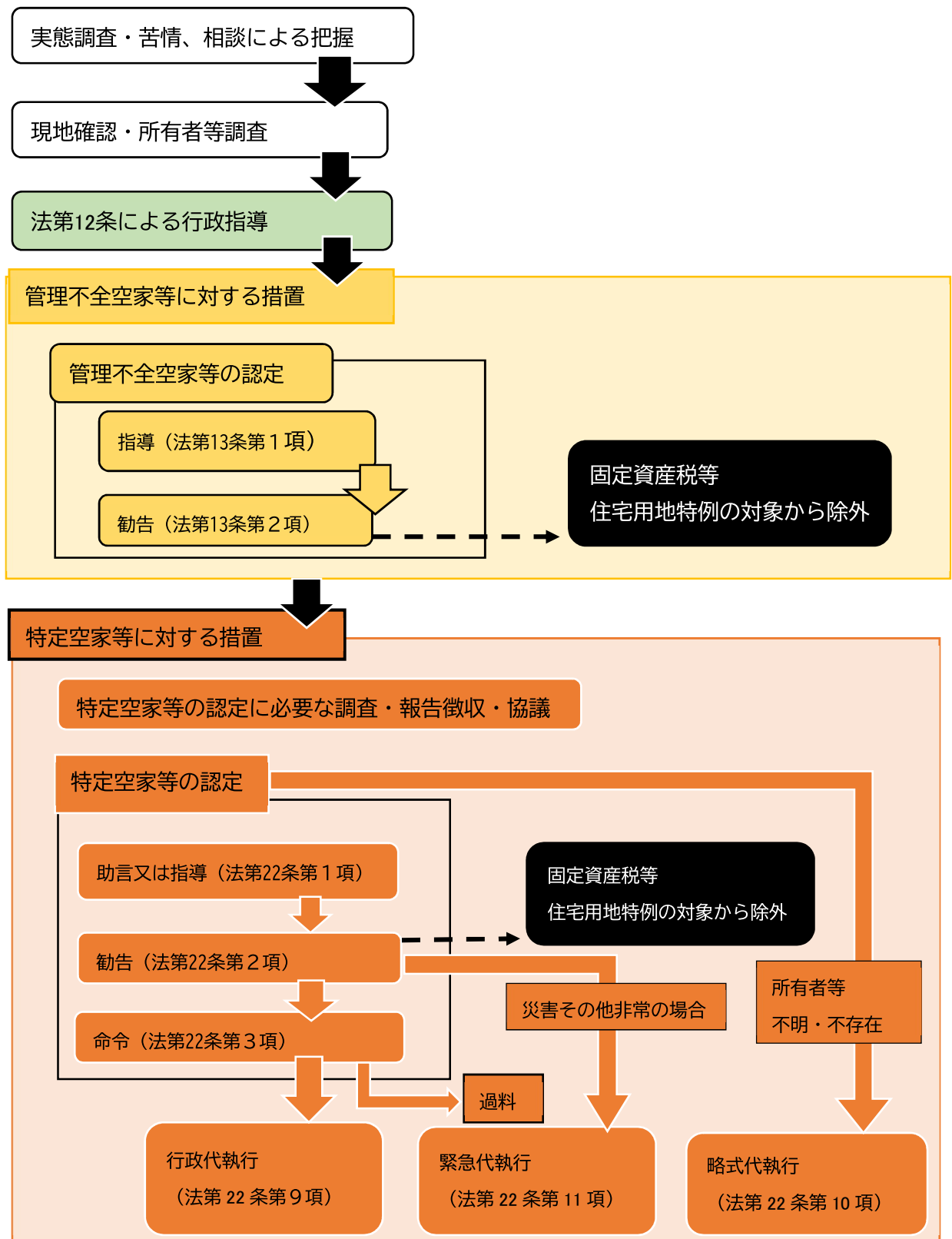
1 から 8 略

- 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。）を確認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認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ひょう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から17 略

【法に基づく措置の手順】

【方針2】及び【方針3】に掲げる管理不全空家等や特定空家等に対する措置は、法の規定に基づき図5のフローに沿って段階的に実施します。なお、必ずしも管理不全空家等に対する措置を講じてから特定空家等に対する措置へ移行するものではなく、空家等の状態によっては直ちに特定空家等の措置を実施することがあります。

【図5 法に基づく管理不全空家等・特定空家等の措置に関するフロー】



エ 緊急安全措置の実施

法に規定される代執行は、その対象が特定空家等に限定されている上、一定の手続きを経ていなければならないなど制約があります。所有者等へ告知し、対応を求める時間的猶予が無い場合に限り緊急的な対応を可能にするため、表8のとおり法を補完する措置の実施を可能とする条例の検討を進め、空家等に起因する危険な状態への対応を強化します。

【表8 法の措置範囲図】

	空家等	管理不全空家等	特定空家等
緊急対応を要する危険な状態	法に規定が無く条例による補完が必要		法で対処可能な範囲 （勧告まで完了） 法の要件を満たさない ため条例対応が必要 （勧告する時間的猶 予が無い）

5 空家等対策の実施体制

(1) 住民等からの空家等に関する相談窓口

建設経済部都市計画課を総合窓口とし、空家等に関する相談対応や所有者等へ必要な助言を行うとともに、相談内容に応じて関係部署と連携及び調整を図ります。

(2) 空家等対策検討委員会

建設経済部長を委員長とする空家等対策検討委員会（以下、「検討委員会」という。）を組織し、空家等が及ぼす多岐に渡る課題に対して全庁的かつ横断的に取り組みます。事務局は建設経済部都市計画課に設置します。

ア 構成員

- (ア) 建設経済部長
- (イ) 都市計画課長
- (ウ) 市長公室長
- (エ) 地域支援課長
- (オ) 危機管理課長
- (カ) 税務課長

- (キ) 環境推進課長
- (ク) 長寿介護課長
- (ケ) 農林課長
- (コ) 消防本部予防課長

イ 所掌事務

- (ア) 法第7条の規定による空家等対策計画の作成及び変更に関する事
- (イ) 法第2条第2項に規定する特定空家等に対する認定に関する事
- (ウ) 前2号に掲げるもののほか、空家等の対策に関し必要と認める事項に関する事

(3) 空家等対策に係る課

空家等対策は庁内各課が連携して取り組む政策課題であるため、表9及び図6に示すとおり、関わりがある方針と役割ごとに協力するものとします。

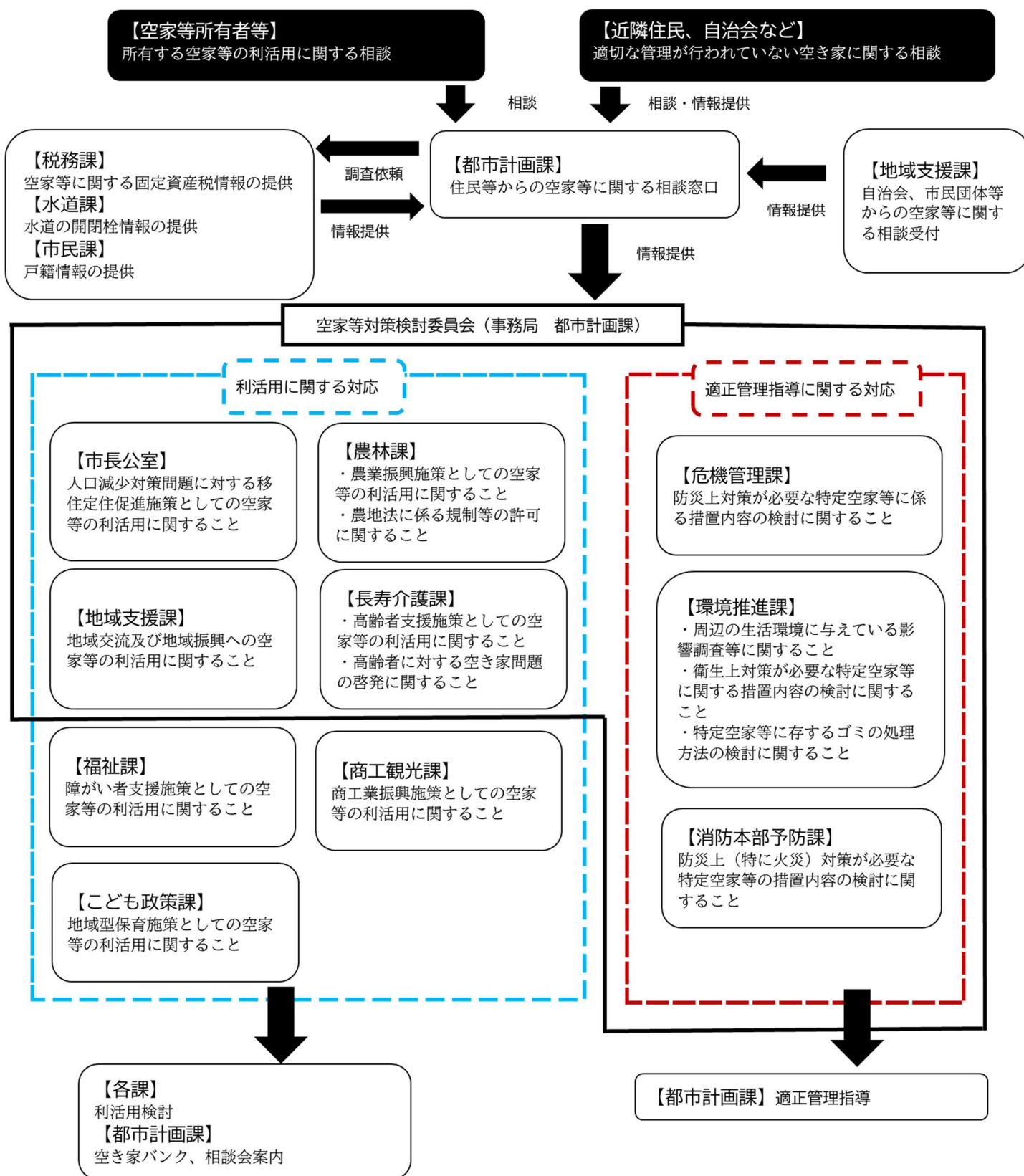
【表9 関係課の役割一覧】

関係課	役割	方針1	方針2	方針3
都市計画課	・ 空家等対策事業の計画、実施及び全体調整	○	○	○
市長公室	・ 人口減少対策問題に対する移住定住促進施策としての空家等の利活用に関する事	○		
地域支援課	・ 自治会、市民団体等からの空家等に関する相談（個別の空家等に関する相談を除く。）に関する事 ・ 地域交流及び地域振興への空家等の利活用に関する事	○		
危機管理課	・ 防災上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関する事			○
税務課	・ 空家等に関する固定資産税情報の提供に関する事 ・ 勧告を受けた特定空家等又は管理不全空家等の住		○	○

	宅用地特例に関する事			
環境推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の生活環境に与えている影響調査等に関する事 ・ 衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関する事 ・ 特定空家等に存するゴミの処理方法の検討に関する事 		○	○
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 障がい者支援施策としての空家等の利活用に関する事 	○		
長寿介護課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者支援施策としての空家等の利活用に関する事 ・ 高齢者に対する空き家問題の啓発に関する事 	○		
こども政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域型保育施策としての空家等の利活用に関する事 	○		
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商工業振興施策としての空家等の利活用に関する事 	○		
農林課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業振興施策としての空家等の利活用に関する事 ・ 農地法に係る規制等の許可に関する事 	○		
消防本部 予防課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災上（特に火災）対策が必要な特定空家等の措置内容の検討に関する事 			○

※太字関係課は検討委員会構成課

【図6】庁内の実施体制



6 空家等の管理に関する法令

法以外の空家等の適切な管理に関する関係法令は表10のとおりです。

【表10 関係法令一覧（一部抜粋）】

法令名	条 文
民法	<p>（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）</p> <p>第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。</p> <p>3 略</p>
建築基準法	<p>（維持保全）</p> <p>第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。</p> <p>2 略</p> <p>（違反建築物に対する措置）</p> <p>第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正する</p>

	<p>ために必要な措置をとることを命ずることができる。</p> <p>2 から15まで 略</p> <p>(保安上危険な建築物等に対する措置)</p> <p>第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備 (いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。</p> <p>2 から4まで 略</p>
消 防 法	<p>(火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令)</p> <p>第3条 消防長 (消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第6章及び第35条の3の2を除き、以下同じ。)、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。</p> <p>(1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具 (物件に限る。)又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具 (物件に限る。)の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備</p> <p>(2) 残火、取灰又は火粉の始末</p> <p>(3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理</p> <p>(4) 放置され、又はみだりに存置された物件 (前号の物件を除く。)の整理又は除去</p> <p>2 から4まで 略</p>

道 路 法	<p>(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)</p> <p>第44条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区間内の国道にあつては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅20メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。</p> <p>2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。</p> <p>3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。</p> <p>4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。</p>
廃 棄 物 の 処 理 及 び 清 掃 に 関 する 法 律	<p>(措置命令)</p> <p>第19条の4 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第3号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第19条の7において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第6条の2第1項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第6項若しくは第7項又は第7条第14項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第1項及び第19条の7において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。</p> <p>2 略</p>

	<p>(生活環境の保全上の支障の除去等の措置)</p> <p>第19条の7 第19条の4第1項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第2号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、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。</p> <p>(1) 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。</p> <p>(2) 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。</p> <p>(3) 略</p> <p>(4) 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第19条の4第1項又は第19条の4の2第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。</p> <p>2から6まで 略</p>
災 害 対 策 基 本 法	<p>(市町村の応急措置)</p> <p>第62条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。</p> <p>2 略</p> <p>(応急公用負担等)</p> <p>第64条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一</p>

	<p>時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。</p> <p>2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p> <p>3 から10まで 略</p>
不 動 産 登 記 法	<p>（相続等による所有権の移転の登記の申請）</p> <p>第76条の2 所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により所有権を取得した者も、同様とする。</p> <p>2 及び3 略</p>
火 災 予 防 条 例	<p>（空地及び空家の管理）</p> <p>第24条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。</p> <p>2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。</p>

○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)

(法律第二百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

改正 令和五年六月一四日法律第五〇号

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）

附則

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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（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ければならない。

（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

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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、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が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をすることができる。

（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 空家等対策計画を作成した市町村（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的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的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的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つて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを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つたときは、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は、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。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（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。

附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行）

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

調 査 結 果 報 告 書

令和6年11月

令和6年度 菊川市内空家等全数調査業務委託

ZENRIN

株式会社 ゼンリン

[目 次]

I. 調査の基本的事項.....	1
1. 調査目的	1
2. 調査概要	1
3. 調査項目	1
4. 調査区域	1
5. 調査対象	1
6. 調査期間	1
7. 調査体制	2
8. 調査方法	2
II. 調査結果.....	3
1. 事前準備	3
2. 空家等現地調査	4
3. 所有者意向調査	8
4. 空家等データベースの作成	13
5. 空家等情報地図の作成	13
6. 現地調査結果・所有者意向調査結果の分析	14
付属資料	23
7. 付属資料1. 現地調査票・不良度判定基準表・利活用判定基準表.....	25
8. 付属資料2. 現地調査集計結果	29
9. 付属資料3. 意向調査アンケート票	51
10. 付属資料4. 意向調査集計結果	57

I. 調査の基本的事項

1. 調査目的

本調査は、菊川市内における空家等について現地調査を行い、空家等の件数及び分布状況並びに現況を把握することで、生活環境の保全、空家等の適正管理、住宅施策としての活用促進等の空家等対策事業推進に必要な基礎資料とすることを目的とする。

2. 調査概要

本調査の概要は以下のとおりであり、本調査内容を取りまとめたものである。
令和6年度 菊川市内空家等全数調査業務

3. 調査項目

- (1) 事前準備
- (2) 現地調査
- (3) 所有者意向調査
- (4) 空家等データベースの作成
- (5) 空家等地図の作成

4. 調査区域

菊川市内全域

5. 調査対象

菊川市内に所在する戸建住宅、併（兼）用住宅、店舗等、共同住宅等、倉庫、工場の空家等を調査対象とし、別荘又は賃借用若しくは売却用の住宅を除く。ただし、共同住宅等は、全室居住者が見られない場合に限り空家等とみなし、調査対象に含めるものとする。建築物の種類は調査対象建築物を外観目視により判別するものとする。

6. 調査期間

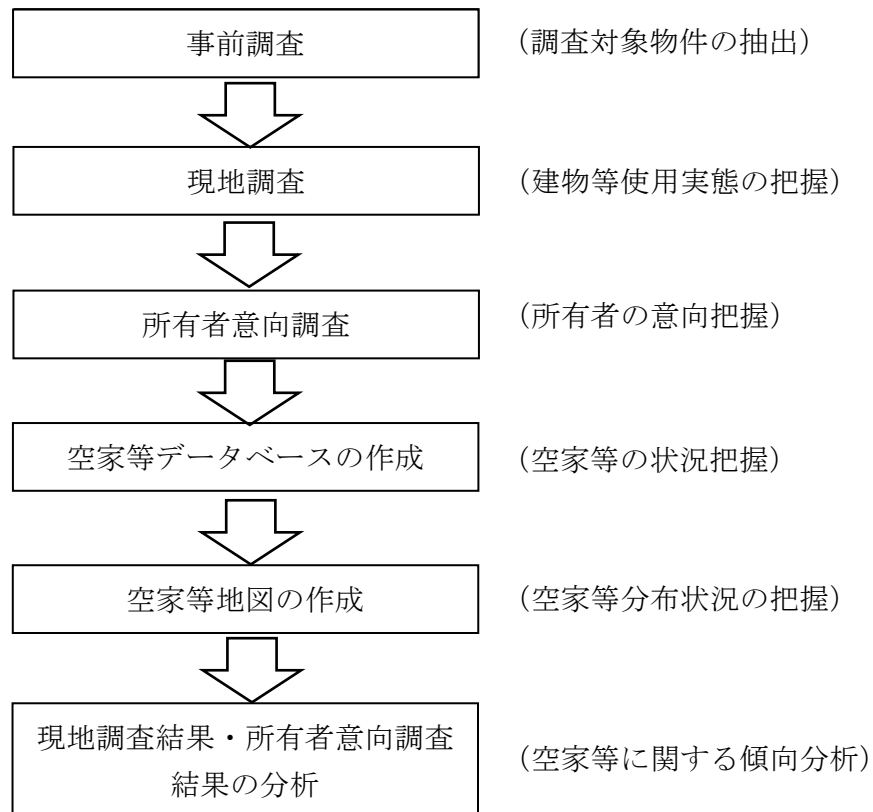
令和6年4月25日～令和6年11月29日

7. 調査体制

本調査は、菊川市の委託により株式会社ゼンリンが業務を実施した。

8. 調査方法

本調査にあたっては、以下の処理手順により調査を行った。



II. 調査結果

1. 事前準備

(1) 資料収集及び整理

業務の実施に際し、貸与された下記資料及び業務遂行のために必要となる資料を収集し、整理した。

- ① 水道使用者情報（開柱中名簿・閉栓中名簿）
- ② 空家等相談記録
- ③ 全体管理台帳
- ④ その他本業務委託に必要と認められる情報

(2) 調査対象物件の抽出

建物の使用状況を判断するため、下記情報を照合のうえ現地調査を実施する調査対象物件を整理し、調査対象物件 855 件を抽出した。

- ① 菊川市所有の情報（個別の空家等相談に基づくものを含む。）
- ② 水道使用者情報
- ③ その他空き家候補情報（※）

（※）菊川市全域を調査した結果取得した空家等又は空家等と思われると判断した情報

(3) 空家等候補地図（一次調査完了時点）の作成

現地調査を実施するにあたり、調査対象物件の相対位置を把握するため、建物の形状、番地、居住者・事業所名称等が記載された住宅地図に、調査対象物件の位置を落とし込みをした空家等候補地図（一次調査完了時点）を作成した。

(4) 空家等判定基準の作成

現地調査時の空家等の判定基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法及び「地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1（平成 24 年 6 月国土交通省住宅局）」によるものとし、次のとおりとする。

- ① 電気メーターが動いていない又は取り外されている場合
- ② 郵便受けに大量の郵便物やチラシ等が溜まっている場合
- ③ 外観が廃屋様（人が住んでいる気配がない）の場合
- ④ 雨戸が締め切られている場合
- ⑤ 窓ガラスが割れたまま又はカーテンや家具等がない場合
- ⑥ 敷地内の雑草が繁茂し、人が出入りしている形跡がない場合
- ⑦ その他空家等と推定するに足りる様子が確認される場合

2. 空家等現地調査

(1) 現地調査票の作成

① 現地調査票案の作成

前項で作成した空家等判定基準、調査対象物件の状態を判定する際に有用となる情報及び移住・定住を希望する移住者への売却・賃貸が可能か否かを判断する際に有用となる情報を整理し、各情報を調査項目に反映した現地調査票案を作成した。

< 空家等か否かを判断するための情報 >

表札・名札・看板の有無

郵便受けの状況

電気メーターの状況、ガスメーターの状況

※「雑草・立木、ゴミ」は建物等の状態を判定する際にも用いるため下記で記載した。

< 調査対象物件の状態を判定する際に有用となる情報 >

門・塀の状況

擁壁の状況

屋根材の状況、軒先・軒裏の状況、外壁材の状況、建物の傾き

樋の状況、窓ガラスの状況、その他破損箇所

悪臭の有無、害獣・害虫のすみつき有無

雑草・立木の状況

ゴミの投棄・堆積の有無

< 売却・賃貸が可能か否かを判断する際に有用となる情報 >

道路の幅員、道路の傾斜、道路との高低差

駐車場スペースの有無

間口の状況

② 現地調査票の検証及び確定

現地調査着手時に①で作成した現地調査票案の実効性を検証のうえ現地調査票を確定した。なお、調査で用いた現地調査票は「付属資料1. 現地調査票・不良度判定基準表・利活用判定基準表」のとおりである。

(2) 現地調査の実施

下記のとおり現地調査を実施した。

調査期間：令和6年7月1日～令和6年8月2日

調査方法：現地調査の実施に際し、事前に住民への告知等を行った。

現地調査では、調査員による調査項目ごとのバラツキを防ぐため、受注者が所有する現地調査マニュアルに基づき、統一的な基準に基づく調査を実施することとした。また、現地調査作業の効率化・調査漏れを防ぐため、タブレット端末を用い、調査基図をタブレット端末に取り込み、現地調査を実施することとした。

現地調査では調査員証を携帯し、建物の使用状況を調査する各調査対象物件について、現地調査マニュアルに基づき道路からの目視による調査を行い、現地調査票の各項目を記入した。

なお、調査対象物件が以下のような状況にあるときは調査不可とした。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 公道から確認不可※2. 公道から遠い※3. 繁茂のため確認不可4. 高低差があり確認不可5. 立入禁止6. 調査拒否 |
|--|

※公道から確認不可

→塀や立木などの障害物があるため視認できないもの

※公道から遠い

→調査対象へ行くまでの間に調査対象が奥にあるため
近くまでいけないもの

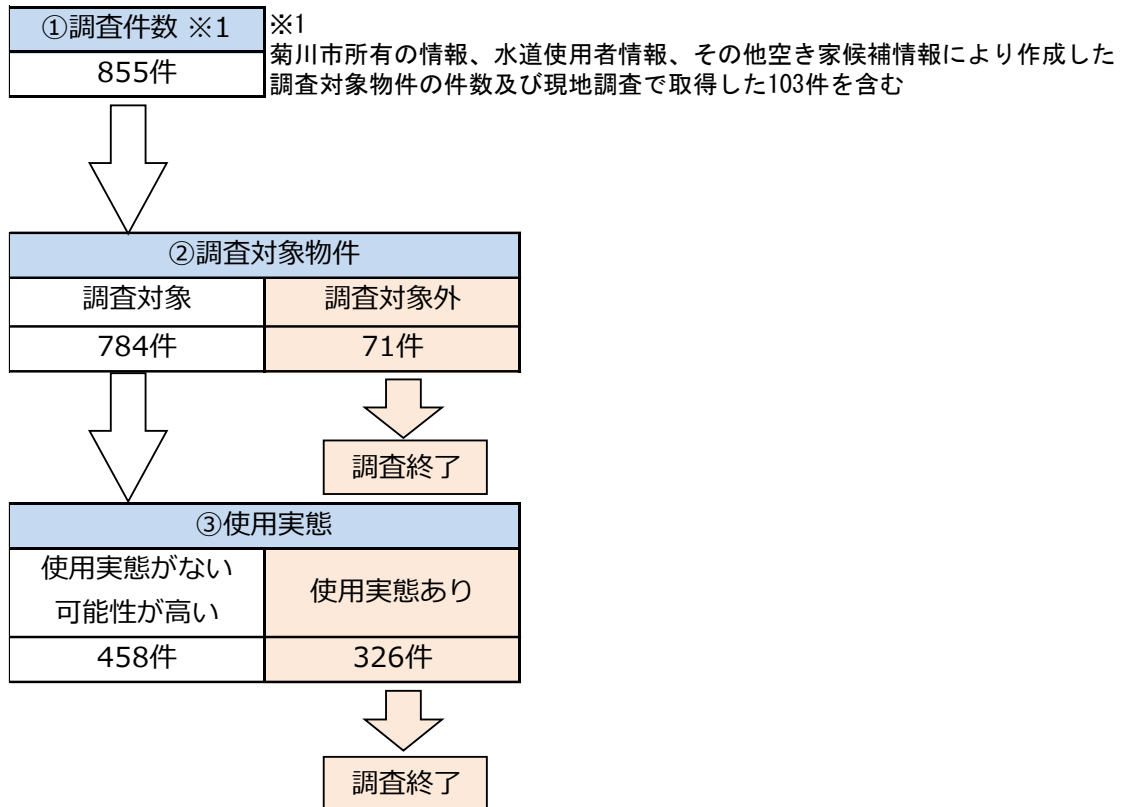
現地調査では、原則として物件ごとに外観の写真を撮影し、部分的に不良な状況が認められる場合は、不良箇所も撮影した。なお、本調査は、敷地外からの外観目視による現地調査を行い、敷地内及び建物内への立入調査及び周辺への聞き込み調査は実施していない。

(3) 現地調査結果

現地調査の結果、855 件の調査対象物件のうち使用実態がない可能性が高い物件として 458 件を把握した（下記「③使用実態」参照）。

＜ 現地調査に関する調査件数 ＞

菊川市 現地調査における物件件数



(4) 不良度判定及び利活用判定

① 不良度判定基準表・利活用判定基準表の作成

a. 不良度判定基準表

不良度判定は、空家等に係る建物の状態等に基づき、適切に管理されていない空家等を抽出することを目的とし、現地調査において取得した情報に基づき、物理的状況・維持管理の状態から見た各部位の損傷の度合いを点数化し、併せて、第三者に危害を加える可能性のある事象、衛生上有害となる事象、景観の阻害、その他周辺の生活環境に悪影響を及ぼす事象について整理し、空家等の不良度の観点から不良度判定基準を作成した。

不良度判定によって、特定空家等候補の抽出を行うとともに、生活環境の保全、空家等の適正管理等の空家等対策事業推進に必要な基礎資料とすることが可能となる。

判定に用いた不良度ランク及び判定内容、点数は下記のとおりであり、詳細は「付属資料1．現地調査票・不良度判定基準表・利活用判定基準表」のとおりである。

ランク	判定内容	点数
L1(A)	小規模の修繕により再利用が可能	～49 点
L2(B)	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要	50～99 点
L3(C)	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要	100 点以上

なお、不良度判定のランクが L1(A) 又は L2(B) となったもののうち、評点の高い「擁壁の状況、屋根材の状況、建物の傾き」のいずれかが「確認不可」である場合、「判定不可」とした。

b. 利活用判定基準表

利活用判定は、空家等に係る建物の状態等に基づき、利活用可能な空家等を抽出することを目的とし、現地調査において取得した情報に基づき、道路の状況等の空家等を取り巻く状況が利活用に与える影響の程度、前項で判定した建物の不良度を含め空家等建物における利活用可能性の程度、その他周辺的生活環境に悪影響を及ぼす事象が不動産流通に影響を与える程度を点数化し、空家等の利活用可能性の観点から利活用判定基準を作成した。

利活用判定によって、個々の空家等について利活用可能性を把握すると同時に、菊川市全域における利活用可能な空家等の分布状況等を把握し、菊川市の住宅施策としての活用促進等の空家等対策事業推進に必要な基礎資料とすることが可能となる。

判定に用いたランク及びその判定内容は下記のとおりであり、不良度判定が「確認不可」である場合、利活用判定も「判定不可」とした。詳細は「付属資料 1. 現地調査票・不良度判定基準表・利活用判定基準表」のとおりである。

ランク	判定内容	点数
L0(A)	売却・賃貸の期待性が高い	～39 点
L1(B)	売却・賃貸の期待性あり	40～99 点
L2(C)	売却・賃貸の期待性が低い	100～149 点
L3(D)	売却・賃貸の期待性が著しく低い	150 点以上

3. 所有者意向調査

(1) 所有者等の特定

現地調査において把握した「使用実態がない可能性が高い物件」について、受注者から対象となる物件の緯度経度情報・所在等の情報を提供し、菊川市において課税台帳を使用して所有者等を特定し、所有者情報を受領した。

(2) アンケート票の設計及びアンケート依頼文の作成

① アンケート票の設計

空家等について、菊川市と協議のうえ、アンケート票の設計を行った（質問項目は次ページ参照）。アンケート票の設計に当たっては、空家等であることに対する所有者等の認識確認のほか、空家等の実態（空家等となった経緯、空家等となっている期間、管理状態、今後の利活用〔自己使用・売却・賃貸〕の意向等）、法律・空き家バンクなどの空家等を取り巻く制度等の認知度を聴取し、利活用可能性の判断に資する情報を収集可能な設問とし得るよう留意した。

なお、アンケート調査に用いたアンケート票は「付属資料 3. 意向調査アンケート票」のとおりである。

＜ アンケート質問項目 ＞ （SA：単一回答 MA：複数回答）

1. 対象建物についてお伺いします。

問1 所有者の方の年齢を教えてください。共有の場合は、アンケート回答者の年齢を教えてください。（SA）

問2 アンケート対象の建物の使用状況を教えてください。（SA）

問3 現在の建物の状態をおしえてください。（MA）

問4 空き家になっている期間はどのくらいですか。（SA）

問5 空き家になった原因は何ですか。（MA）

2. 対象建物の維持・管理についてお伺いします。

問6 建物の維持管理は行っていますか。（SA）

問7 行っている場合、どのようなことをしていますか。（MA）

問8 建物の維持管理をするうえで困っていることは何ですか。（MA）

3. 対象建物の今後の予定についてお伺いします。

問9 今後、この建物をどうしたいと考えていますか。（MA）

問10 問9で回答した希望を実現するうえで支障になっていることは何ですか。（MA）

問11 問9で回答した希望を実現するうえでどのような支援があったらよいと思いますか。（MA※2つまで）

4. 空き家に関する行政の取り組みについてお伺いします。

問12 住宅が建っている土地は固定資産税が減免されていますが、管理不全空家等や特定空家等に認定され、勧告を受けると減免の対象から外れることを知っていますか。（SA）

問13 相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、一定の期間内に売って要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができる制度を知っていますか。（SA）

問14 令和6年4月1日から相続により不動産を取得した際の登記手続き（相続登記）が義務化されたことを知っていますか。（SA）

問15 菊川市の空き家バンク制度を知っていますか。（SA）

問16 調査対象の建物を空き家バンクへ登録を希望しますか。（SA）

② アンケート依頼文の作成

使用実態がない可能性が高い物件の所有者等への意向調査を実施するに際し、アンケートの趣旨・回答期限・連絡先等を記載したアンケート依頼文を、菊川市と協議のうえ、作成した。なお、依頼文の作成では、所有者等へのアンケートが自治体と所有者等との最初の接触になる場合が多いため、今後の空家等対策に支障が生じないように留意した。

(3) アンケート調査の実施

① アンケート調査の準備

アンケート調査の実施に際し、下記の準備を行った。

- ・アンケート票の印刷（管理番号・物件所在地の差込印刷）
- ・宛名ラベルの印刷（管理番号・所有者等の氏名及び住所の印刷）
- ・発送用封筒への貼付・印刷（宛名ラベル貼付、担当部署名記載）
- ・返信用封筒への貼付・印刷（郵便局承認番号、返信先住所等の印刷）

② アンケート調査の実施

下記のとおり所有者等に対しアンケート調査を実施した。

a. 送付対象

使用実態がない可能性が高い物件 458 件のうち、所有者不明・確認作業による発送除外等を除く所有者等が特定された 411 件を対象とした。

b. 実施期間

発送日：令和 6 年 9 月 17 日、締切日：令和 6 年 9 月 30 日

※但し、10 月 4 日到着分までは回収を実施した。

c. 実施方法

アンケート票の郵送

d. 送付内容

- ・建物等ご利用実態アンケート調査票 1 枚（A3 サイズ）
- ・返信用封筒 1 枚
- ・調査対象建物を記した地図 1 枚
- ・アンケート依頼文 1 枚

③ 返信用封筒の回収

返信用封筒の回収は 223 件である。なお、同一の調査票に複数建物の回答をされたものはそれぞれ 1 件とした。また、宛先不明等の不達分は 18 件であった。

(4) アンケート調査結果の集計

アンケートの回収数及び回収率は下記のとおりである。また、アンケート票における各設問の回答状況等は「付属資料 4. 意向調査集計結果」のとおりである。

アンケート発送数： 411 件

アンケート不達数： 18 件

アンケート回収数： 223 件

アンケート回収率： 54.3%（アンケート発送数に対する回収数の割合）

(5) アンケート調査結果に基づく空家等判定

現地調査結果において空家等と推定される物件 458 件が把握されたが、アンケート調査結果を踏まえ、下記に示す基準にしたがい空家等を判定した。

a. 空家等

- ・所有者等が不明である物件
- ・アンケート調査で返信がなかった物件
- ・アンケート票が届かなかった物件（アンケート票不達）
- ・アンケート票で「住んだり使ったりしていない」と回答があった物件
- ・アンケート票で上記の回答がなかったが、他の設問を答えている物件

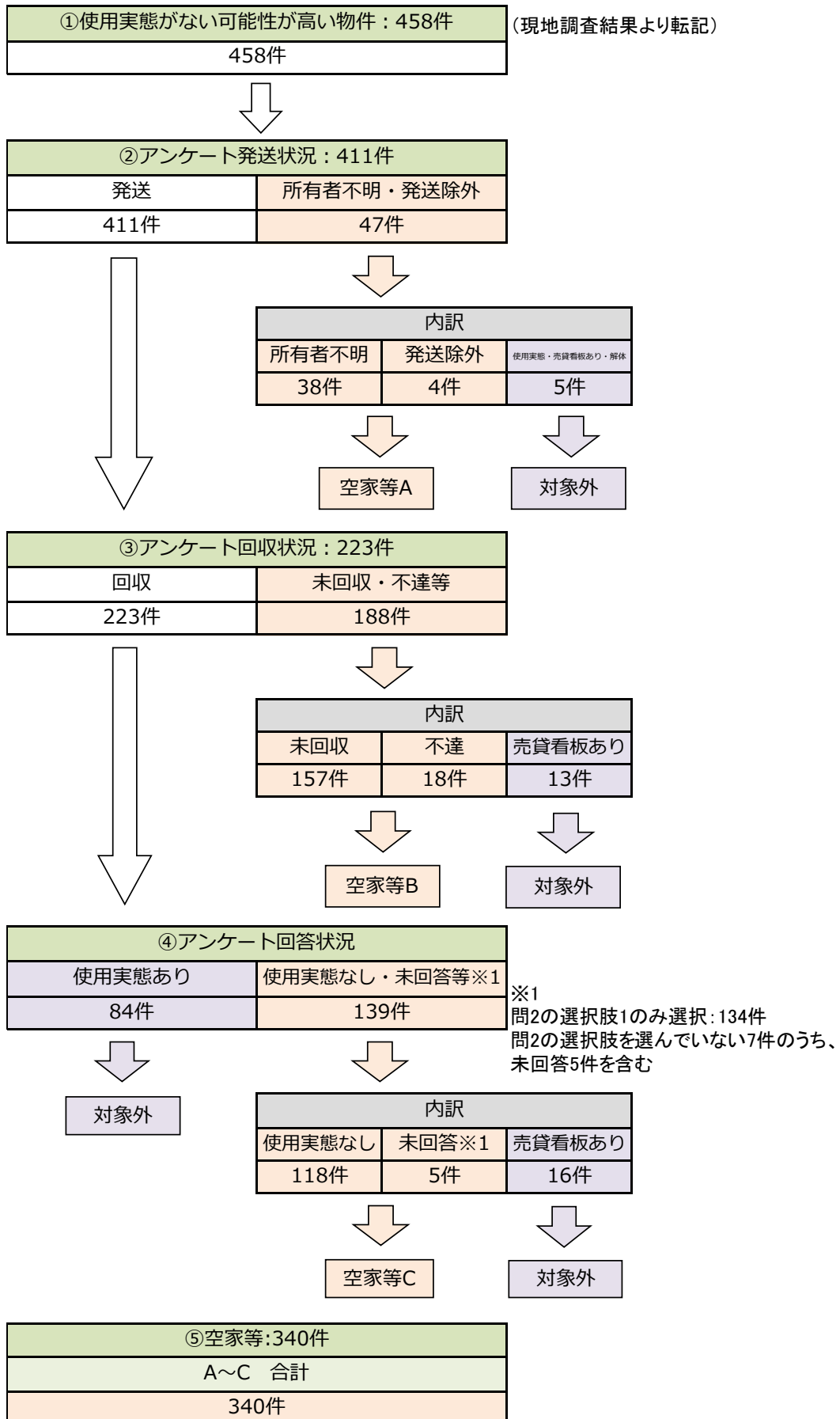
b. 空家等以外

- ・空家等以外の物件

上記区分を踏まえた空家等判定状況は下記のとおりである。

- ・空家等 ： 340 件
- ・空家等以外： 118 件

菊川市 意向調査に基づく空家等判定



4. 空家等データベースの作成

(1) 空家等データベースの作成

現地調査及び所有者意向調査の結果について、GIS（地理情報システム）上で閲覧できるように、空家等の所在地、現地調査結果、外観撮影写真を整理し、緯度経度座標を付与した空家等データベースを作成した。

(2) 空家等データベースの諸元

空家等データベースの諸元は下記のとおりである。

- ・ファイル形式：Microsoft Excel 形式
- ・ファイル内容：データ件数 784 件、項目数：126 列

5. 空家等情報地図の作成

(1) 空家等情報地図の作成

空家等の緯度経度情報に基づき住宅地図上に管理番号を記載した地点を表記し、空家等情報地図を作成した。なお、空家等情報地図は紙出力により作成した。

(2) 空家等候補地図の諸元

空家等情報地図の諸元は下記のとおりである。

- ・ベースマップ：菊川市住宅地図（2023 年 2 月版）

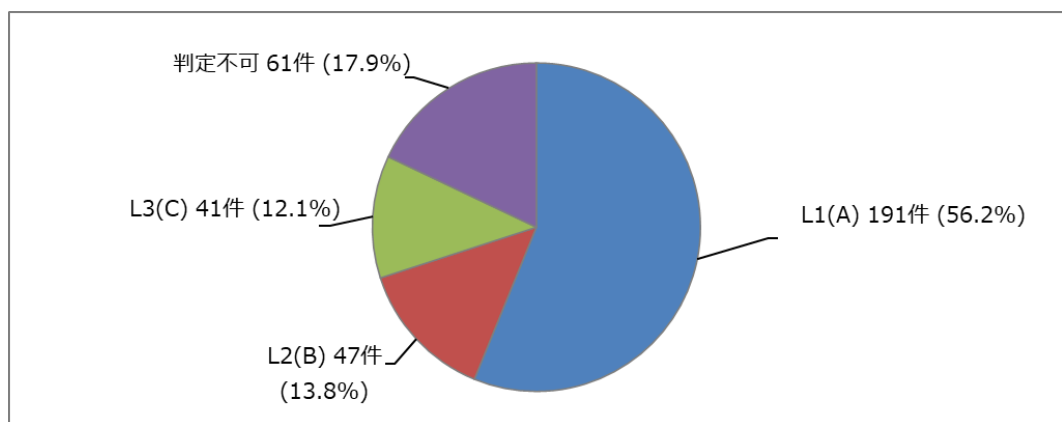
6. 現地調査結果・所有者意向調査結果の分析

(1) 空家等の状況

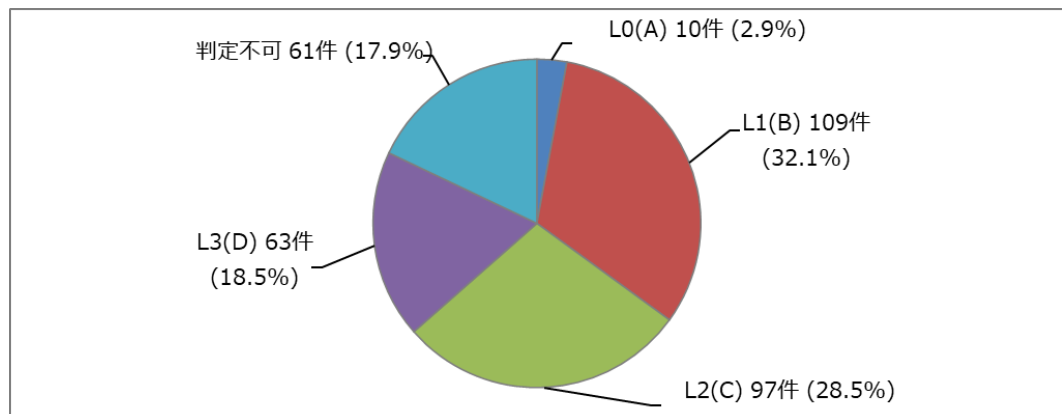
現地調査及び所有者意向調査にて「空家等」と判断した 340 件について、現地調査の結果を「不良度判定基準表」及び「利活用判定基準表」にあてはめ、不良度判定及び利活用判定を行った。

判定の結果、特定空家等相当の可能性を有する不良度「L3(C) ランク」は 41 件、利活用の可能性を有する利活用「L0(A) ランク」は 10 件、「L1(B) ランク」は 109 件であった。

< 不良度判定結果 >



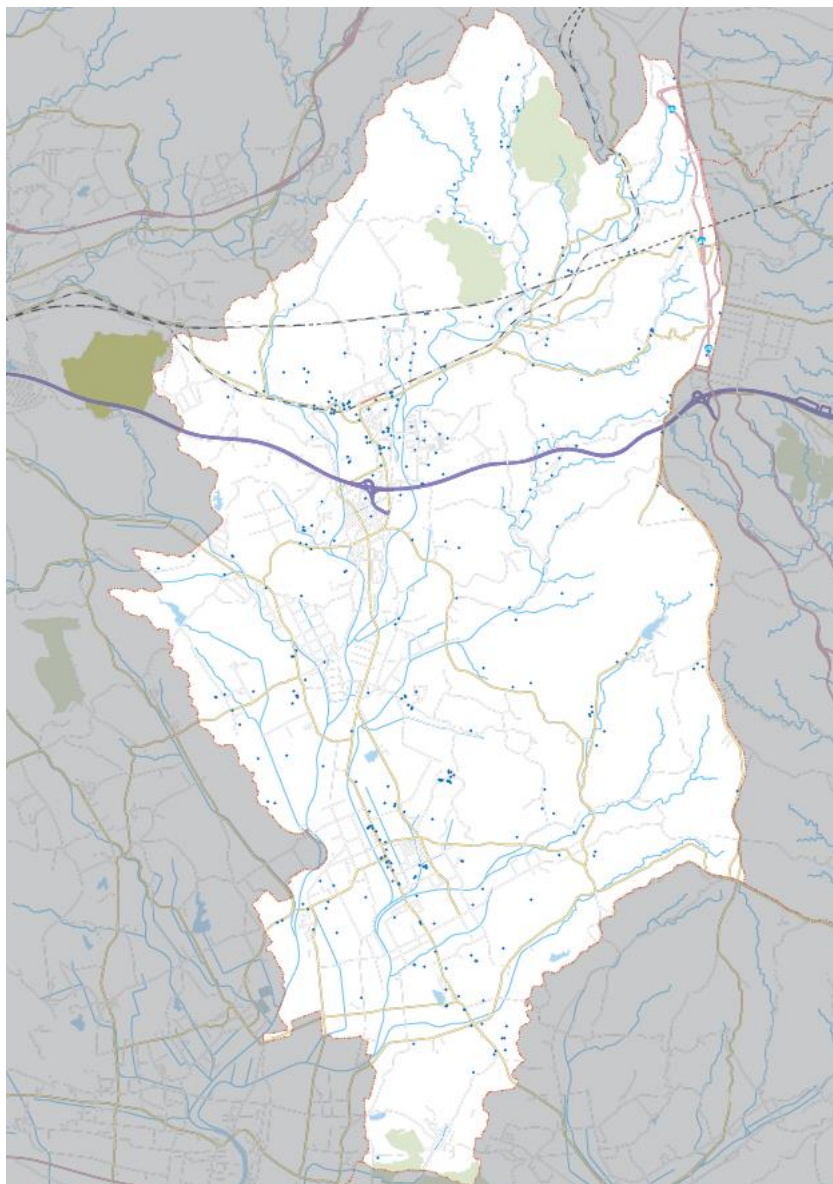
< 利活用判定結果 >



① 空家等の分布状況

空家等の分布は以下の通りである。

< 空家等分布図 >



② 地区別人口・世帯数・建物数・空家等数

空家等数は市全体で 340 件である。空家等数を地区別にみると、「六郷地区」が 76 件で最も多く、次に「平川地区」52 件、「河城地区」46 件となっている。空家率（空家等数を建物数で除した率）を地区別にみると、「河城地区」が 2.6%で最も高く、次に「内田地区」2.4%、「小笠南地区」2.1%となっている。

＜ 地区別人口・世帯数・建物数・空家等数 ＞

地 区	人 口 (人)	世帯数 (世帯)	建物数 (件)	空家等数 (件)	空家率
西方	3,003	1,123	1,255	19	1.5%
町部	3,347	1,517	1,812	22	1.2%
加茂	7,039	2,900	3,605	15	0.4%
内田	2,981	1,089	1,133	27	2.4%
横地	2,279	850	966	14	1.4%
六郷	9,897	4,280	5,022	76	1.5%
河城	4,418	1,601	1,770	46	2.6%
平川	5,019	2,129	2,576	52	2.0%
嶺田	2,308	892	974	12	1.2%
小笠南	2,781	1,040	1,279	27	2.1%
小笠東	4,188	1,651	1,829	30	1.6%
合 計	47,260	19,072	22,221	340	1.5%

出典：人口・世帯数は菊川市 HP（令和 6 年 10 月末時点）、建物数は地図上での建物数集計による。

③ 地区別・不良度判定別の空家等数

空家等を不良度判定別にみると、「L1(A)ランク」が 191 件で最も多く、次に「判定不可」61 件、「L2(B)ランク」47 件、「L3(C)ランク」41 件となっている。地区別では、「L1(A)ランク」が最も多いのは「六郷地区」の 49 件で、次に「平川地区」36 件、「河城地区」21 件となっている。また、特定空家等相当の可能性を有する「L3(C)ランク」が最も多いのは「内田地区」と「小笠東地区」の 7 件で、次に「加茂地区」6 件、「六郷地区」5 件となっている。

＜ 地区別・不良度判定別の空家等数 ＞

地 区	不良度判定				合 計
	L1(A)	L2(B)	L3(C)	判定不可	
西方	8	1	3	7	19
町部	15	4	2	1	22
加茂	8	1	6	0	15
内田	11	4	7	5	27
横地	9	3	0	2	14
六郷	49	10	5	12	76
河城	21	10	4	11	46
平川	36	10	3	3	52
嶺田	6	3	1	2	12
小笠南	12	0	3	12	27
小笠東	16	1	7	6	30
合 計	191	47	41	61	340

④ 地区別・利活用判定別の空家等数

空家等を利活用判定別にみると、「L1(B)ランク」が109件で最も多く、次に「L2(C)ランク」97件、「L3(D)ランク」63件、「判定不可」61件となっている。地区別では、利活用の可能性が高い「L0(A)ランク」が最も多いのは「六郷地区」の4件で、次に「西方地区」と「小笠南地区」が2件、「平川地区」と「小笠東地区」が1件となっている。また、現況では利活用の期待性が著しく低い「L3(D)ランク」が最も多いのは「六郷地区」11件で、次に「平川地区」10件、「町部地区」9件となっている。

< 地区別・利活用判定別の空家等数 >

地 区	利活用判定					合 計
	L0(A)	L1(B)	L2(C)	L3(D)	判定不可	
西方	2	4	4	2	7	19
町部	0	8	4	9	1	22
加茂	0	6	3	6	0	15
内田	0	6	9	7	5	27
横地	0	4	7	1	2	14
六郷	4	24	25	11	12	76
河城	0	21	9	5	11	46
平川	1	20	18	10	3	52
嶺田	0	6	3	1	2	12
小笠南	2	6	4	3	12	27
小笠東	1	4	11	8	6	30
合 計	10	109	97	63	61	340

⑤ 判定結果別の空家等数

現地調査及び所有者意向調査にて「空家等」と判断した340件について、不良度判定に基づき判定した結果、「経過観察」47件、「特定空家等相当」41件となった。

< 判定結果別の空家等数 >

判定結果	不良度判定				合 計
	L1(A)	L2(B)	L3(C)	判定不可	
空家等	191	0	0	0	191
経過観察	0	47	0	0	47
特定空家等相当	0	0	41	0	41
判定不可	0	0	0	61	61
合 計	191	47	41	61	340

(2) 不良度判定・利活用判定別空家等の状況

① 建築時期別・不良度判定別の空家等数

空家等を建築時期別にみると、「昭和56年5月以前」が227件で最も多く、次に「昭和56年6月～平成元年」と「不明」が38件、「平成2年～平成12年」が28件となっている。「昭和56年5月以前」を不良度判定別にみると、「L1(A)ランク」が118件で最も多く、次に「判定不可」48件、「L2(B)ランク」37件となっている。

< 建築時期別・不良度判定別の空家等数 >

項 目	不良度判定				合 計
	L1(A)	L2(B)	L3(C)	判定不可	
昭和56年5月以前	118	37	24	48	227
昭和56年6月～平成元年	24	4	3	7	38
平成2年～平成12年	24	1	2	1	28
平成13年以降	9	0	0	0	9
不明	16	5	12	5	38
合 計	191	47	41	61	340

② 建物を使用していない期間別・不良度判定別の空家等数

建物を使用していない期間別に空家等をみると、「未回答・複数回答・未発送」を除き、「6年以上」が83件で最も多く、次に「1年～5年」27件、「分からない」6件となっている。「6年以上」を不良度判定別にみると、「L1(A)ランク」が40件で最も多く、次に「判定不可」22件、「L2(B)ランク」14件、「L3(C)ランク」7件となっている。

< 建物を使用していない期間別・不良度判定別の空家等数 >

項 目	不良度判定				合 計
	L1(A)	L2(B)	L3(C)	判定不可	
1年未満	3	0	0	0	3
1年～5年	20	4	1	2	27
6年以上	40	14	7	22	83
分からない	3	0	1	2	6
未回答・複数回答・未発送	125	29	32	35	221
合 計	191	47	41	61	340

③ 建物の構造別・不良度判定別の空家等数

空家等を建物の構造別にみると、「木造」が253件で最も多く、次に「不明」40件、「軽量鉄骨造」31件となっている。「木造」を不良度判定別にみると、「L1(A)ランク」が146件で最も多く、次に「判定不可」52件、「L2(B)ランク」32件、「L3(C)ランク」23件となっている。

< 建物の構造別・不良度判定別の空家等数 >

項 目	不良度判定				合 計
	L1(A)	L2(B)	L3(C)	判定不可	
木造	146	32	23	52	253
軽量鉄骨造	17	6	4	4	31
重量鉄骨造	8	2	2	0	12
鉄筋コンクリート造	1	0	0	0	1
鉄骨鉄筋コンクリート造	1	0	0	0	1
れんが造	1	1	0	0	2
不明	17	6	12	5	40
合 計	191	47	41	61	340

④ 建物の維持管理別・不良度判定別の空家等数

空家等の維持管理については、「未回答・複数回答・未発送」を除き、「行っている」が65件で最も多い。次にどのようなことをおこなっているかについては、「敷地内の手入れ、草刈り」61件、「建物内の掃除や空気の入替え」34件となっている。「行っていない」を不良度判定別にみると、「L1(A)ランク」が20件で最も多く、次に「判定不可」16件、「L2(B)ランク」9件となっている。

< 建物の維持管理別・不良度判定別の空家等数 (※) >

項 目	不良度判定				合 計
	L1(A)	L2(B)	L3(C)	判定不可	
行っている	45	9	2	9	65
行っていない	20	9	7	16	52
未回答・複数回答・未発送	126	29	32	36	223
合 計	191	47	41	61	340

※以下については複数回答

項 目	不良度判定				合 計
	L1(A)	L2(B)	L3(C)	判定不可	
建物内の掃除や空気の入替え	25	5	1	3	34
敷地内の手入れ、草刈り	44	8	2	7	61
破損個所の修繕	6	1	1	2	10
その他	1	0	1	1	3
無回答	143	38	38	52	271

⑤ 今後の利活用予定別・利活用判定別の空家等数

空家等を今後の利活用予定別にみると、「無回答」を除き、「解体して売却したい」が50件で最も多く、次に「誰かに売ったり貸したりしたい」47件、「考えているが分からない」と「その他」が21件となっている。「解体して売却したい」を利活用判定別にみると、「L2(C)ランク」が15件で最も多く、次に「判定不可」13件、「L1(B)ランク」11件、「L3(D)ランク」9件となっている。

< 今後の利活用予定別・利活用判定別の空家等数（複数回答） >

項 目	利活用判定					合 計
	L0(A)	L1(B)	L2(C)	L3(D)	判定不可	
自分や親族が使う予定である	0	3	0	2	0	5
誰かに売ったり貸したりしたい	1	15	14	6	11	47
解体して跡地を自分や親族が利活用したい	0	5	9	1	1	16
解体して売却したい	2	11	15	9	13	50
考えているが分からない	0	2	10	4	5	21
特に考えていない	0	2	1	3	2	8
その他	0	4	6	4	7	21
無回答	7	78	62	41	35	223

⑥ 要望する支援策別・利活用判定別の空家等数

空家等を要望する支援策別にみると、「無回答」を除き、「解体する費用の補助」が73件で最も多く、次に「建物内に残った家財道具を処分する補助」42件、「不動産取引、リフォーム、相続などのことを相談できる窓口の設置」32件となっている。「解体する費用の補助」を利活用判定別にみると、「L2(C)ランク」が22件で最も多く、次に「判定不可」20件、「L1(B)ランク」16件となっている。

< 要望する支援策別・利活用判定別の空家等数（複数回答） >

項 目	利活用判定					合 計
	L0(A)	L1(B)	L2(C)	L3(D)	判定不可	
不動産取引、リフォーム、相続などのことを相談できる窓口の設置	0	8	11	6	7	32
解体する費用の補助	1	16	22	14	20	73
リフォームやリノベーションにかかる費用の補助	0	6	5	2	3	16
建物内に残った家財道具を処分する補助	0	14	14	6	8	42
建物を管理する業者の情報提供	0	0	3	0	2	5
物件情報を希望者へ提供する手段	0	5	4	2	7	18
その他	0	1	2	1	2	6
3つ以上の複数回答	0	2	2	0	4	8
無回答	9	79	63	45	37	233

(3) 前回調査との空家等数の比較

菊川市では、平成 29 年度から令和元年度に空家等の現地調査が実施されている。
以下において、前回と今回の調査における戸建住宅のみの空家等数の比較を示す。

< 前回調査との空家等数の比較※ >

地 区	前回調査	今回調査	差分 (今回－前回)	変動率
西方・町部	30	29	-1	-3.3%
加茂	16	11	-5	-31.3%
内田	19	17	-2	-10.5%
横地	10	11	1	10.0%
六郷	66	56	-10	-15.2%
河城	40	32	-8	-20.0%
平川・嶺田	54	49	-5	-9.3%
小笠南	24	13	-11	-45.8%
小笠東	13	23	10	76.9%
合 計	272	241	-31	-11.4%

内訳

地 区	前回調査	今回調査	差分
1 西方		10	10
2 町部		19	19

※令和元年度前回現地調査では、
「西方・堀之内」として記載

内訳

地 区	前回調査	今回調査	差分
8 平川		38	38
9 嶺田		11	11

※平成30年度前回現地調査では、
「平川・嶺田」として記載

※前回調査：平成 29 年度から令和元年度にかけて現地調査を実施し、空家等と思われる戸建住宅を調査した。

以 上

付属資料

7. 付属資料 1. 現地調査票・不良度判定基準表・利活用判定基準表

1. 土地等条件		
判定(ランク)	点数	判定内容
L0(A)	～39点	売却・賃貸の期待性が高い
L1(B)	40～99点	売却・賃貸の期待性あり
L2(C)	100～149点	売却・賃貸の期待性が低い
L3(D)	150点以上	売却・賃貸の期待性が著しく低い

2. 建物等条件		
判定(ランク)	点数	判定内容
L0(A)	～39点	売却・賃貸の期待性が高い
L1(B)	40～99点	売却・賃貸の期待性あり
L2(C)	100～149点	売却・賃貸の期待性が低い
L3(D)	150点以上	売却・賃貸の期待性が著しく低い

3. 総合判定(ランク)		
判定(ランク)	点数	判定内容
L1(A)	～49点	小規模の修繕により再利用が可能
L2(B)	50～99点	主構造体部分に著しい損傷があるが、複数箇所に限局がなられ、中大規模な修繕が必要
L3(C)	100点以上	主構造体部分に著しい損傷があるが、複数箇所に著しい損傷がなられ、大規模な修繕や解体が必要

不良度判定のランクがL1(A)又はL2(B)となったもののうち、評点の高い「修繕」の状況、屋根材の状況、建物の傾きのいずれかが「確認不可」である場合、「判定不可」

※1～2で最も低いランクを採用

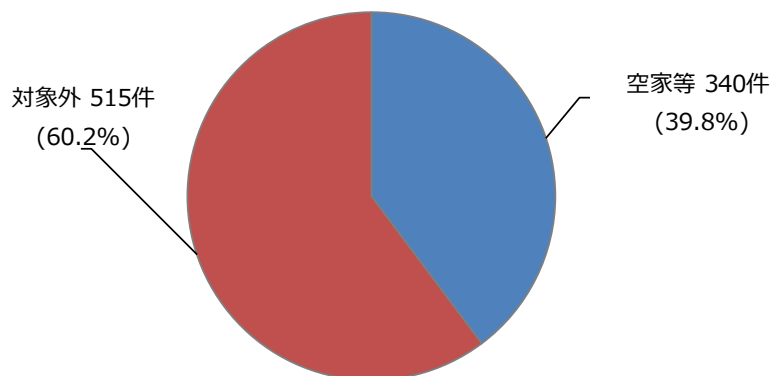
↓

8. 付属資料 2. 現地調査集計結果

1.調査対象状況

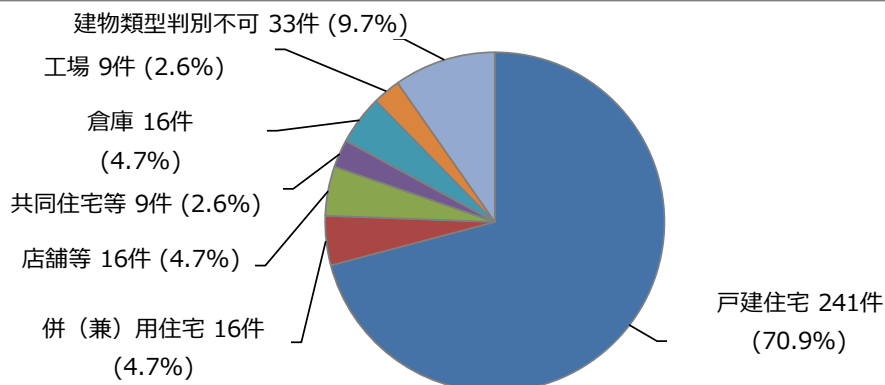
空き家種別

項目	件数	割合
空家等	340件	39.8%
対象外	515件	60.2%
合計	855件	100.0%



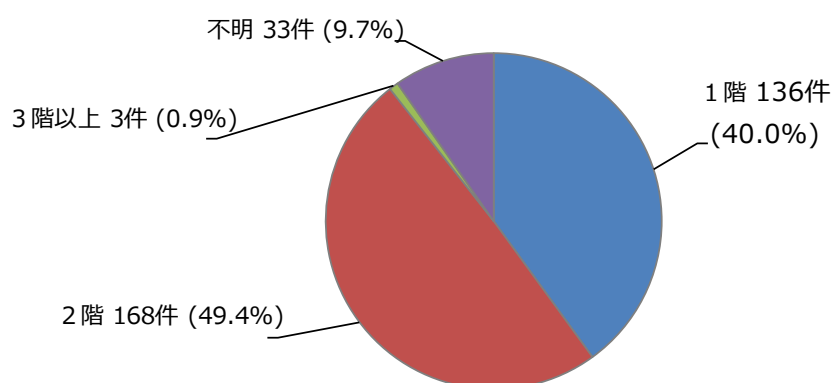
建築物の用途

項目	回答数	割合
戸建住宅	241件	70.9%
併（兼）用住宅	16件	4.7%
店舗等	16件	4.7%
共同住宅等	9件	2.6%
倉庫	16件	4.7%
工場	9件	2.6%
建物類型判別不可	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



建物の階数

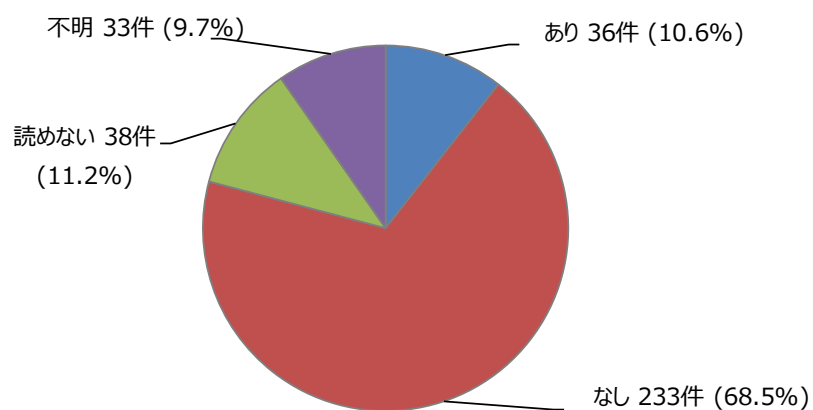
項目	回答数	割合
1 階	136件	40.0%
2 階	168件	49.4%
3 階以上	3件	0.9%
不明	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



2. 空き家判断

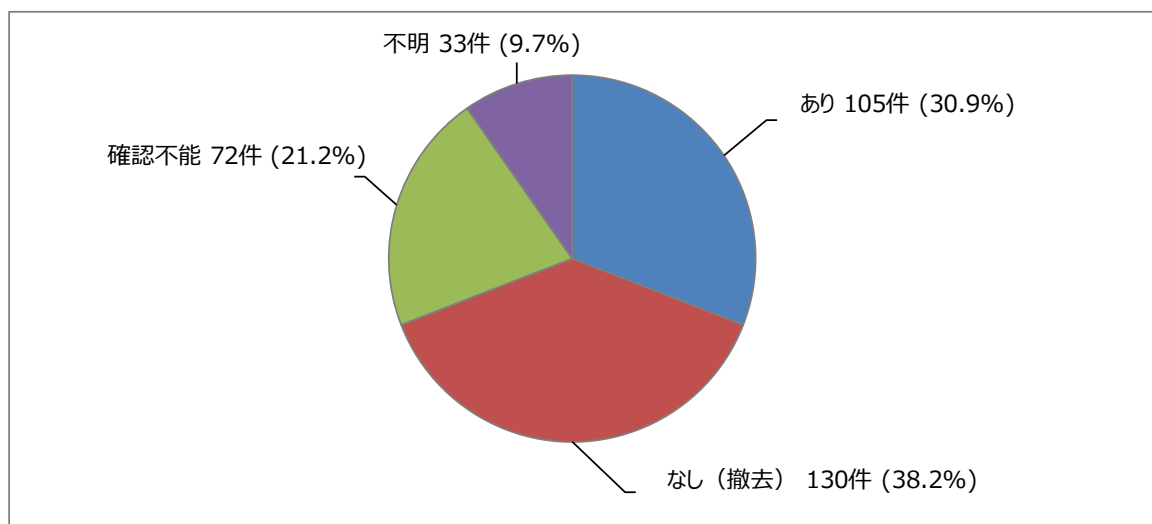
表札・名札・看板

項目	回答数	割合
あり	36件	10.6%
なし	233件	68.5%
読めない	38件	11.2%
不明	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



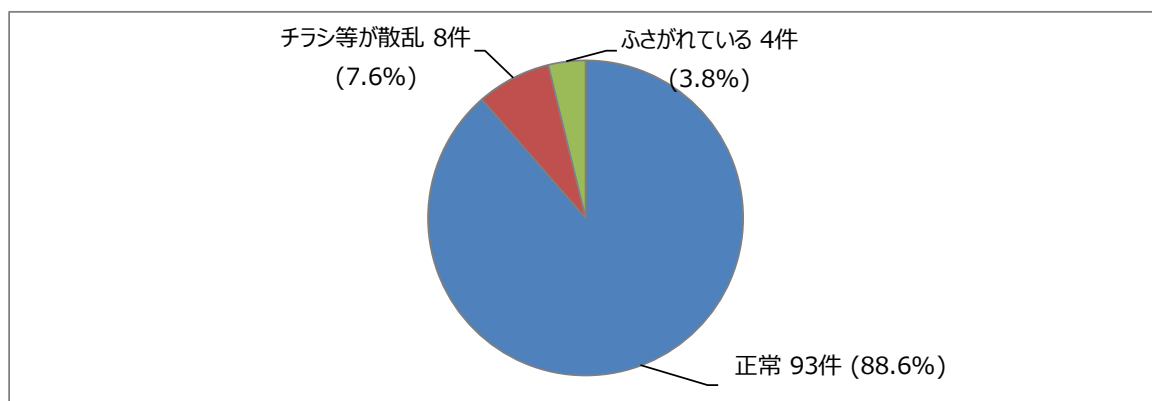
郵便受けの状況

項目	回答数	割合
あり	105件	30.9%
なし（撤去）	130件	38.2%
確認不能	72件	21.2%
不明	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



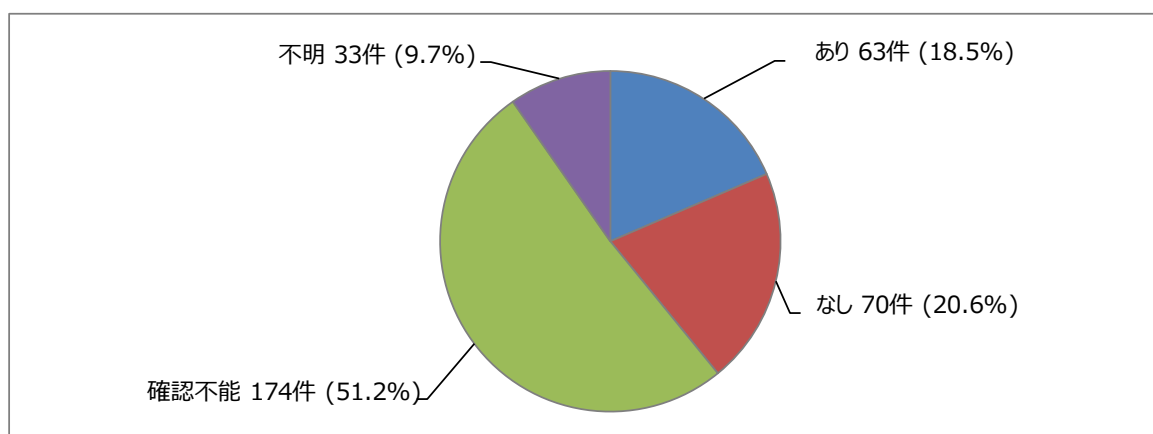
郵便受け「あり」の場合

項目	回答数	割合
正常	93件	88.6%
チラシ等が散乱	8件	7.6%
ふさがれている	4件	3.8%
合計	105件	100.0%



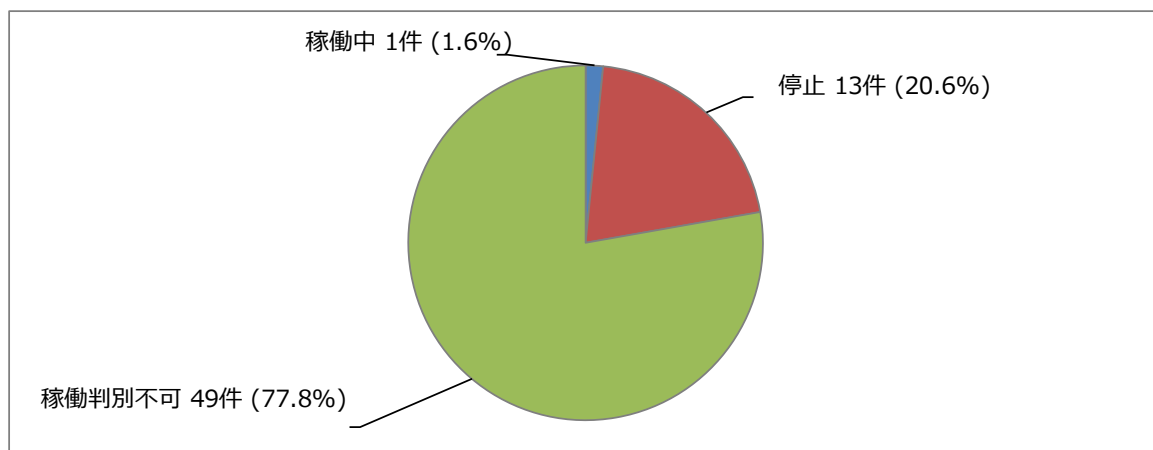
電気メーターの状況

項目	回答数	割合
あり	63件	18.5%
なし	70件	20.6%
確認不能	174件	51.2%
不明	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



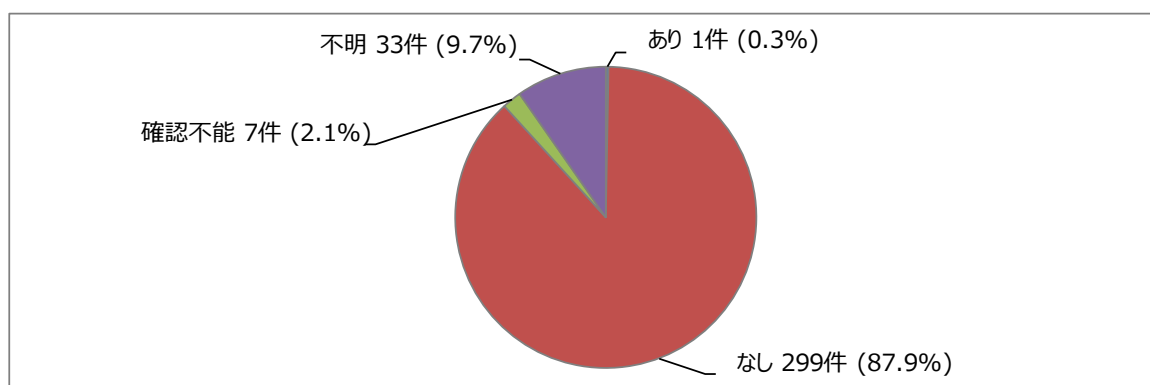
電気メーター「あり」の場合

項目	回答数	割合
稼働中	1件	1.6%
停止	13件	20.6%
稼働判別不可	49件	77.8%
合計	63件	100.0%



売り貸し看板の有無

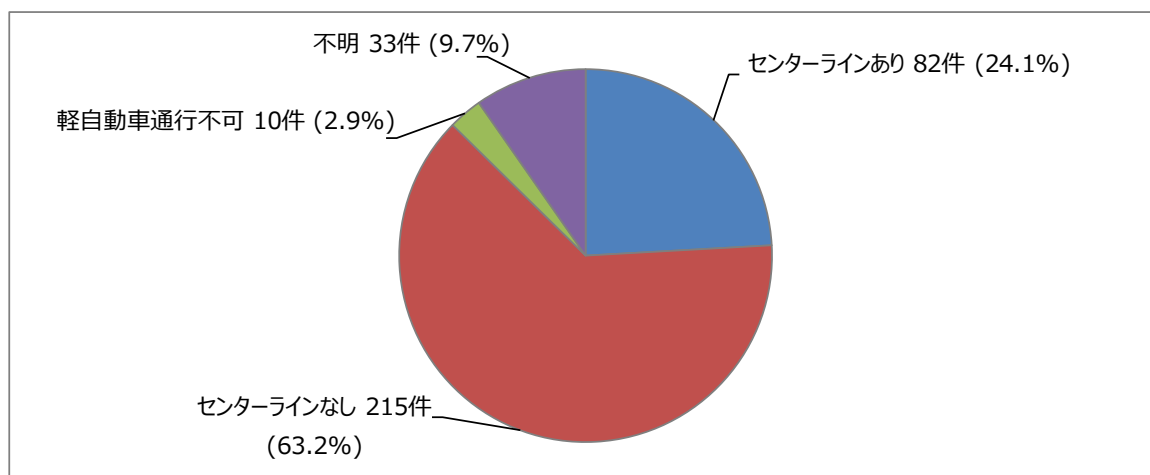
項目	回答数	割合
あり	1件	0.3%
なし	299件	87.9%
確認不能	7件	2.1%
不明	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



3.利活用情報_1.立地等条件

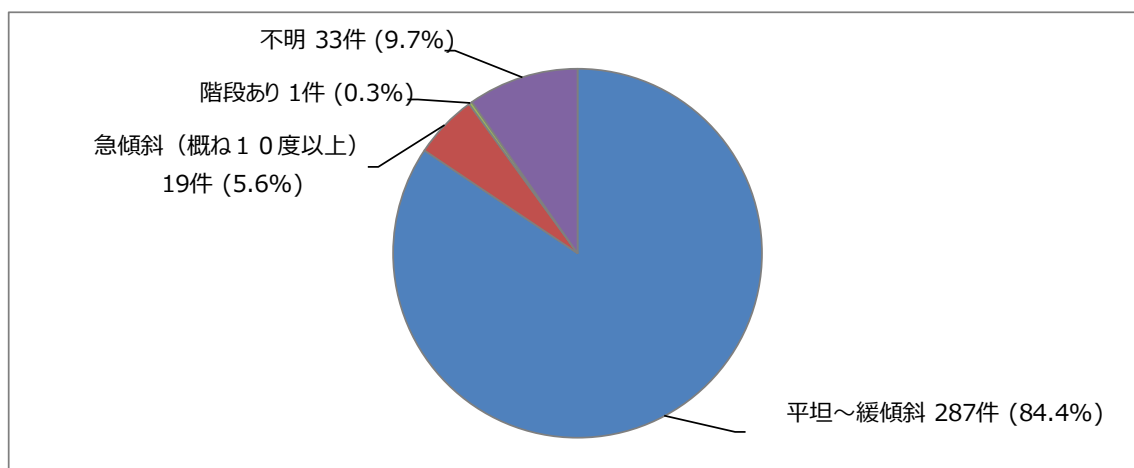
道路の幅員

項目	回答数	割合
センターラインあり	82件	24.1%
センターラインなし	215件	63.2%
軽自動車通行不可	10件	2.9%
不明	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



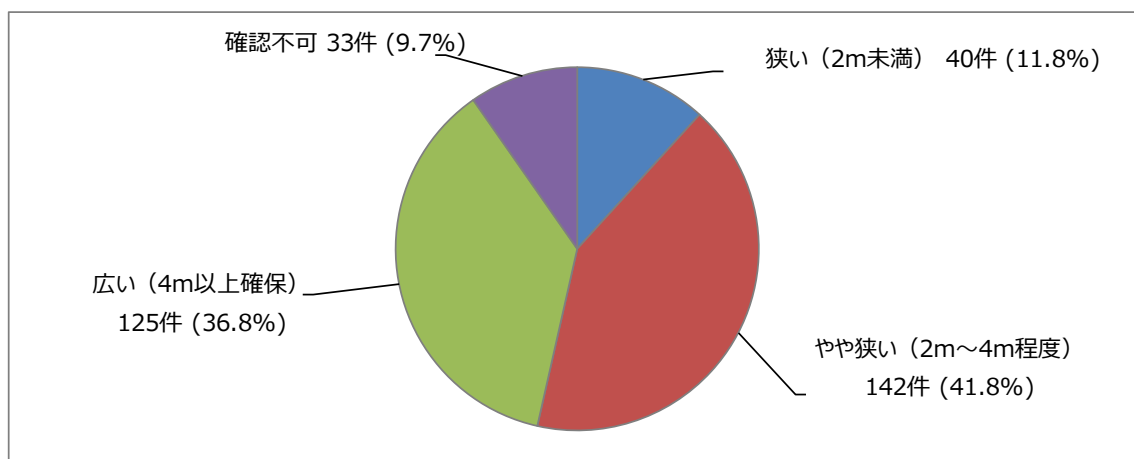
前面道路の傾斜

項目	回答数	割合
平坦～緩傾斜	287件	84.4%
急傾斜（概ね10度以上）	19件	5.6%
階段あり	1件	0.3%
不明	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



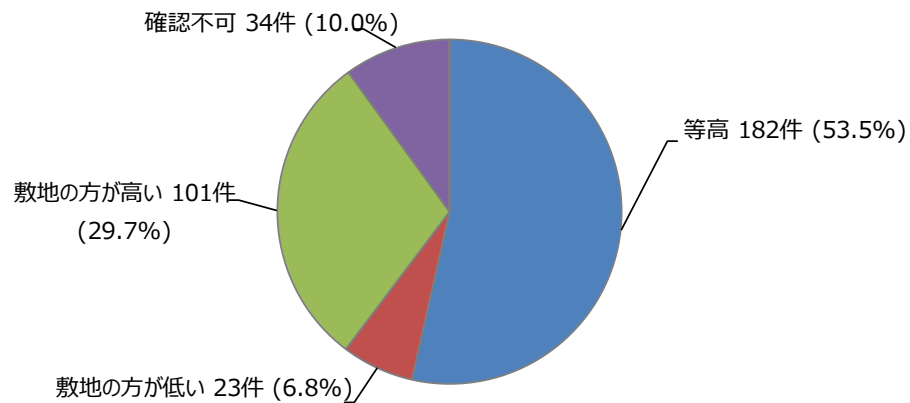
間口の状況

項目	回答数	割合
狭い（2m未満）	40件	11.8%
やや狭い（2m～4m程度）	142件	41.8%
広い（4m以上確保）	125件	36.8%
確認不可	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



前面道路との高低差

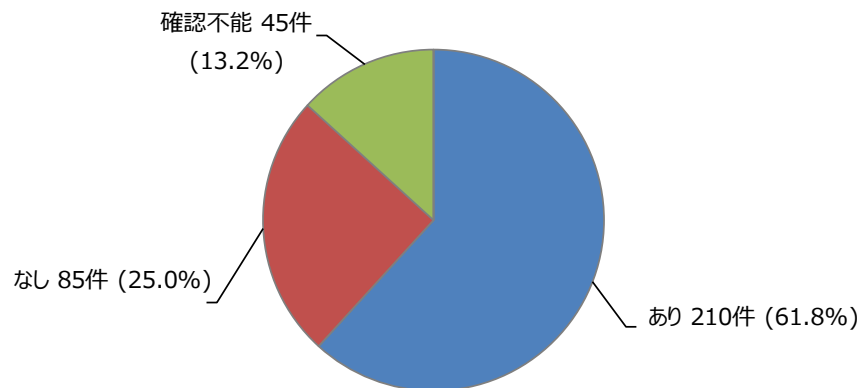
項目	回答数	割合
等高	182件	53.5%
敷地の方が低い	23件	6.8%
敷地の方が高い	101件	29.7%
確認不可	34件	10.0%
不明	0件	0.0%
合計	340件	100.0%



3.利活用情報_2.建物等条件

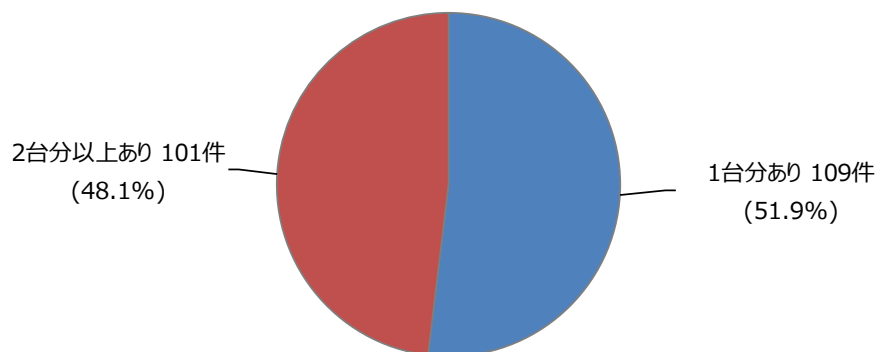
駐車場スペース

項目	回答数	割合
あり	210件	61.8%
なし	85件	25.0%
確認不能	45件	13.2%
不明	0件	0.0%
合計	340件	100.0%



駐車場スペース「あり」の場合

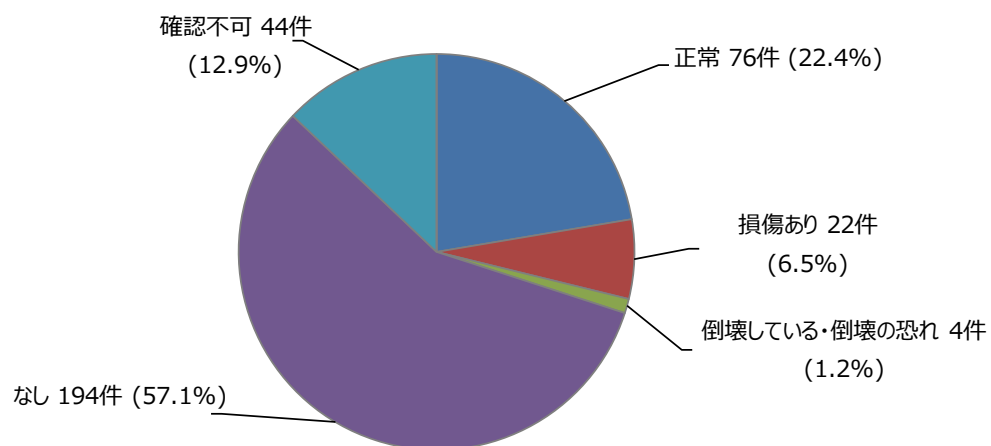
項目	回答数	割合
1台分あり	109件	51.9%
2台分以上あり	101件	48.1%
合計	210件	100.0%



4.敷地

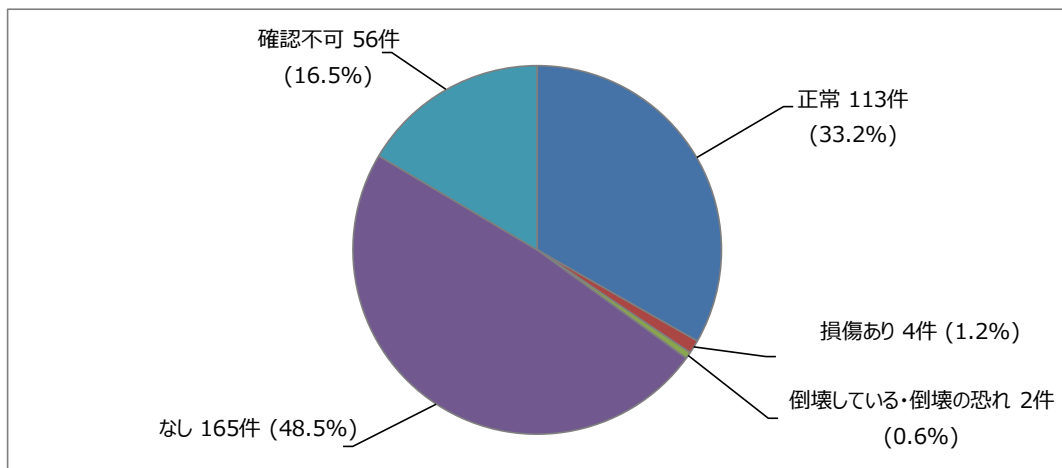
門・塀の状況

評価	回答数	割合
正常	76件	22.4%
損傷あり	22件	6.5%
倒壊している・倒壊の恐れ	4件	1.2%
なし	194件	57.1%
確認不可	44件	12.9%
不明	0件	0.0%
総数	340件	100.0%



擁壁の状況

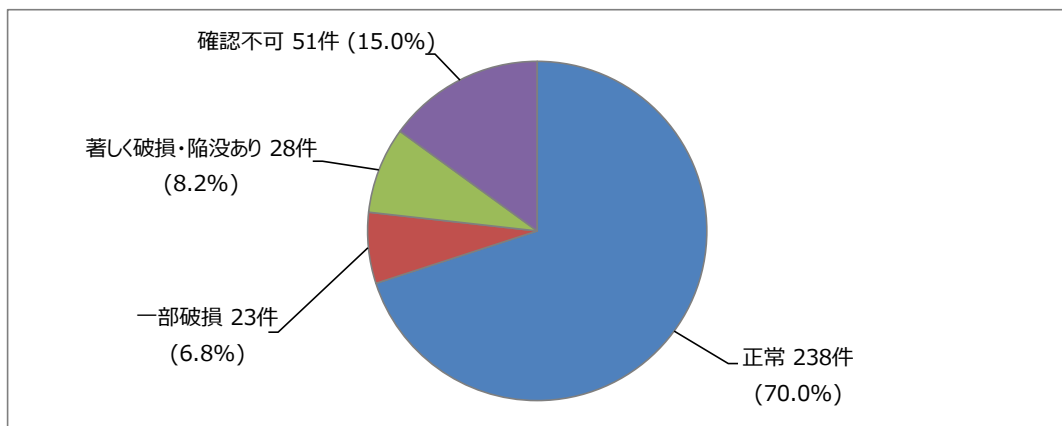
評価	回答数	割合
正常	113件	33.2%
損傷あり	4件	1.2%
倒壊している・倒壊の恐れ	2件	0.6%
なし	165件	48.5%
確認不可	56件	16.5%
不明	0件	0.0%
合計	340件	100.0%



4.建物

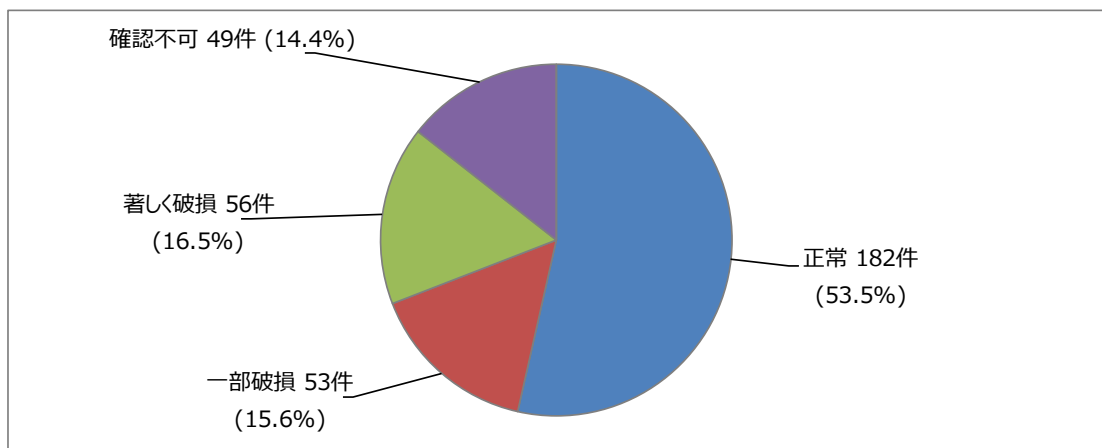
屋根材の状況

項目	回答数	割合
正常	238件	70.0%
一部破損	23件	6.8%
著しく破損・陥没あり	28件	8.2%
確認不可	51件	15.0%
不明	0件	0.0%
合計	340件	100.0%



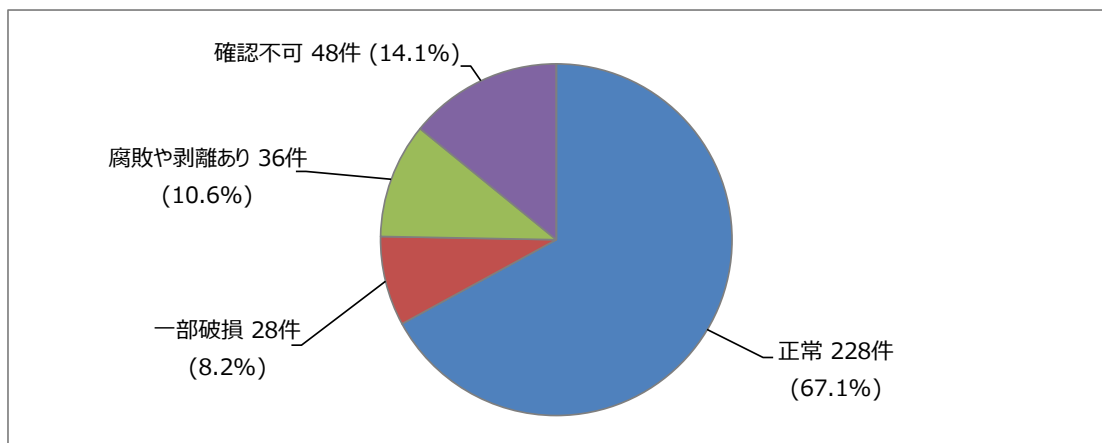
軒先・軒裏の状況

項目	回答数	割合
正常	182件	53.5%
一部破損	53件	15.6%
著しく破損	56件	16.5%
確認不可	49件	14.4%
不明	0件	0.0%
合計	340件	100.0%



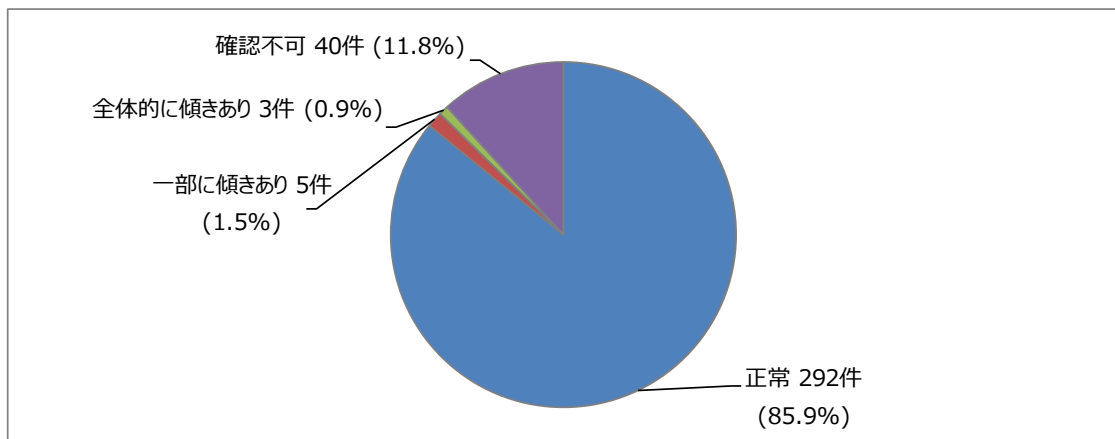
外壁材の状況

項目	回答数	割合
正常	228件	67.1%
一部破損	28件	8.2%
腐敗や剥離あり	36件	10.6%
確認不可	48件	14.1%
不明	0件	0.0%
合計	340件	100.0%



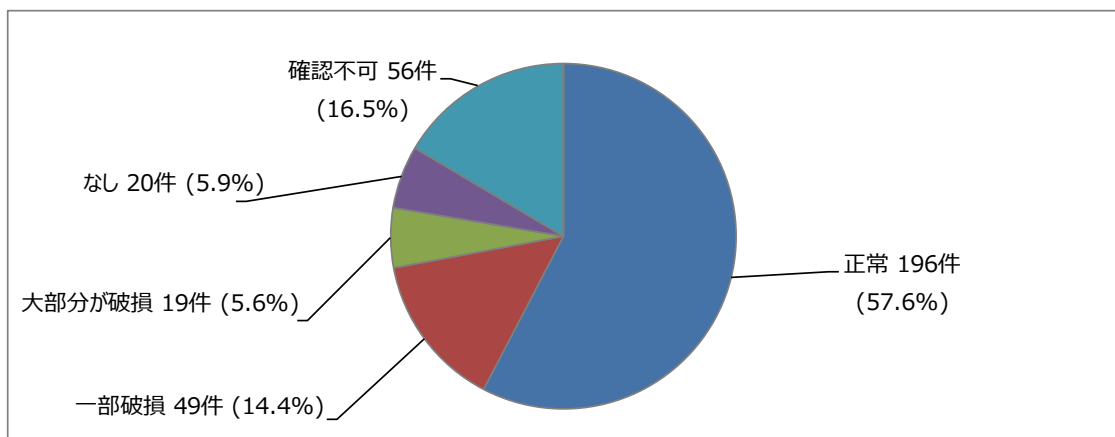
建物の傾き

項目	回答数	割合
正常	292件	85.9%
一部に傾きあり	5件	1.5%
全体的に傾きあり	3件	0.9%
確認不可	40件	11.8%
不明	0件	0.0%
合計	340件	100.0%



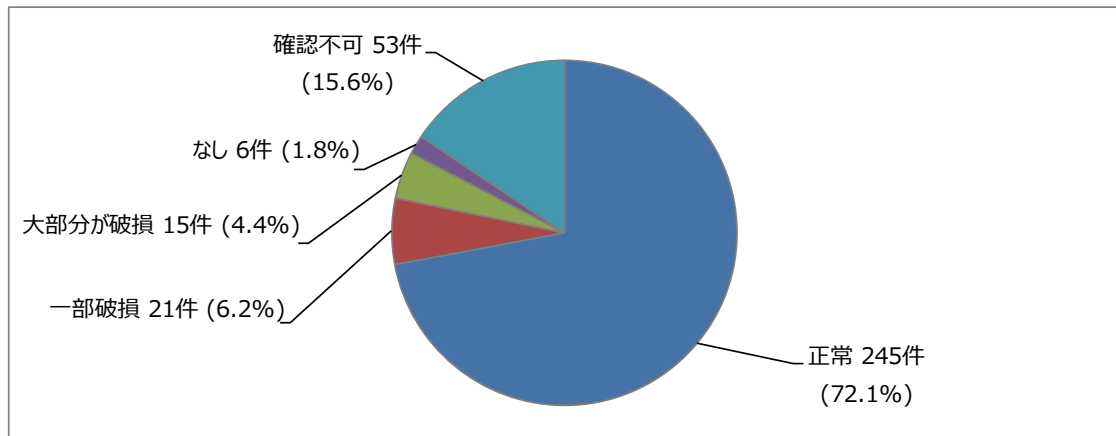
樋の状況

項目	回答数	割合
正常	196件	57.6%
一部破損	49件	14.4%
大部分が破損	19件	5.6%
なし	20件	5.9%
確認不可	56件	16.5%
不明	0件	0.0%
合計	340件	100.0%



窓ガラスの状況

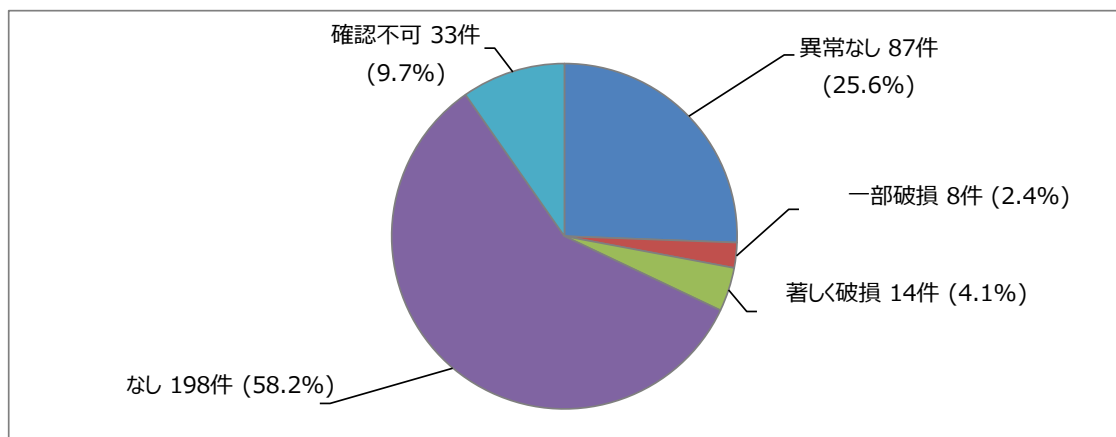
項目	回答数	割合
正常	245件	72.1%
一部破損	21件	6.2%
大部分が破損	15件	4.4%
なし	6件	1.8%
確認不可	53件	15.6%
不明	0件	0.0%
合計	340件	100.0%



5.その他破損箇所

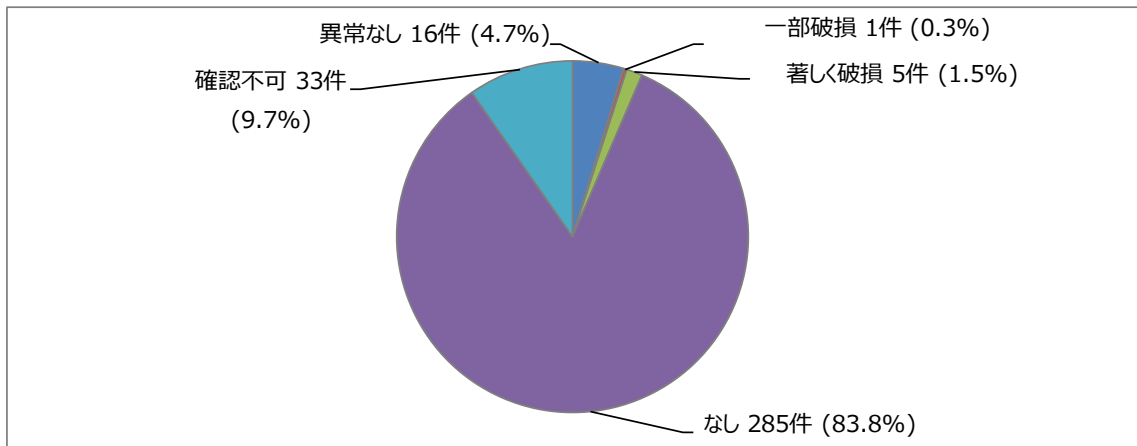
雨戸の内訳

項目	回答数	割合
異常なし	87件	25.6%
一部破損	8件	2.4%
著しく破損	14件	4.1%
なし	198件	58.2%
確認不可	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



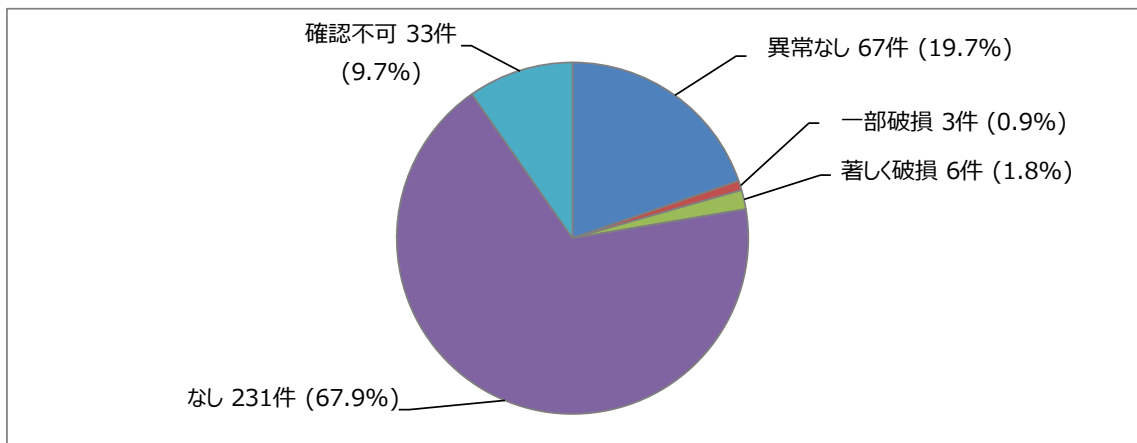
カーポートの内訳

項目	回答数	割合
異常なし	16件	4.7%
一部破損	1件	0.3%
著しく破損	5件	1.5%
なし	285件	83.8%
確認不可	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



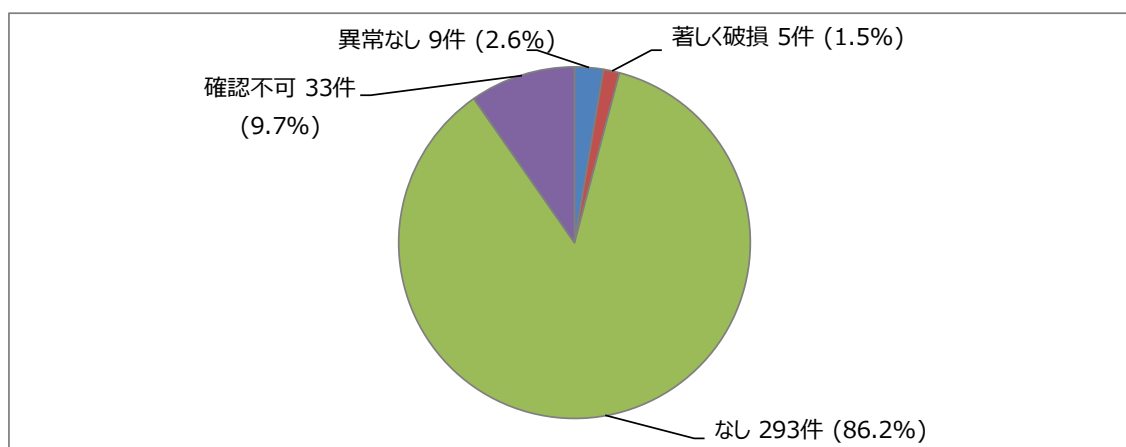
ベランダの内訳

項目	回答数	割合
異常なし	67件	19.7%
一部破損	3件	0.9%
著しく破損	6件	1.8%
なし	231件	67.9%
確認不可	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



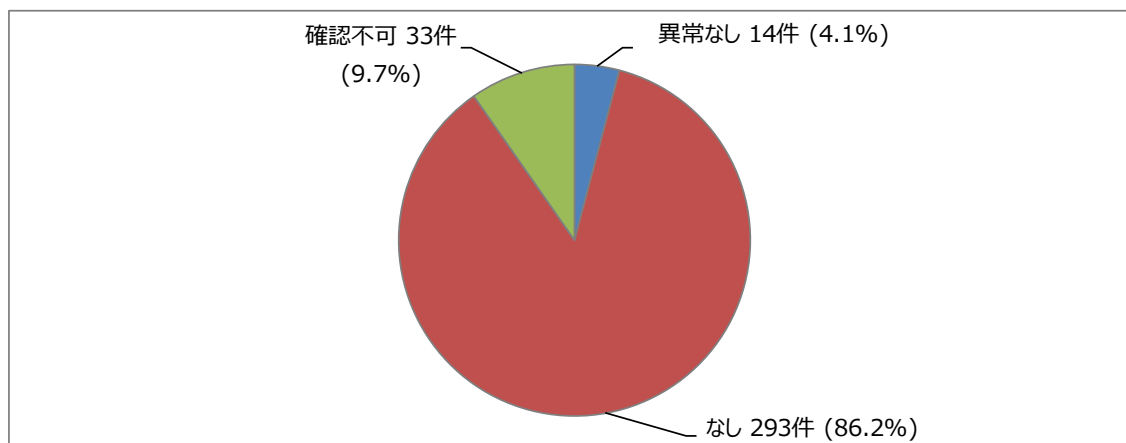
屋外階段の内訳

項目	回答数	割合
異常なし	9件	2.6%
一部破損	0件	0.0%
著しく破損	5件	1.5%
なし	293件	86.2%
確認不可	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



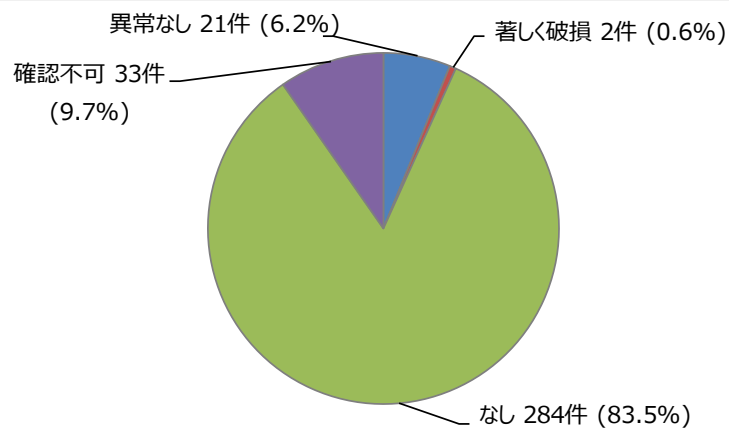
看板の内訳

項目	回答数	割合
異常なし	14件	4.1%
一部破損	0件	0.0%
著しく破損	0件	0.0%
なし	293件	86.2%
確認不可	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



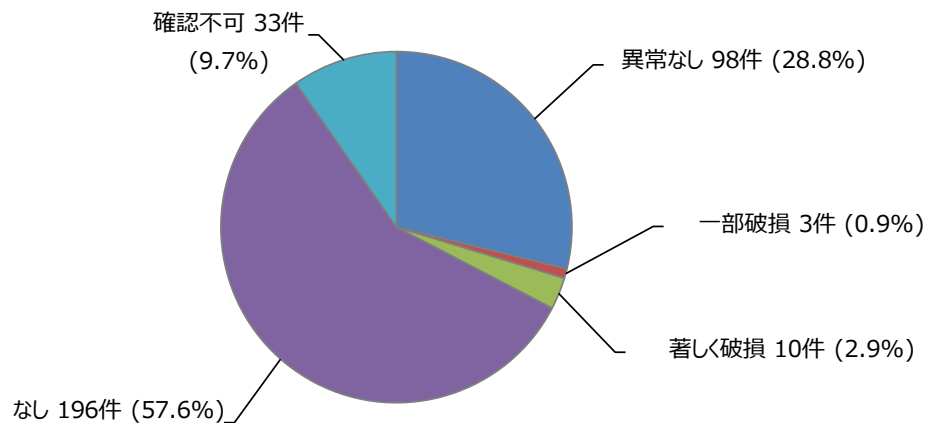
物置の内訳

項目	回答数	割合
異常なし	21件	6.2%
一部破損	0件	0.0%
著しく破損	2件	0.6%
なし	284件	83.5%
確認不可	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



アンテナの内訳

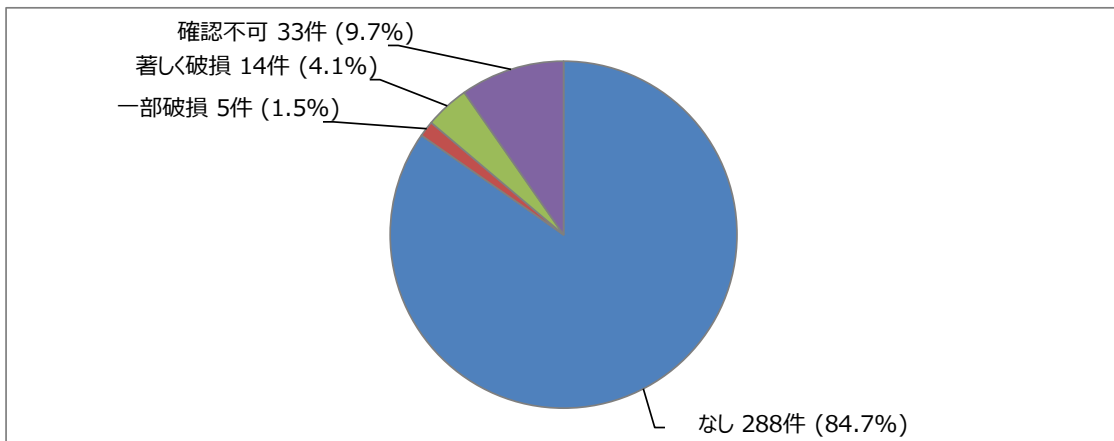
項目	回答数	割合
異常なし	98件	28.8%
一部破損	3件	0.9%
著しく破損	10件	2.9%
なし	196件	57.6%
確認不可	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



その他破損箇所の内訳

付属構造物や太陽光パネル、換気扇、ドアなどがあつた。

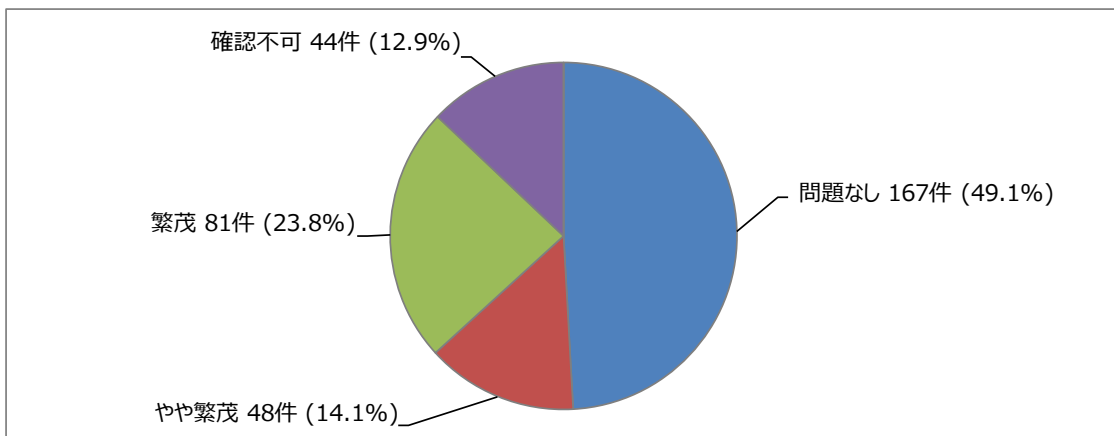
項目	回答数	割合
なし	288件	84.7%
一部破損	5件	1.5%
著しく破損	14件	4.1%
確認不可	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



3.利活用情報_2.建物等条件

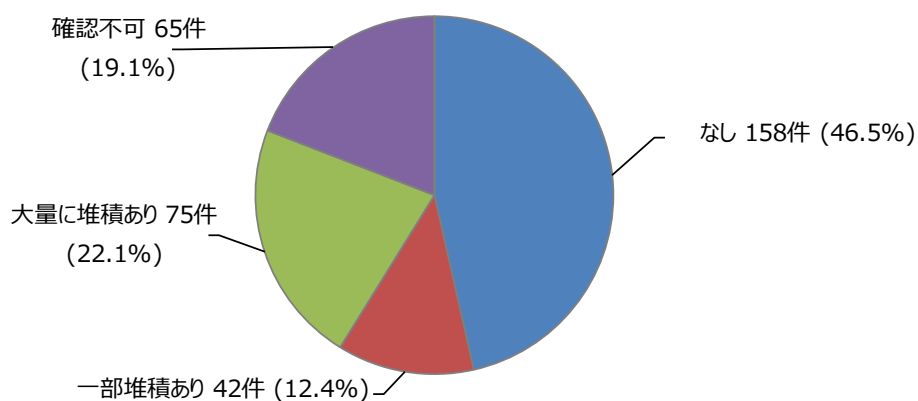
雑草・立木の状況

項目	回答数	割合
問題なし	167件	49.1%
やや繁茂	48件	14.1%
繁茂	81件	23.8%
確認不可	44件	12.9%
不明	0件	0.0%
合計	340件	100.0%



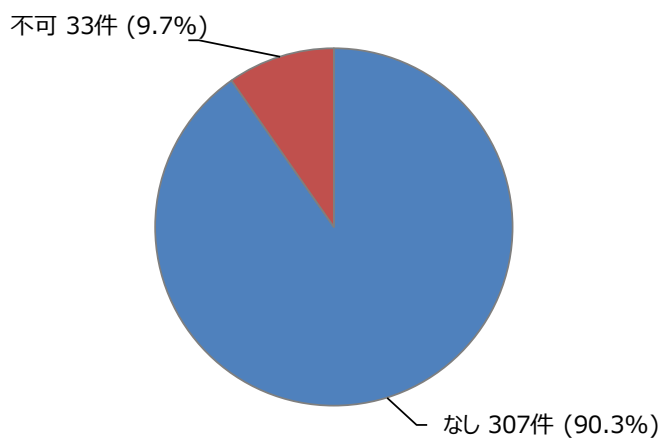
ゴミの投棄・堆積の有無

項目	回答数	割合
なし	158件	46.5%
一部堆積あり	42件	12.4%
大量に堆積あり	75件	22.1%
確認不可	65件	19.1%
不明	0件	0.0%
合計	340件	100.0%



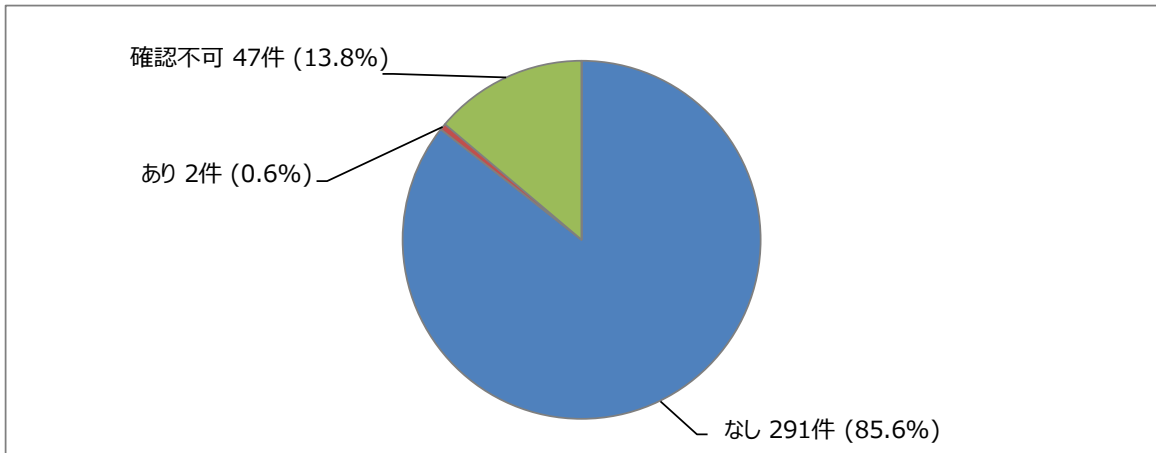
悪臭

項目	回答数	割合
なし	307件	90.3%
あり（発生源特定）	0件	0.0%
あり（発生源確認不可）	0件	0.0%
不可	33件	9.7%
合計	340件	100.0%



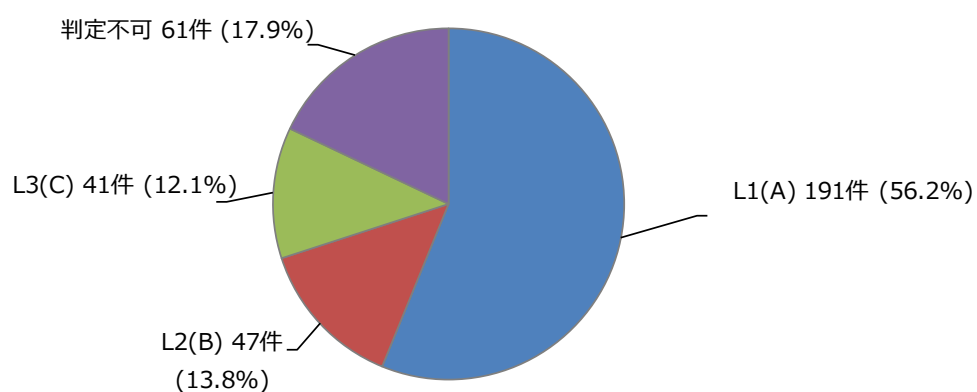
害獣・害虫のすみつき

項目	回答数	割合
なし	291件	85.6%
あり	2件	0.6%
確認不可	47件	13.8%
不明	0件	0.0%
合計	340件	100.0%



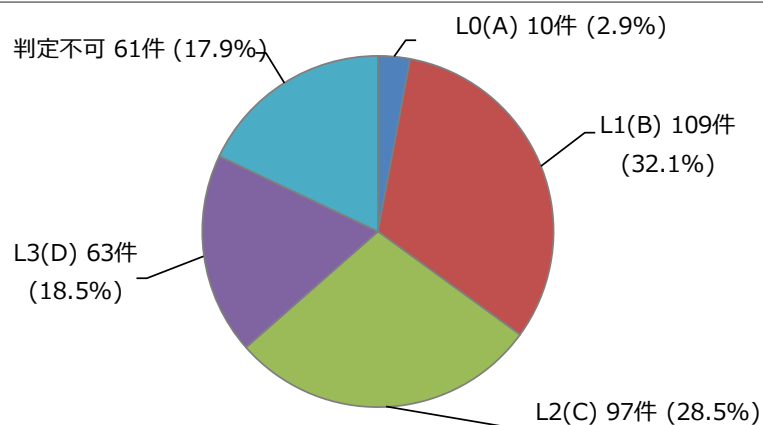
不良度判定

項目	回答数	割合
L1(A) 小規模の修繕により再利用が可能	191件	56.2%
L2(B) 主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要	47件	13.8%
L3(C) 主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要	41件	12.1%
判定不可	61件	17.9%
合計	340件	100.0%



利活用判定

項目	回答数	割合
L0(A) 売却・賃貸の期待性が高い	10件	2.9%
L1(B) 売却・賃貸の期待性あり	109件	32.1%
L2(C) 売却・賃貸の期待性が低い	97件	28.5%
L3(D) 売却・賃貸の期待性が著しく低い	63件	18.5%
判定不可	61件	17.9%
合計	340件	100.0%



9. 付属資料3. 意向調査アンケート票

建物等ご利用実態アンケート調査票

建物の所在地	
--------	--

アンケート回答にあたりまして

- 設問順にあてはまる番号に○を付けて回答をお願いします。回答方法及び回答内容によって、回答不要となる設問がございます。
- 令和6年9月1日現在の状況をご回答いただけますと幸いです。

1. 対象建物についてお伺いします。

問1 所有者の方の年齢を教えてください。共有の場合は、アンケート回答者の年齢を教えてください。1つ選択してください。

1	30歳未満	4	65歳～74歳
2	31歳～49歳	5	75歳以上
3	50歳～64歳		

問2 アンケート対象の建物の使用状況を教えてください。1つ選択してください。

※「使用している建築物」とは、対象建築物本来の用途に供することをいいます。単に維持管理だけをしている場合は、「使用している建築物」にあたりませんので、ご回答にご注意ください。

1	住んだり使ったりしていない（空き家になっている）		
2	毎日ではないが、年1回以上使用している	→ 3 ページ	問12へ進む
3	毎日使用している	→ 3 ページ	問12へ進む
4	不明又は心当たりがない	→ 3 ページ	問12へ進む
5	売却、譲渡済みである	→ 4 ページ	問15へ進む

問3 現在の建物の状態をおしえてください。当てはまるものを全て選択してください。

1	すぐにでも使用できる	4	敷地内の雑草などが繁茂している
2	建築物の外部に破損などがある （例：壁の一部が剥がれているなど）	5	現在の状態は分からない
3	建築物の内部に破損などがある （例：雨漏りしているなど）		

問4 空き家になっている期間はどのくらいですか。1つ選択してください。

1	1年未満	3	6年以上
2	1年～5年	4	分からない

問5 空き家になった原因は何ですか。当てはまるものを全て選択してください。

1	住んでいた人（使っていた人）が死亡又は施設に入ったため	4	賃借人が出ていったため
2	住み替え（引っ越し）で長期間不在にしているため	5	その他 ()
3	買ったり相続したりして取得したが使い道が決まっていなかったため		

2. 対象建物の維持・管理についてお伺いします。

問6 建物の維持管理は行っていますか。1つ選択してください。

1	行っている
2	行っていない → 問9へ進む

問7 行っている場合、どのようなことをしていますか。当てはまるものを全て選択してください。

1	建物内の掃除や空気の入替え	3	破損個所の修繕
2	敷地内の手入れ、草刈り	4	その他 ()

問8 建物の維持管理をするうえで困っていることは何ですか。当てはまるものを全て選択してください。

1	維持管理にかかる費用の捻出が難しい	5	困っていることは特にない
2	遠方に住んでいて状態の把握や維持管理が難しい	6	その他 ()
3	身体的、年齢的な問題で自分での維持管理が難しい		
4	管理を頼める相手を探すのが難しい、またはみつからない		

3. 対象建物の今後の予定についてお伺いします。

問9 今後、この建物をどうしたいと考えていますか。当てはまるものを全て選択してください。

1	自分や親族が使う予定である	5	考えているが分からない
2	誰かに売ったり貸したりしたい	6	特に考えていない
3	解体して跡地を自分や親族が活用したい	7	その他 ()
4	解体して売却したい		

問10 問9で回答した希望を実現するうえで支障になっていることは何ですか。当てはまるものを全て選択してください。

1	費用の捻出が難しい	6	愛着があり、他人に貸したり売ったりしたくない
2	相続手続きが完了していない	7	何から手を付けていいか分からない
3	再建築が難しい（接道が無い、土砂災害特別警戒区域に入っているなど）	8	特に困っていることはない
4	解体すると固定資産税が高くなる	9	その他 ()
5	借り手や買い手がみつかるかどうか分からない		

問11 問9で回答した希望を実現するうえでどのような支援があったらよいと思いますか。2つまで選択してください。

1	不動産取引、リフォーム、相続などのことを相談できる窓口の設置	5	建物を管理する業者の情報提供
2	解体する費用の補助	6	物件情報を希望者へ提供する手段
3	リフォームやリノベーションにかかる費用の補助	7	その他 ()
4	建物内に残った家財道具を処分する補助		

4. 空き家に関する行政の取り組みについてお伺いします。

問12 住宅が建っている土地は固定資産税が減免されていますが、管理不全空家等や特定空家等に認定され、勧告を受けると減免の対象から外れることを知っていますか。1つ選択してください。

1	知っている	3	知らない
2	詳しい内容は知らないが、聞いたことはある		

問13 相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、一定の期間内に売って要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができる制度を知っていますか。1つ選択してください。

1	知っている	3	知らない
2	詳しい内容は知らないが、聞いたことはある		

問14 令和6年4月1日から相続により不動産を取得した際の登記手続き（相続登記）が義務化されたことを知っていますか。1つ選択してください。

1	知っている	3	知らない
2	詳しい内容は知らないが、聞いたことはある		

問15 菊川市の空き家バンク制度を知っていますか。1つ選択してください。

1	知っている	2	知らない
---	-------	---	------

菊川市空き家バンクとは

空き家の所有者から提供いただいた物件情報を、市のホームページや民間の専門ホームページに掲載して空き家の利用を希望する方へ提供する制度です。首都圏で開催している移住フェアや、市内での移住体験プログラムなどで物件を探している人に行政が情報提供を行うメリットがあります。

お問い合わせ先 菊川市役所市長公室 電話 0537-35-0924

制度の詳細は市ホームページをご覧ください



問16 調査対象の建物を空き家バンクへ登録を希望しますか。1つ選択（該当する場合は記入）してください。（問2で「5」を選択した場合は回答不要）

1	希望する	→下記記入欄にご記入をお願いします
2	希望しない	→希望しない理由 ()

●記入欄 ※空き家バンク登録に関するご連絡のために使用させていただきます。

氏 名	
住 所	
電 話 番 号	
メールアドレス	

※氏名等の個人情報は、個人情報保護法に基づき適切に管理します。また、市の空き家対策事業以外の目的で使用したり、本人の同意なく第三者に情報提供したりすることはありません。

アンケートは以上で終了です。ご協力ありがとうございました。

同封の返信用封筒に入れて、無記名のまま、郵便ポストに入れていただきますようお願いいたします。

お問い合わせ先

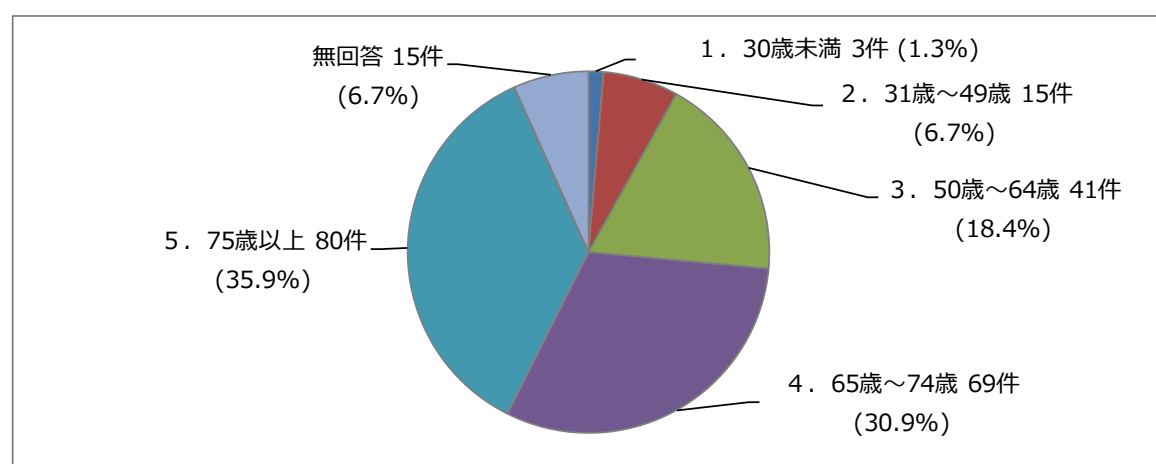
菊川市役所都市計画課 電話 0537-35-0957（午前8時15分から午後5時まで 土日祝日除く）

10. 付属資料4. 意向調査集計結果

1.対象建物についてお伺いします。

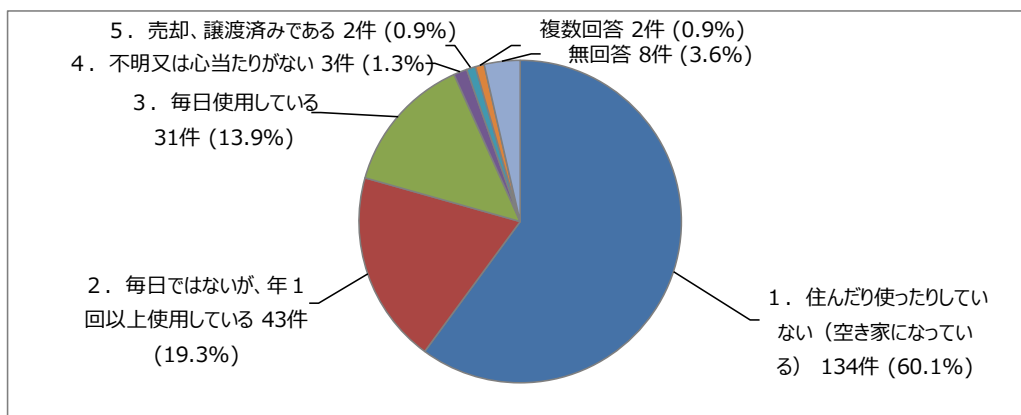
問1	所有者の方の年齢を教えてください。共有の場合は、アンケート回答者の年齢を教えてください。1つ選択してください。
----	---

項目	回答数	割合
1. 30歳未満	3件	1.3%
2. 31歳～49歳	15件	6.7%
3. 50歳～64歳	41件	18.4%
4. 65歳～74歳	69件	30.9%
5. 75歳以上	80件	35.9%
複数回答	0件	0.0%
無回答	15件	6.7%
総数	223件	100.0%



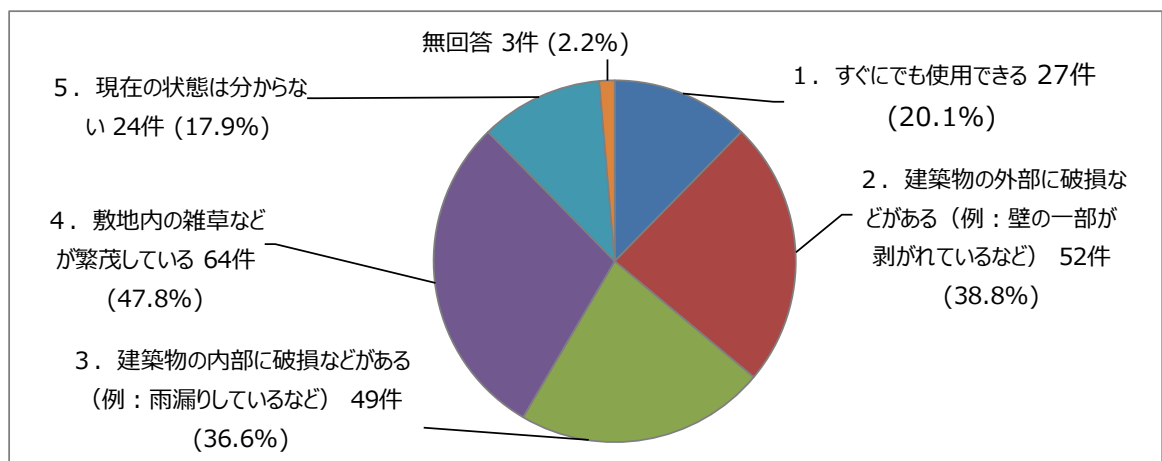
問2	<p>アンケート対象の建物の使用状況を教えてください。1つ選択してください。</p> <p>※「使用している建築物」とは、対象建築物本来の用途に供することをいいます。単に維持管理だけをしている場合は、「使用している建築物」にあたりませんので、ご回答ご注意ください。</p>
----	--

項目	回答数	割合	
1. 住んだり使ったりしていない（空き家になっている）	134件	60.1%	
2. 毎日ではないが、年1回以上使用している	43件	19.3%	→問12へ
3. 毎日使用している	31件	13.9%	→問12へ
4. 不明又は心当たりがない	3件	1.3%	→問12へ
5. 売却、譲渡済みである	2件	0.9%	→問15へ
複数回答	2件	0.9%	
無回答	8件	3.6%	
総数	223件	100.0%	



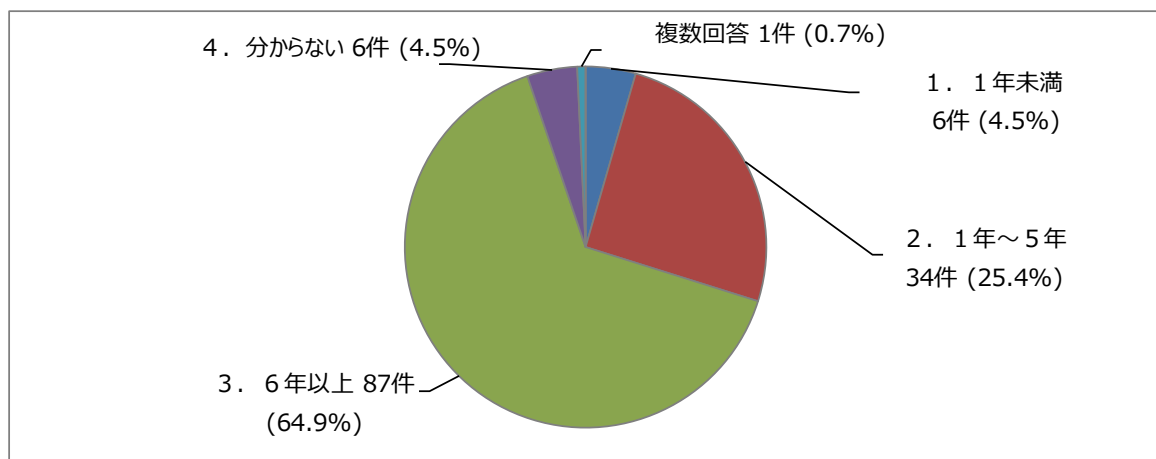
問3	現在の建物の状態をおしえてください。当てはまるものを全て選択してください。
----	---------------------------------------

項目	回答数	割合
1. すぐにも使用できる	27件	20.1%
2. 建築物の外部に破損などがある（例：壁の一部が剥がれているなど）	52件	38.8%
3. 建築物の内部に破損などがある（例：雨漏りしているなど）	49件	36.6%
4. 敷地内の雑草などが繁茂している	64件	47.8%
5. 現在の状態は分からない	24件	17.9%
無回答	3件	2.2%
総数	134件	100.0%



問4	空き家になっている期間はどのくらいですか。1つ選択してください。
----	----------------------------------

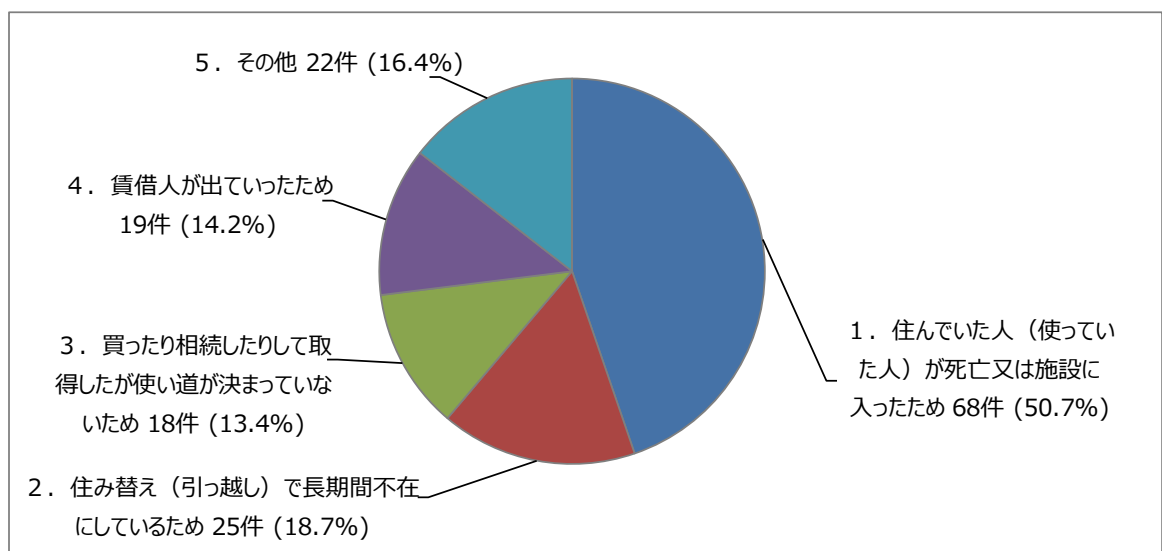
項目	回答数	割合
1. 1年未満	6件	4.5%
2. 1年～5年	34件	25.4%
3. 6年以上	87件	64.9%
4. 分からない	6件	4.5%
複数回答	1件	0.7%
無回答	0件	0.0%
総数	134件	100.0%



問5	空き家になった原因は何ですか。当てはまるものを全て選択してください。
----	------------------------------------

その他：住んでいた人が亡くなった、相続、昔住んでいた、転売用など

項目	回答数	割合
1. 住んでいた人（使っていた人）が死亡又は施設に入ったため	68件	50.7%
2. 住み替え（引っ越し）で長期間不在にしているため	25件	18.7%
3. 買ったり相続したりして取得したが使い道が決まっていないため	18件	13.4%
4. 賃借人が出ていったため	19件	14.2%
5. その他	22件	16.4%
無回答	0件	0.0%
総数	134件	100.0%

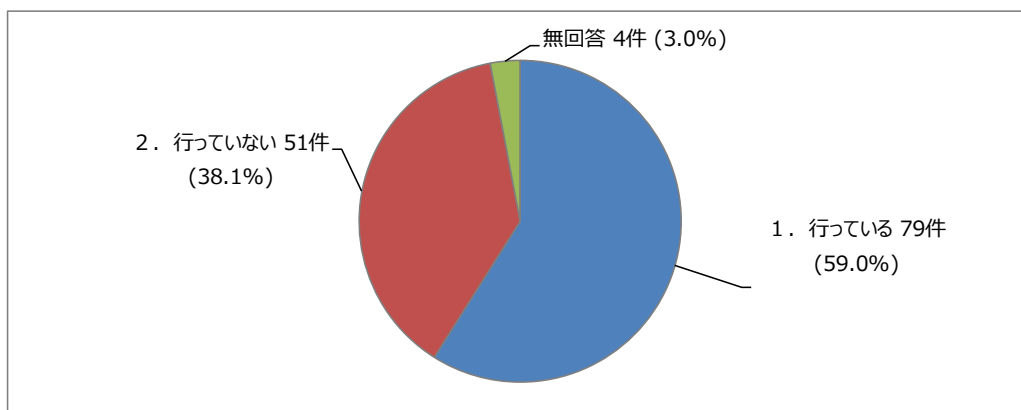


2.対象建物の維持・管理についてお伺いします。

問6	建物の維持管理は行っていますか。1つ選択してください。
----	-----------------------------

項目	回答数	割合
1. 行っている	79件	59.0%
2. 行っていない	51件	38.1%
無回答	4件	3.0%
複数回答	0件	0.0%
総数	134件	100.0%

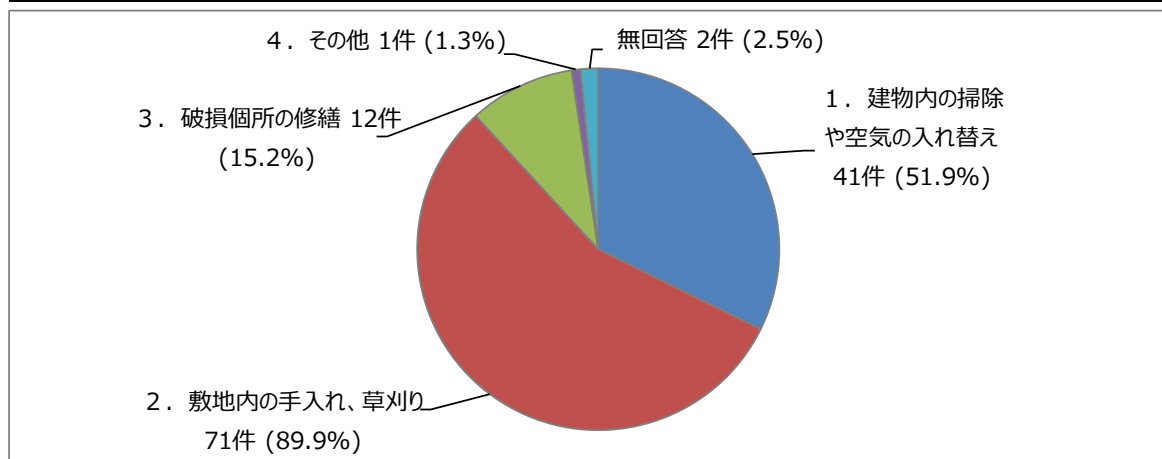
→問9へ



問7	行っている場合、どのようなことをしていますか。当てはまるものを全て選択してください。
----	--

その他：廃棄物の処分など

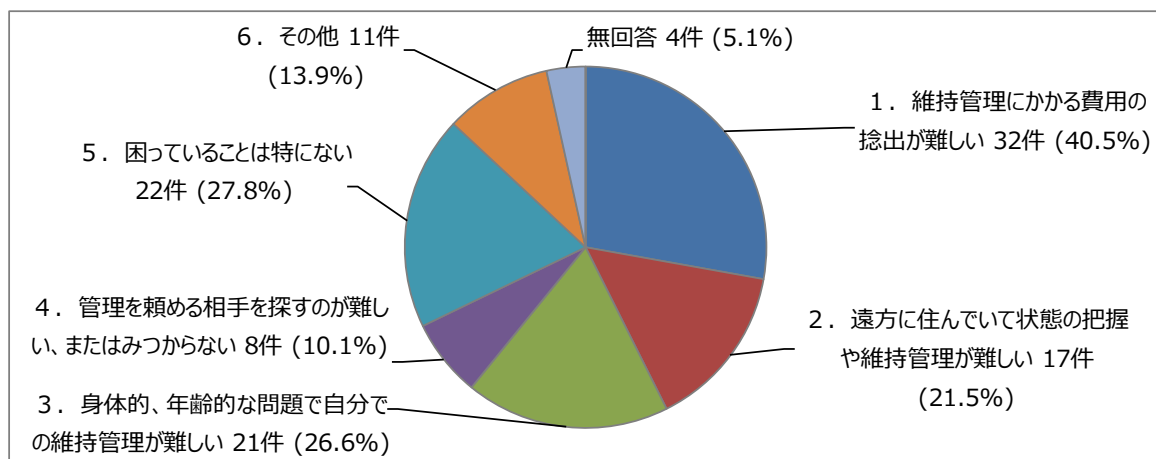
項目	回答数	割合
1. 建物内の掃除や空気の入替え	41件	51.9%
2. 敷地内の手入れ、草刈り	71件	89.9%
3. 破損個所の修繕	12件	15.2%
4. その他	1件	1.3%
無回答	2件	2.5%
総数	79件	100.0%



問8	建物の維持管理をするうえで困っていることは何ですか。当てはまるものを全て選択してください。
----	---

その他：固定資産税、時間がないなど

項目	回答数	割合
1. 維持管理にかかる費用の捻出が難しい	32件	40.5%
2. 遠方に住んでいて状態の把握や維持管理が難しい	17件	21.5%
3. 身体的、年齢的な問題で自分での維持管理が難しい	21件	26.6%
4. 管理を頼める相手を探すのが難しい、またはみつからない	8件	10.1%
5. 困っていることは特にない	22件	27.8%
6. その他	11件	13.9%
無回答	4件	5.1%
総数	79件	100.0%

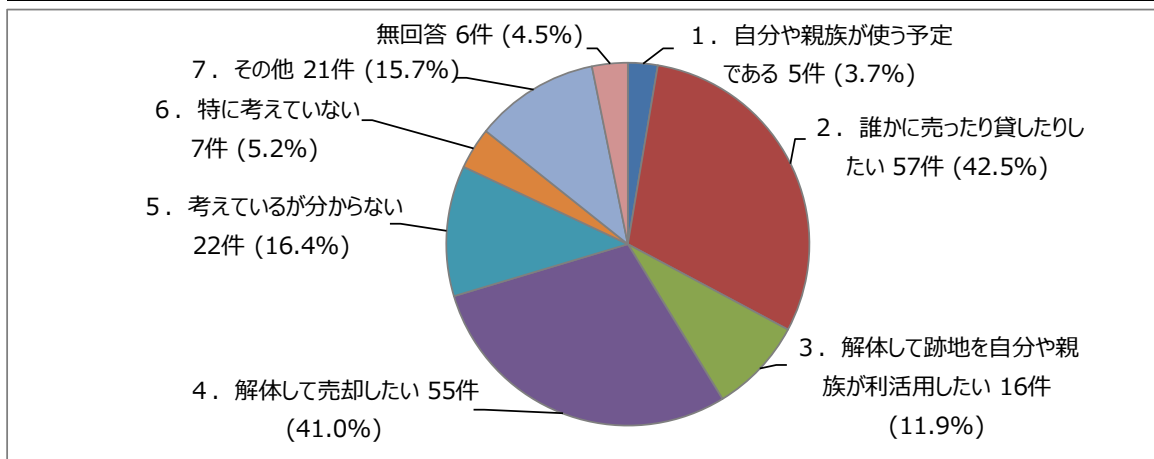


3.対象建物の今後の予定についてお伺いします。

問9	今後、この建物をどうしたいと考えていますか。当てはまるものを全て選択してください。
----	---

その他：売却、寄付、リフォームの上賃貸など

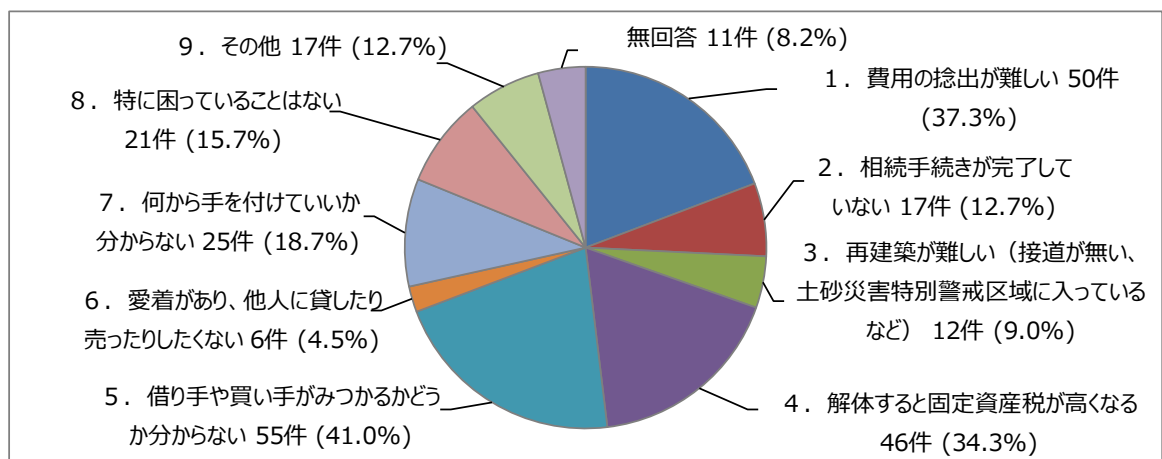
項目	回答数	割合
1. 自分や親族が使う予定である	5件	3.7%
2. 誰かに売ったり貸したりしたい	57件	42.5%
3. 解体して跡地を自分や親族が利活用したい	16件	11.9%
4. 解体して売却したい	55件	41.0%
5. 考えているが分からない	22件	16.4%
6. 特に考えていない	7件	5.2%
7. その他	21件	15.7%
無回答	6件	4.5%
総数	134件	100.0%



問10	問9で回答した希望を実現するうえで支障になっていることは何ですか。当てはまるものを全て選択してください。
-----	--

その他：相続といった権利関係、売却が思うように進まないなど

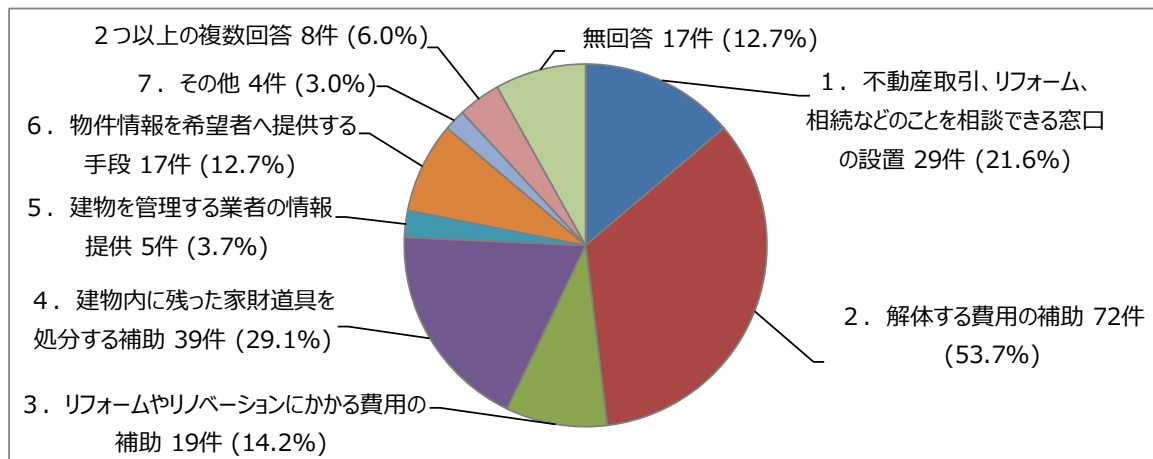
項目	回答数	割合
1. 費用の捻出が難しい	50件	37.3%
2. 相続手続きが完了していない	17件	12.7%
3. 再建築が難しい（接道が無い、土砂災害特別警戒区域に入っているなど）	12件	9.0%
4. 解体すると固定資産税が高くなる	46件	34.3%
5. 借り手や買い手がみつかるかどうか分からない	55件	41.0%
6. 愛着があり、他人に貸したり売ったりしたくない	6件	4.5%
7. 何から手を付けていいか分からない	25件	18.7%
8. 特に困っていることはない	21件	15.7%
9. その他	17件	12.7%
無回答	11件	8.2%
総数	134件	100.0%



問11	問9で回答した希望を実現するうえでどのような支援があったらよいと思いますか。 2つまで選択してください。
-----	---

その他：固定資産税の優遇、引き取り先や業者の情報提供など

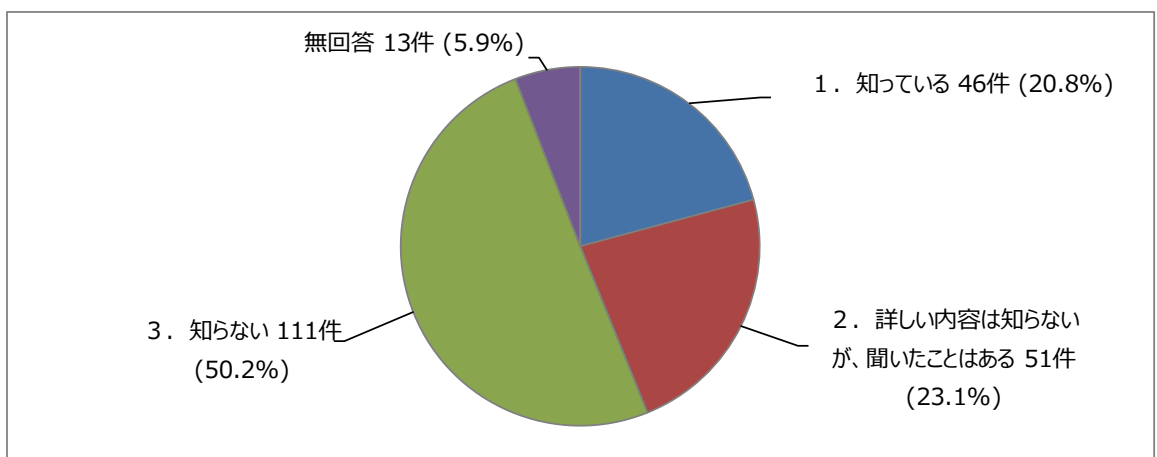
項目	回答数	割合
1. 不動産取引、リフォーム、相続などのことを相談できる窓口の設置	29件	21.6%
2. 解体する費用の補助	72件	53.7%
3. リフォームやリノベーションにかかる費用の補助	19件	14.2%
4. 建物内に残った家財道具を処分する補助	39件	29.1%
5. 建物を管理する業者の情報提供	5件	3.7%
6. 物件情報を希望者へ提供する手段	17件	12.7%
7. その他	4件	3.0%
2つ以上の複数回答	8件	6.0%
無回答	17件	12.7%
総数	134件	100.0%



4.空家に関する行政の取り組みについてお伺いします。

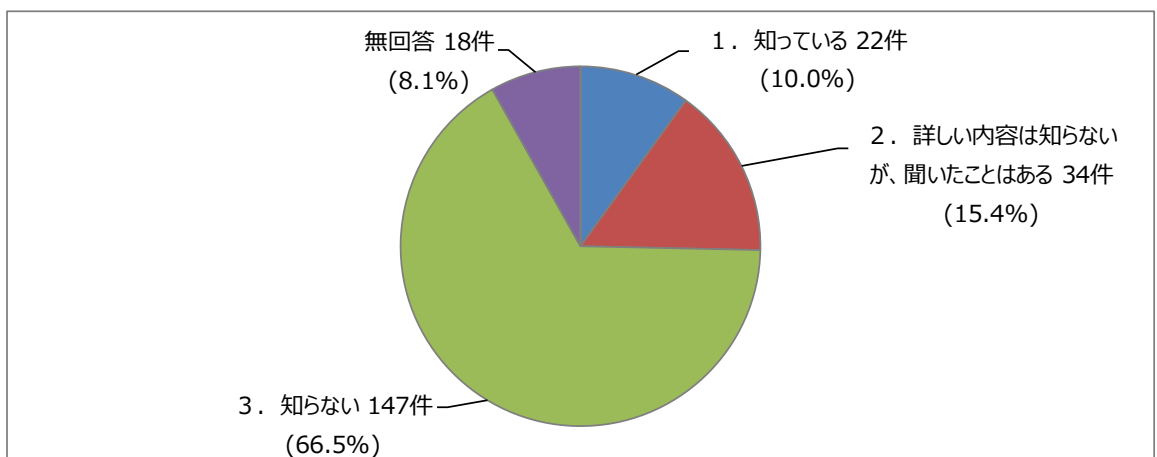
問12	住宅が建っている土地は固定資産税が減免されていますが、管理不全空家等や特定空家等に認定され、勧告を受けると減免の対象から外れることを知っていますか。1つ選択してください。
-----	---

項目	回答数	割合
1. 知っている	46件	20.8%
2. 詳しい内容は知らないが、聞いたことはある	51件	23.1%
3. 知らない	111件	50.2%
無回答	13件	5.9%
総数	221件	100.0%



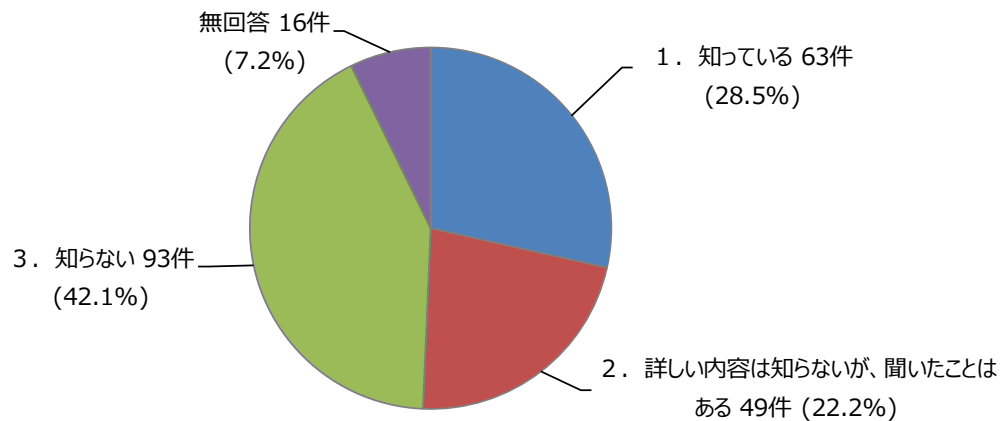
問13	相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、一定の期間内に売って要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができる制度を知っていますか。1つ選択してください。
-----	---

項目	回答数	割合
1. 知っている	22件	10.0%
2. 詳しい内容は知らないが、聞いたことはある	34件	15.4%
3. 知らない	147件	66.5%
無回答	18件	8.1%
総数	221件	100.0%



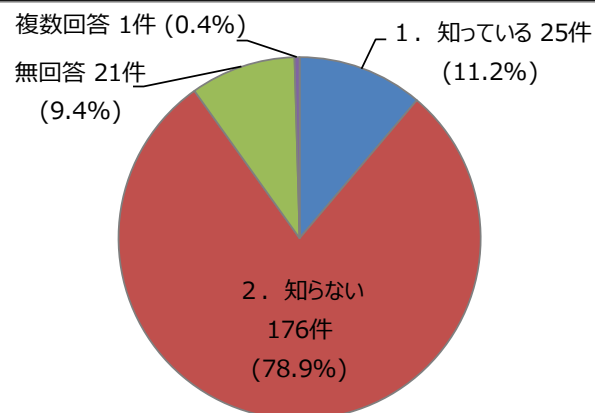
問14	令和6年4月1日から相続により不動産を取得した際の登記手続き（相続登記）が義務化されたことを知っていますか。1つ選択してください。
-----	---

項目	回答数	割合
1. 知っている	63件	28.5%
2. 詳しい内容は知らないが、聞いたことはある	49件	22.2%
3. 知らない	93件	42.1%
無回答	16件	7.2%
総数	221件	100.0%



問15	菊川市の空き家バンク制度を知っていますか。1つ選択してください
-----	---------------------------------

項目	回答数	割合
1. 知っている	25件	11.2%
2. 知らない	176件	78.9%
無回答	21件	9.4%
複数回答	1件	0.4%
総数	223件	100.0%



問16	調査対象の建物を空き家バンクへ登録を希望しますか。1つ選択（該当する場合は記入）してください。（問2で「5」を選択した場合は回答不要）
-----	---

希望しない理由：リフォームにお金がかかる、相続など権利関係、住むことが困難など

項目	回答数	割合
1. 希望する	39件	17.6%
2. 希望しない	148件	67.0%
無回答	34件	15.4%
総数	221件	100.0%

