

(第2期)  
大村市空家等対策計画

令和4年3月

大村市

## 目 次

|     |                          |    |
|-----|--------------------------|----|
| 1   | 計画策定の背景・位置付け・計画期間        | 1  |
| (1) | 計画策定の背景                  | 1  |
| (2) | 計画の位置付け                  | 2  |
| (3) | 計画期間                     | 2  |
| 2   | 大村市の人口等の状況               | 3  |
| (1) | 大村市の人口と高齢化率              | 3  |
| (2) | 住宅・土地統計調査からみる空き家の状況      | 4  |
| 3   | 大村市の空き家の状況               | 5  |
|     | 大村市の空き家の実態（本市独自の实態調査の結果） | 5  |
| 4   | 空家等が発生する背景や引き起こす問題       | 8  |
| (1) | 空家等が発生する背景               | 8  |
| (2) | 空家等が引き起こす問題              | 10 |
| (3) | 本市における空家特措法に基づく措置の状況     | 10 |
| 5   | 前計画を踏まえた課題               | 12 |
| (1) | 所有者に関する課題                | 12 |
| (2) | 土地・建物に関する課題              | 12 |
| (3) | 地域社会に関する課題               | 12 |
| 6   | 空家等に関する対策の基本的な方針等        | 13 |
| (1) | 空家等に関する対策の基本的な方針         | 13 |
| (2) | 空家等に関する対策の対象地区           | 13 |
| (3) | 対象とする空家等の種類              | 13 |
| (4) | 空家等の調査                   | 14 |
| 7   | 所有者等による空家等の適切な管理の促進      | 14 |
| (1) | 所有者等の意識の涵養               | 14 |





# 1 計画策定の背景・位置付け・計画期間

## (1) 計画策定の背景

近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空家等が年々増加しています。

適切な管理が行われず放置されている状態の空家等は、建物の倒壊など「防災」上の問題、不審者の侵入や放火などの「防犯」上の問題、雑草繁茂やごみの投棄による異臭、害虫の発生などの「環境衛生」上の問題、建物の破損・腐食や樹木の繁茂等による「景観」上の問題など、多岐にわたる問題が生じています。

こうした空家等の中には、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が制定されました。

空家特措法の中で、市町村の責務（第4条）として、「市町村は、第6条第1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」とされており、本市においても、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために平成29年6月に「大村市空家等対策計画」を策定しました。

その後、3年が経過して大村市内の空き家の状況も変化しつつあることから、令和2年度に市内の空家等実態調査を行い、第2期大村市空家等対策計画を作成しました。

### ○空家等・・・空家特措法第2条第1項より

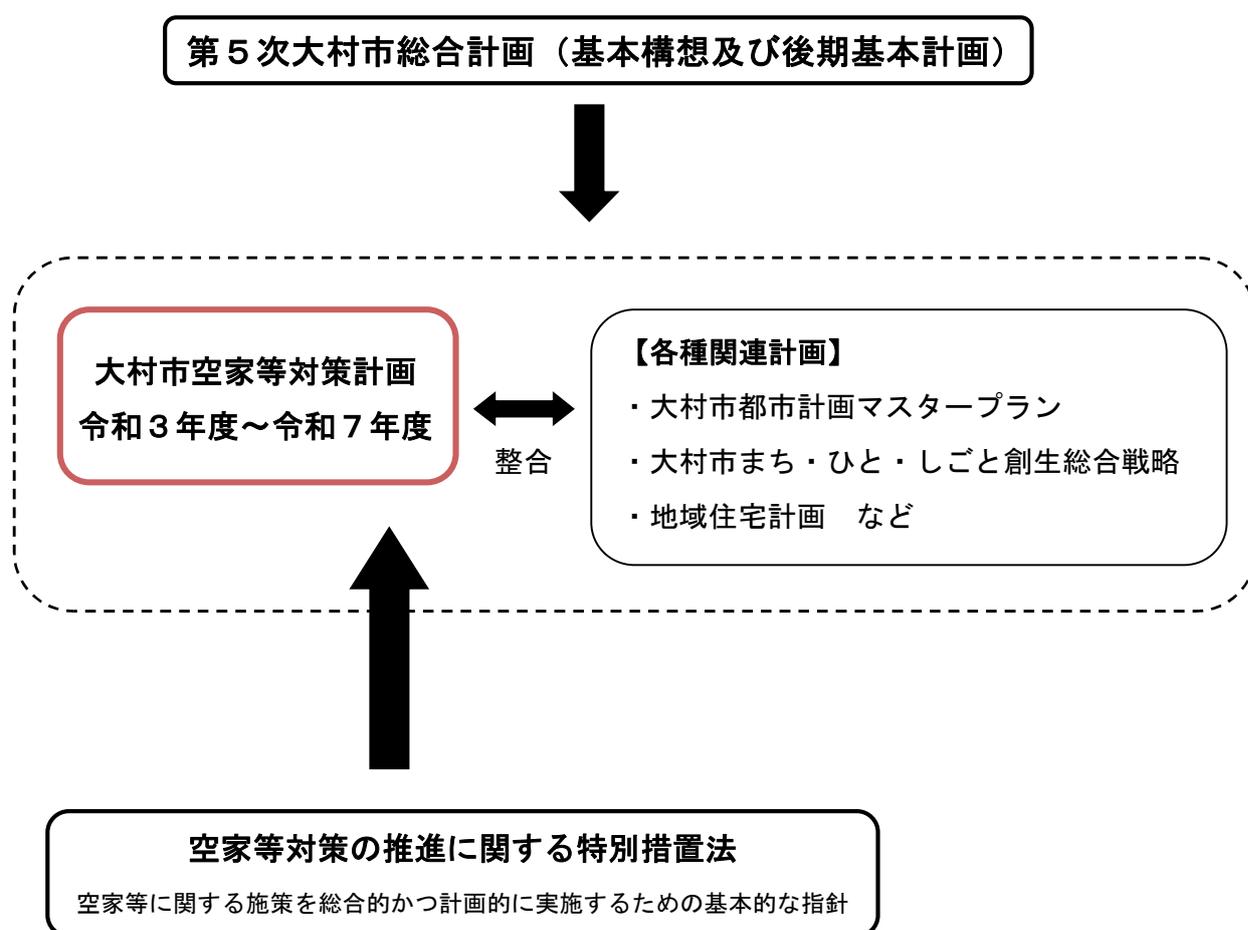
建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

- ・「建築物」とは、建築基準法第2条第1項の建築物と同義であり、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、これに附属する門若しくは塀などをいい、建築設備を含むものが該当します。
- ・「居住その他の使用がなされていないこと」とは、日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、現に意図をもって使い用いていないことをいい、「常態である」とは概ね年間を通じて使用実績がない状態であることをいいます。（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より）

## (2) 計画の位置付け

本計画は、空家特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針（平成27年総務省・国土交通省告示第1号「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」）に即して定めたものです。

本計画については、本市の最上位計画である「第5次大村市総合計画（基本構想及び後期基本計画）」を上位計画とし、大村市都市計画マスタープランその他の関連計画と整合性を図りながら、空家等に関する対策の基本的な指針となるものとして位置付けています。



## (3) 計画期間

本計画の期間は、令和3年度から令和7年度までの「5年間」とします。

なお、本計画期間終了後は概ね5年スパンを目安として本計画の見直しを行うこととしていますが、状況により、それより早期の見直しが必要と判断した場合は、随時見直しを行います。

## 2 大村市の人口等の状況

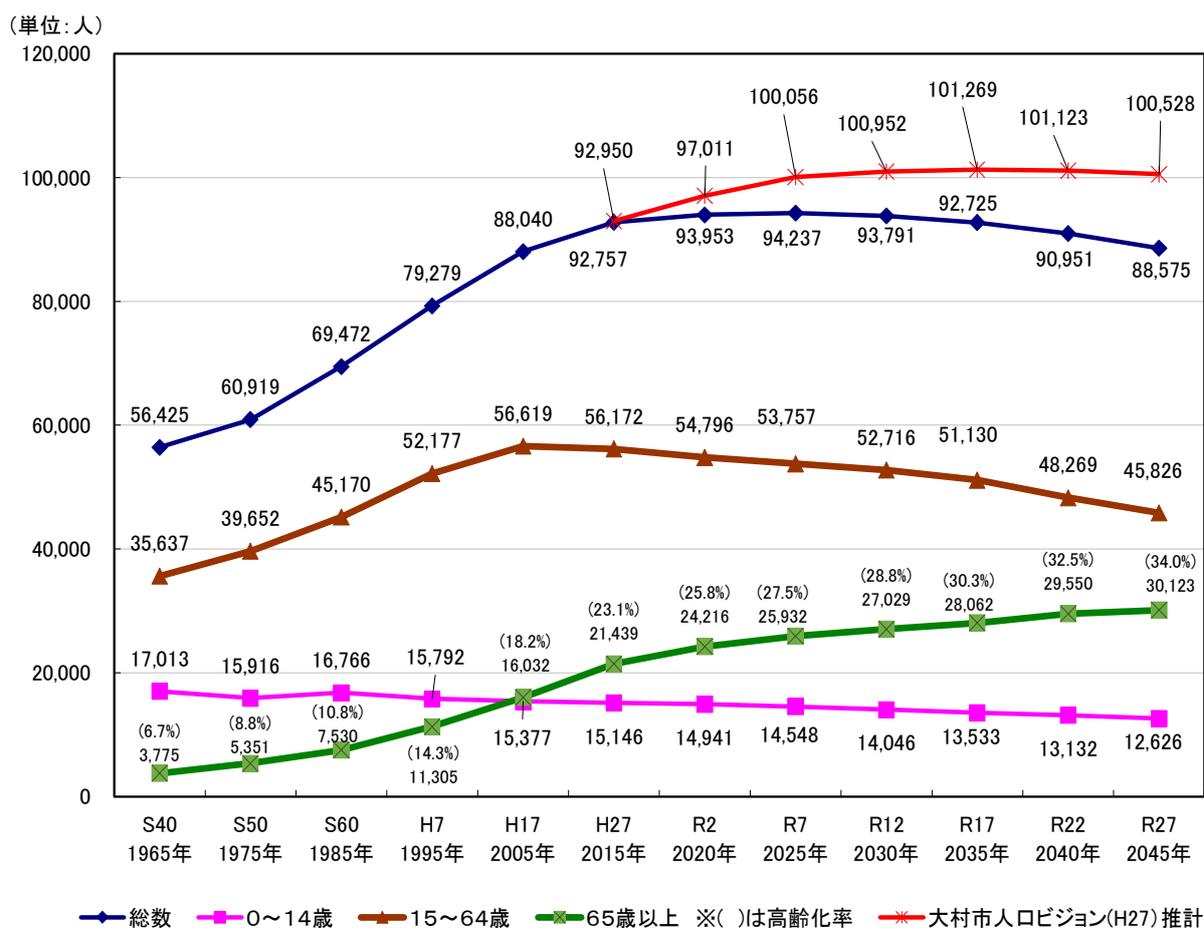
### (1) 大村市の人口と高齢化率

全国の多くの地方自治体において人口が減少傾向にある中、本市の人口は、緩やかではあるものの年々増加傾向にあります。国の2013年度の将来推計人口では、本市においても人口は2020年度以降減少に転じると予測されていました。

しかしながら、下記のグラフ1でわかるように、2018年度の予測においては、本計画の最終年度の令和7年度においても人口が増加すると見直されていますが、人口増加はしばらく続いても少子高齢化は進行し、将来的には人口減少へ転じると思われま。

また、高齢化率も緩やかではあるもののやや高くなりつつあり、長期的な展望からも高齢化率は右肩上がりの状態がしばらくは続くものと思われま。

(グラフ1)



人口(年齢区分ごと)の推移・推計【出典:国立社会保障・人口問題研究所推計】

## (2) 住宅・土地統計調査からみる空き家の状況

住宅・土地統計調査によると住宅総数は増加していますが、空家数および空き家率は増減を繰り返しています。また、空き家率は全国、県内の自治体と比較すると低い状況にあります。

大村市の住宅総数・空家総数空き家率の推移

(表 1)

|         | H10    | H15    | H20    | H25    | H30    |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 住宅総数(棟) | 30,760 | 32,990 | 36,680 | 38,240 | 43,170 |
| 空家総数(棟) | 3,270  | 2,750  | 4,020  | 3,740  | 4,590  |
| 空き家率(%) | 10.63  | 8.33   | 10.96  | 9.78   | 10.63  |

住宅・土地統計調査における県内市町との比較

(表 2)

|      | H25     |        |        | H30     |         |        | 比較      |        |
|------|---------|--------|--------|---------|---------|--------|---------|--------|
|      | 住宅総数    | 空家     | B/A    | 住宅総数    | 空家      | D/C    | 住宅総数    | 空家     |
|      | A       | B      |        | C       | D       |        | A-C     | B-D    |
| 長崎市  | 230,500 | 33,870 | 14.69% | 219,750 | 33,900  | 15.43% | -10,750 | 30     |
| 佐世保市 | 122,230 | 20,470 | 16.75% | 126,950 | 20,590  | 16.22% | 4,720   | 120    |
| 島原市  | 19,740  | 2,770  | 14.03% | 20,190  | 3,380   | 16.74% | 450     | 610    |
| 諫早市  | 61,700  | 10,060 | 16.30% | 60,760  | 6,950   | 11.44% | -940    | -3,110 |
| 大村市  | 38,240  | 3,740  | 9.78%  | 43,170  | 4,590   | 10.63% | 4,930   | 850    |
| 県全体  | 643,680 | 99,490 | 15.46% | 659,500 | 101,500 | 15.39% | 15,820  | 2,010  |
| 全 国  | 62,407  | 8,489  | 13.6%  | 60,629  | 8,196   | 13.5%  | -1,778  | -293   |

単位：全国(1000戸)、その他(戸)

住宅・土地統計調査とは、国が5年ごとに実施する調査で、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態などを調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得る目的で実施されています。

上記の表2は県内の比較的住宅数が多い市の空き家の状況について比較したものです。

### 3 大村市の空き家の状況

#### 大村市の空き家の実態（本市独自の实態調査の結果）

主として平成27年度に大村市内全域の空き家と思われる建築物の实態調査を実施してデータ化し、その後も空き家に関する情報が入ればその都度、データの更新を行っています。その後、令和2年度に2回目の実態調査を行い、令和3年3月末時点の空き家数は、991戸となっており、第1回目の調査時点から120戸の空き家が増加しています。

#### ア 実態調査の方法

第1回目の調査では、住宅地図の業者と実態調査の業務を委託し、空き家の情報を収集しました。その後、地域に密着した町内会長や周辺住民からの情報を得て行いましたが、第2回目は、その時のデータを基に再度、町内会長や周辺住民の情報を基に、実態調査の精度を高めました。

#### イ 実態調査の対象

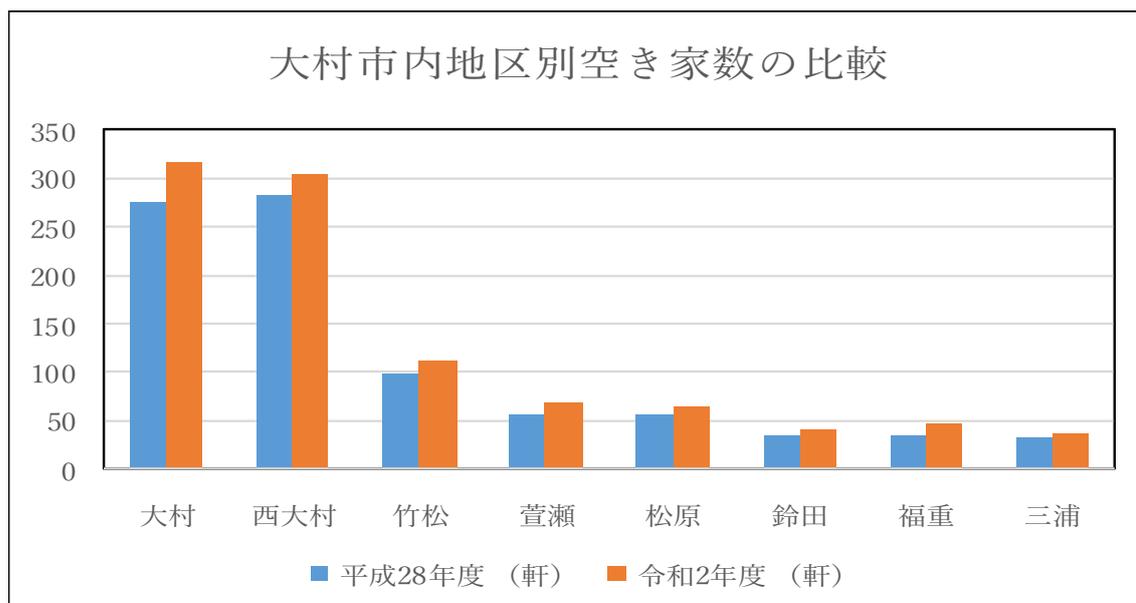
実態調査の対象となるのは一戸建て住宅、各住戸を個別所有している長屋住宅、倉庫及び店舗、工場等です。また、アパート、マンション（分譲マンションを含む）、団地などの共同住宅や別荘は対象外としました。

#### ウ 実態調査の結果

大村、西大村、竹松、三浦、鈴田、萱瀬、福重、松原の8地区の平成29年2月末現在（第1回目の調査結果）と令和2年度末現在の空き家の戸数（第2回目の調査結果）の比較は次の表及びグラフのとおりです。

大村市地区別空き家数比 (表3)

|     | 平成28年度 |        | 令和2年度 |        | 4年間の比較 |       |
|-----|--------|--------|-------|--------|--------|-------|
|     | (軒)    | 構成比%   | (軒)   | 構成比%   | (軒)    | 伸び率%  |
| 大村  | 275    | 31.57  | 317   | 31.99  | 42     | 15.27 |
| 西大村 | 283    | 32.49  | 304   | 30.68  | 21     | 7.42  |
| 竹松  | 98     | 11.25  | 112   | 11.30  | 14     | 14.28 |
| 萱瀬  | 56     | 6.43   | 69    | 6.96   | 13     | 23.21 |
| 松原  | 56     | 6.43   | 64    | 6.46   | 8      | 14.28 |
| 鈴田  | 36     | 4.13   | 41    | 4.14   | 5      | 13.88 |
| 福重  | 34     | 3.90   | 47    | 4.74   | 13     | 38.23 |
| 三浦  | 33     | 3.79   | 37    | 3.73   | 4      | 12.12 |
| 合計  | 871    | 100.00 | 991   | 100.00 | 120    | 13.77 |



### 【住宅・土地統計調査結果と本市独自の調査結果との違い】

国が行う5年ごとの住宅・土地統計調査結果と本市独自の調査結果との間に空き家数が大きく異なる主な要因は、国が行う住宅・土地統計調査の空き家数には共同住宅等の「空き室」も含まれているためです。

### エ 状態による区分

空き家には、老朽・腐朽が激しく倒壊等の危険性があり、また、衛生上・景観上支障となるような特定空家等（空家特措法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。）と認めて、補修や除却（解体）等の指導等を行うべきものと、利活用を促進していくべきもの等があります。

これらを念頭に、収集した空き家のデータを下表のとおりAからDまでの4つに区分しました。

(表4)

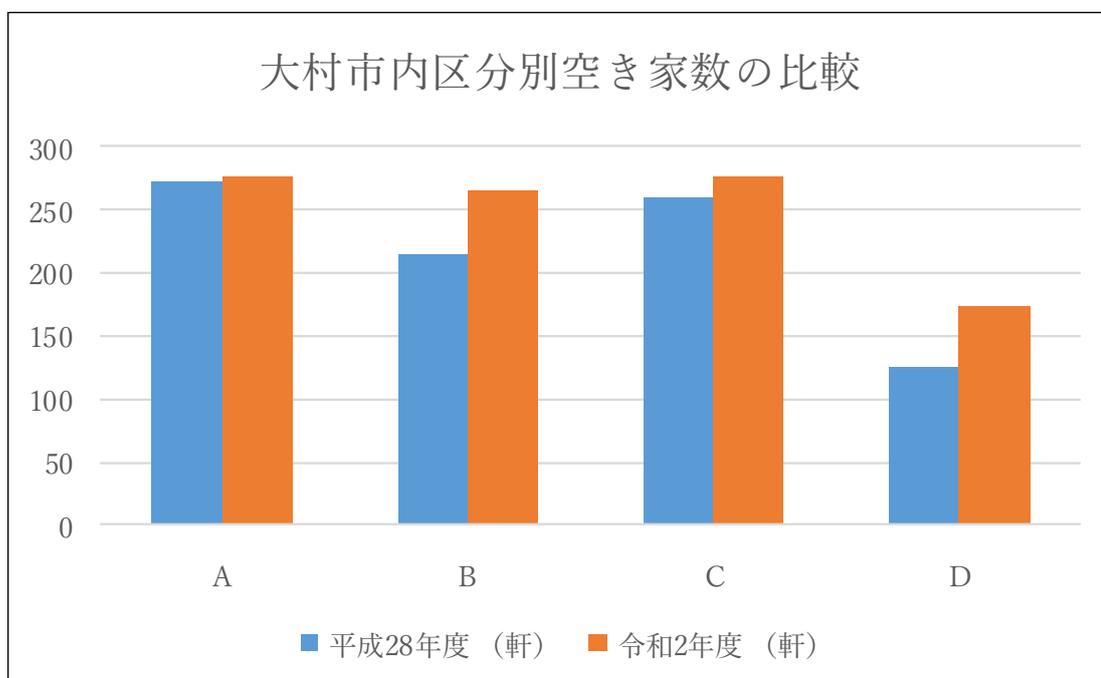
| 区 分 | 基 準                       |
|-----|---------------------------|
| A   | 修繕なしで利活用可能と思われる空き家        |
| B   | 若干の修繕で利活用可能と思われる空き家       |
| C   | かなり手を加えれば利活用可能と思われる空き家    |
| D   | 老朽・腐朽がかなり進み利活用は困難と思われる空き家 |

前頁の A～D 区分の判断については、現場での外観目視により行った結果、平成 29 年 2 月末現在の第 1 回目と令和 2 年度末現在の第 2 回目の調査結果の比較は、次の表及びグラフのとおりです。

大村市区別空き家数比較 (表 5)

|    | 平成 28 年度 |        | 令和 2 年度 |        | 4 年間の比較 |       |
|----|----------|--------|---------|--------|---------|-------|
|    | (軒)      | 構成比%   | (軒)     | 構成比%   | (軒)     | 伸び率%  |
| A  | 272      | 31.23  | 277     | 27.95  | 5       | 18.38 |
| B  | 214      | 24.57  | 265     | 26.74  | 51      | 23.83 |
| C  | 260      | 29.85  | 276     | 27.85  | 16      | 6.15  |
| D  | 125      | 14.35  | 173     | 17.46  | 48      | 38.40 |
| 合計 | 871      | 100.00 | 991     | 100.00 | 120     | 13.77 |

(グラフ 3)



空き家の状態による区分では、ランク A からランク D までどの区分でも増加しており、特にランク B とランク D が増加率が顕著であります。

また、調査時点での地区別、状態別の空き家の数は次表のとおりで、特に住宅数の多い大村、西大村、竹松の3地区が市内全体の約74%を占めています。空家等の増減についてはその都度更新しています。

地区別、状態別数値表 (表6)

|     | A   | B   | C   | D   | 合計  |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 大村  | 97  | 92  | 89  | 39  | 317 |
| 西大村 | 107 | 68  | 81  | 48  | 304 |
| 竹松  | 32  | 36  | 22  | 22  | 112 |
| 萱瀬  | 8   | 15  | 26  | 20  | 69  |
| 松原  | 10  | 24  | 13  | 17  | 64  |
| 鈴田  | 0   | 8   | 18  | 15  | 41  |
| 福重  | 9   | 13  | 17  | 8   | 47  |
| 三浦  | 14  | 9   | 10  | 4   | 37  |
| 合計  | 277 | 265 | 276 | 173 | 991 |

## 4 空家等が発生する背景や引き起こす問題

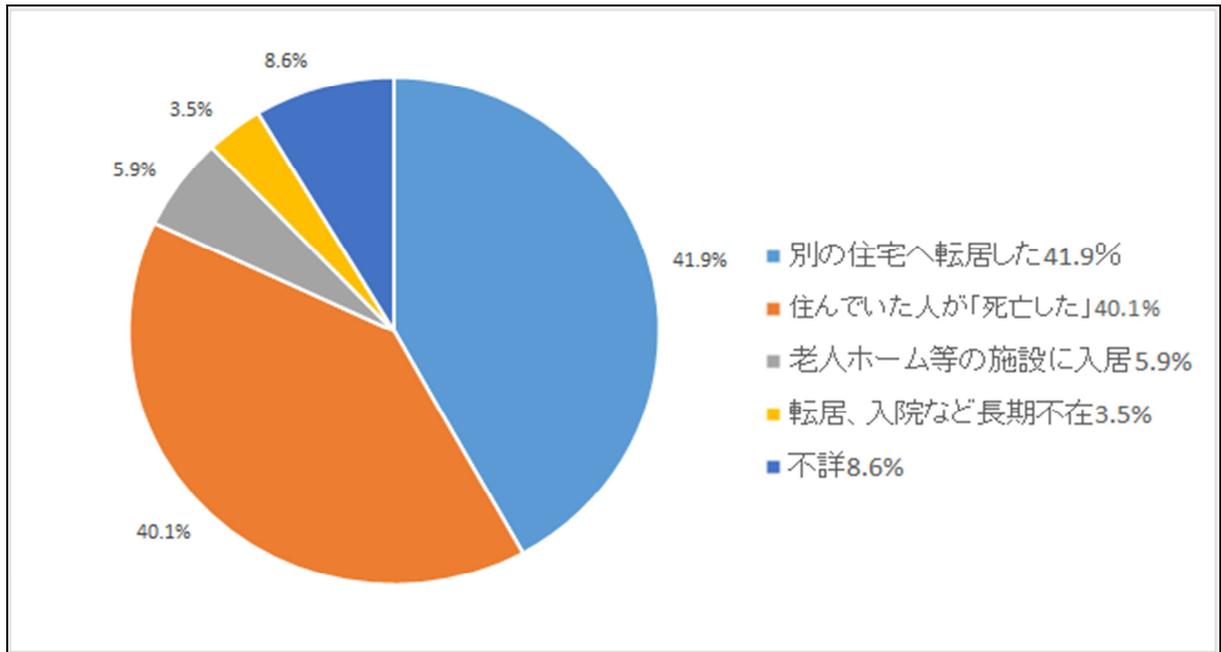
### (1) 空家等が発生する背景

#### ア 人が住まなくなった理由

令和2年12月に国土交通省住宅局から出された令和元年空き家所有者実態調査報告書によると、人が住まなくなった理由としては、「別の住宅へ転居した」が41.9%で最も多く、次いで最後に住んでいた人が「死亡した」が40.1%、「老人ホーム等の施設に入居した」が5.9%となっています。

【人が住まなくなった理由】

(グラフ4)



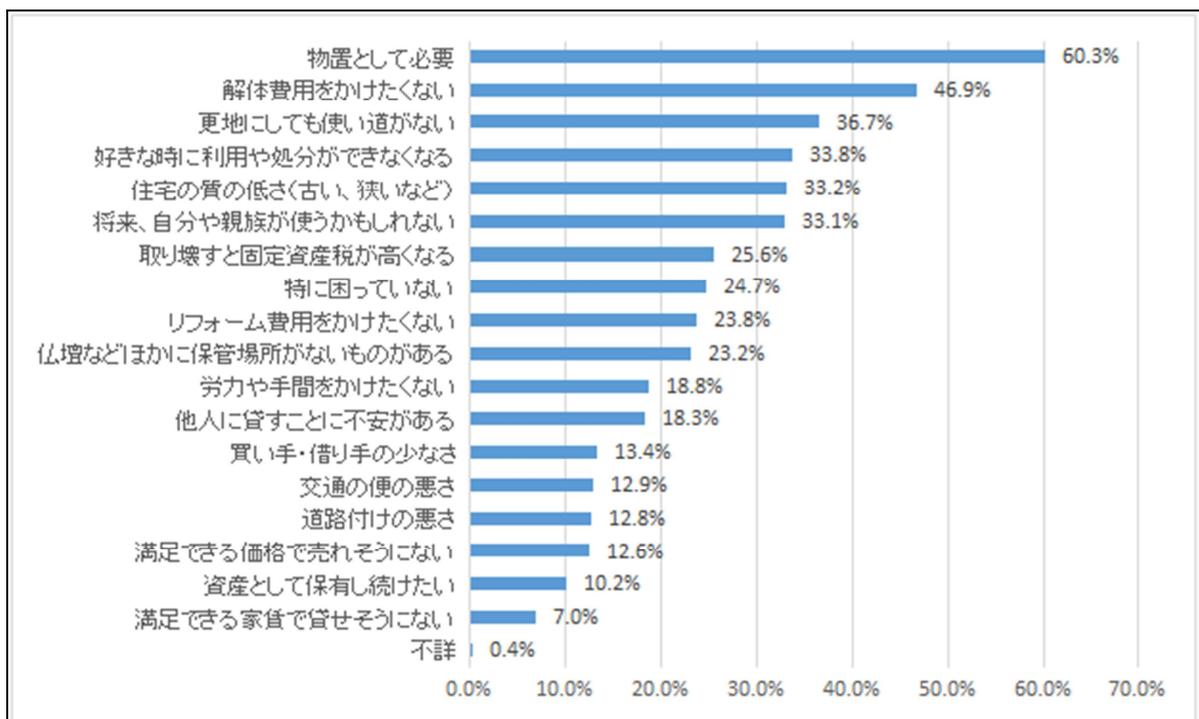
令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）から抜粋

イ 空き家にしておく理由

同調査において、今後の利用意向を、「空き家にしておく」としたものの理由としては、「物置として必要だから」が60.3%で最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が46.9%、「さら地にしても使い道がないから」が36.7%、「好きな時に利用や処分ができなくなるから」が33.8%となっています。

【空き家にしておく理由】

(グラフ5)



令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）から抜粋

## **(2) 空家等を引き起こす問題**

空家特措法成立後、市の担当課に寄せられた近隣の空き家に関する苦情の主なものは次のとおりです。

ア 草木が繁茂して自分の敷地内に越境している。

イ 建物が腐朽して屋根瓦や外壁などが落下するおそれがある。

ウ 建物の腐朽や草木の繁茂で、シロアリや蚊、蜂等が発生している。また、ネズミや野良猫等による悪臭や健康被害のおそれがある。

エ ゴミが放置されている等、衛生上の問題がある。

普段から静かで衛生的な住環境を望んでいる市民は、隣接地域に空家等があり、上記のような状態が続いていると、雑草や雑木の越境のため、自分の敷地が思うように使えない場合や害虫により健康の悪化など、当事者でなければわからないことが多く、精神面でも大きなリスクを抱えることになっています。

また、所有者や相続人等は遠方に住んでいることが多いため、このような迷惑が近隣住民にかかっていることすら理解できていない場合が多いようです。

## **(3) 本市における空家特措法に基づく措置の状況**

本市における特定空家等に認定した物件は21件あり、これまでに「指導・助言」や「勧告」等で除却などの改善された空家等は11件あります。

その主な事例としては次のようなものがあります。

(指導・助言により改善された事例)

市道沿いの民家で屋根瓦や外壁が飛散寸前であり、前面は小・中・高校の通学路になっていたことから、周辺の保護者等から市に対して苦情が上がっていたもので、市からの空家特措法に基づく助言と指導を行ったところ、空家等の所有者は消極的ながら理解され、解体に至ったものである。

(勧告により改善された事例)

元飲食店舗が長い間空家状態で管理も悪く、強風により建築材が飛散するような状態で、地域住民から市に対し苦情が寄せられており、当初は任意の指導に何の対応もなされなかったため、空家特措法を適用して指導及び勧告を行っていたものである。この物件は遺産相続分割協議で難航しており、裁判所の調停を経て問題が解決に向かい、所有者の理解を得て解体に至ったものである。

(問題解決に積極的な相続人に対して市として助言を与えて解決した事例)

明治期に建てられた古い空き家が管理不全の状態、夏場は蚊などの害虫が多く発生するなどして、周辺住民から苦情が寄せられていた。当初は任意で指導していたが、何の対応もなかったことから空家特措法による指導、勧告に踏み切ったものである。所有者はすでに死亡していたが、相続人の一人が近隣に迷惑をかけてはいけないと一念奮起して、相続人同士と連絡を取り合い、最終的には裁判所の調停まで持ち込んで解決を図り、解体に至ったものである。

(問題解決に2年を要した事例)

公園に隣接していた一般住宅で敷地内は雑草や雑木が繁茂して夏場は蚊など、多くの害虫が発生していた空き家建物で、周辺住民から再三にわたり苦情が寄せられていたもの。当初、所有者に対してお願い文を送付するなどしていたが、何の対応もなかったため、空家特措法による指導・勧告等を行ったものである。

その後、その敷地の一部を不法に占拠している者がいたことがわかり、空家等の所有者が弁護士に依頼して不法占拠状態を解決するとともに、市からの指導、勧告等にも弁護士を通じて対応され、丸2年を要したが、家屋の解体と敷地内の雑草や雑木はすべて撤去され解決に至ったものである。

(略式代執行で危険除去を行い、最終的には解体された事例)

市道沿いの店舗が長年空き家状態で、土地と建物の所有者が異なり、相続人は行方不明であった。家屋は倒壊が進んでいることから、周辺住民から苦情が寄せられていたので、略式代執行で屋根に設置していた空調機の室外機を撤去するとともに、屋根全体に瓦等の飛散防止措置(網の設置)を行ったもの。最終的には土地の所有者も建物の状況を見て、解体に踏み切ったものである。

(行政代執行により危険建物を解体した事例)

空き家状態の旧店舗が強風により外壁が破壊され、近くの幹線道路に飛散して危険な状態であったことから、建物の所有者に対して適正管理を任意でお願いしていたが、改善が見られなかったため、空家特措法に基づく指導や勧告を行った。

それでも改善されず、かつ、道路に面した危険な空家等であることから、「命令」を行って改善を促したが、何の対応もなかったことから、やむを得ず行政代執行による解体を行ったものである。

残りの10件についても周辺住民の安全・安心な生活環境保全のため引き続き「指導・助言」や「勧告」等を行っております。

これらの措置を行っても何の対応もなく放置状態が続く場合は、次の「命令」から「行政代執行」へと進む場合もあります。

## 5 前計画を踏まえた課題

窓口に寄せられた相談事例や、空き家等の実態調査の結果から、空き家等を取り巻く課題は多岐に渡ります。

### (1) 所有者等に関する課題

- ア 所有者が遠方に住んでおり、維持管理ができない。
- イ 所有者等の高齢化や経済的事情などにより今後について決めかねている
- ウ 建物の相続登記がされず、相続対象者が誰なのか不明である。あるいは、相続人が存在しない。
- エ 相続人が複数いるため、権利関係の調整や今後について意思統一が困難である。
- オ 固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けられなくなるため、空き家等を取り壊さない。

### (2) 土地・建物に関する課題

- ア 接道関係で再建築不可のため売買ができない
- イ 建物が老朽化し、耐震化に費用がかかるため、流通に乗らない
- ウ 借地上の建物の売却や、借地等の買戻しについて、地主の了承が得られず、今後の利活用が見込めない。

### (3) 地域社会に関する課題

- ア 適切に管理が行われていない空家等の増加により、建物部材の飛散等で周辺へ危険を及ぼす。
- イ 核家族化等による単身高齢世帯等の増加により、空き家の更なる増加が懸念される。
- ウ 後継者がいない農家の空き家の増加に伴い、家屋のみならず耕作放棄地も増加し、周辺の生活環境に少なからず影響を及ぼす。

## 6 空家等に関する対策の基本的な方針等

### (1) 空家等に関する対策の基本的な方針

空家特措法に記載のとおり、空家等の管理については、第一義的には所有者等（所有者又は管理者をいいます。以下同じ。）が自らの責任において適切に対応すべきことを前提に、下記のア～ウを空家等に関する対策の基本的な方針とします。

#### 空家特措法第3条

「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。」

#### ア 発生の抑制

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

#### イ 適切に管理されていない空家等の解消（特定空家等への対応）

特定空家等（P16参照）は、危険性や周囲への悪影響が発生している、又は発生するおそれの高い空家等であり、市民の安全で安心なくらしの確保のためにも、所有者等に発生している問題を是正してもらうよう必要な措置を行います。

#### ウ 流通・活用の推進

適切な維持管理が行われないうまま放置された空家等は、周囲への悪影響を発生させる可能性があります。その一方で、適切に管理された空家等は貴重な（住宅）資源であり、流通・活用を進めていくことが必要です。

### (2) 空家等に関する対策の対象地区

空家等は、市内全域に点在することから、「大村市内全域」を対象とします。

### (3) 対象とする空家等の種類

本計画の対象となる空家等は、空家特措法第2条第1項に規定する空家等とします。

#### **空家特措法第2条第1項の空家等**

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

#### **(4) 空家等の調査**

##### **ア 特定空家等に対する指導、勧告等を行うための調査（個別調査）**

適切な管理が行われていない空家等について、周辺住民等から相談があった場合、速やかに現地調査を行うとともに、所有者等に対し、適切な管理の依頼（注意喚起）や空家特措法に基づく指導、勧告等を行うため、固定資産課税情報、住民情報、不動産登記情報などを活用し、必要な調査を実施します。

##### **イ 市内の空家等の実態把握のための調査（全体調査）**

令和2年度に市内全域の空家等の実態調査を行い、増減を加味するなど、随時情報を更新しています。

今後、この計画は5年を目途に見直しを行うこととしており、見直しを行う際は、必要な全体調査を実施します。

## **7 所有者等による空家等の適切な管理の促進**

### **(1) 所有者等の意識の涵養**

「6 空家等に関する対策の基本的な方針等」に記載のとおり、空家等の適切な管理は、第一義的には空家等の所有者等が自ら行うこととなっています。

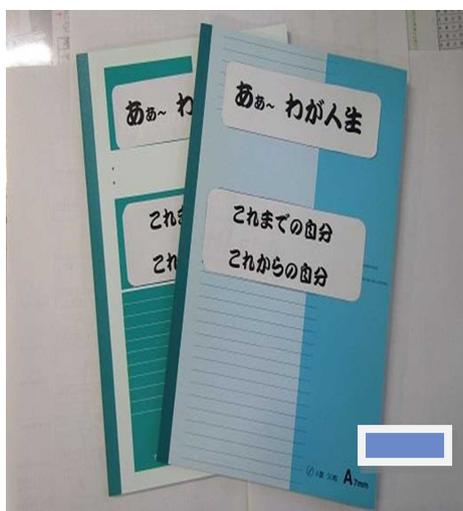
また、居住・使用しているときから、空き家になった場合、維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼす可能性があることなどを認識してもらい、不良な空き家の発生を事前に防ぐことも重要です。

こうしたことを所有者等に認識してもらうとともに、広く市民の空き家問題に対する意識の涵養を図るため、市の広報誌やホームページ、パンフレット等による周知啓発を行っています。



具体的には、左記の空き家の適切な管理に関する情報冊子を官民協働で作成し、空家等の所有者等に送付しています。

今後は、固定資産税の納税通知書に同封又は封筒に印刷するなどして、所有者に対する、空家等の積極的な適正管理についての啓発を進めます。



【人生ノート】

また、今後、増加することが予想される高齢世帯に対しては、相続対策や相続登記の推進に関する相談体制を充実させるとともに、終活（人生の終わりのための活動）を支援するなかで、「人生ノート」を活用するなど、その後の相続人等が混乱することがないように高齢者の空き家対策を支援します。

## (2) 相談窓口

空家等に関する所有者等からの相談に対応するため、市役所内の安全対策課に相談窓口を設置し市民からの苦情や相談に対しては、積極的に対応しています。

なお、相談内容により市で対応できない場合は、必要に応じ関係団体、事業所等を紹介します。

## (3) 関係団体との連携

的確な助言や情報の提供など、所有者等の便宜を図るため、関係団体等と協定を締結するなど、より一層の連携強化を図るとともに、それらの団体の活動のうち空家等の適切な管理に資する情報を所有者等に紹介します。

## 8 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

### (1) 空き家情報の提供

賃貸希望や売買希望等のニーズに対応するため、市のホームページで、宅地建物取引業者等の関係事業者と連携を図りながら、空き家に関する情報の提供を行います。

### (2) 活用施策の推進

空き家やその跡地の中には、住宅として活用する以外にも、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が活用することで、地域に貢献する施設等として有効活用できるものも存在します。したがって、活用用途に応じ、個々の空き家やその跡地の状況（老朽度、耐震性、周辺環境への影響など）を踏まえながら、そうした用途への活用に努めていきます。また、市で直接、活用するだけでなく、地域住民や事業者等に対し、空き家やその跡地の活用を誘導することにより、活用機会の拡大を図っていきます。

### ※ 活用の具体例

#### ① 新規就農者が納屋付き空き家を活用する場合の家賃助成

昨今の農業を取り巻く環境は高齢化に伴う離農等、厳しい状況にあり、納屋付きの空家等も点在しており、農業以外では利用が難しい納屋付きの空家等を新規就農者が活用する場合その一部を助成する制度を創設します。空き家対策にもなり、他市からの希望者があれば移住促進にもつながることから、安定した農業経営を構築することが期待できます。

#### ② 空き家を利用した高齢者や子育て世代利用サロンの運用支援事業

#### ③ 老朽危険空き家対策事業による老朽空き家の解体跡地の活用（憩いの広場）

#### ④ 本市への移住・定住の受け皿として、移住者のための住宅やお試し住宅としての空家等の活用促進事業

### (3) 関係団体との協定

現在のところ、「公益社団法人 大村市シルバー人材センター」と空き家の適正管理に関する協定を締結しています。今後も随時、関係機関・団体と、空き家の活用や適正管理に必要な協定の締結を進めていきます。

## 9 特定空家等に対する措置等

### (1) 所有者等への注意喚起

空家等の管理責任は所有者等にあることから、市が直接、又は市民からの情報提供等により、適切な管理が行われていない空家等を把握した場合は、現地を確認した上で、所有者等を調査し、文書送付や電話等により、適切な管理を行うよう注意喚起を行います。

### (2) 空家特措法に基づく措置

上記の注意喚起によっても状態が改善されず、空家等の状況により「特定空家等」に該当する場合は、空家特措法に基づく措置を、順次講じていきます。

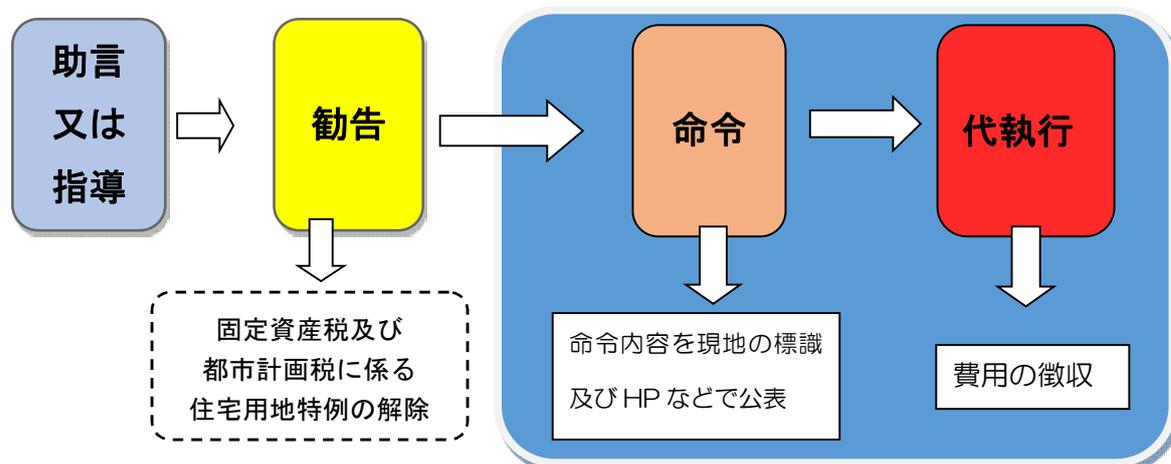
なお、「特定空家等」に該当するかどうかの判断については、『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）別紙1～4」（P25以降参照）に示された例示の状態を参考にして判断します。

○特定空家等・・・空家特措法第2条第2項より

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいう。

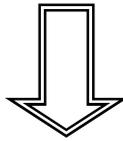
- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

### 【 特定空家等に対する措置の流れ 】



## ア 助言又は指導

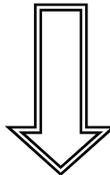
所有者等に対し、空家特措法第14条第1項の規定に基づき、当該特定空家等の状況等を示し、必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。



## イ 勧告

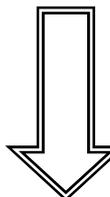
助言又は指導を行った後、当該特定空家等の状況が改善されない場合には、空家特措法第14条第2項の規定に基づき、相当の猶予期限を設けて必要な措置をとることを書面で勧告します。

なお、勧告を行った場合、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地の固定資産税は住宅用地特例の対象から除外されることとなるので、固定資産税担当課に勧告を行った旨の情報提供を行います。



## ウ 命令

勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合には、空家特措法第14条第3項の規定に基づき、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを命ずることができます。



## エ 代執行・略式代執行

命令を受けた所有者等がその措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、空家特措法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行法の規定により、必要な措置を代執行することができます。

また、空家特措法第14条第10項の規定により、過失なくその措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、略式代執行を行うことができます。

なお、代執行・略式代執行については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保、モラルハザード（行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄）などの課題もあることから、緊急性や公益性等とともにそれらのことを十分に勘案しながら対応する必要があります。

これまでの空家特措法に基づく措置の状況は下表の通りです。

空家特措法に基づく措置の状況 (表 7)

|       | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3  | 計   |
|-------|-----|-----|-----|----|----|-----|-----|
| 助言指導  | 4   | 8   | 2   | 2  | 5  |     | 21  |
| 勧告    |     | 6   | 3   | 1  | 1  | 4   | 15  |
| 命令    |     |     |     |    |    | 1   | 1   |
| 行政代執行 |     |     |     |    |    | (1) | (1) |
| 略式代執行 |     | 1   | 1   |    |    |     | 2   |

### (3) 本市における空家特措法に基づく行政代執行等

本市において空家特措法第14条第9項に基づく行政代執行の事例はまだありませんが、所有者等が確知できない場合に行う同法第10項の略式代執行は2件あり、いずれも周辺住民の生活環境を保全するための対応です。

本来、空家等の管理についてはあくまで所有者責任のもとに行うべき(同法第3条)ですが、今後も必要であれば空家特措法第14条による対応を行うこととします。



【略式代執行により特定空家等に行った建築資材の飛散防止措置(網の設置)】

## 10 住民等からの空家等に関する相談への対応

### (1) 相談代表窓口

空家等の所有者等及び市民から空家等に関する相談があった時は、安全対策課が代表窓口として対応します。

#### 【大村市の空家等に関する相談代表窓口】

| 相談の内容        | 相談代表窓口 | 電話（内線）            |
|--------------|--------|-------------------|
| 空家等に関する通報・相談 | 安全対策課  | 0957-53-4111（214） |

受付時間：8：30～17：15（土日祝日、12月29日～1月3日を除く）

### (2) 関係部署との緊密な連携

空家等に関する問題は多種多様であり、相談内容に応じてそれぞれの専門部署が対応する必要があること、また、空き家の発生抑制（予防）に向け、様々な機会や手段を通じて周知に努める必要があること、更に、状態が良い空き家は様々な活用方策が考えられることから、関係部署と緊密に連携して効果的・効率的に対応していきます。

## 11 空家等対策に関する実施体制

### (1) 大村市空家等対策協議会

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

### (2) 市としての全庁的な対応

空家等に関する問題は多種多様であり、空家特措法に限らず建築基準法、消防法、災害対策基本法など、各種の法令等に基づく対応も必要です。

建築基準法に関することは建築担当課が、消防・災害に関することは防災担当課が、衛生に関することは環境保全担当課が所管するなど、それぞれの専門部署として対応します。

なお、全庁的な対応を行うため、庁内の空家等対策検討委員会を開催し、情報の共有と体制の強化を図ります。

## 【参考資料】

### 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)

#### (目的)

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

#### (定義)

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

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

#### (空家等の所有者等の責務)

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

#### (市町村の責務)

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

#### (基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

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

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

## 附 則

（施行期日）

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

（検討）

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

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針

(ガイドライン) 別紙1～4

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

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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態。

(1) 建築物が倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

|   |  |
|---|--|
| 部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。  |  |
| 調査項目の例  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul> |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)</p> <p>(b) 「将来(a)の状態になることが予見荒れる状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会</p> |  |

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

|  |   |
|--|---|
| (イ) 基礎及び土台   |   |
| 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。 |   |
| 調査項目の例   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。</li> </ul> <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土台において木材に著しい負極、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金具に著しい腐食がある。</li> </ul> <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <p>(b) 「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている。</li> <li>・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある。</li> </ul> |  |
| <p>(u) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p> <p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>   |  |
| 調査項目の例  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul> |
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(a) 「柱、はり、筋かい、柱と梁の接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。</p>   |  |

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

|   |  |
|---|--|
| <p>(i) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p> <p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>  |  |
| 調査項目の例  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul> |
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。</p> |  |
| <p>(v) 外壁</p>   |  |

|  |   |
|--|---|
| <p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>   |   |
| <p>調査項目の例</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul>                       |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。</p>  |   |
| <p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>   |   |
| <p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>  |   |
| <p>調査項目の例</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul> |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部が腐食している状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。</p>   |   |
| <p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p>   |   |
| <p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>  |   |
| <p>調査項目の例</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>   |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜は見られないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等が見られる状態が該当すると考えられる。</p> |   |
| <p>(ホ) 門又は塀</p>  |   |
| <p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>  |   |
| <p>調査項目の例</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>   |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、</p>   |   |

門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜は見られないが、一部に腐朽、破損等が見られる状態が考えられる。

## 2. 擁壁の状態

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
- ・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。

### 【参考となる考え方】

擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

〔別紙2〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることか

ら、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

**【状態の例】**

- （a）「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
  - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- （b）「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる。
  - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある。
  - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある。

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

**【状態の例】**

- （a）「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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。
- （b）「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ゴミ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある。
  - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ゴミ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある。

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

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

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

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

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

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

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

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

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

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

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

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

## 大村市空家等対策協議会設置要綱

### (設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）

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

### (所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議を行う。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他協議会において必要と認める事項

### (組織)

第3条 協議会は、市長のほか、法第7条第2項に掲げる者のうちから市長が委嘱した者をもって組織する。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

### (会長及び副会長)

第4条 協議会に、会長及び副会長各1人を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

### (会議)

第5条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。ただし、委員の委嘱の日以後、最初に開かれる会議は、市長が招集する。

2 会議は、会長がその会議の議長となる。

3 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

### (庶務)

第6条 協議会の庶務は、総務部安全対策課において処理する。

### (補則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

## 附 則

この告示は、公表の日から施行する。

