

# 喜多方市空家等対策計画



令和4年3月



# 目 次

第1章	はじめに	
1	計画策定の目的	2
2	計画の位置づけ	2
第2章	空き家の現状	
1	空き家の状況	3
2	空き家の実態把握	6
3	空き家アンケート調査	8
4	これまでの取組	11
5	これまでの問題点	14
第3章	空き家対策の基本方針	
1	基本的な方針	15
2	対象とする区域	15
3	対象とする空き家の種類	15
4	計画期間	15
第4章	空き家対策の取組方針	
1	所有者による適正管理の促進	16
2	空き家の調査	16
3	空き家発生抑制等	16
4	空き家の活用促進	17
5	管理不全な空き家への対応	17
6	空き家の相談窓口の設置による問題解決の支援	18
7	空き家対策の数値目標の設定	18
第5章	空き家対策の実施体制	
1	庁内組織	20
2	空家等対策協議会	20
3	相談体制	21
4	空き家対策フローチャート	22
資料編		
	特定空家等の判定について	24
	「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）抜粋	25

# 第1章 はじめに

## 1 計画策定の目的

近年、少子・高齢化の進行や人口減少社会の進展、さらには経済的事情等により、空き家が増加しています。空き家が発生し老朽化すると、倒壊の危険があるほか、防犯や衛生面など周辺環境への多大な悪影響をもたらすおそれがあります。また、今後、高齢者世帯がさらに増加することと相まって、様々な問題が数多く発生することが懸念されています。

国では空き家が深刻な社会問題となってきたことを受け、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、「法」という。）を公布し、平成27年5月に施行されたところです。

法の施行により、国・都道府県・市町村の連携を図り、空き家の対策を総合的かつ計画的に推進することとなったほか、市町村長は特定空家等に対して必要な措置をとるよう助言や指導、命令等を行うことができることとなりました。

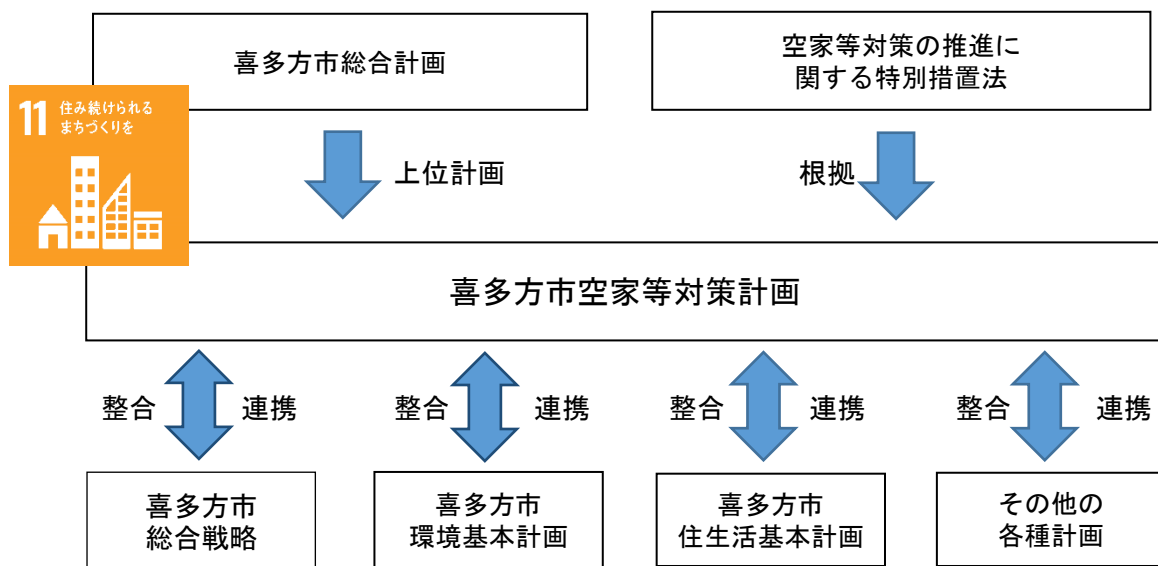
本市においても、法に基づき、所有者等による空き家の適正管理や利活用、空き家の発生防止を推進し、快適な生活環境の確保と活力ある地域づくりにつなげていくため、空家等対策計画を策定するものです。

## 2 計画の位置づけ

喜多方市空家等対策計画は、法第6条第1項の規定に基づき定めるものです。

本計画の実施にあたっては、喜多方市総合計画を上位計画とし、市で策定する各計画と整合、連携を図りながら取組を進めるものとします。

【計画位置づけのイメージ】



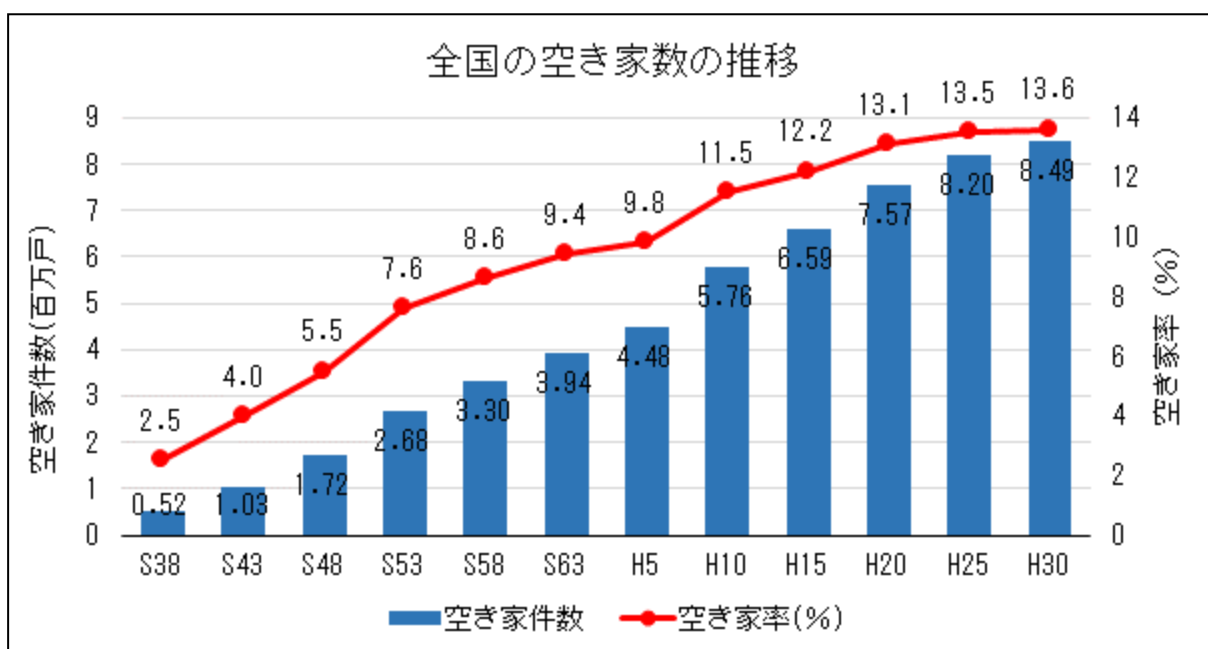
## 第2章 空き家の現状

### 1 空き家の状況

#### (1) 全国の空き家の状況（住宅土地統計調査）

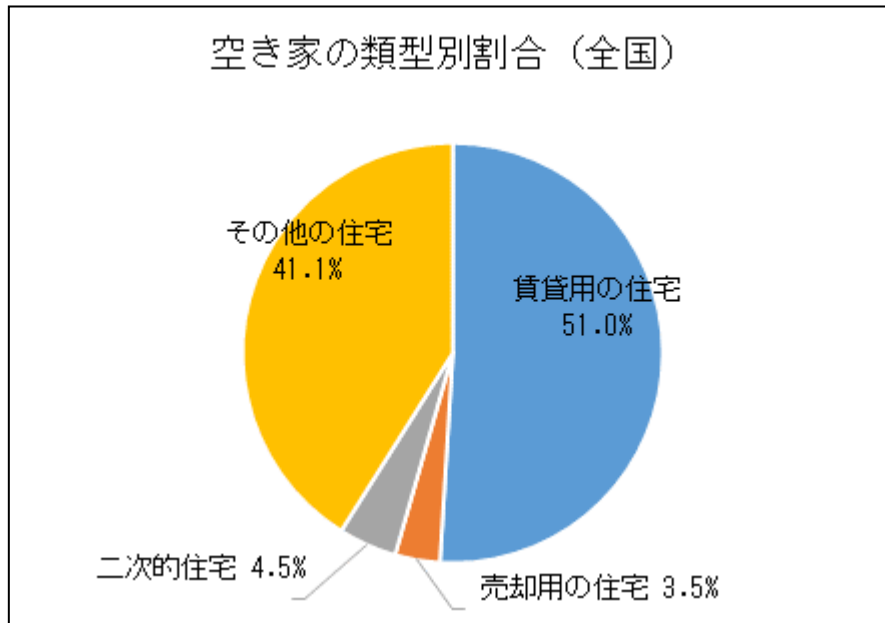
空き家数の推移をみると、昭和38年の52万戸から一貫して増加を続けており、平成30年では849万戸となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も、昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けており、平成30年では13.6%とほぼ7戸に1戸の割合となっています。

なお、住宅土地統計調査は、総務省統計局が主管部局であり、調査員が調査対象となった地区および世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しており全戸調査ではありません。空き家の場合は、調査員が外観で判断し、調査項目の一部について調査を行っています。



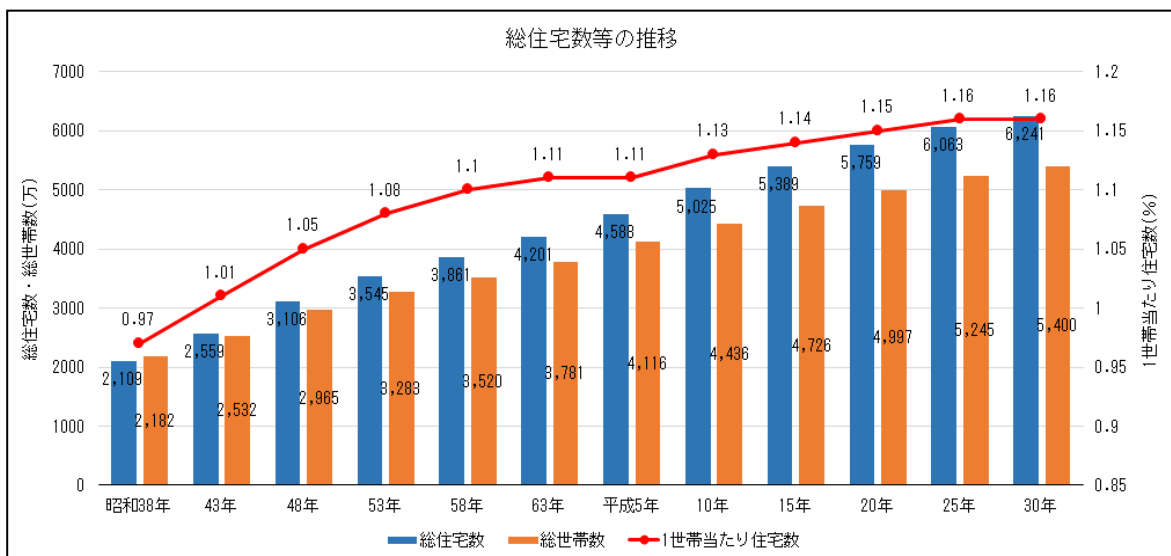
【グラフ1：空き家件数および空き家率の推移ー全国】

空き家849万戸の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が空き家全体の51.0%を占め、「売却用の住宅」が3.5%、別荘などの「二次的住宅」が4.5%、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」が41.1%となっています。



【グラフ2：空き家の類型別割合ー全国】

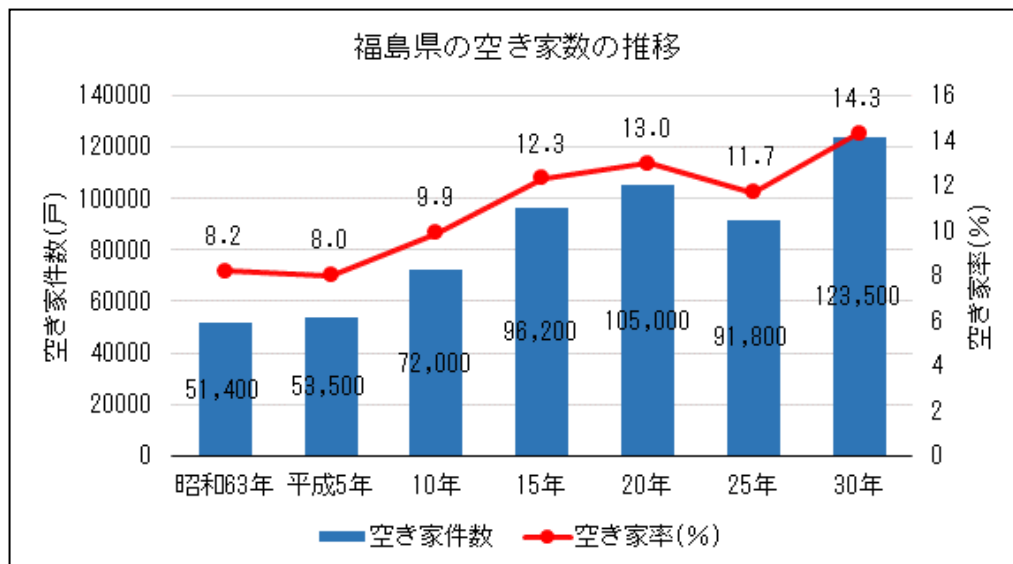
総住宅数と総世帯数の推移を比較してみると、昭和38年までは、総世帯数が総住宅数を上回っていましたが、43年に総住宅数が総世帯数を27万戸上回り、その後も総住宅数と総世帯数の差は拡大を続け、平成30年には総住宅数（6,241万戸）が総世帯数（5,400万世帯）を841万戸上回り、1世帯当たり住宅数は1.16戸となっています。



【グラフ3：総住宅数、総世帯数および1世帯あたりの住宅数の推移ー全国】

(2) 福島県の空き家の状況

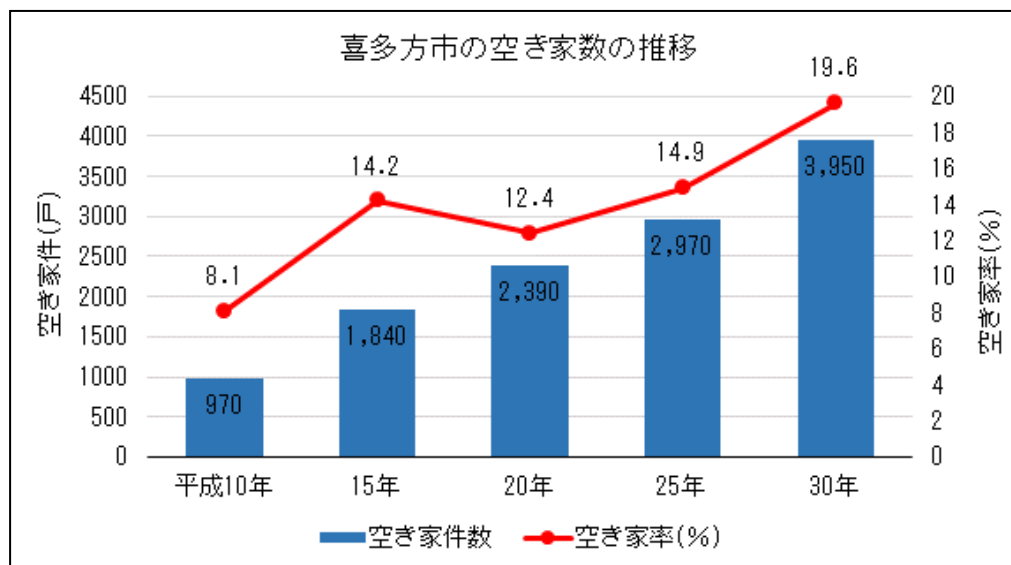
本県の空き家数の推移は、平成25年に東日本大震災後の借上げ仮設住宅や被災者による転入が要因と思われる減少傾向が見られましたが、平成30年では12万3千戸、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は14.3%と再び増加に転じています。



【グラフ4：空き家件数および空き家率の推移－福島県】

(3) 本市の空き家の状況

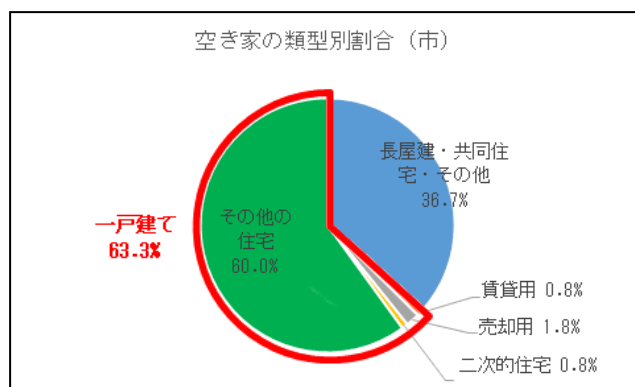
本市の空き家数の推移をみると、平成15年の1,840戸から、30年の3,950戸と増加傾向が続いています。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も平成25年は14.9%だったものが、30年には19.6%と5戸に1戸の割合となっています。※平成10・15年は旧喜多方市、平成20年以降は合併後の喜多方市のデータです。



【グラフ5：空き家件数および空き家率の推移－喜多方市】

本市の空き家3,950戸を類型別に見ると、長屋建・共同住宅・その他が1,450戸

と36.7%を占め、一戸建ては2,500戸の63.3%です。また、一戸建てのうちその他住宅が2,370戸で空き家数全体の60.0%を占めている状態となっています。



## 2 空き家の実態把握

### (1) 概要

本市では、空き家に関する最新状況を把握するため、平成26年度の空き家実態調査のほか、各行政区の協力を得ながら新たな空き家の発生数を把握しており、これまで平成29年度、令和3年度に調査しています。また、新たに空き家となったものは、他と同様に外観目視による4段階の危険度で分類しています（令和3年度に調査した空き家の危険度の判定は令和4年度以降実施予定）。

令和3年12月末現在の空き家の件数は1,622件であり、損傷が激しいC・Dランクが49.9%となっています。

地区	空き家件数		危険度ランク(件)			
	件数	構成比(%)	A	B	C	D
喜多方	780	48.1	194	213	262	111
	1,013	52.7	326	354	232	101
熱塩加納	199	12.3	54	22	62	61
	238	12.4	99	45	43	51
塩川	234	14.4	58	54	83	39
	247	12.9	66	94	61	26
山都	296	18.2	61	92	113	30
	311	16.2	70	134	77	30
高郷	113	7.0	27	38	34	14
	112	5.8	31	38	28	15
合計	1,622		394	419	554	255
	1,921		592	665	441	223

表1：市内の空き家件数（令和3年12月末）

上段 R3  
下段 H27

(危険度のランク分類 ABCD判定)

- A：小規模の修繕により再利用が可能
- B：管理が行き届いていないが、当面の危険性はない
- C：今すぐの倒壊、飛散の危険性はないが、損傷が激しい
- D：倒壊、飛散の危険があり、緊急度が極めて高い

(2) 空き家の分布状況

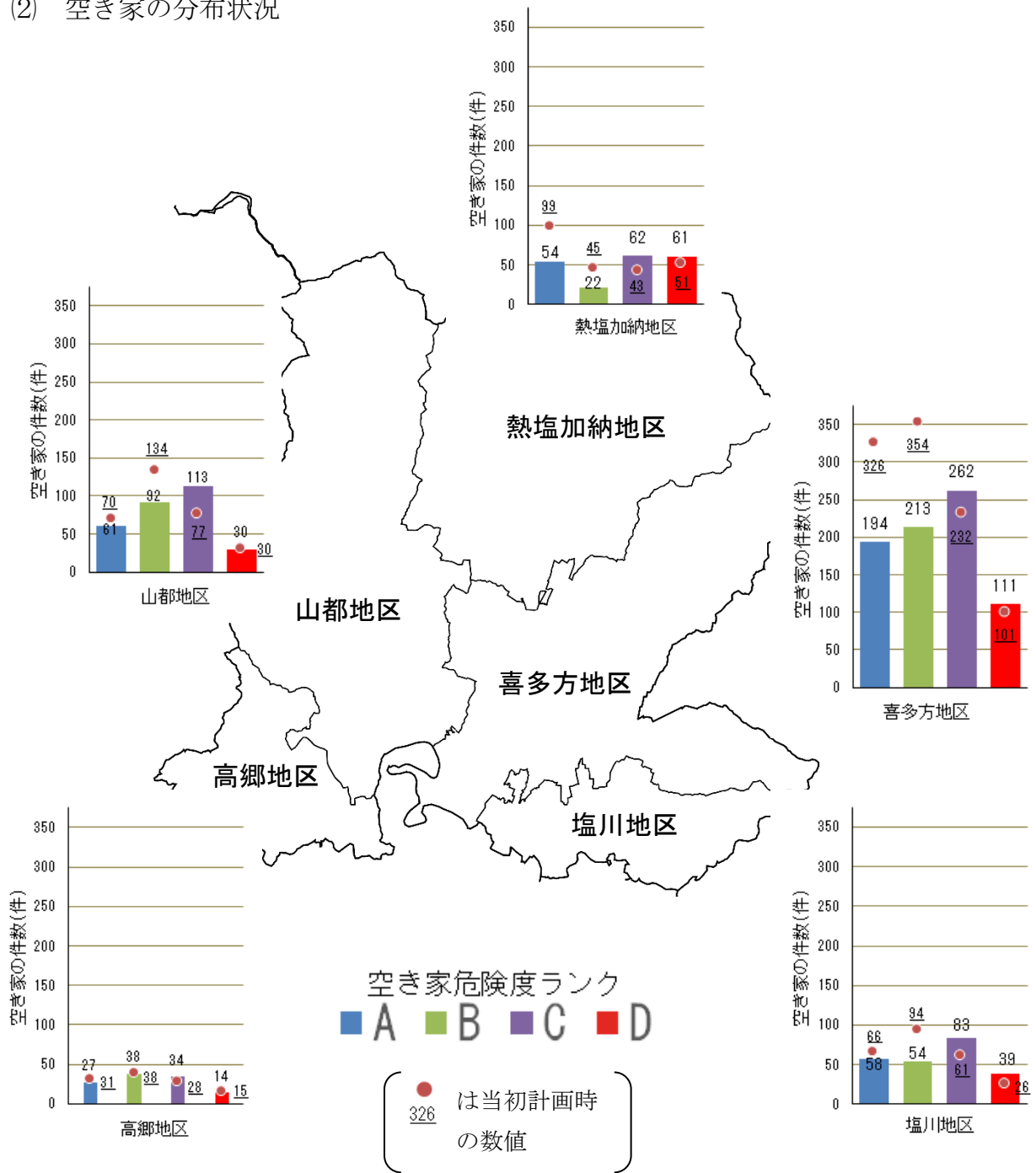


図1：空き家の分布状況



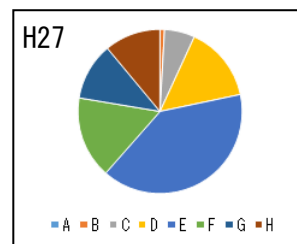
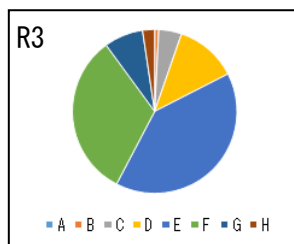
### 3 空き家アンケート調査

空き家の使われ方や管理の状況、さらには今後の意向等について調査するため、令和3年度にアンケート調査を行いました。

空き家として把握している建物のうち、所有者等の判明した699件にアンケートを送り、378人の方から回答が得られました。

#### (1) 所有者等の年齢

年齢	R3	H27
A 30歳未満	0	0
B 30～39歳	3	4
C 40～49歳	17	27
D 50～59歳	46	67
E 60～69歳	152	180
F 70～79歳	122	73
G 80歳以上	29	51
H 未回答	9	50



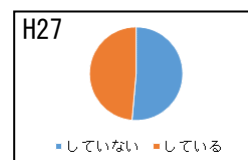
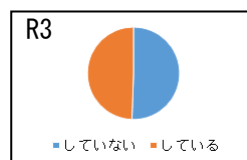
- 所有者等の年齢については、60～69歳が152人(40.2%)と最も多く、30歳未満はいない状況です。

所有者等が60歳以上の割合は、H27年度は67.3%でしたが、令和3年度は80.2%と所有者の高齢化が進んでいます。

#### (2) 空き家の使用状況及び維持管理状況

状況	R3	H27
使用している	195	232
使用していない	183	204
維持管理をしている	89	86
維持管理をしていない	91	91

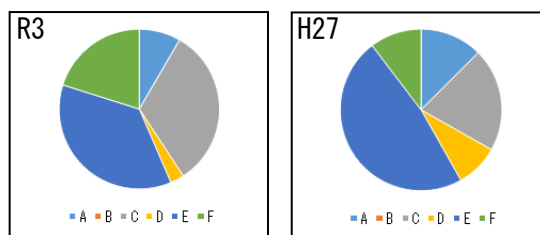
維持管理の有無



- 空き家と判断していた建物を何らかに使用している方は195件、使用していない方は183件でした。使用していない方の半数が維持管理を行っておらず、将来危険な空き家となるおそれがあります。

(3) 建物等の使用状況

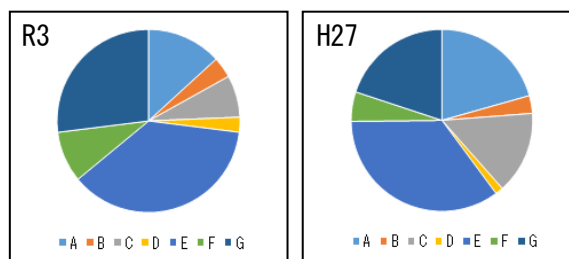
使用方法	R3	H27
A 自宅として使用	15	29
B 通勤時(平日)に使用	0	0
C 週末や休暇時に使用	58	48
D 賃貸住宅として使用	5	20
E 住居以外(物置等)として使用	65	111
F その他	36	24



- 週末や休暇時の一時的な使用割合が増加しています。また、賃貸住宅として使用している割合は、平成27年度8.6%から令和3年度2.8%と1/3に減少しています。(回答対象195人)

(4) 空き家になったきっかけ(複数回答項目)

きっかけ	R3	H27
A 別の住居に転居	25	59
B 転勤等で長期不在	7	9
C 入居者が退去	14	42
D 税制上の理由で取壊ししない	5	4
E 相続したが入居予定なし	70	100
F 普段は使用していない(別荘等)	17	15
G その他	51	57

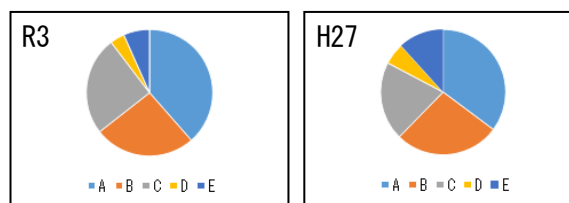


※FのH27数値は前計画に掲載されていない

- 相続によるものが最も多く、次に別の住居に移転したものとなっています。(回答者166人)

(5) 空き家の維持管理をしていない理由(複数回答項目)

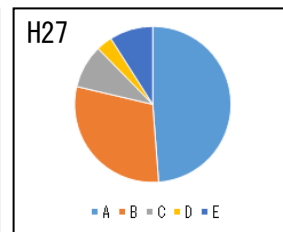
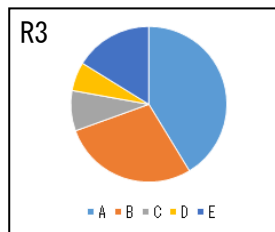
理由	R3	H27
A 遠方に住んでいる	52	57
B 費用の問題	35	44
C 高齢である	34	33
D 権利者が複数	5	9
E その他	9	19



- 遠方に住んでいて維持管理ができないが最も多く、次に費用の問題と高齢のためがほぼ同数となっています。今後、管理不十分な空家が増加するおそれがあります。(回答者88人)

(6)-1 空き家の建築年

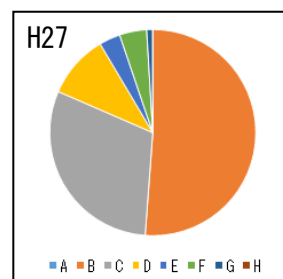
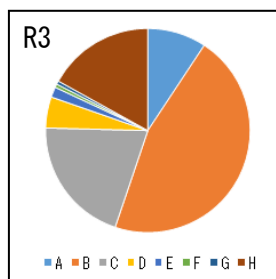
建築年	R3	H27
A 昭和40年以前	69	103
B 昭和41～55年	47	63
C 昭和56～平成10年	14	19
D 平成11年以降	10	7
E 不明	27	19



- ・ 空き家の約70%が旧耐震基準による建物である可能性があります。(回答対象183人)

(6)-2 空き家になった時期

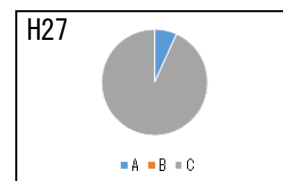
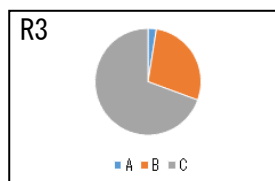
時期	R3	H27
A 平成30年以降	17	-
B 平成20年代	84	108
C 平成10年代	37	64
D 平成元年代	9	21
E 昭和60年代	3	7
F 昭和50年代	1	9
G 昭和40年代以前	1	2
H 不明	31	-



- ・ 平成に入ってから空き家になった建物がほとんどです。実家等が空き家になっていると思われます。(回答対象183人)

(7) 空き家の改修等の予定

改修等の予定	R3	H27
A 建替え・改修の予定あり	4	15
B 解体する予定あり	44	-
C 改修等の予定なし	109	205

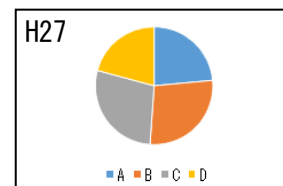
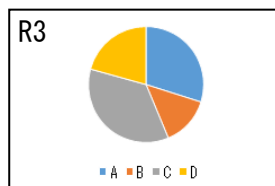


※H27ではBの選択肢が無かった

- ・ 建替えや改修の予定がないとの回答が約70%でした。これらの建物は、今後老朽化が進み管理不全な空き家になる可能性があります。(回答対象183人)

(8) 空き家の利活用の意向

利活用の意向	R3	H27
A 利活用したい	52	52
B 条件次第で考えたい	24	61
C 利活用しない	62	62
D わからない	36	46

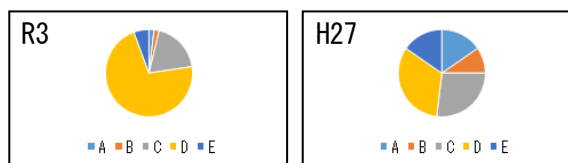


- ・ 20%の人が「わからない」と回答しており、これらの人々は空き家に対する関心が低いことが考えられます。

賃貸や売却等の利活用を考えていない割合が高くなっています。(回答対象183人)

(9) 「空き家を利活用したい人」の具体的内容（複数回答項目）

具体的内容	R3	H27
A 自ら居住	1	8
B 自らの保管場所等	1	5
C 住宅や店舗等として賃貸	10	14
D 売却	38	17
E その他	3	8

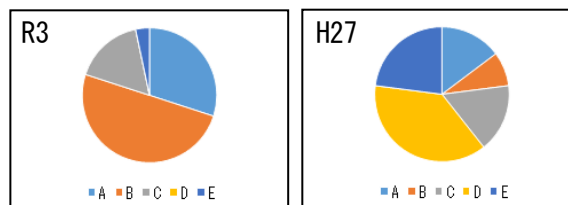


- ・ 自らで利活用する人はごく少数であり、賃貸や売却が多いことから、余剰財産であると考えられます。

売却したいという回答が71.7%と突出しています。(回答者50人)

(10) 「条件次第で空き家を利活用したい人」の具体的内容（複数回答項目）

具体的内容	R3	H27
A 修繕費用の目途がたてば	9	9
B 借り手が見つければ	15	5
C 利益が確保できれば	5	10
D 期間限定で貸し、終了後自分で使用	0	23
E その他	1	14



- ・ 物件を貸す相手が見つからない所有者が多いことが分かります。

期間限定で貸した後自分で使用するという回答が、令和3年ではありませんでした。(回答者21人)

## 4 これまでの取り組み

本市では、平成27年4月に空き家対策基本方針を策定、その後、平成29年3月に空家等対策計画を策定し、空き家の適正管理の啓発を行うとともに、管理不全な空き家の是正や解体の支援、空き家の利活用の推進を図ってきました。

### (1) 空き家の現状調査

- ① 空き家実態調査の実施  
(平成26年度：1,921件の空き家を確認)
- ② 空き家台帳管理システムの構築  
(平成26年度)
- ③ 空き家所有者等へのアンケート調査の実施  
(平成27年度：892通送付、452通回収、令和3年度：699通送付、378通回収)
- ④ 新たな空き家の把握  
(平成29年度、令和3年度)

- ⑤ 空き家の危険度ランクの判定  
 (令和元年度：平成29年度に追加した空き家、令和2年度：判定Bの再判定、  
 令和3年度：判定Aの再判定)

(2) 空き家の適正管理の啓発

- ① 広報誌、ホームページでの空き家の適正管理の呼びかけ  
 ② 行政区長会等における空き家の適正管理の周知  
 ③ 関係課窓口での空き家パンフレット等の資料の配布  
 ④ 空き家所有者等に対する危険度ランクに応じた啓発資料の送付

(3) 管理不全な空き家への対応

- ① 是正依頼文書の発送

年 度	H27	H28	H29	H30	R元	R2
件 数	6件	20件	32件	48件	43件	53件

- ② 特定空家等への助言・指導の実施

年 度	H27	H28	H29	H30	R元	R2
件 数	9件	14件	10件	11件	14件	8件

- ③ 戸籍等調査の実施

年 度	H27	H28	H29	H30	R元	R2
件 数	5件	13件	43件	54件	39件	36件

(4) 空き家の維持管理に関する支援

- ① 喜多方市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」  
 の締結（平成28年7月22日締結）による空き家管理サポート

年 度	H28	H29	H30	R元	R2
件 数	217件	324件	342件	361件	385件

(5) 空き家の解体に関する支援

- ① 老朽危険空家等解体撤去補助金（平成27年度創設）

年 度	H27	H28	H29	H30	R元	R2
件 数	1件	8件	2件	6件	8件	7件

② 空き家再生推進事業補助金（平成27年度創設）

年 度	H27	H28	H29	H30	R元	R 2
件 数	0件	0件	0件	0件	1件	1件

③ 空き家等解体撤去促進補助金（平成30年度創設）

年 度	H30	R元	R 2
件 数	0件	1件	2件

(6) 空き家の利活用に関する支援

① 福島県宅地建物取引業協会と「空き家バンクによる空き家の仲介等に係る協定」の締結（平成30年1月31日締結）及び空き家バンク制度の創設

年 度	H29	H30	R元	R 2
成約数	0件	1件	2件	6件

② 空き家再生推進事業補助金（再掲）

③ 空き家改修支援事業補助金（平成30年度創設）

年 度	H30	R元	R 2
件 数	0件	0件	2件

④ 空き家等相続登記支援補助金（平成30年度創設）

年 度	H30	R元	R 2
件 数	0件	0件	2件

(7) 空き家の発生抑制

① 木造住宅耐震改修等事業の活用

平成19年度から実施：実績46件

② 高齢者にやさしい住まいづくり事業制度の活用

平成18年度以降の実施：実績167件

(8) 空き家に関する相談等

① 窓口や電話、メール等による相談

年度	件数	最も多い相談項目（件数）	2番目に多い相談項目（件数）
H27	74	解体補助該当の可否（42）	空き家に関する苦情（22）
H28	59	解体補助該当の可否（28）	空き家に関する苦情（24）
H29	78	空き家に関する苦情（53）	解体補助該当の可否（14）
H30	99	空き家に関する苦情（38）	解体補助該当の可否（18）
R元	237	空き家バンクに関すること（73）	各補助金に関すること（66）
R2	214	各補助金に関すること（64）	空き家バンクに関すること（45）

② 空き家相談会の実施

年度	回数	相談件数
R元	5回	15件
R2	1回	16件

※令和2年度はコロナウィルス流行の影響により、1回のみで開催となりました。

5 これまでの問題点

空き家所有者へのアンケート調査やこれまでの取組により、以下のような問題点が判明しました。

- (1) 所有者等としての意識が低い
  - ・空き家を放置することに対する問題意識や危機意識が低い。
  - ・相続人としての意識が低い。
- (2) 所有者等の悩み
  - ・高齢で維持管理ができない。
  - ・維持管理費用や改修解体費用を負担できない。
  - ・賃貸や売買をしたいが、借り手や買い手が見つからない。
  - ・所有者等の死亡により相続問題が発生している。
  - ・管理や売却等に関する依頼先が分からない。

## **第3章 空き家対策の基本方針**

### 1 基本の方針

安全安心な市民生活の確保や地域の防災、衛生、景観等の生活環境の保全を図るため、空き家対策を推進し、行政として公益上必要な措置を適切に講ずるよう努めます。

- (1) 空き家の管理は所有者等が行うことを前提とし、所有者等に対する空き家の適正管理の啓発を図ります。
- (2) 空き家の発生の抑制や利活用の促進を通じて、空き家の増加防止に努めます。
- (3) 空き家の相談窓口を設置し、所有者等の問題解決を支援します。

### 2 対象とする区域

空き家実態調査の結果から市内全域に多くの空き家が存在することが判明しました。空き家は人口減少や世帯数減少の進行により今後も増加が予想され、また、相続者等の都市部への転出や高齢化の進展等により適切な維持管理が行われていない空き家が増加することが懸念されます。

このため、市内全域を対象として空き家対策を行うこととします。

### 3 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

### 4 計画期間

本計画の計画期間は、喜多方市総合計画と同じ平成29年度(2017年度)から令和8年度(2026年度)までの10年間とします。なお、今回の見直しは、計画策定から5年が経過し、空き家対策を取り巻く状況も変化してきたため実施しました。



## **第4章 空き家対策の取組方針**

### 1 所有者等による適正管理の促進

- (1) 空き家の適正管理について所有者等への呼びかけを行い、適正管理の意識向上を図ります。
- (2) 様々な年齢層に対応した空き家の適正管理に関する啓発資料を作成し、空き家の適正管理意識の底上げを図ります。

#### **【具体的な取組例】**

- ・ 広報誌やホームページにおける、空き家の適正管理の必要性や、管理に関する支援内容等の情報提供
- ・ 空き家の適正管理を推進する社会的気運の醸成に向けた取組みを求めた、国や県への要望
- ・ 外部の団体等との連携による啓発資料の作成
- ・ 喜多方市シルバー人材センターによる空き家管理サポートの周知

### 2 空き家の調査

効果的な空き家対策を実施するため、蓄積してきた空き家調査の結果を基に、空き家の状況を確認するほか、最新の空き家情報の把握に努めます。

また、空き家所有者等の調査・特定に努めます。

#### **【具体的な取組例】**

- ・ 各行政区との協力・連携による、新たな空き家の発生情報の把握
- ・ 空き家台帳管理システムに登録済み空き家の危険度ランクの定期的な把握
- ・ 登記事項証明書、固定資産税課税情報及び戸籍情報等を利用した所有者等や法定相続人の調査

### 3 空き家の発生抑制等

- (1) 既存住宅の改修や利活用等に関する支援制度を情報発信することで、居住している段階からの改修を支援し、安心して住み続けられる住宅整備を図ります。
- (2) 老朽危険空き家等解体撤去補助金をはじめとする空き家の管理に対する支援制度を周知し、住環境の保全を図ります。  
また、各種支援制度は、効果的に活用されるよう随時見直しを検討します。
- (3) まだ空き家ではないが近い将来空き家になる可能性が高い建物（空き家予備軍）の所有者等に対して、放置空き家の発生予防意識の啓発を行い、新たな空き家の発生抑制を図ります。

#### **【具体的な取組例】**

- ・パンフレットやホームページによる市・県・国の各種支援制度の周知
- ・空き家の解体に対する支援制度の実施
- ・空き家予備軍に対する意識啓発資料や支援の検討、周知

#### 4 空き家の利活用促進

- (1) インターネットを活用した空き家の情報発信を促進し、空き家利活用希望者への物件紹介による賃貸、売買の促進を図ります。
- (2) 各種リフォーム補助金等のPRに努め、リフォームによる空き家の利活用促進を図ります。
- (3) 空き家を活用した移住・定住施策の推進を図ります。

##### 【具体的な取組例】

- ・空き家バンク制度の継続、周知
- ・空き家の改修に対する支援制度の実施
- ・使用している建物の改修に対する支援事業の情報収集、周知
- ・空き家を活用した移住者の受入やビジネス拠点の整備

#### 5 管理不全な空き家への対応

- (1) 改善の働きかけ

空き家の管理は所有者等が行うことが原則ですが、管理が行き届いていない空き家については、所有者等に対して自主的な対応を行うよう改善の働きかけを行います。また、所有者等の事情も考慮した相談を行うなど、適正な管理が図られるように努めます。

働きかけを効果的に実施するため、法に基づき所有者調査や現地調査等を行います。

- (2) 特定空家等への対応

- ① 特定空家等の認定

改善の働きかけを行っても改善が見られない場合は、「喜多方市特定空家等判断基準」に基づき、法第2条第2項に規定する特定空家等の認定を行います。

認定にあたっては喜多方市空家等対策協議会における意見を参考にすることとします。

- ② 助言又は指導

特定空家等に認定された空き家については、法第14条第1項に基づき所有者等に対して助言又は指導を行います。

- ③ 勧告

助言又は指導を行っても改善が見られない場合は、喜多方市空家等対策協議

会において協議・検討のうえ、法第14条第2項に基づき所有者等に対して必要な措置を行うよう勧告します。なお、勧告を行った場合においては、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されるため、関係部局との連携を図りながら対応します。

④ 命令

勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置を行わない場合は、法第14条第3項に基づき勧告に係る措置を行うよう命令を行います。命令にあたっては、法第14条第4項に基づき、あらかじめ所有者等に対して意見書等の提出を求めるものとします。

⑤ 代執行

必要な措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき等においては、法第14条第9項に基づき代執行が可能となります。しかし、代執行においては、財産権を制限することから、周辺への悪影響や危険性の度合い等について、協議会や関係部局における協議・検討を行い代執行の実施について決定します。

(3) その他

法に基づく管理不全な空き家に対する対応については、(2)特定空き家等への対応が必要ですが、対応に即時性が求められる場合に備え、他法令を根拠とした対応を含めた方策の研究、関係部署等との連携体制構築を図ります。

## 6 空き家の相談窓口の設置による問題解決の支援

- (1) 空き家の相談窓口を設置し、市民や所有者等からの様々な問題解決の支援を行います。
- (2) 問題解決に有効な情報を収集し、相談窓口での効果的な支援に努めます。

**【具体的な取組例】**

- ・ 庁舎窓口のほか、電話、メール等による相談の受付・回答
- ・ 空き家相談会の開催
- ・ 空き家問題の解決を支援する施策等の情報収集

## 7 空き家対策の数値目標の設定

本章での取組みの効果を確認するため、これまでの実績を基とした数値目標を設定します。

**【項目】** 空き家解体撤去件数

**【内容】** 空き家所有者からの相談や周辺住民等からの苦情等があった空き家を解体撤去した件数

**【理由】** 不要となっている空き家の解体撤去を促進することにより、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家の発生抑制を図ります。

年度	R2 (基本値)	R3	R4	R5	R6	R7	R8
目標値 (累計)	116	135	154	173	192	211	230

## 第5章 空き家対策の実施体制

### 1 庁内組織

情報共有並びに空き家対策を総合的かつ効率的に推進するため、「喜多方市空家等対策推進委員会」を設置します。

#### 組 織

委員長	建設部長
委員	企画調整課長、地域振興課長、財政課長、税務課長、危機管理課長、市民生活課長、市民課長、高齢福祉課長、農業振興課長、農山村振興課長、商工課長、観光交流課長、建設課長、都市整備課長、農業委員会事務局長、熱塩加納総合支所住民課長、塩川総合支所住民課長、山都総合支所住民課長、高郷総合支所住民課長
所掌事務	(1) 空き家に関する課題及び情報の共有 (2) 空き家の適正管理及び利活用の推進に関する検討 (3) 喜多方市空家等対策協議会における協議事項の検討 (4) その他必要と認められる事項
事務局	建設部都市整備課

### 2 空家等対策協議会

喜多方市空家等対策協議会条例に基づき、喜多方市空家等対策協議会を設置し、空家等対策計画の作成及び変更、空き家の対策の実施に関する事項について協議を行います。

#### 組 織

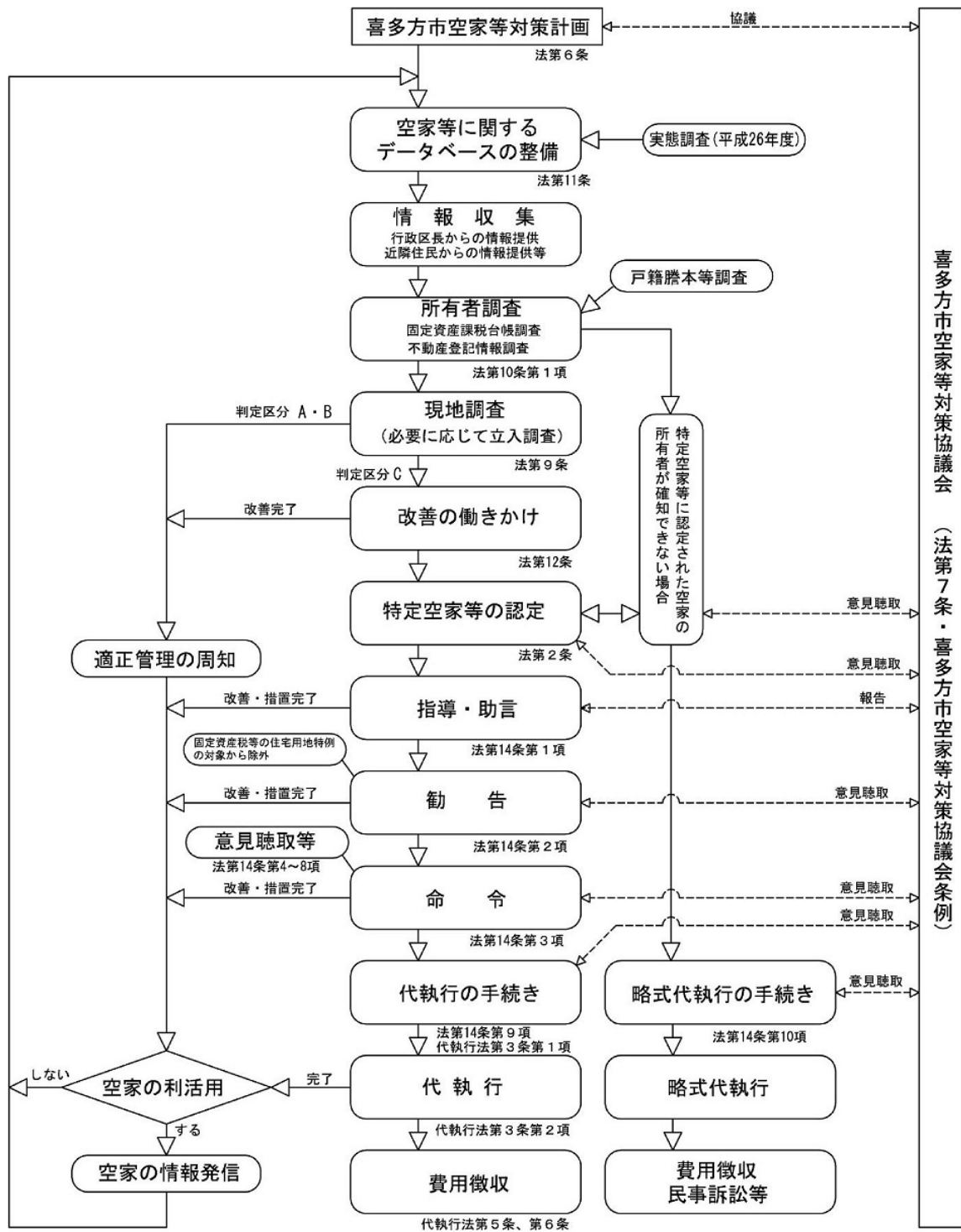
会長	市長
委員 (12名以内)	(1) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験を有する者 (2) 市議会の議員 (3) 関係行政機関の職員 (4) その他市長が適当と認める者
所掌事務	(1) 空家等対策計画の作成及び変更 (2) 実施に関する協議
事務局	建設部都市整備課

### 3 相談体制

空き家に関する相談窓口を建設部都市整備課に設置します。空き家に関する相談は修繕や解体、草木等の繁茂のほか、売買、相続問題など多岐にわたることが想定されます。このため、相談の対応は庁内の関係部局が連携して行うほか、司法書士や建築士、宅地建物取引士などとの連携を図り問題解決に努めます。

また、喜多方市シルバー人材センターや建築関係団体等との連携を図り、空き家の維持管理に困っている方々への相談体制の拡充に努めます。

## 4 空き家対策フローチャート



## 資 料 編

- ・ 特定空家等の判定について（判定基準表）
- ・ 「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）抜粋



## 特定空家等の判定について

特定空家等の判定は、「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）（国土交通省）における「特定空家等」の判断の参考となる基準を参考に、喜多方市特定空家等（老朽危険空き家）の判定基準表により行うものとします。

喜多方市特定空家等(老朽危険空き家)の判定基準表

住所：		用途・構造等：						
判定区分	評価項目	評価内容	判定			状況等		
			A	B	C			
一見しての危険判断		・建築物全体又は一部の崩壊、落階、著しい傾斜	無し	/	有り	無し→下記の項目をチェック 有り→老朽危険空き家		
調査Ⅰ	建築物の著しい傾斜	・基礎に不同沈下がある	無し又は軽微	落ち込み、浮き上がり	床全体の沈下			
		・柱が傾斜している	1/80以下	1/80～1/20	1/20超	D/H=      H=1200    D=		
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	・基礎が破損又は変形している	ほとんど無し	部分的、軽微なひび割れ	著しい破損			
		・土台が腐朽している	ほとんど無し	一部の断面欠損	著しい断面欠損			
		・基礎と土台にずれが発生している	ほとんど無し	多少のずれ	著しいずれ			
		・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している	ほとんど無し	一部の断面欠損	著しい断面欠損			
		・柱とはりにずれが発生している	ほとんど無し	多少のずれ	著しいずれ			
		・屋根が変形している	ほとんど無し	屋根の落ち込み、浮き上がり	小屋組みの破壊			
	屋根、外壁等が脱落、飛散の危険（屋根ふき材、ひさし又は軒、外壁）	・屋根ふき材が剥落している	ほとんど無し	一部の剥落	著しい剥落			
		・軒の裏板、たる木等が腐朽している	ほとんど無し	一部の腐朽	著しい腐朽			
		・軒がたれ下がっている	ほとんど無し	一部あり	著しい垂れ下がり			
		・雨樋がたれ下がっている	ほとんど無し	あり	/			
		・壁体を貫通する穴が生じている	無し	/	有り			
		・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	ほとんど無し	部分的なひび割れ、隙間	著しい破損、下地の露出			
		・外壁に浮きが生じている	ほとんど無し	部分的な浮き、隙間	落下の危険あり			
		・外壁に著しい傾斜がある	ほとんど無し	わずかな傾斜	明瞭な傾斜			
	調査Ⅱ	建築物倒壊の危険（工作物）	・看板の仕上材料が剥落している	ほとんど無し	軽微な浮き等	落下の危険あり		
			・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している	無し	/	有り		
・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している			無し	/	有り			
・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している			ほとんど無し	一部の腐朽	著しい腐朽			
・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している			ほとんど無し	軽微な破損等	落下の危険あり			
・屋外階段、バルコニーが傾斜している			ほとんど無し	わずかな傾斜	明瞭な傾斜			
・門、塀にひび割れ、破損が生じている			ほとんど無し	軽微なひび割れ等	著しい破損			
・門、塀が傾斜している			ほとんど無し	わずかな傾斜	明瞭な傾斜			
調査Ⅲ			擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	擁壁劣化による危険	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している	無し	/	有り
					・水抜き穴の詰まりが生じている	無し	/	有り
	・ひび割れが発生している	ほとんど無し			軽微なひび割れ	顕著なひび割れ		

※調査Ⅰの評価項目のいずれかがCに該当する場合に「老朽危険空き家」に判定する

※調査Ⅰの評価項目にCがない場合においても、将来著しく保安上危険な状態になることが予見される状態であると判断される場合は「老朽危険空き家」に判定する

※調査Ⅱ、Ⅲの評価項目については、全部又は一部において破損、劣化の程度を基に総合的に判定する

「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）抜粋

〔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）建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下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	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<b>【参考となる考え方】</b> (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。） (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、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。 ※ 「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	

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否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
--------	---

<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> <li>※「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）</li> <li>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある</li> <li>※「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）</li> </ul> <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、いか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>	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<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、柱とはり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、外壁等の脱落、飛散等

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
<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><b>(ロ) 外壁</b></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><b>【参考となる考え方】</b></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><b>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</b></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、指示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><b>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</b></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><b>【参考となる考え方】</b></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みられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。</p>	

(ホ) 門又は塀	
<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>	
調査項目の例	<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><b>【参考となる考え方】</b></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、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。</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、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。</p>	

2. 擁壁の状態

<p>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。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・ 水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ ひび割れが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>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。</p> <p>※ 「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）</p>	

〔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）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るが、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、いか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、ごみ等の放置、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、ごみ等の放置、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。
	・立木等が建築物の前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。

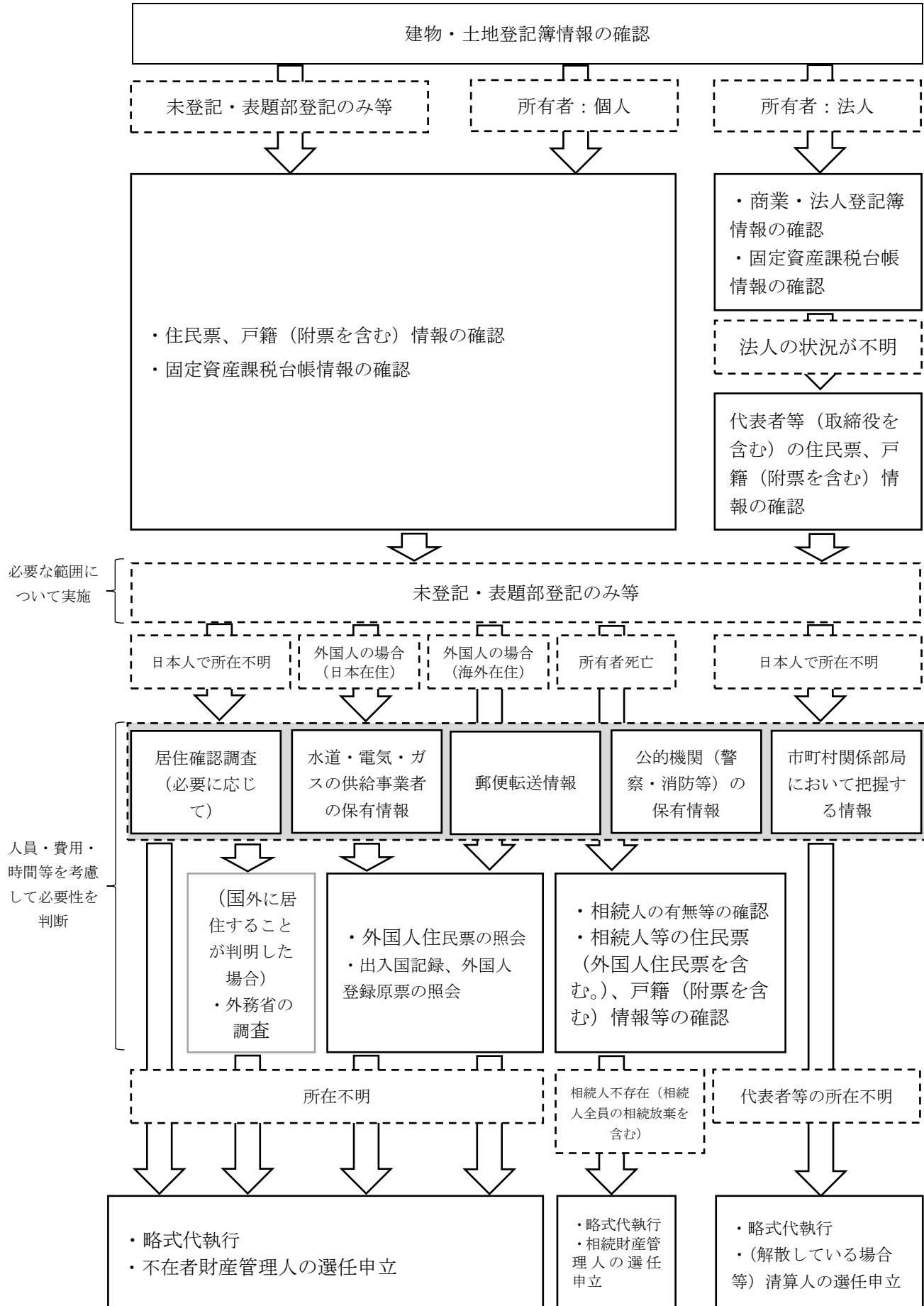
状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(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、空家等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。



〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例





喜多方市空家等対策計画

喜多方市建設部都市整備課

令和4年3月