

喜多方市空家等対策計画



喜多方市

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 これまでの取組み 1 2
- 5 これまでの問題点 1 5

第3章 空き家対策の基本方針

- 1 基本方針 1 6
- 2 対象とする区域 1 6
- 3 対象とする空き家の種類 1 6
- 4 計画期間 1 6

第4章 空き家対策の具体的な取り組み内容

- 1 所有者等による適正管理の促進 1 7
- 2 空き家の発生抑制等 1 7
- 3 空き及び空き家跡地の利活用促進 1 8
- 4 管理不全な空き家等の解消 1 8
- 5 空家所有者等への支援 1 9
- 6 空き家対策の数値目標の設定 2 0

第5章 空き家対策の実施体制

- 1 庁内組織 2 1
- 2 空家等対策協議会 2 1
- 3 相談体制 2 2
- 4 空き家対策フローチャート 2 3

資料編

- 喜多方市空き家判定基準表 2 5
- 「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 2 8

第1章 はじめに

1 計画策定の目的

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。

このようなことを背景に、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）が全面施行され、全国の自治体等で空き家対策が進められてきました。

しかしながら、空き家は増加傾向にあることから、国では、空家等の総合的な対策強化を図るため、令和5年12月に空き家の「活用拡大」、「管理の確保」及び「特定空家等の除却」を柱とした「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を施行しました。

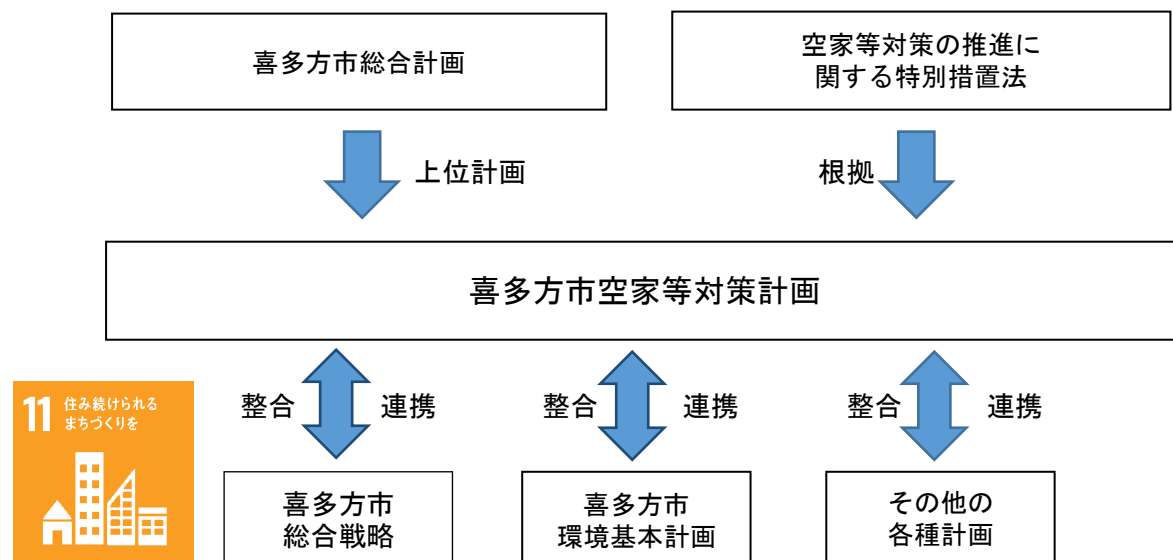
本市では、これまでも「喜多方市空家等対策計画」を策定し、積極的に空き家対策を推進し、市民の快適な生活環境の確保と活力ある地域づくりに努めてきたところであります。今般の法改正を踏まえ、空家化の予防対策や空家の流通・活用対策の強化、管理不全空家・特定空家等への対応強化等の更なる施策の推進を図るため、空家等対策計画の見直しを行うものです。

2 計画の位置づけ

喜多方市空家等対策計画は、法第7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

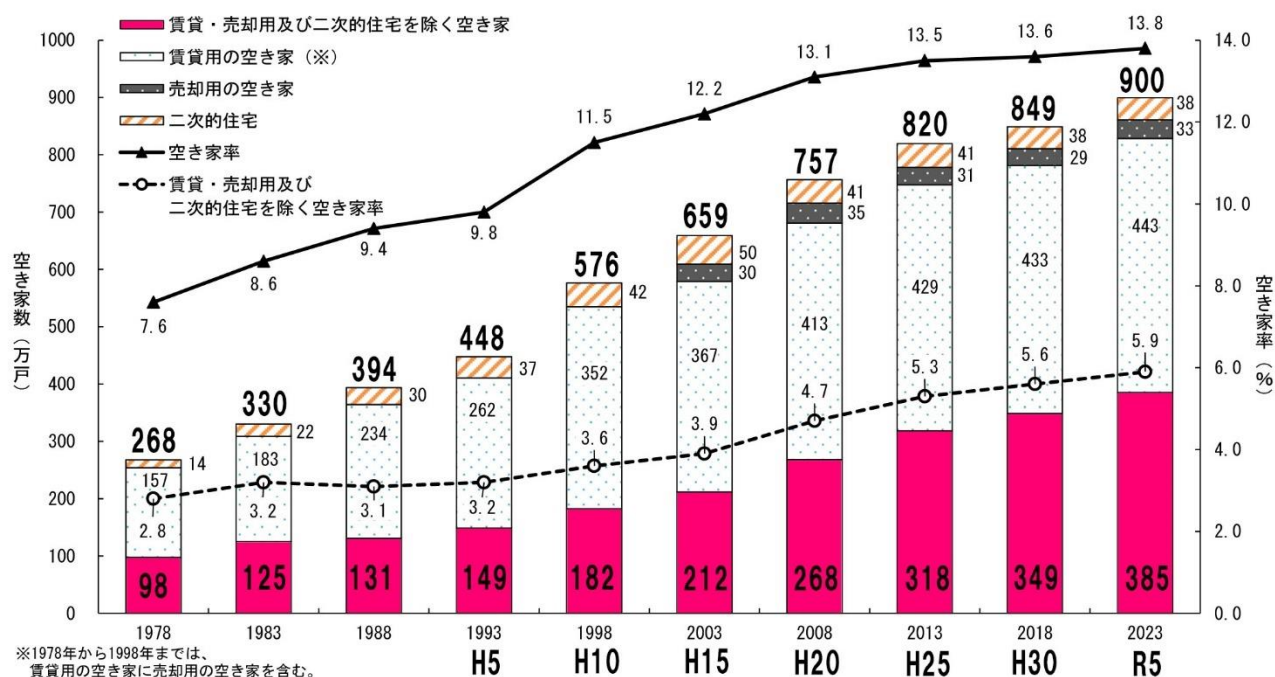
1 空き家の状況

(1) 全国の空き家の状況

令和5年に実施された住宅・土地統計調査では、空き家数は900万戸で、前回調査(令和2年)と比べ51万戸の増加となり過去最多となっています。また、空き家数は増加が続いており、1993年から2023年までの30年間で約2倍となっています。

総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.8%となり、前回調査から0.2ポイント上昇し過去最高となっており、空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は385万戸と、前回調査と比べ37万戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は5.9%となっています。

空き家数及び空き家率の推移—全国(1978年～2023年)



(出典：住宅土地統計調査)

【グラフ1：空き家件数および空き家率の推移—全国】

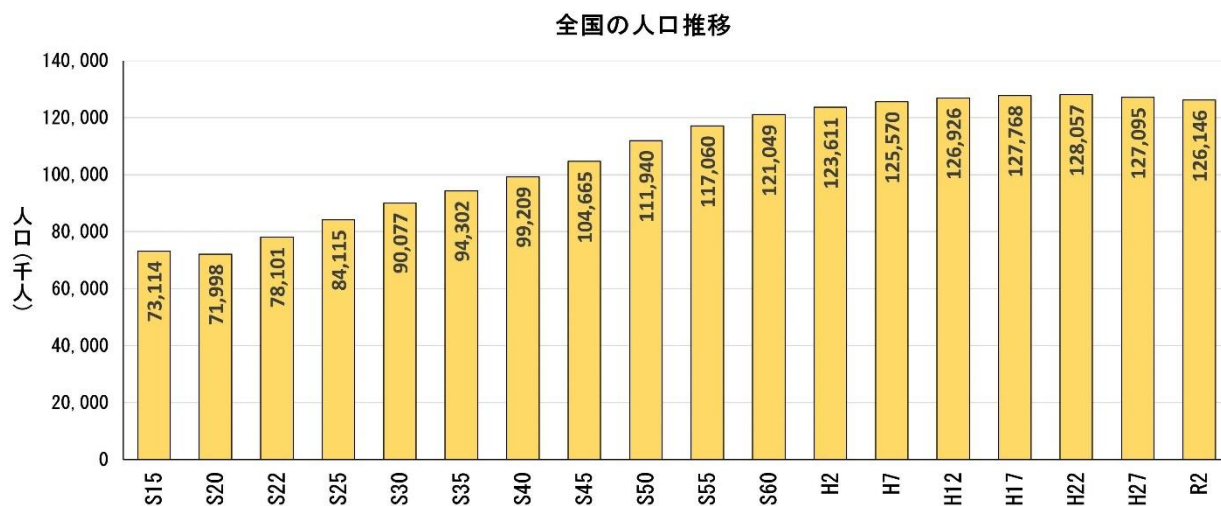
空き家数900万戸の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が空き家全体の49.3%を占め、「売却用の住宅」が3.7%、別荘などの「二次的住宅」が4.2%、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」が42.8%となっています。

(2) 全国の人口の推移

令和2年の国勢調査では、全国の人口は1億2,614万6千人で、前回調査(平成27年)年と比べると、人口は94万9千人の減少となっています。

人口増加率が高い都道府県は、東京都、沖縄県、神奈川県の順で、8都県で人口が増加している一方、39道府県で人口が減少しています。また、33道府県で減少幅が拡大しています。

人口が減少したのは1,419市町村で、全体の82.5%を占め、特に5%以上人口が減少した市町村は51.3%と半数を超えています。

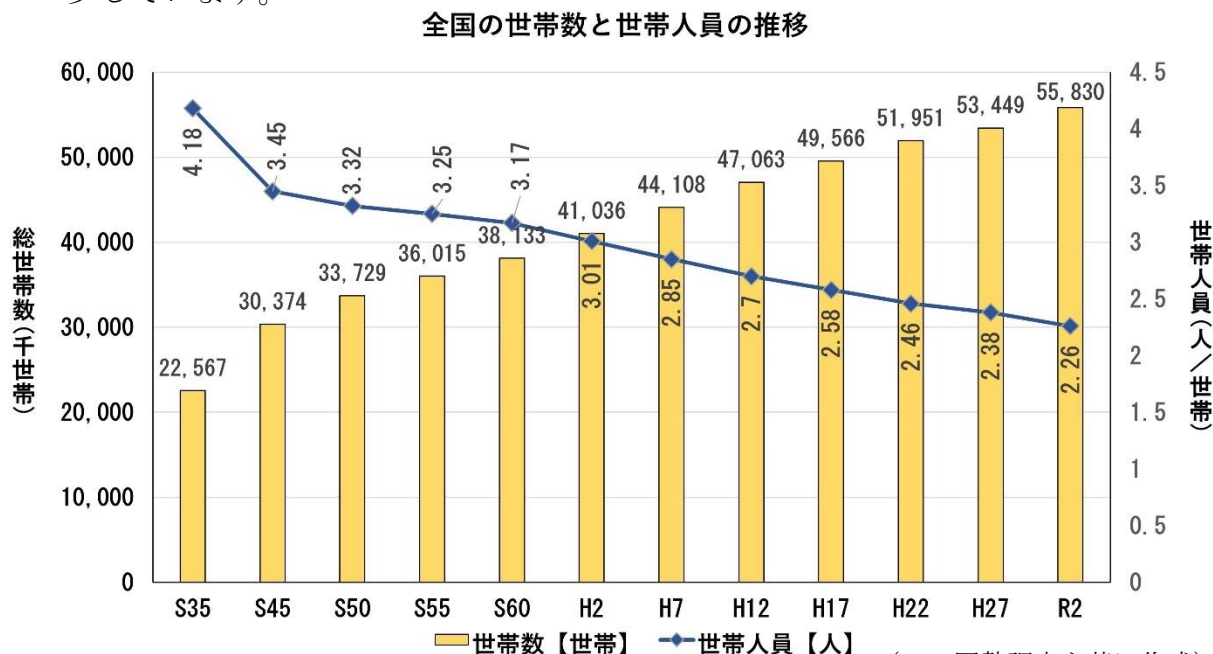


(R2国勢調査を基に作成)

【グラフ2：全国の人口推移】

(3) 全国の世帯数と世帯人員の推移

一般世帯数は5,570万5千世帯で、前回調査と比べると237万3千世帯の増加となっています。また、1世帯当たり人員は2.21人となり、前回調査に引き続き減少しています。



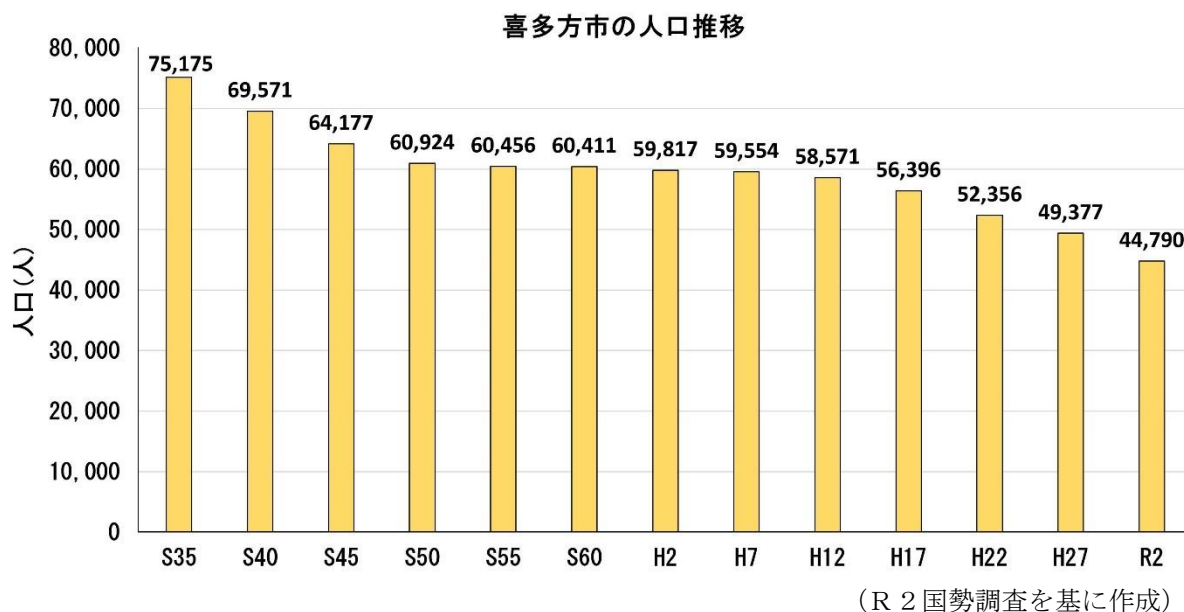
(R2国勢調査を基に作成)

【グラフ3：全国の世帯数と世帯人員の推移】

(4) 本市の人口の推移

本市の人口は、昭和30年の81,257人をピークに減少傾向にあり、令和2年の国勢調査では人口が44,790人となっております。

転入者数は平成24年からほぼ横ばいですが、若者の人口流出などにより、社会動態は転出超過が続いている状況にあります。また、出生数の低下や、死亡者数の増加により、自然動態が減少傾向にあります。

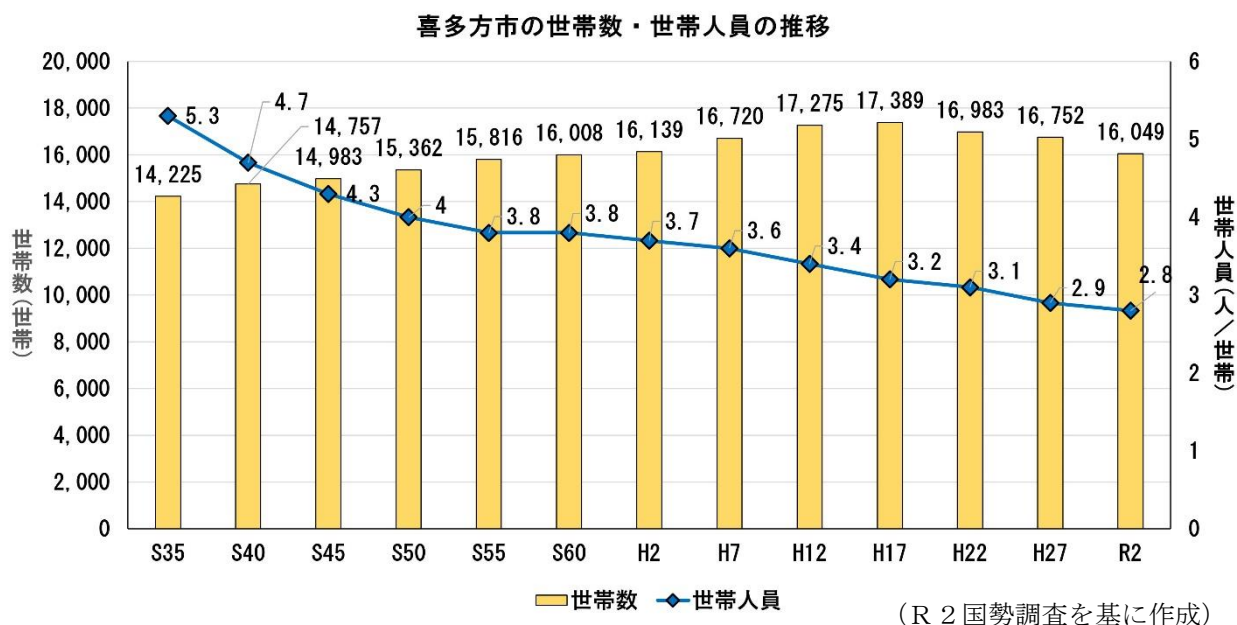


【グラフ4：喜多方市の人口推移】

(3) 本市の世帯数と世帯人員の推移

本市では、平成17年をピークに世帯数が減少傾向にあります。また、世帯人員も減少傾向にあり、少子化、核家族化が進行している状況です。

世帯数は平成17年から令和2年までで、1,340世帯が減少しており、世帯数の減少により、空き家の増加が懸念されます。



【グラフ5：喜多方市の世帯数と人口推移】

2 空き家の実態把握

(1) 概要

本市では、空き家の状況を把握するため、平成26年度に空き家実態調査を実施いたしました。その後、平成29年度及び令和3年度には、各行政区の協力を得ながら最新の空き家の状況把握に努めてきたところです。

空き家対策においては、市内の空き家の全体像を把握することが重要であり、空き家の総数はもとより、場所や老朽度や破損度などの情報の把握にも努めています。本市では、空き家の状態を外観目視により4段階の危険度で分類し、空き家の状態に合った、効果的な対策が実行できるよう努めています。

市内にある空き家は、令和6年3月末現在で1,829件あり、損傷が激しいC・Dランクの空き家が全体の49.4%を占めている状況にあります。

なお、本市で把握している空き家数と住宅・土地統計調査における空き家数では調査方法が違うため差異があります。

表1：市内の空き家件数

令和6年3月末

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	898	49.1	252	238	288	120
	780	48.1	194	213	262	111
	1,013	52.7	326	354	232	101
熱塩加納	220	12.0	59	27	67	67
	199	12.3	54	22	62	61
	238	12.4	99	45	43	51
塩川	250	13.7	61	54	97	38
	234	14.4	58	54	83	39
	247	12.9	66	94	61	26
山都	327	17.9	64	97	130	36
	296	18.2	61	92	113	30
	311	16.2	70	134	77	30
高郷	134	7.3	27	47	45	15
	113	7.0	27	38	34	14
	112	5.8	31	38	28	15
合計	1,829	—	463	463	627	276
	総数に対する割合		25.3%	25.3%	34.3%	15.1%
	1,622	—	394	419	554	255
	1,921	—	592	665	441	223

上段	R5
中段	R3
下段	H27

(2) 空き家の分布状況

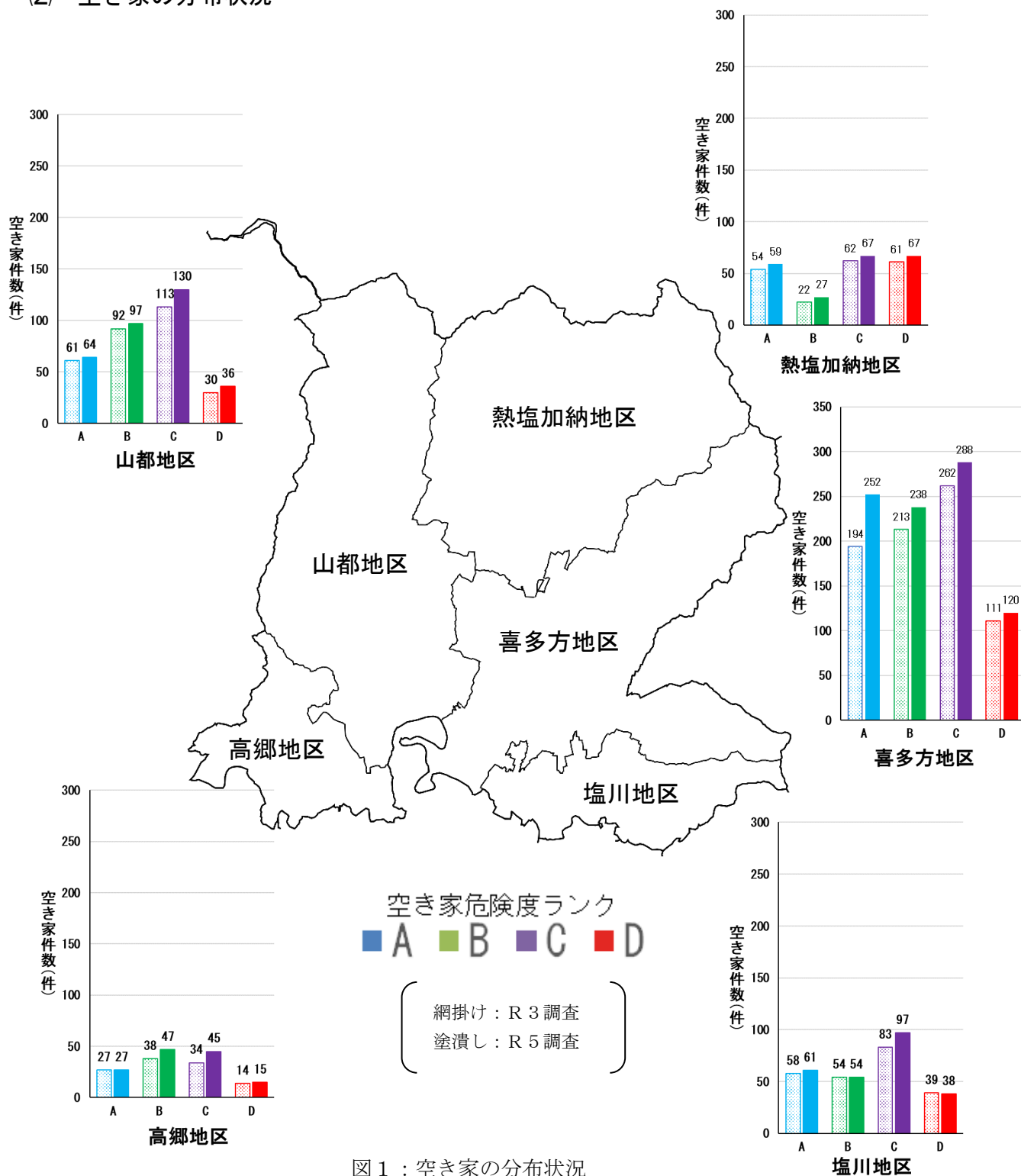


図1：空き家の分布状況

（危険度のランク分類 A B C D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

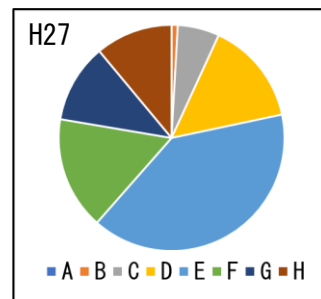
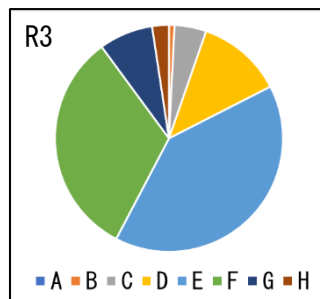
3 空き家アンケート調査

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付し、378人の方から回答が得られました。

(1) 空き家所有者等の年齢

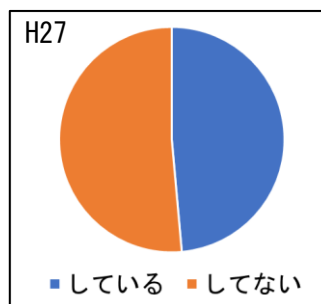
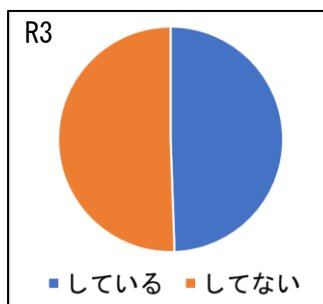
年齢	R3	H27
A 30歳未満	0	0
B 30～39歳	3	4
C 40～49歳	17	27
D 50～59歳	46	67
E 60～69歳	152	180
F 70～79歳	122	73
G 80歳以上	29	51
H 未回答	9	50



- ・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) 空き家の維持管理状況

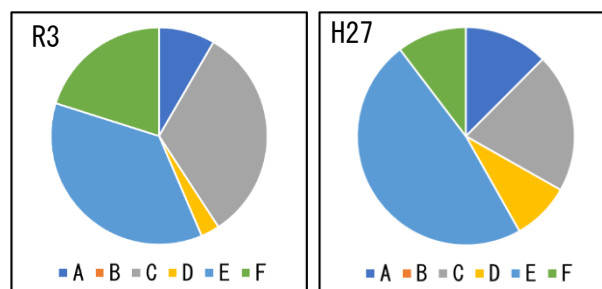
状況	R3	H27
維持管理をしている	89	86
維持管理をしてない	91	91



- ・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

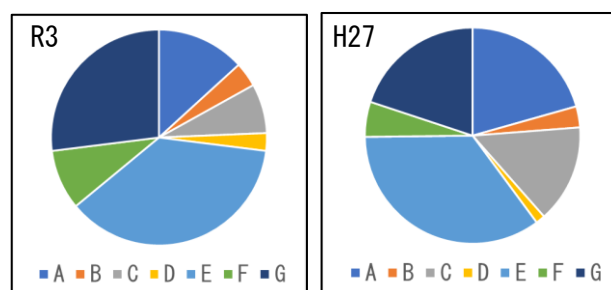
使用方法	R3	H27
A 自宅として使用	15	29
B 通勤時(平日)に使用	0	0
C 週末や休暇時に使用	58	48
D 賃貸住宅として使用	5	20
E 住居以外(物置等)として使用	65	111
F その他	36	24



- ・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

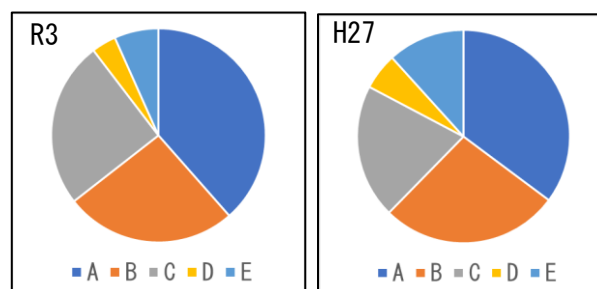


※FのH27数値は前計画に掲載されていない

- ・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)

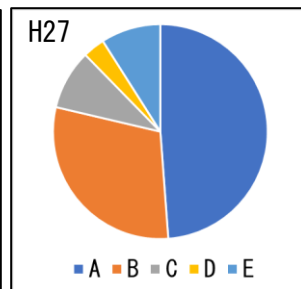
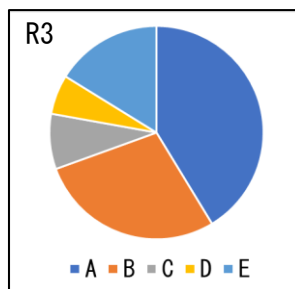
理由	R3	H27
A 遠方に住んでいる	52	57
B 費用の問題	35	44
C 高齢である	34	33
D 権利者が複数	5	9
E その他	9	19



- ・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

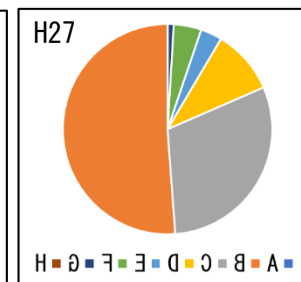
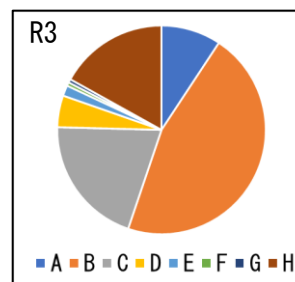
建築年	R3	H27
A 昭和40年以前	69	103
B 昭和41～55年	47	63
C 昭和56～平成10年	14	19
D 平成11年以降	10	7
E 不明	27	19



・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	-

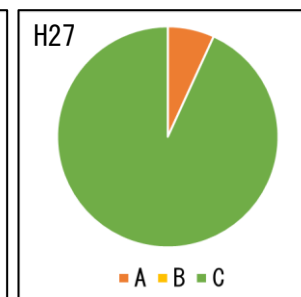
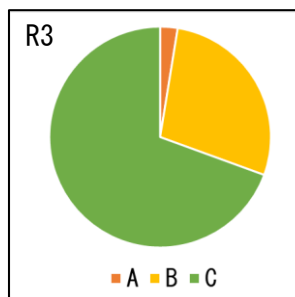


・平成に入ってから空き家になった建物がほとんどです。実家等が空き家になっていると思われる。（回答対象183人）

(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

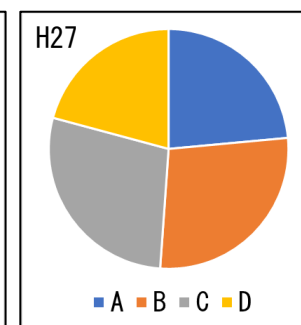
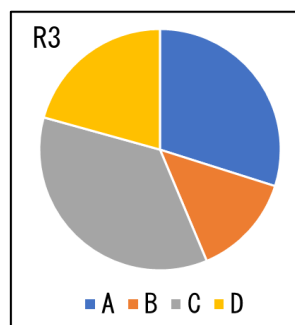
※H27ではBの選択肢が無かった



・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

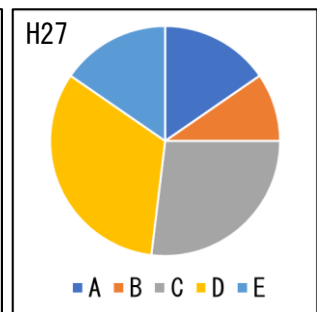
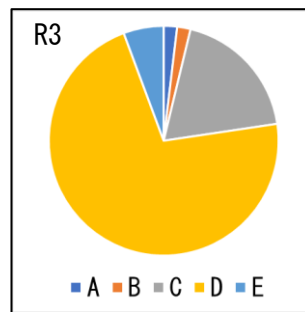
利活用の意向	R3	H27
A 利活用したい	52	52
B 条件次第で考えたい	24	61
C 利活用しない	62	62
D わからない	36	46



・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。また、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）

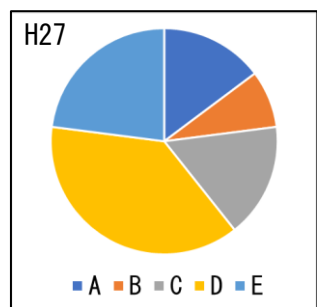
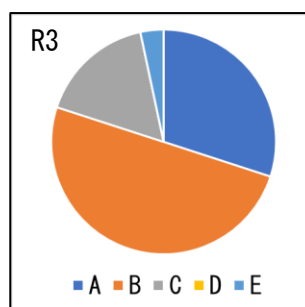
具体的内容	R3	H27
A 自ら居住	1	8
B 自らの保管場所等	1	5
C 住宅や店舗等として賃貸	10	14
D 売却	38	17
E その他	3	8



- ・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。また、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 借り手が見つかれば	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、令和4年度：令和3年度に追加した空き家、令和5年度：判定Bの再判定、直営による判定C・Dの確認)

(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	R3	R4	R5
件数	6件	20件	32件	48件	43件	53件	74件	71件	40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	R3	R4	R5
件数	9件	14件	10件	11件	14件	8件	12件	13件	10件

③ 戸籍等調査の実施

年 度	H27	H28	H29	H30	R 元	R 2	R 3	R 4	R 5
件 数	5 件	13件	43件	54件	39件	36件	20件	7 件	14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「空き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	R 2	R 3	R 4	R 5
件 数	217件	324件	342件	361件	385件	473件	472件	452件

(5) 空き家の解体に関する支援

- ① 老朽危険空き家等解体撤去補助金（平成27年度創設）

年 度	H27	H28	H29	H30	R 元	R 2	R 3	R 4	R 5
件 数	1 件	8 件	2 件	6 件	8 件	7 件	4 件	5 件	6 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	R 3	R 4	R 5
件 数	0 件	0 件	0 件	0 件	1 件	1 件	0 件	1 件	2 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	R 3	R 4	R 5
件 数	0 件	1 件	2 件	3 件	4 件	8 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	R 3	R 4	R 5
成約数	0 件	1 件	2 件	6 件	3 件	6 件	2 件

② 空き家再生推進事業補助金（再掲）

年 度	H27	H28	H29	H30	R 元	R 2	R 3	R 4	R 5
件 数	0 件	0 件	0 件	0 件	1 件	1 件	0 件	1 件	2 件

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	R 3	R 4	R 5
件 数	0 件	0 件	2 件	1 件	4 件	0 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	R 3	R 4	R 5
件 数	0 件	0 件	2 件	0 件	2 件	0 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56件（令和6年3月末時点）

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174件（令和6年3月末時点）

(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（45）	各補助金に関すること（66）
R 2	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）
R 3	343	各補助金に関すること（89）	空き家に関する苦情（76）
R 4	376	各補助金に関すること（120）	空き家に関する苦情（90）
R 5	183	各補助金に関すること（71）	空き家に関する苦情（40）

② 空き家相談会の実施

年度	回数	相談件数
R 元	5 回	15件
R 2	1 回	16件
R 3	5 回	5 件
R 4	5 回	16件
R 5	4 回	12件

※令和2年度はコロナウィルス流行の影響により、1回のみの開催となりました。

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みにより、以下について問題点と捉えています。

- (1) 空家等の発生抑制に関する問題
 - ・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。
 - ・所有者、相続人等としての意識が低い。
- (2) 空家等の適正管理に関する問題
 - ・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。
 - ・所有者等の死亡により相続問題が発生している。
- (3) 空家等及び跡地の利活用に関する問題
 - ・賃貸や売買をしたいが、借り手や買い手が見つからない。
 - ・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。

【基本方針1】 所有者等による適正管理の推進

- ・ 空き家の実態把握に努め、所有者等に対し空き家の適正管理の啓発を図ります。

【基本方針2】 空家等の発生抑制等

- ・ 建物の使用中の段階から、相続登記の必要性や空き家利活用の啓発を行い、空き家の発生抑制に努めます。

【基本方針3】 空き家及び空き家跡地の利活用促進

- ・ 空き家及び空き家跡地の積極的な活用を促し、移住・定住の促進、地域の活性化を図ります。

【基本方針4】 管理不全な空家等の解消

- ・ 所有者等に対する情報提供、意識啓発、助言等を行い、所有者等による自主的な改善を促していきます。

【基本方針5】 空家等所有者等への支援

- ・ 空家等に対する相談窓口を設置し、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やこれまでの取組みにより、市内全域に多くの空き家が存在することが分かっています。空き家は人口減少や核家族化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、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年12月に施行されたことを受け見直すもので、計画期間に変更はありません。

第4章 空き家対策の具体的な取組み内容

1 所有者等による適正管理の促進（基本方針1）

1-1 適正管理の意識向上

- ・ 空き家の適正管理についての情報発信、助言等を行い、所有者等による適正管理の意識向上を図ります。
- ・ 空き家相談会や出前講座等の開催により、空き家の適正管理意識の底上げを図ります。

【具体的な取組み内容等】

- ・ 広報誌やホームページにおける、空家等の適正管理の必要性や管理に関する支援内容の情報提供
- ・ 国、県に対する、空家等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要望
- ・ 外部の団体等との連携による適正管理の啓発活動の実施
- ・ 各種団体等との連携協定による空き家等の適正管理及び利活用の推進

1-2 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。
- ・ 空き家所有者等の調査・特定に努めます。

【具体的な取組み内容等】

- ・ 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

2 空き家の発生抑制等（基本方針2）

2-1 支援制度の周知

- ・ 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。
- ・ 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。

2-2 新たな空き家の発生抑制

- ・ 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。

【具体的な取組み内容等】

- ・パンフレットやホームページによる各種支援制度の周知
- ・空き家の解体に対する支援制度の活用促進
- ・空き家予備軍に対する情報提供、意識啓発

3 空き家及び空き家跡地の利活用促進（基本方針3）

3-1 空き家の情報発信促進

- ・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。

3-2 各種補助金等のPR

- ・各種補助金等のPRに努め、リフォームによる空き家の利活用や地域コミュニティ拠点等としての活用などにより地域の活性化を図ります。

3-3 移住・定住施策の推進

- ・空き家を活用した移住・定住施策の推進を図ります。

【具体的な取組み内容等】

- ・空き家バンク制度の利活用促進
- ・空き家の改修に対する支援制度の利活用促進
- ・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
- ・空家等管理活用支援法人による空き家の利活用促進
- ・空家等活用促進区域の設定の検討

4 管理不全な空き家等の解消（基本方針4）

4-1 適切な管理の働きかけ（法第12条）

- ・空き家の管理は所有者等が行うことを原則として、適切な管理が促進されるよう、情報の提供、助言その他必要な援助に努め、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、適切な管理が図られるように努めます。

4-2 管理不全空家等に対する措置（法第13条第1項）

- ・管理不全空家等と認められる空家等の所有者等に対して、必要な措置をとるよう指導を行います。
- ・法第13条第1項に基づき指導してもなお、管理不全空家等の状態が改善されない場合には、法第13条第2項に基づく勧告を行います。

4-3 財産管理制度の活用（法第14条）

- ・所有者等が不在、不明等で、特に必要と認める場合には、財産管理人による適

切な管理、処分を図ります。

4-4 特定空家等に対する措置

(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（法第22条第1項）

- ・特定空家等に認定された空き家については、管理不全な状態を改善するよう所有者等に対して助言又は指導を行います。

(3) 勧告（法第22条第2項）

- ・助言又は指導を行っても改善が見られない場合は、所有者等に対して必要な措置を行うよう勧告します。

(4) 命令（法第22条第3項）

- ・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、所有者等に対し勧告に係る措置を行うよう命令を行います。

(5) 代執行（法第22条第9項）※所有者等を確知できる場合

- ・法第22条第3項に基づく命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、代執行を行います。

(6) 略式代執行（法第22条第10項）※所有者等を確知できない場合

- ・過失がなく命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行います。

(7) 緊急代執行（法第22条第11項）※緊急時の場合

- ・緊急時において除却等の措置を命ずるいとまがない場合は、緊急代執行を行います。

5 空家等所有者等への支援（基本方針5）

5-1 相談窓口の設置

- ・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。

5-2 情報を収集及び提供

- ・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。

【具体的な取組み内容等】

- ・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

6 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

【根拠】 不用となっている空き家の解体撤去件数を、空き家に対する関心の高さを示すバロメーターと捉え、空き家対策の取組み状況を判断する指標とした。目標数値はこれまでの取組み状況を踏まえ19件／年とした。

年度	R 2 (基本値)	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8
目標値 (累計)	116	135	154	173	192	211	230
実績値 (累計)	—	142	162	196	—	—	—

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

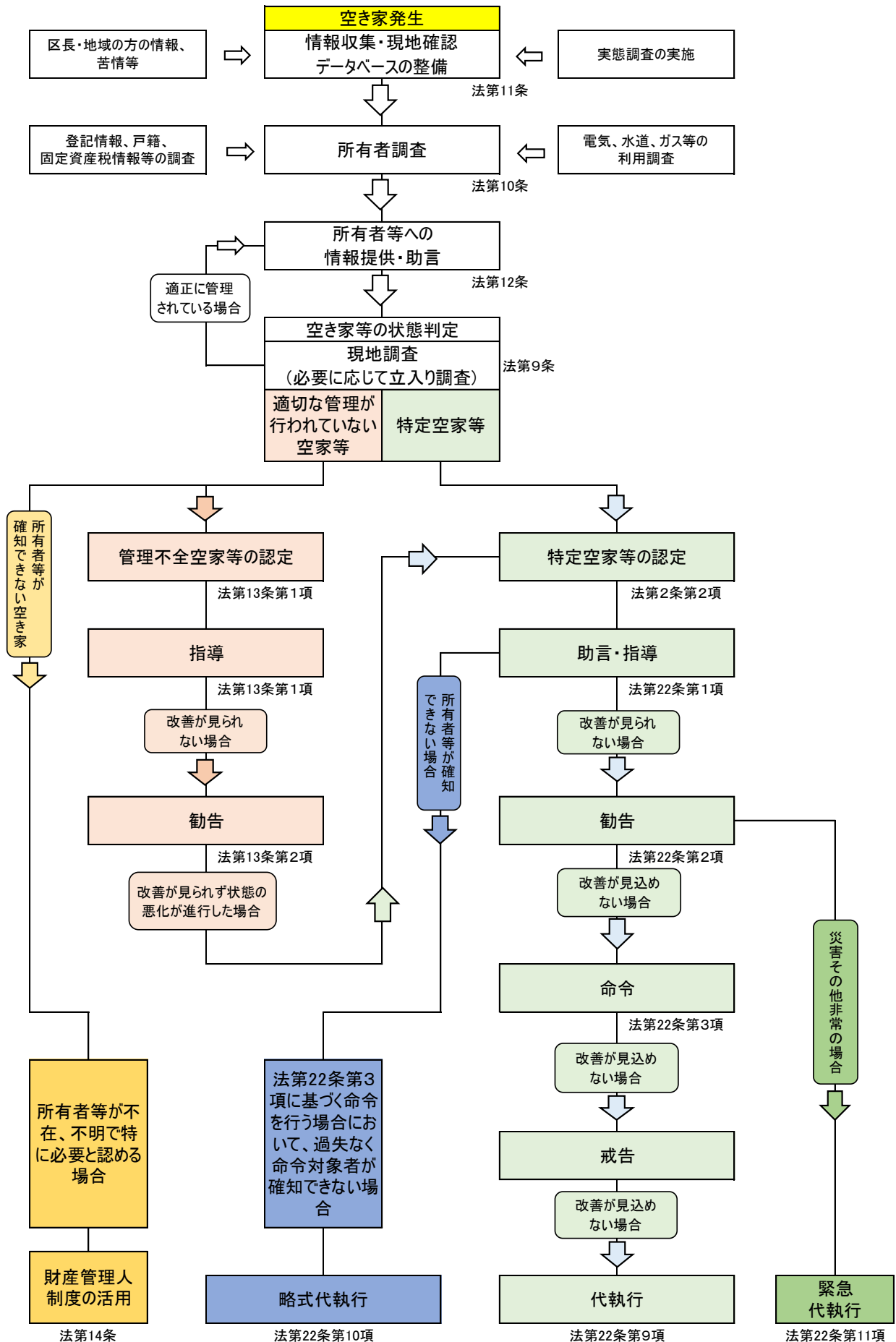
会長	市長
委員 (12名以内)	(1) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験を有する者 (2) 市議会の議員 (3) 関係行政機関の職員 (4) その他市長が適当と認める者
所掌事務	(1) 空家等対策計画の作成及び変更 (2) 実施に関する協議
事務局	建設部都市整備課

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

- ・喜多方市管理不全空家等及び特定空家等判定基準
- ・「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ガイドライン（抜粋）」

喜多方市管理不全空家等及び特定空家等認定基準

1 趣旨

喜多方市管理不全空家等及び特定空家等認定基準は、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「空家法」という。）第2条第2項に規定する「特定空家等」及び同法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を認定する際の基準を定めるものです。

なお、本基準は、「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（ガイドライン）「※発行：国土交通省」を参考に作成したものです。

2 認定方針

空き家の管理については、空家法第3条に規定されているように、所有者等にその責務があります。このため、市では適切な管理が行われるよう、所有者等に対して空家法に基づき、情報の提供や助言等により、自主的に改善が行われるよう働きかけを行っています。

しかしながら、再三の働きかけにも関わらず、適切な管理が行われていない空き家も多く存在している状況にあります。このような状態の空き家については、本基準に基づき調査を行い、「管理不全空家等」又は「特定空家等」に認定します。

「管理不全空家等」に認定された空き家については、空家法に基づく指導、勧告を行います。また、「特定空家等」に認定された空き家については、空家法に基づく、助言又は指導、勧告を行います。それでも改善が見られず、特に必要があると認められるときには、同法に基づく命令、行政代執行による是正措置を行います。

3 認定の調査対象となる空き家

「管理不全空家等」又は「特定空家等」の調査対象となる空き家は、空き家台帳において危険度ランクC・Dに位置づけられている空き家及び、現地調査において、外観目視により危険度ランクC・Dと判定された空き家とし、再三の働きかけにも関わらず、改善がみられないもの又は今後も所有者等の対応が見込めないものとしします。

喜多方市空き家判定基準表

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	
① 保安上危険に 関して参考となる基準	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	1/60以下	1/60～1/20	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		
			建築物倒壊の危険 (建築物)	・屋根が変形している	ほとんど無し	屋根の落込み、浮き上がり	小屋組みの破壊	
		・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		
		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)	・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 Ⅱ	建築物倒壊の危険 (工作物)	屋根、外壁等が脱落、飛散の危険 (看板、給湯設備、屋上水槽等、屋外階段又はバルコニー、門又は塀)	・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に該当する場合は「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、Bが9以上の場合は「老朽危険空き家」、4以上の場合は「管理不全空き家」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

	判定区分		評価項目	評価内容	判定			状況等	
					A	B	C		
② 衛生上有害に 関して参考となる 基準	調査Ⅳ 健康被害の誘発			石綿（アスベスト）の飛散している	なし	外装材、使用部材の破損	飛散の可能性が高い露出、破損		
				汚水等	浄化槽を含む排水設備が破損している	ほとんど無し	軽微な破損等	著しい破損、汚水の流出等	
				害虫等	蚊やねずみ等の害虫が発生している	なし		あり	
					常態的な水たまりや腐敗したゴミが確認できる	なし	常態的な水たまり、腐敗したゴミ	著しく害虫等の発生のおそれのある水たまり、腐敗したゴミ	
					動物の糞尿等	動物の棲みつき、糞尿等が確認できる	なし	常態的な動物の棲みつき	棲みつき、著しい量の糞尿等
③ 景観悪化に 関して参考となる 基準	調査Ⅴ	景観悪化	屋根ふき材、外装材、看板等が色あせている	ほとんど無し	軽微な色褪せ	著しい色褪せ			
			屋根ふき材、外装材、看板等が破損または汚損している	ほとんど無し	軽微な破損、汚損	著しい破損、汚損			
			ゴミ等	ごみが散乱または山積している	ほとんど無し	一部散乱、山積	著しい散乱、山積		
④ 周辺の生活環境の保全への影響に 関して参考となる 基準	調査Ⅵ	汚水等による悪臭の発生	浄化槽を含む排水設備の汚水等による悪臭の発生している	なし		あり			
			排水設備の破損等が生じている	ほとんど無し	軽微な破損、封水切れ等	著しい破損等			
			ゴミ等の腐敗または悪臭が発生している	ほとんど無し	多量の腐敗したゴミ等の散乱	腐敗したゴミ等による悪臭			
			動物による悪臭が発生している	ほとんど無し	常態的な動物の棲みつき	動物の糞尿等による悪臭の発生			
		不法侵入の発生	開口部等の破損、不法侵入の形跡がある	ほとんど無し	開口部等の破損等	著しい開口部等の破損、不法侵入の形跡			
		落雪による通行障害等の発生	通行の妨げ等の恐れのある堆雪、落雪が生じている	なし	堆雪等	著しい堆雪、雪庇、頻繁な落雪の形跡			
			雪止めが破損している	なし	軽微な破損	著しい破損			
		立木等による破損・通信障害等の発生	通行の妨げ等の恐れがある立木が存在する	なし	一部の枝等のはみ出し	周囲の建築物の破損、著しい枝等のはみ出し			
		動物等による騒音の発生	・動物の棲みつきによる騒音が発生している	なし	常態的な動物の棲みつき	著しい頻度、音量の鳴き声を発生する動物の棲みつき			
		動物等の侵入等の発生	・動物の棲みつきによる侵入等が発生している	なし	常態的な動物の棲みつき	周辺への侵入等が認められる動物等の棲みつき			

※調査Ⅳ、Ⅴ、Ⅵの評価項目のいずれかがCに該当する場合は「老朽危険空き家」、Bに該当する場合は「管理不全空き家」に判定する

〔別紙１〕 保安上危険に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

１．建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（１）建築物

- | | |
|-------------|---|
| （特 定 空 家 等） | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| （管理不全空家等） | <ul style="list-style-type: none">・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等・雨水浸入の痕跡 |
| （備 考） | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。・傾斜を判断する際は、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。 |

（２）門、塀、屋外階段等

- | | |
|-------------|---|
| （特 定 空 家 等） | <ul style="list-style-type: none">・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
|-------------|---|

- (管理不全空家等) ・ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- (3) 立木
 - (特 定 空 家 等) ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
 - ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
 - (管理不全空家等) ・ 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
 - (備 考) ・ 立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下 3.（3）及び 4.（2）において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
- ・ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- (管理不全空家等) ・ 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ・ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
- (備 考) ・ 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、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和 4 年 4 月 国土交通省）が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等
 - (特 定 空 家 等) ・ 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落

- ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

- (特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
- (管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看

- 板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。
- (2) 立木の枝
- (特定空家等) ・立木の大枝の飛散
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙２〕 衛生上有害に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

１．石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特定空家等） ・ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

（管理不全空家等） ・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

２．健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（１）汚水等

（特定空家等） ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出

・ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等

（管理不全空家等） ・ 排水設備の破損等

（２）害虫等

（特定空家等） ・ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生

・ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等

（管理不全空家等） ・ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

（３）動物の糞尿等

（特定空家等） ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等

・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等へ

の動物の棲みつき

(管理不全空家等)

・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙３〕 景観悪化に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-------------|---|
| （特 定 空 家 等） | ・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 |
| （管理不全空家等） | ・ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
・ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態 |
| （備 考） | ・ 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。 |

〔別紙４〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

１．汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等） ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
 - ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等） ・排水設備の破損等又は封水切れ
 - ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

２．不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等） ・不法侵入の形跡
 - ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
- （管理不全空家等） ・開口部等の破損等

３．落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・ 頻繁な落雪の形跡
- ・ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがある
ほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
- ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
- (管理不全空家等) ・ 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・ 雪止めの破損等
- (備 考) ・ 豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯
又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域
における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該
当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- (管理不全空家等) ・ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

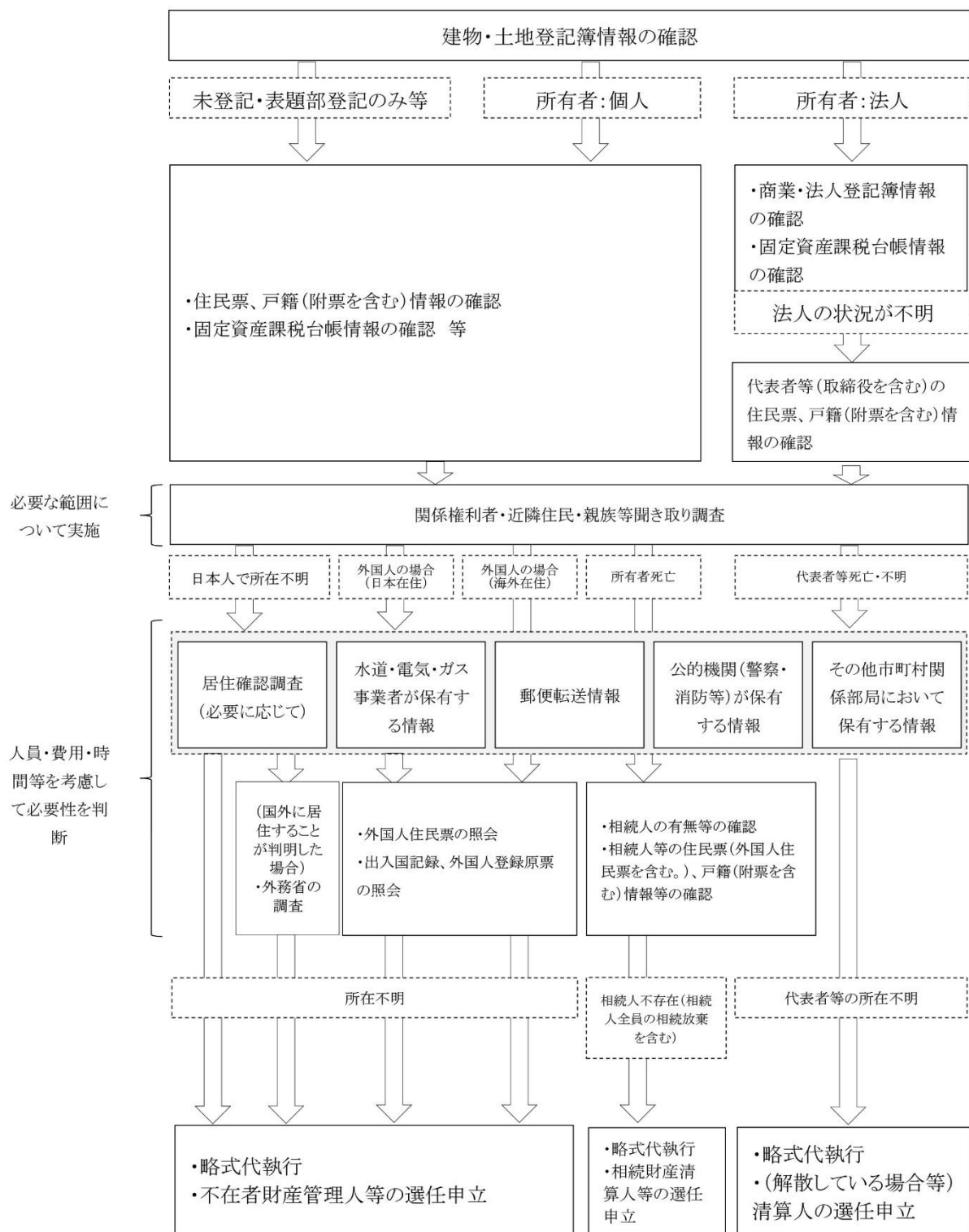
- (特 定 空 家 等) ・ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- (管理不全空家等) ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつ
き
- (管理不全空家等) ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷
地等に認められる状態

〔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6年11月