

五 木 村  
空 家 等 对 策 計 画

令和6年3月  
五木村



## 第1章 計画策定にあたって

1. 計画策定の背景 . . . . . 1
2. 計画の位置づけ . . . . . 1
3. 計画の期間 . . . . . 1

## 第2章 空き家等の現状

1. 土地利用状況 . . . . . 2
2. 人口及び世帯数の状況 . . . . . 2
3. 住宅所有の状況 . . . . . 3

## 第3章 空き家等の実態調査及び問題点

1. 空き家等の実態調査結果 . . . . . 4～6
2. 所有者アンケート調査結果 . . . . . 7～10
3. 五木村における空き家等の問題点 . . . . . 10

## 第4章 空き家等対策の基本方針

1. 基本的な考え方 . . . . . 11
2. 対象とする区域 . . . . . 11
3. 対象とする空き家等の種類 . . . . . 11
4. 空き家等対策の取組方針 . . . . . 12

## 第5章 具体的な取り組み

1. 空き家等の発生の抑制 . . . . . 13～14
2. 空き家等の適正管理の促進 . . . . . 15
3. 空き家等の利活用促進 . . . . . 17～19
4. 管理不全な空き家等の解消 . . . . . 20～23

## 第6章 空き家等対策の推進体制

1. 庁内連携体制の構築 . . . . . 24
2. 計画の進捗管理と見直し . . . . . 24

## 参考資料

## 第1章 計画策定にあたって

### 1. 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化の進行により、全国的に相続しても居住されない住宅や使用されない建物等が増加しています。こういった空き家の増加は地域の活気を損なうだけでなく、防災、防犯面で地域の安全性の低下、ごみの不法投棄などによる衛生環境の悪化、景観の阻害等、住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことにつながりかねません。

本村では、これまでも適切に管理されていない空き家等の所有者に対して管理を促すとともに、空き家等を移住促進に有効活用するといった地域の実情に合わせた施策を展開してきました。しかしながら、今後さらなる空き家等の増加が予想されることから、行政だけでなく、地域住民や村内外の専門家等と連携し、総合的に対応していくため、本計画を策定することとしました。

### 2. 計画の位置づけ

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という）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ため、国が定めた基本指針に即して策定するものです。

また、「五木村振興計画（後期基本計画）」を上位計画とし、「五木村過疎地域持続的発展計画」「五木村まち・ひと・しごと創生総合戦略 2020」「“ひかり輝く” 新たな五木村振興計画」など関連計画との整合性を図ります。

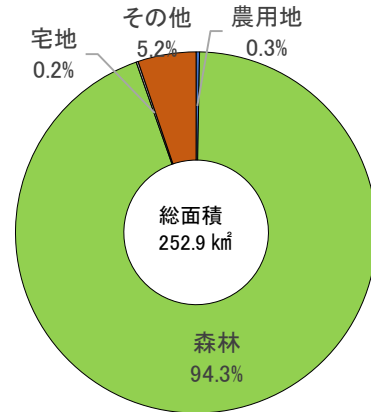
### 3. 計画の期間

本計画の期間は、令和6年度(2024年度)から令和10年度(2028年度)の5か年とし、国の空家等対策の動向や社会情勢等の変化を踏まえ必要に応じて計画の見直しを検討します。

## 第2章 空き家等の現状

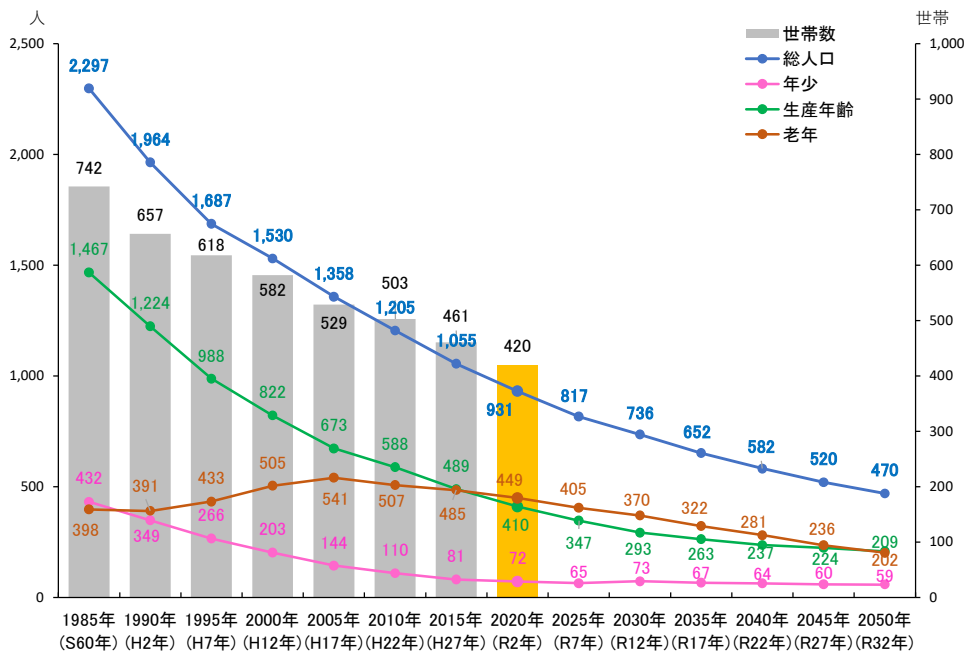
### 1. 土地利用状況

村の総面積 252.9 km<sup>2</sup>のうち、9割以上を森林が占め、宅地は 0.43 km<sup>2</sup> 0.2%（内住宅用地 0.26 km<sup>2</sup> 0.1%）と非常に限られています。



### 2. 人口及び世帯数の状況

令和2年の国勢調査によると人口は931人と初めて1000人を下回り、人口減少に歯止めがかかっていません。世帯数は420世帯と人口ほどの減少傾向は見られないものの高齢化率が47.9%と高いことから、今後の空き家等の増加に影響を及ぼすことが懸念されます。



資料：令和2年以前は国勢調査結果

令和7年以降は社人研推計(令和5年12月22日公表)

人口：令和5年推計値 世帯数：令和1年推計値

※「年少人口」は15歳未満、「生産年齢人口」は15～64歳、「老年人口」は65歳以上の人口である。

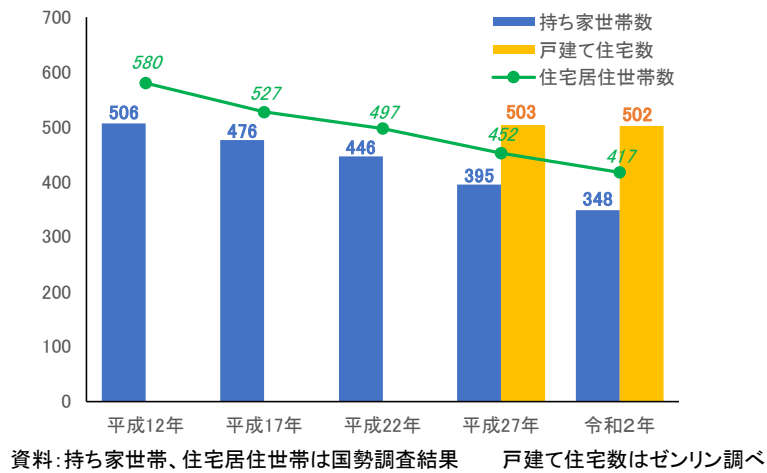
※令和7年以降の数値は社会保障・人口問題研究所(社人研)の推計。社人研は厚生労働省の研究機関で、国勢調査の結果を受け、5年ごとに全国、都道府県、市町村別の将来人口推計を行っており、公的推計人口として広く活用されている。

※世帯数は、公表されている令和2年の国勢調査結果までを掲載している。

### 3. 住宅所有の状況

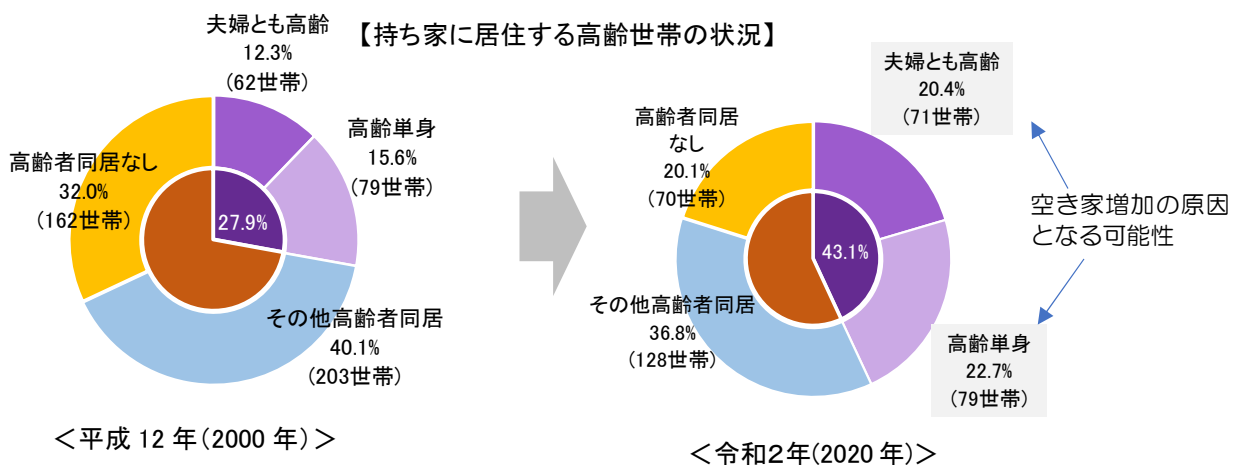
#### (1) 住宅ストックの推移

統計データによると本村の戸建て住宅の建物数は令和2年には502戸ですが、住宅に居住する一般世帯数は417世帯となっていることから少なくとも85戸は居住されていない住宅の可能性があります。また平成27年から令和2年までの5年間で戸建て住宅が1戸しか減少していないのに対し、持ち家に居住している世帯は47世帯減少していることから、居住されていない住宅が増加傾向にあると推察されます。



#### (2) 高齢世帯の持ち家等の状況

令和2年国勢調査によると本村の一般世帯の83.3%が持ち家に居住しており、全国平均60.6%と比較して高い割合となっています。特に持ち家に居住する世帯のうち、夫婦とも高齢あるいは高齢単身世帯が43.1%を占め、平成12年の27.9%と比較すると大幅に高まっており、今後の空き家増加の要因の一つとなると考えられます。



## 第3章 空き家等の実態調査及び問題点

### 1. 空き家等の実態調査結果

令和5年度、本村全域を対象に外観目視により空き家等の老朽程度や破損状況等の現地調査を実施しました。

#### <調査計画・準備>

現地調査を実施するにあたり下記の計画準備を行いました。

- ①：本村と(株)ゼンリン（委託業者）で協議を行い現地調査の調査項目を決定する。
- ②：本村保有の空き家等情報のデータ整備を行う。
- ③：(株)ゼンリン保有の本村の空き家等情報のデータ整備を行う。
- ④：上記②+③を空き家等候補データとし住宅地図にプロットし現地調査用地図を作成する。
- ⑤：現地調査用地図を基に、空き家等候補分布状況が確認できる本村全図を作成。
- ⑥：作成した空き家等候補分布状況が確認できる本村全図を基に調査計画を決定する。
- ⑦：①～⑥の準備を基に現地調査を実施する。

#### <現地調査実施期間>

現地調査：令和5年11月17日（金）～令和5年12月4日（月）

#### <現地調査件数の内訳>

本村保有の空き家等情報と(株)ゼンリン保有の空き家等情報等により空き家等候補データの抽出を行いました。内訳件数は下記のとおりです。

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| ①：本村保有の空き家等情報データ      | 77戸           |
| ②：(株)ゼンリン保有の空き家等情報データ | 125戸（①の重複を除く） |
|                       | （合計202戸）      |

<調査項目>

調査員が公道上（敷地には立ち入らず）から外観目視による現地調査を行う際は、下記の項目等の調査を行い空き家等の判定をする。

- 郵便受け………郵便受けに大量の郵便物やチラシ等がたまっている。
- 窓ガラス………窓ガラスが割れたままになっている。
- 雑草、ごみ………雑草の繁茂や放置物、不法投棄があり、出入りの様子がない。
- ガスメーター…プロパン等の缶がない、ガスメーターが取り外されている。
- 電気メーター…電気メーターが動いていない、取り外されている。

<空き家等の劣化度ランクの判定基準>

(株)ゼンリンの空家判定基準を基に調査判定基準を作成

空き家ランク A・・・そのまま居住可能

(手を加えず居住可能)

空き家ランク B・・・軽微な修理にて居住可能

(外壁又は屋根等に小規模な剥離・破損がある)

空き家ランク C・・・居住に適さない又は居住には多くの修繕箇所あり

(家の傾きがある、壁一面の剥離や破損、屋根の陥没がある)

空き家ランク D・・・倒壊又は倒壊の恐れあり

空 家 判 定 ラ ン ク 表

	A	B	C	D
<b>【新建築】</b> 軸組み工法 パネル工法 ユニット工法	◆壁に軽微なひび割れ程度 ◆外壁の小規模な剥落・破損 ◆屋根ぶき材の一部剥落・ズレ <small>※内部に影響が無いと思えるもの</small> ◆手を加えず居住可能	◆外壁の小規模な剥落・破損 ◆屋根ぶき材の一部剥落・ズレ <small>※内部に影響あり小規模な手直しが必要</small>	①外壁の著しい剥落・破損 ②腐朽により下地が露出 ③屋根ぶき材の著しい剥落 ④軒の裏板・たる木の腐朽 ⑤軒の垂れ下がり	◆家に傾きがある ◆壁一面の剥落・損壊・大規模な貫通 ◆屋根の著しい変形 ◆家が既に倒壊している
<b>【旧建築】①</b> 木造モルタル	◆リノベーションされている ◆壁に軽微なひび割れ程度 ◆外壁の小規模な剥落・破損 ◆屋根ぶき材の一部剥落・ズレ <small>※内部に影響が無いと思えるもの</small> ◆手を加えず居住可能	◆リノベーションされている 外壁の小規模な剥落・破損 屋根ぶき材の一部剥落・ズレ <small>※内部に影響あり小規模な手直しが必要</small> ◆ <b>建物が旧式・・・</b> ・外壁の小規模な剥落・破損 ・屋根ぶき材の一部剥落・ズレ <small>※内部に影響が無いと思えるもの</small> <small>※管理が行き届き小規模な破損はあるが修理の必要はない</small>	◆ <b>建物が旧式</b> 新建築のBの条件 ①外壁の著しい剥落・破損 ②腐朽により下地が露出 ③屋根ぶき材の著しい剥落 ④軒の裏板・たる木の腐朽 ⑤軒の垂れ下がり	◆家に傾きがある ◆壁一面の剥落・損壊・大規模な貫通 ◆屋根の著しい変形 ◆家が既に倒壊している
<b>【旧建築】②</b> 建築素材が劣る物 プレハブ 土壁 板壁 トタン作り	◆リノベーションされている ◆手を加えず居住可能 ◆壁に軽微なひび割れ程度 <small>※内部に影響が無いと思えるもの</small>	◆リノベーションされている 外壁の小規模な剥落・破損 屋根ぶき材の一部剥落・ズレ <small>※内部に影響が無いと思えるもの</small> <small>※管理が行き届き小規模な破損はあるが修理の必要はない</small>	◆ <b>建物が古い・・・</b> 外壁の小規模な剥落・破損 屋根ぶき材の一部剥落・ズレ <small>※内部に影響が有ると思えるもの</small>	新・旧建築Cの①～⑤の条件 ◆家に傾きがある ◆壁一面の剥落・損壊・大規模な貫通 ◆屋根の著しい変形 ◆家が既に倒壊している



<調査結果>

空き家等の候補 202 戸について、調査員が外観目視による現地調査を行った結果、居住済みや空地や駐車場、公共施設等を除いた空き家等と判断された物件は 150 戸でした。

<地区ごとの空き家数>

	ランク他	A	B	C	D	調査 不可	合計
	分館						
1	東分館	2	7	16	14	4	43
2	西分館	1	5	9	5	0	20
3	三浦分館	2	6	17	6	13	44
4	北分館	1	9	23	9	1	43
合計		6	27	65	34	18	150

## 2. 所有者アンケート調査結果

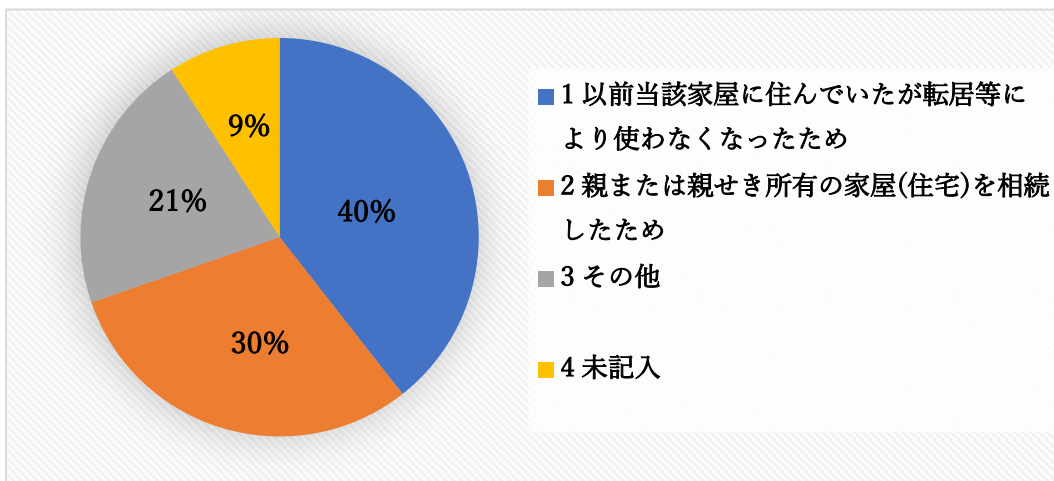
現地調査によって空き家等と判断された物件の150戸のうち、所有者等が判明した113戸に対して空き家の管理状況、困りごと、今後の方向性等を尋ねるアンケート調査を実施しました。

(回答：41件、回答率：36.3%、連絡先の記名式)

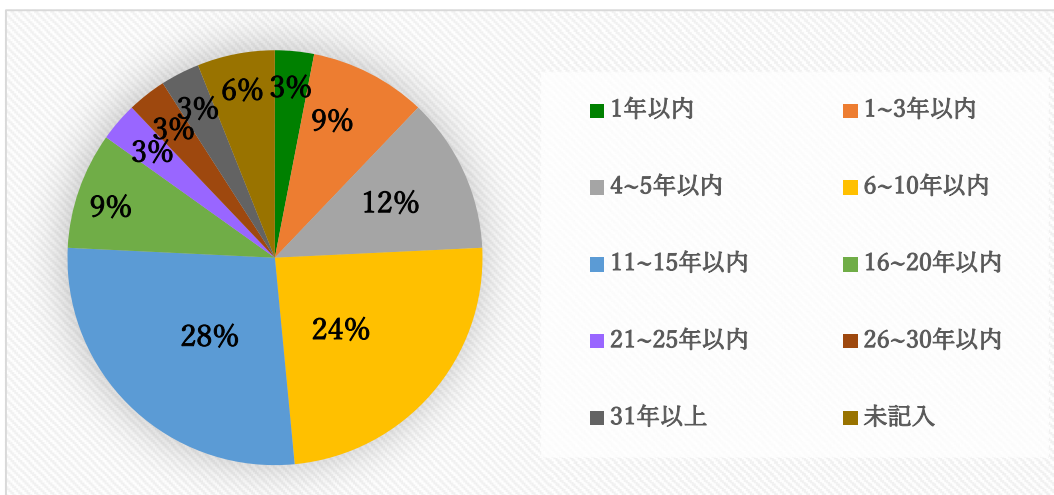
主な調査結果は次のとおりです。

※全調査結果は末尾の「参考資料」に掲載

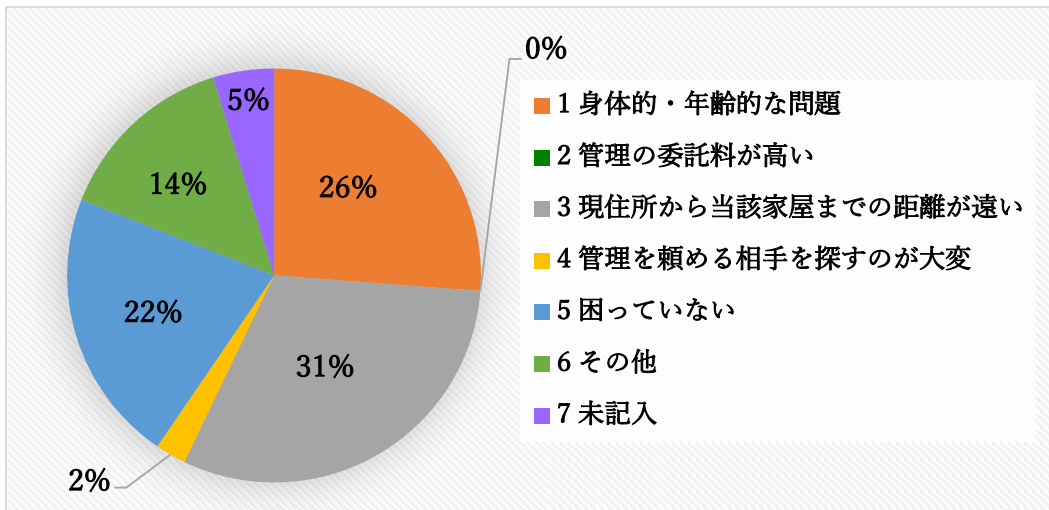
問②、(3)当該家屋を管理するに至った理由



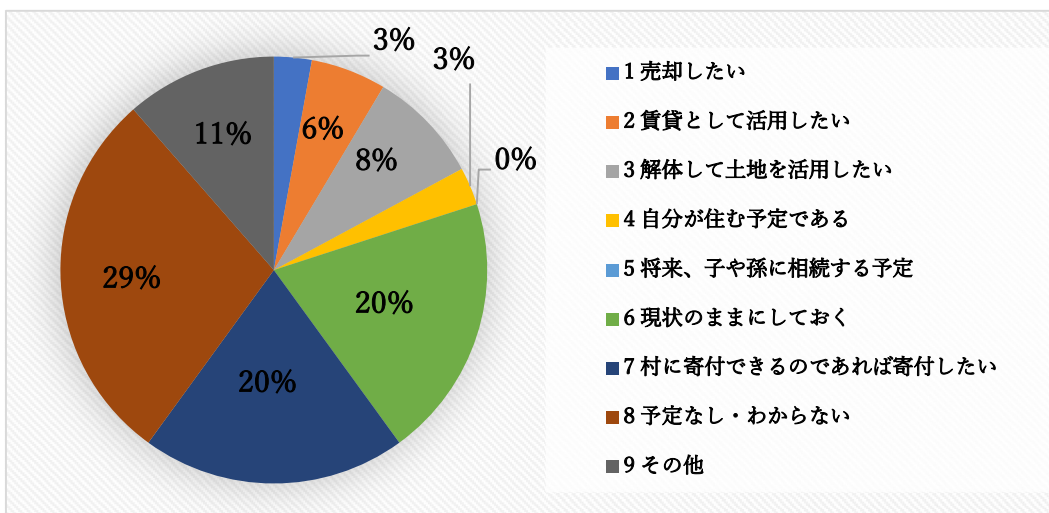
問②、(4)当該家屋に居住者がいない年数



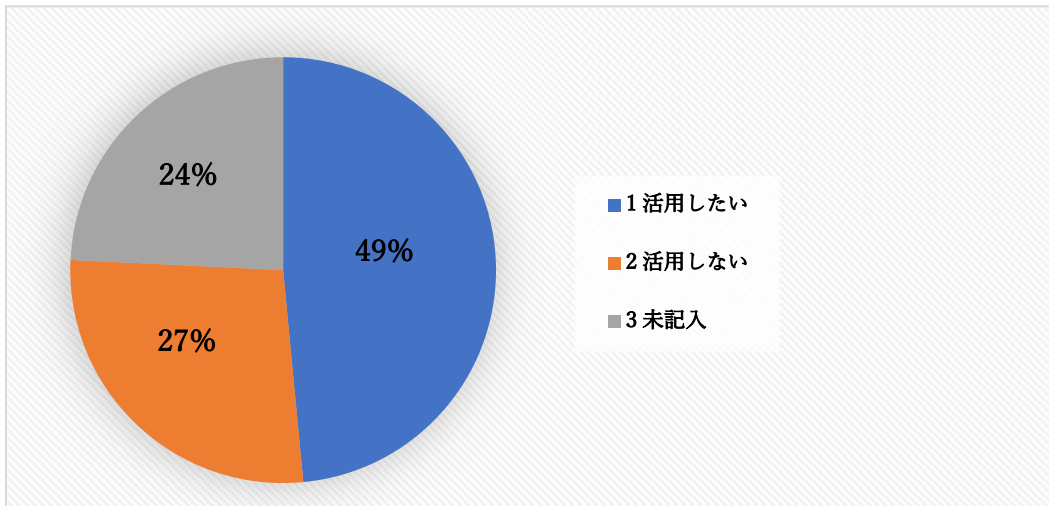
問③、(2)管理について困っていること（複数回答有）



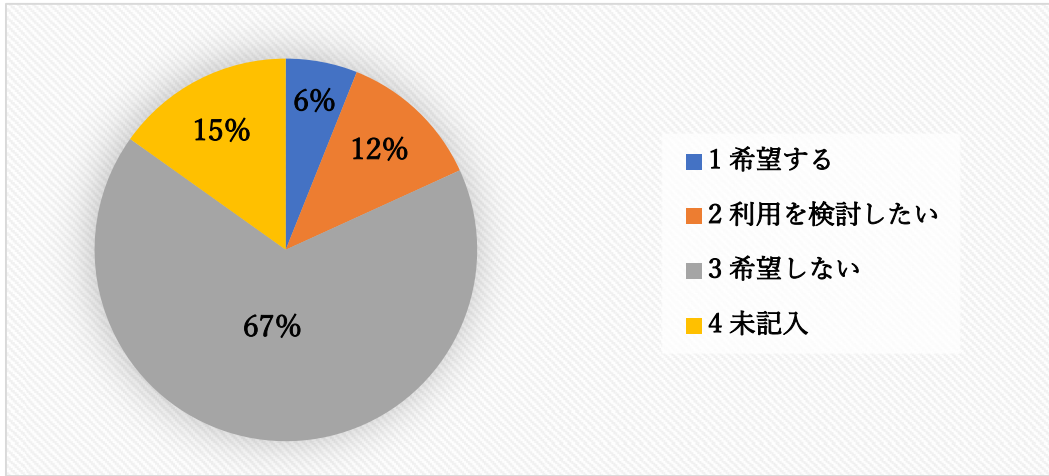
問④、(1)今後の活用について



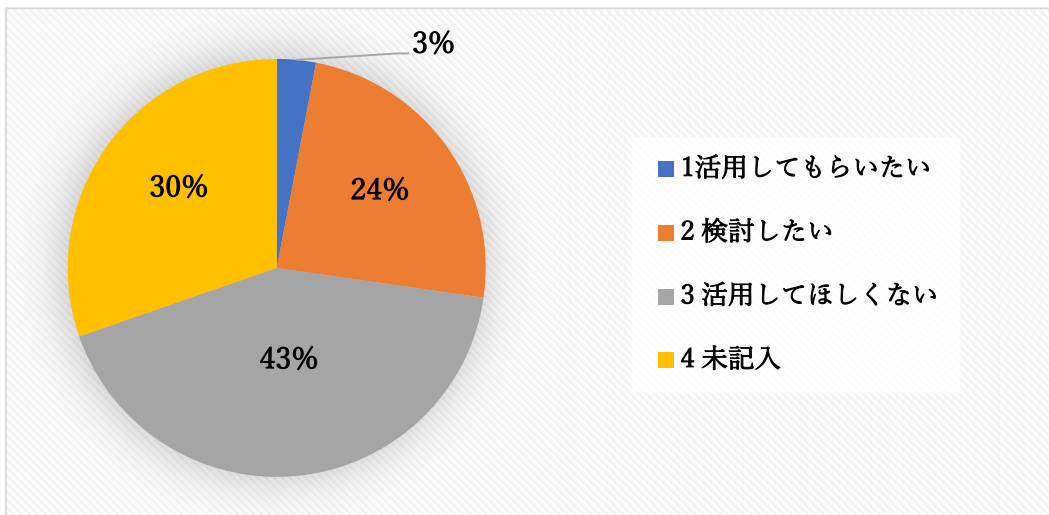
問④、(4)解体費用に関する補助金の活用について



問④、(5) 空き家バンク等の登録希望について



問④、(6) 地域活性化のため、地域のコミュニティ等での活用希望について



問⑤ その他ご意見等について

意見等
<p>元々、以前住んでいた家主と亡父との口約束で、我が家に無償譲渡されており、一度、自費で解体しようと概算(口頭)で見積を聞いたが、250万~300万円と言われた。解体し、何も無くなった上で、多額の費用を支払うことに納得がいかないままで、解体には躊躇している。しかし、交通量が比較的多い場所に建っているため、倒壊したら大変なことになると思っているところである。</p> <p>補助率(助成率)がどの位になるか分からないが、補助制度を創設するのであれば、早く創設していただきたい。</p> <p>しばらく帰ってないので雨もり床とか住める状態ではないと思います。かびもかなりだと思います。車もなく中々行けません。荷物もそのままになっていますが……</p>

<p>相続の手続の際、兄弟等が反対し、手続きができません。</p> <p>家屋の解体は、自分で施工するつもりです。</p> <p>産廃処理等高額な為、解体費用等の補助金があれば助かりますけど。</p>
<p>家財等が多く残っているので処分に困っている。</p>
<p>家に通る道路を修繕してほしい</p>
<p>3年前までは、管理をしていました。月に1回は、掃除など草刈りなどをしていた。</p> <p>家族に介護が必要になり遠のいてきた。年に3~4回位行っている位</p>
<p>家までの道路を造って欲しい。家の他に山林の管理にも道路が必要</p>
<p>父が亡くなった時、司法書士さんに相談しましたが、相続する程の価値がない事や私や兄も子供がいない事から相続の手続きをしませんでした。まだ、兄も私もそれぞれ熊本県内にいるので、生まれた家を残しておきたいです。私達の帰る場所を残していただきたいです。</p>

### 3. 五木村における空き家等の問題点

本村の空き家等の現状や実態調査、アンケート調査の結果から、以下の問題点があることが考えられます。

- 本村は、平地が少なく、宅地として活用できる面積は非常に限られています。そのため空き家の増加は、空き家をもたらす生活環境への影響だけでなく、貴重な平地の活用機会を失うことにつながります。
- 住宅所有者に占める高齢者のみ世帯や高齢単身世帯の割合が高く、今後さらに空き家等が増加することが推測されます。
- 空き家バンクが設置されていますが、住宅所有者や相続して管理することになった人の活用への意向が低く、登録が進んでいません。
- 住民の空家の管理や処分についての情報や知識が不足しており、相談先もわからないという人が多く見られます。特に相続した人が遠方に住んでいる場合、空き家となっても具体的な損失をとして感じにくいいため、関心が低くなる原因の一つになっています。
- 所有者が高齢のため、住宅の改修や除却費用の負担が大きく、老朽化が進んでもそのまま放置され、再利用が難しい状態になってしまうケースが散見されます。特に長期にわたって放置されている空家の割合が高い傾向が見られます。

## 第4章 空き家等対策の基本指針

### 1. 基本的な考え方

本村では、今後も人口減少、高齢化の進展が予測されていることから、まずは空き家の増加を防止する予防策に取り組んでいきます。

ただし空き家となっている物件については一義的には所有者に管理責任があることから適正管理を促し、状態の良い空き家を増やすことで空き家の利活用を進めていきます。

また、すでに管理不全に陥っている老朽危険空家等については、本村の限られた宅地を有効に活用していく視点からも、その解消に努めていきます。

さらに、これらが有機的に連動する仕組みを検討するとともに、村内外のさまざまな団体や専門家と連携することで、この計画が地域活性化や移住・定住促進にもつながることを目指します。

### 2. 対象とする区域

空き家等が村内全域に散在していることから、本計画の対象とする区域は「五木村全域」とします。

なお、空き家等の調査結果及び将来的な集落再編の動きを踏まえ、見直しの際には重点的に推進すべき重点対象地区の指定を検討します。

### 3. 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする「空き家等」は、法第2条1項の「空家等」及び2項に規定する「特定空家」、第13条1項に規定する「管理不全空家等」とします。

また、法では「空家等の跡地」も対象としているため、本計画でも対象とします。

#### 【空家等】（法第2条1項）

建築物また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）。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理する物を除く。

【特定空家等】（法第2条2項）

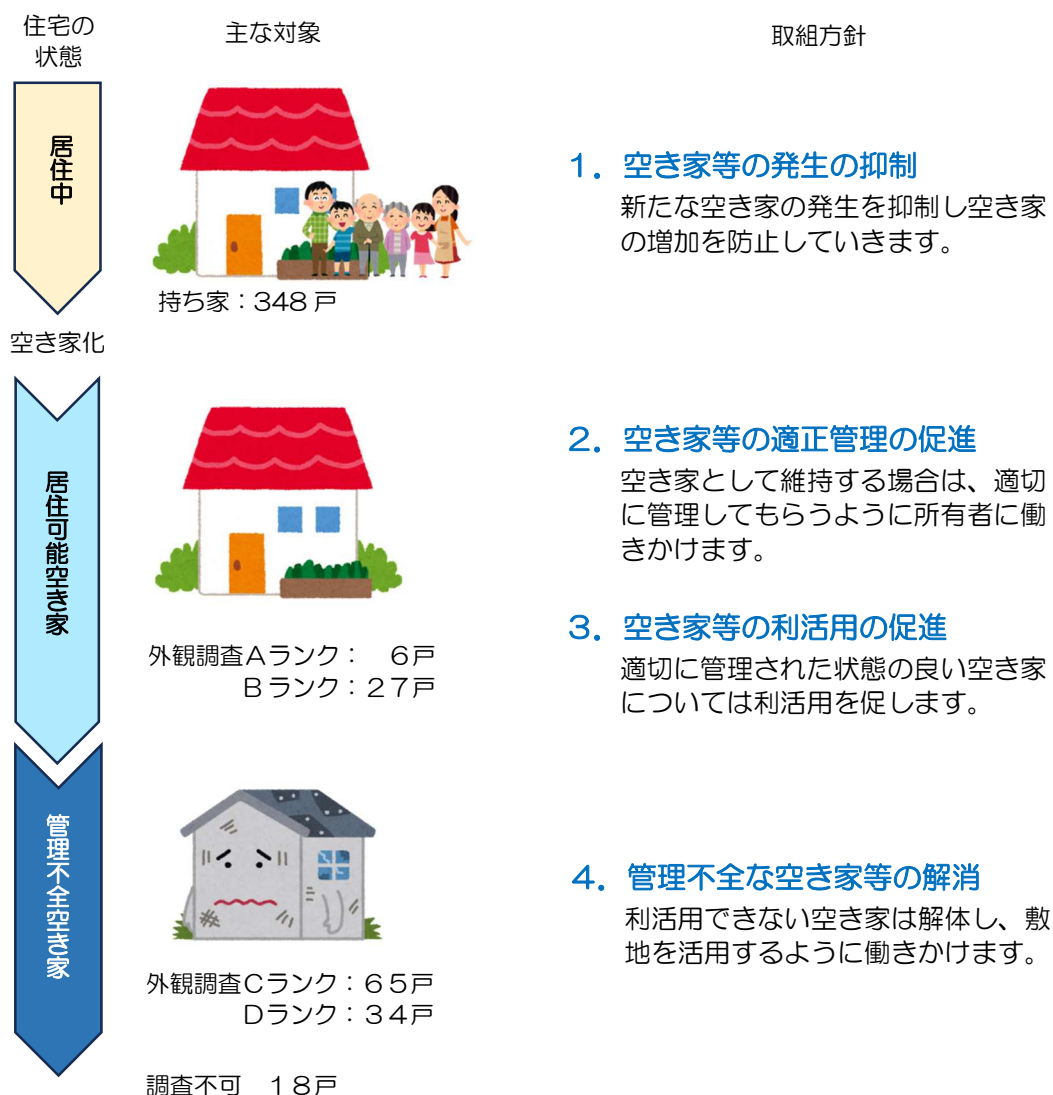
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。

【管理不全空家等】（法第13条1項）

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られる空家等。

4. 空き家等対策の取組方針

基本的な考え方に基づき、住宅の状態に応じて以下のような取組方針を設定して具体的な施策を実施していきます。



## 第5章 具体的な取り組み

第4章で設定した4つの取組方針について、以下の通り具体的な対策に取り組めます。

### 1. 空き家等の発生の抑制

今後も空き家等の増加が予想されることから、今後空き家等となるおそれのあるものについても、次のような取り組みを行い、その発生を抑制していきます。

特に本村の持ち家居住世帯の43.1%を占める高齢者のみ、あるいは高齢単身世帯を重点対象として施策展開を図っていきます。

#### (1) 空き家問題への当事者意識の喚起

本村では持ち家世帯の8割以上に高齢者が居住しており、高齢者のみの世帯も多いことから空き家の発生は身近で起こりえます。そのため空き家の発生抑制には、空き家等が近隣に迷惑をかけ、防災や防犯面から住環境に悪影響を及ぼすおそれがあるという問題意識を広く村民の間で共有することが必要です。特に住宅を所有する高齢者やその子ども世代には当事者意識を持ってもらえるよう重点的に働きかけていきます。

<具体的取組み>

具体的取組み
ホームページ、広報誌への空き家等問題の掲載
固定資産税納付書への啓発チラシの同封
様々な機会を通じた啓発、研修等の実施

#### (2) 相続登記の推進

相続の際には、権利関係が整理できていないために空き家が長期化する、あるいは相続放棄等で所有者が不明で放置されてしまうことが起こりやすく、管理がおろそかになるだけでなく、今後の活用や除却を進める上でも問題となります

こういったことを未然に防ぐためにも、住宅を所有する高齢者を主な対象として、住まいを適切に引き継いでいく相続登記の重要性を周知・啓発していきます。



<具体的取組み>

具体的取組み
パンフレット、ホームページ、広報誌による相続登記の必要性周知
固定資産税納付書への相続登記の啓発チラシの同封
家屋や土地の相続に関する専門家による相談会の開催
「空き家の発生を抑制するための特例措置」の啓発

※「空き家の発生を抑制するための特例措置」

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の条件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円（家屋と敷地のいずれ相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円）を特別控除する。（適用期間：令和6年1月1日～令和9年12月31日）

**(3) 住み続けるための支援**

住宅の耐震化やリフォームの支援制度を周知し、住まいを良好に保ち、できるだけ長く住み続けられるように支援していきます。

<具体的取組み>

具体的取組み
自立高齢者住宅リフォーム助成金の周知
戸建て木造住宅耐震改修助成制度の周知

※「自立高齢者住宅リフォーム助成金」（保健福祉課）

高齢者を対象に自宅をバリアフリー化するために行うリフォーム費用を助成する制度。費用の3分の2助成。上限15万円。

※「戸建て木造住宅耐震改修助成」（建設課）

昭和56年5月31日までに着工した戸建て住宅の耐震改修設計、耐震改修費用の補助制度。耐震設計費の3分の2以内（上限20万円）、工事費5分の4以内（上限100万円）

## 2. 空き家等の適正管理の促進

空き家等は所有者の財産であり、所有者には周囲に悪影響を及ぼさないように適切に管理する責任があります。たとえ空き家等となっても、放置されず良好な状態が保たれていれば、今後の利活用につながりやすくなります。

そこで、所有者の管理意識を高めるとともに、維持管理の方法や外部の管理サービスの情報提供を通して適正管理を促していきます。

### (1) 定期的な実態把握

空き家対策を進めていく上で、まずは空き家の所在や状態を把握することが必要です。そこで地域住民や庁内の関係部署と連携して定期的に空き家情報を把握し、データベース化することで、早期に発見し対応に努めていきます。

<具体的取組み>

具体的取組み
地域住民、庁内関係部署と連携した定期的な空き家情報の収集
空き家情報のデータベース化

### (2) 相談窓口の設置

空き家等に関する管理、相続、改修する際の資金等多岐にわたるため、解決には幅広い視点が必要です。

そこで庁内の関係部署だけでなく、専門家と連携した対応についても検討していきます。

<具体的取組み>

具体的取組み
専門家と連携した対応の検討

(参考)

空き家の所有者・管理者のみならずへ 国土交通省

「自分は大丈夫!」と思いませんか?  
**空き家には適切な管理が不可欠です。**

**空き家**

- 庭木の枝を剪定
- 積雪に応じて雪下ろし
- 傷まないよう通気や換気を!
- 窓、壁、屋根の破損などを点検 何かあったら補修を
- 排水設備(流し・トイレ等)の通水を!
- 敷地内を清掃 掃き残しがある場合は水抜きも清掃

!! 監理・修繕業者もうまく活用!!

空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸に。空き家対策は、社会全体での取り組みが必要な重要課題です。適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、周辺環境に大きな影響を及ぼしています。我が家を管理不全空家<sup>※1</sup>や特定空家<sup>※2</sup>にしてしまわないよう、みんなで考えましょう。

※1 空き家が密集していること、管理が十分でない状態。 ※2 そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。

アキヤリバース 裏面のチェックリストで確認を!▶▶

今すぐ確認! **空き家管理チェックリスト**

- 定期的な以下の管理を行っていますか。  
【重要対応】 通気や換気/排水設備の通水/敷地内の清掃/庭木の枝の剪定/郵便物等の確認・整理  
【冬期の場合】給水管の元栓の開栓/積雪の状況に応じた雪下ろし  
【隣地がある場合】水抜き穴の清掃
- 【外観】**
- 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。  
【重要対応】 柱、はりの補修や防蝕処理などを依頼しましょう。
- 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。  
【重要対応】 はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。
- 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。  
【重要対応】 はがれた部材などは撤去、補修や防蝕処理などを依頼しましょう。
- 【屋内など】**
- 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡はありませんか。  
【重要対応】 柱、はりの補修や防蝕処理などを依頼しましょう。
- アスベストが露出していますか。  
【重要対応】 アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。
- 浄化槽の破損や排水設備の止水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。  
【重要対応】 故障部分は補修を依頼し、止水の注入を行います。
- 【敷地内】**
- 敷地内にこみが散乱して景観を損なっていませんか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。  
【重要対応】 清掃などを行います。
- 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。  
【重要対応】 補修や防蝕処理などを依頼しましょう。
- 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。  
【重要対応】 立木の伐採、枝の剪定などを行います。
- 動物が糞みつさず不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。  
【重要対応】 駆除などを依頼しましょう。

空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとても重要です。点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどで自身による管理が難しい場合は、**空き家管理業者や修繕業者などの利用を検討しましょう!**

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。  
空き家対策 国土交通省  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>

QRコードから検索アクセス

空き家の適切な管理についてのリーフレット(国土交通省)

### 3. 空き家等の利活用促進

空き家等は有効に活用することで地域の財産として活性化に寄与することができます。本村ではこれまでに空き家バンクを通して状態の良い空き家等を移住・定住促進に活用してきましたが、登録物件の掘り起こしは充分とはいえません。今後は空き家バンクを活性化するとともに、行政だけでなく、地域住民や民間事業者等さまざまな主体と連携して新たな空き家等の利活用を進めていきます。

#### 「“ひかり輝く” 新たな五木村振興計画」における空き家の利活用関連施策

##### 方向性2 豊かな恵みを生かした持続可能な産業と雇用の創出

##### 施策4 すまい・仕事为一体となった移住・定住の促進

(施策の進め方)

- 若者や子育て世代の移住・定住を促進するため、県内で初めて認定された特定地域づくり事業協同組合の更なる活用など、新たな雇用の創出を図るとともに、移住・定住情報の発信に積極的に取り組む。
- 宅地が少ない五木村において、活用中の村営住宅等の生活環境の向上に加え、増加する空き家の利活用や住宅整備など、移住・定住者を含めた村民の新たな住まいの確保等を進める。

(令和6年～)

- ・空き家バンク制度のさらなる活用、空き家を活用した新たな事業者の参画

##### 方向性3 新たな時代を見据えた安全・安心を確保する生活基盤の整備

##### 施策2 新たな平場の確保や防災力強化による安全・安心な生活拠点の整備

(施策の進め方)

- 平場が少ない五木村において、企業誘致、移住・定住の促進、さらに、村民の生活環境の向上のため、新たな平場の確保に向けた取組みを進める。

(令和6年～)

- ・平場の確保に向けた調査・検討、協議が整い次第整備を実施
- ・空き家等対策計画に基づいた住まいの確保に向けた空き家の利活用等の推進

## (1) 空き家バンクの活性化

本村では平成 24 年に空き家バンクを開設し、空き家の利用促進に取り組んでいますが、登録物件数は伸び悩んでいます。今後は住宅所有者に空き家バンク登録に係る補助制度等を周知し、登録を促進するとともに、空き家等の利用を希望する方に対しては、登録物件の魅力が伝わるよう情報内容を充実させ、空き家バンクの活性化を図っていきます。

### < 具体的取組み >

具体的取組み
ホームページ、広報誌等による空き家バンクの周知
空き家所有者への空き家バンク登録補助制度等の紹介チラシの配布
空き家利用希望者へのリフォーム補助等の制度の周知
空き家バンクサイトの住宅紹介コンテンツ等の充実

**空き家バンク登録・補助金制度のお知らせ**

空き家にも固定資産税がかかります  
※集本郷の平均は年間の8万円

住んでいないにお金がかかる…

ほとんど使っていない空き家  
空き家バンクを活用して  
家賃収入や売却収入  
を得てみませんか？

「空き家バンク」は、村内の空き家や空き地を所有している方から物件情報を提供していただき、その情報をホームページなどで公開し、村内への移住・物件への入居を希望する方に物件を紹介する制度です。新入居者との契約が成立すれば、家賃収入や売却収入を得ることが可能です。先ずはお気軽に相談にいらしてください。

**空き家バンクへの登録・契約成立までの流れ**

① 役場担当者と相談して  
空き家バンク登録の手続きをします。

② 役場が情報発信をし、移住希望者  
や賃貸・買収希望者からの問い合わせを受けます。

③ 役場が入り、当事者間で交渉・契約を行い、成立したら家賃収入などを得ることが  
できます。

家を賃貸する場合は  
家賃収入を得られます。

家を売却する場合は  
家賃収入または  
売却収入を得られます。

**空き家バンク登録に関する助成金制度**

空き家バンクに登録いただき、賃貸・売買の契約が成立したのちに活用いただける  
清掃助成金として10万円の補助金を  
申請していただくことが可能です。

問い合わせ先  
五木村役場 ダム対策課  
(担当：阿部)  
〒868-0201  
熊本県球磨郡五木村2627-7  
TEL: 0966-37-2212  
FAX: 0966-37-2215

空き家バンク及び清掃助成金の紹介チラシ

**ご利用の方へ**

空き家の修繕やリフォームにかかる費用の  
補助金の申請が可能です！

空き家バンク

家を借りたい  
買いたい

ご成約

最大200万円  
(8割補助)

清掃助成金 10万円  
お気軽にご相談ください！

① 空き家バンクで気になる物件を見つけたら、先ずは内覧のご予約を！

② 内覧の際は、家の状態、地域の環境、心配事など色々な事を質問し、不安を解消させておきましょう！

③ 内覧後気に入れば交渉→契約へ、「移住」\*契約内容はしっかりチェック！！

④ 家の補修や大がかりなリフォームをする際は事前に役場と家主へ相談し許可を取ってから取り掛かりましょう。\*仮に申請を行わないと補助金が出ない場合がございますのでご注意ください。なお、増改築の場合、固定資産税が変わることがございますので、必ず事前にご相談をお願い致します。

⑤ 施工業者の選定→着工→完成。

⑥ 工事終了後、必要書類を役場へ提出し、補助金の申請を行う。

⑦ 補助金の交付！

問い合わせ先  
五木村役場 ダム対策課 (阿部)  
〒868-0201  
熊本県球磨郡五木村2672番地7  
TEL 0966-37-2212  
FAX 0966-37-2215

空き家バンク改修・修繕補助金制度のチラシ

### ※「空家清掃助成金制度」(ダム対策課)

空き家バンクに登録し、賃貸・売買の契約が成立した場合、清掃助成金として10万円を支給する制度

### ※「空き家バンク改修・修繕補助金制度」(ダム対策課)

空き家バンク登録物件の賃貸契約締結後の改修工事費用として対象経費の10分の8以内を補助。上限200万円

## (2) 移住・定住施策による利活用の促進

人口減少が深刻な本村では、さまざまな移住促進施策を実施しており、これまでも移住・定住支援サイトを立ち上げ、集落の紹介や移住のためのお試し住宅の設置を行ってきています。今後も空き家等の利活用を促す支援制度の検討を行い、空き家を活用した移住・定住施策の充実を図っていきます。

<具体的取組み>

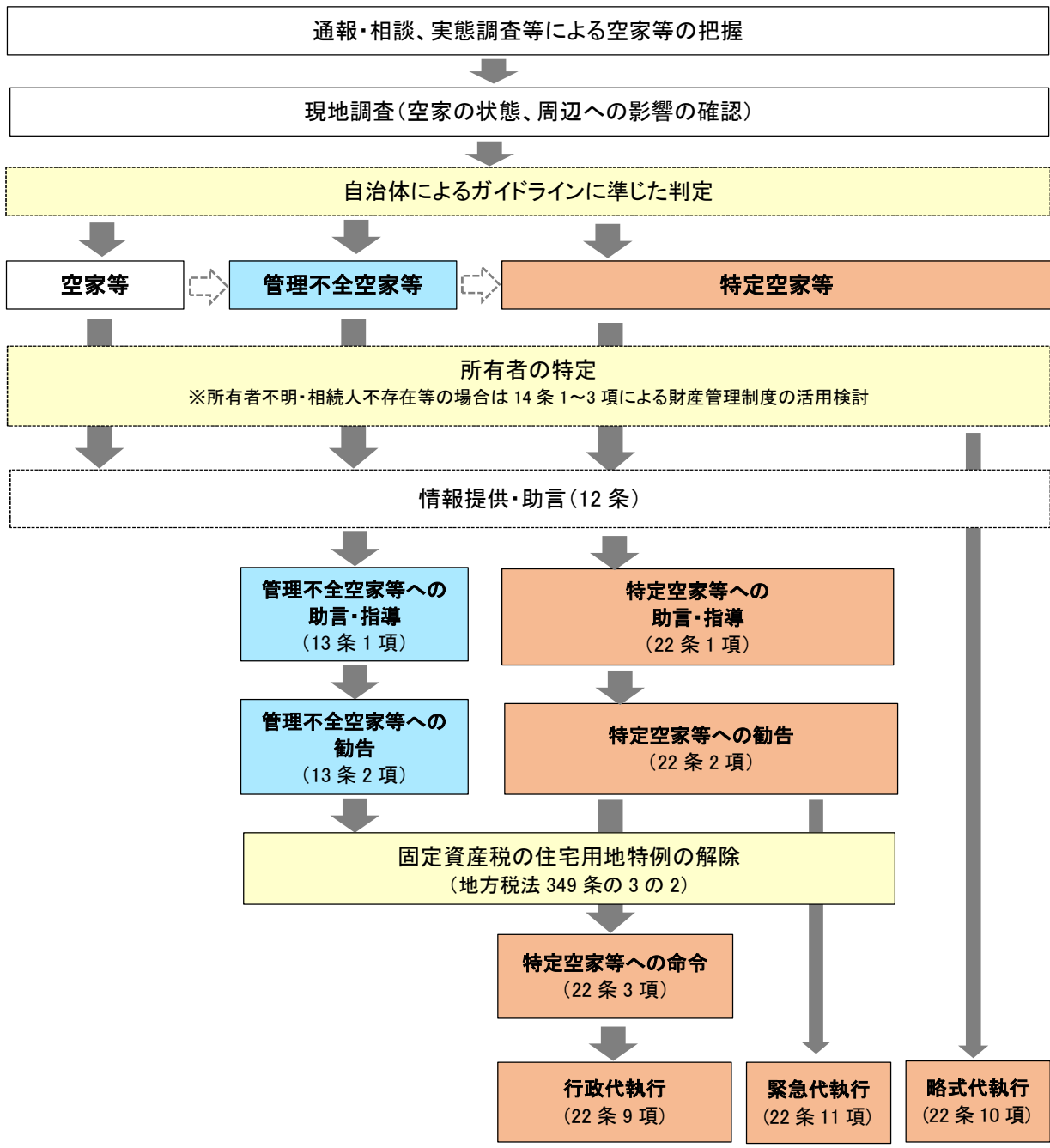
具体的取組み
空き家のお試し住宅や企業誘致候補地としての活用の検討

## 4. 管理不全な空き家等の解消

空家法で定める「管理不全空き家等」及び「特定空き家等」に該当する老朽化が進み危険な空き家等については、周辺の生活環境への影響が大きいことから、「管理不全空き家等及び特定空き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）」に従った措置を行い、その解消に努めます。

なお「管理不全空き家等」「特定空き家等」の判断基準はガイドラインに準じます。

<管理不全空き家等及び特定空き家等の措置の流れ>



## (1) 管理不全空家等への措置

地域住民からの相談や通報、実態調査等により把握した空家等について、現地調査を行い管理不全空家等と判断された場合、空家法に基づき、助言・指導、勧告等の必要な措置を講じます。

### ① 管理不全空家等に対する措置の事前準備

ガイドラインに基づき管理不全空家等と判断された場合、まずは所有者の管理不全に陥っている事情を把握し、適切な管理を行う意向や処分、活用の意向を調査します。

なお、所有者が特定できない場合は、法第 14 条各項の規定に基づき、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理命令に係る財産管理制度の活用を検討します。

### ② 管理不全空家等所有者への助言・指導（法第 13 条 1 項）

管理不全空家等所有者に対し、法第 13 条 1 項に基づき、適切に管理するように文書・電話・面談等により助言・指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。この指導は一定期間繰り返し行います。

### ③ 管理不全空家等所有者への勧告（法第 13 条 2 項）

指導したにも関わらず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おそれ大きい場合、法第 13 条 2 項に基づき、具体的な措置をとることを勧告します。

### ④ 固定資産税等の住宅用地特例の解除（地方税法第 349 条の 3 の 2）

管理不全空家等所有者が指導または勧告した措置を実施しなかった場合、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

もし必要な措置が講じられた場合は、当該建物は管理不全空家等ではなくなります。

#### <固定資産税等の住宅用地特例>

住宅用地については特別に固定資産税と都市計画税の税負担を軽減する、地方税法の特例措置です。

区分	面積	固定資産税
小規模住宅用地	200㎡以下	1/6
一般住宅用地	200㎡超	1/3



## (2) 特定空家等への措置

空家法で定めた特定空家等に該当した場合、法に基づく助言・指導、勧告といった行政指導を行い、改善が見られない場合には不利益処分である命令、代執行という措置を講じます。特に特定空家等は倒壊の恐れがある建物であることから、災害等で緊急を要する場合には緊急代執行、措置を命ぜられるべき人がわからない場合には略式代執行を行い、迅速な改善を図っていきます。

### 特定空家とは

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

#### ① 特定空家等に対する措置の事前準備（法第9条2項）

ガイドラインに基づき特定空家等に該当する可能性があるかと判断された場合、法第9条2項に基づき、所有者に対して当該空家等の状態の改善意向等についての報告徴収及び立入調査をおこないます。

なお、所有者が特定できない場合は、管理不全空家等と同様に法第14条各項の規定に基づき、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理命令に係る財産管理制度の活用を検討します。

#### ② 特定空家等所有者への助言・指導（法第22条1項）

特定空家等所有者に対し、法第22条1項に基づき、当該特定空家等について除却、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施すよう、助言・指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。この指導は一定期間繰り返し行います。

#### ③ 特定空家等所有者への勧告（法第22条2項）

助言・指導したにも関わらず当該特定空家等の状態が改善されないと認められる場合、法第22条2項に基づき、相当の猶予期限を付けて、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します。

またその際、正当な理由がない場合は地方税法の規定に基づき固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることを所有者に通知します。

④ 特定空家等所有者への命令（法第22条3項～8項）  
 勧告を受けながら正当な理由がなく措置を取らなかった場合、法第22条3項～8項に基づき、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書面により命じます。なおこの命令は行政訴訟の対象となる処分であることも書面に明示する必要があります。

⑤ 特定空家等に対する代執行（法第22条9項）  
 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措置を履行しない、履行しても十分でない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、法第22条9項に基づき、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行います。その際、代執行に要した一切の費用は、所有者から徴収します。

なお、災害その他非常の場合に、特定空家等が保安上著しく危険な状態にあり、緊急に除却、修繕、立木竹の伐採等周辺の生活環境保全のために措置をとる必要があるときは緊急代執行を行います。

**（3）空家等の自主的な除却の支援**

管理不全空家等や特定空家等の周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている老朽危険空家等をはじめ、経済的な理由で除却する意思がありながら着手できていない空家等について、国の補助事業を活用して除却を支援することを検討していきます。

＜具体的取組み＞

具体的取組み	
空き家対策総合支援事業による除却の支援の検討	

※「空き家対策総合支援事業」  
 空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組等について一定の割合で補助を行う事業。

区分	補助割合
空家所有者等が実施*1	国 2/5 市町村 2/5 （所有者等負担 1/5）
市町村が実施	国 2/5 （市町村負担 3/5）

\*1 市町村による補助制度の整備が必要

**（4）除却後の跡地の利活用**

空家等の除却後の跡地は本村にとって貴重な平地であることから、所有者の意向を確認しながら、地域や民間の団体と連携し、国の補助制度も活用して地域の活性化のために活用を検討していきます。

## 第6章 空き家等対策の推進体制

### 1. 庁内連携体制の構築

空き家等対策を総合的、計画的に進めるために、ダム対策課が中心となって庁内の関係部署との連携を強化するとともに、自治会、専門家団体との連携を図っていきます。

また、今後、本計画を実現していく上で意見や協議を行う協議会等の設置を検討します。

#### 空き家等に関する担当部局と業務内容

担当部局	内容
ダム対策課	空き家等対策計画全般に関すること 空き家の利活用（空き家バンク）の運営等 管理不全空家等、特定空家等の対策に関すること 空き家等の相談に関すること
建設課	建物の耐震診断や改修に関すること 景観保全や住環境に関すること
住民税務課	固定資産税に関すること
保健福祉課	高齢者宅のリフォームに関すること 高齢者への相続に関する情報提供

### 2. 計画の進捗管理と見直し

本計画はPDCAサイクルによる計画管理を行い、計画の最終年度に施策の実施状況を検討します。

また、計画期間中に法や国の制度改正が行われた場合は、必要に応じて計画の見直しを実施していきます。

#### ※PDCAサイクル

Plan（計画）→Do（実行）→Check（確認）→Action（改善）を繰り返し、業務を継続的に改善して実行していく方法

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

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

#### (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。

#### (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二百一十号）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、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、第二十二條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、その保有に当たつ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、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あつ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二百二十七号）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二百二十七号）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、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 第九條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、第九條第二項から第五項まで、第十四條及び第十六條の規定は、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。

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、附則第三條の規定は、公布の日から施行する。

(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)附則第二條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。)第七條第八項及び第十八條第一項の規定の適用については、新法第七條第八項中「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)附則第二條に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條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條において「施行日」という。)以後に新法第二十二條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。)第十四條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 新法第二十二條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條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。

## 管理不全空き家等及び特定空き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)

### 【目次】

はじめに

#### 第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等
2. 具体の事案に対する措置の検討
  - (1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
  - (2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
  - (3) 財産管理制度の活用
  - (4) 行政の関与の要否の判断
  - (5) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
  - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
  - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
  - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
  - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項
4. 所有者等が多数の共有者である場合や、精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応
  - (1) 所有者等が多数の共有者である場合の対応
  - (2) 所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

#### 第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

#### 第3章 管理不全空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備
  - (1) 調査（法第9条第1項）
  - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
  - (3) 管理不全空家等に関係する権利者との調整
3. 管理不全空家等の所有者等への指導（法第13条第1項）
  - (1) 管理不全空家等の所有者等への告知
  - (2) 措置の内容等の検討
4. 管理不全空家等の所有者等への勧告（法第13条第2項）
  - (1) 勧告の対象
  - (2) 勧告の実施
  - (3) 関係部局への情報提供
5. 必要な措置が講じられた場合の対応

#### 第4章 特定空家等に対する措置

1. 特定空家等の所有者等の事情の把握
2. 特定空家等に対する措置の事前準備
  - (1) 報告徴収及び立入調査（法第9条第2項～第5項）
  - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
  - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等へ助言又は指導（法第22条第1項）
  - (1) 特定空家等の所有者等への告知
  - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第22条第2項）
  - (1) 勧告の実施
  - (2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第 22 条第 3 項～第 8 項）
  - （1）所有者等への事前の通知（法第 22 条第 4 項）
  - （2）所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 22 条第 5 項）
  - （3）公開による意見の聴取（法第 22 条第 6 項～第 8 項）
  - （4）命令の実施
  - （5）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る公示（法第 22 条第 13 項・第 14 項）
6. 特定空家等に係る代執行（法第 22 条第 9 項）
  - （1）実体的要件の明確化
  - （2）手続的要件（行政代執行法第 3 条～第 6 条）
  - （3）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第 3 条第 3 項）
  - （4）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第 4 条）
  - （5）動産等の取扱い
  - （6）費用の徴収（行政代執行法第 5 条・第 6 条）
7. 過失なく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（法第 22 条第 10 項）
  - （1）「過失がなくて」「確知することができない」場合
  - （2）事前の公告（法第 22 条第 10 項）
  - （3）動産等の取扱い
  - （4）費用の徴収（法第 22 条第 12 項）
8. 災害その他非常の場合（法第 22 条第 11 項）
  - （1）「災害その他非常の場合において、～緊急に～必要な措置をとる必要があると認めるときで」「～命ずるいとまがないとき」
  - （2）「これらの規定にかかわらず」
  - （3）費用の徴収（法第 22 条第 12 項）
9. 必要な措置が講じられた場合の対応

- 〔別紙 1〕 保安上危険に関して参考となる基準
- 〔別紙 2〕 衛生上有害に関して参考となる基準
- 〔別紙 3〕 景観悪化に関して参考となる基準
- 〔別紙 4〕 周辺的生活環境の保全への影響に関して参考となる基準
- 〔別紙 5〕 所有者等の特定に係る調査手順の例

〔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) ・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) ・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) ・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) ・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

## 五木村空き家情報登録制度「空き家バンク」設置要綱

平成 24 年 8 月 27 日  
告示第 25 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、五木村における空き家の有効活用を通して、五木村への移住定住促進による定住人口の増加と地域の活性化を図るため、空き家に関する情報提供を行う空き家バンク及び予算の範囲内において行う空き家所有者等と借受者への支援について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家

個人が居住を目的として建築し、現に居住していない(近く居住しなくなる予定のものを含む)村内に存在する建物及びその敷地。ただし、賃貸借等を目的とする建物及び土地を除く。

(2) 所有者等

空き家に係る所有権又は賃貸若しくは売買を行うことができる権利を有する者

(3) 空き家バンク

空き家の賃貸又は売買を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を、村内への移住・定住を目的に、空き家の利用を希望する者(以下、「利用希望者」という。)に対し情報を提供する制度

(適用上の注意)

第 3 条 この要綱は、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない。

(空き家の登録申し込み等)

第 4 条 空き家バンクによる空き家の登録を希望する所有者等は、空き家バンク登録申込書(様式第 1 号)を村長に提出するものとする。

2 村長は、前項の規定による登録の申し込みがあったときは、その内容を確認のうえ、適切であると認めるときは、空き家バンク登録台帳に登録するものとする。

3 村長は、前項の規定による登録をしたときは、空き家バンク登録完了通知書(様式第 2 号)を当該登録申込者に通知するものとする。

4 村長は、登録した物件のうち、次の各号のすべてを満たす物件を特別空き家として指定することができるものとする。

(1) 居住面積がおおむね 20 平方メートル以上であること

(2) 築年数又は全面改修後の年数が、おおむね 30 年未満であること

(3) 電気、ガス、水道等の社会基盤が利用可能であること

(4) トイレ、浴室等が備えられているか、近隣で利用が容易に可能であること

5 前項の規定にかかわらず、村長が特に必要と認めるときは、特別空き家として登録することができるものとする。

6 村長は、前 2 項の規定により、特別空き家として登録した時は、第 3 項の規定による通知においてその旨を明示しなければならない。

(空き家清掃助成金)

第 4 条の 2 前条第 6 項の通知を受領した当該登録申込者(以下「特別登録者」という。)は、特別空き家の清掃に関する助成金(以下「清掃助成金」という。)の候付を空き家清掃助成金交付申請書(様式第 3 号)及び清掃費用の領収書により、申請することができるものとする。

2 清掃助成金は、特別空き家として登録された物件の一につき、10 万円を上限とし、交付は一度限りとする。

(空き家に係る登録事項の変更の届出)

第 5 条 前条第 3 項の規定による登録完了の通知を受けた者(以下「登録者」という。)は、登録事項に変更があったときは、空き家バンク登録事項変更届出書(様式第 4 号)を村長に届け出なければならない。

(空き家バンクの登録の抹消)

第6条 村長は、登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンク登録台帳の登録を抹消するとともに、空き家バンク登録抹消通知書(様式第5号)を登録者に通知するものとする。

- (1) 空き家バンク取り消し届出書(様式第6号)の提出があったとき。
- (2) 当該空き家に係る所有権その他権利に異動があったとき。
- (3) 空き家バンク登録台帳に登録後3年を経過したとき。ただし、改めて登録申し込みすることにより、再登録することができるものとする。
- (4) その他村長が適当でないと認めたとき。

(情報提供等)

第7条 村長は、空き家等の情報を村のホームページ等により公開するとともに、必要に応じて、利用希望者に対して、情報を提供するものとする。

(定住支援相談員の設置)

第8条 村長は、利用希望者の五木村への移住定住等を支援するために、五木村の生活情報や習慣、その他利用希望者が必要とする情報を提供、助言するための定住支援相談員(以下「相談員」という。)を設置することができる。

2 相談員は、移住定住促進に熱意を有する者のなかから村長が委嘱する。

3 相談員の任期は2年とし、再任を妨げない。

(登録者と利用登録者の交渉等)

第9条 村長は、登録者と利用希望者との空き家等に関する交渉及び賃借売買等の契約については、直接これに関与しないものとする。

(個人情報の保護)

第10条 第4条第2項の規定により、村が保有する登録台帳に記載する個人情報の取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)及び五木村個人情報保護法施行条例(令和5年五木村条例第1号)に定めるところによる。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は村長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成24年9月1日から施行する。

付 則(平成26年11月1日告示第39号)

この要綱は、告示の日から施行する。

附 則(平成31年3月29日告示第32号)

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則(令和4年3月22日告示第29号)

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則(令和5年4月1日告示第27号)

この告示は、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律(令和3年法律第37号)附則第1条第7号に掲げる規定(同法第51条の規定に限る。)の施行の日から施行する。

## 五木村空き家バンク改修・修繕補助金交付要項

令和4年3月31日  
告示第39号

(趣旨)

第1条 この要項は、五木村内にある空き家の有効活用により、村内への移住定住の促進を図るため、移住者に対し、予算の範囲内において五木村空き家バンク改修・修繕補助金(以下「補助金」という。)を交付するものとし、その交付については、この要項の定めるところによる。

(定義)

第2条 この要項において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 居住 生活の本拠を置き、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)に基づく住民登録を行うことをいう。

(2) 空き家登録者 五木村空き家情報登録制度「空き家バンク」設置要綱(平成24年五木村告示第25号。以下「要綱」という。)第2条に規定する所有者等のことをいう。

(3) 移住者 要綱に規定する空き家バンク(以下「空き家バンク」という。)を通じて新たに空き家に居住する者のことをいう。

(補助事業等)

第3条 補助金の交付の対象となる事業は、空き家バンクに登録された住居の改修・修繕とする。  
2 前項に掲げる補助金の交付の対象となる者(以下、「補助対象者」という。)は、別表のとおりとする。

(補助対象者の除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、補助対象者から除外する。

(1) 空き家バンクを通じて締結された賃貸借契約が3親等以内の親族間において締結されたとき。

(2) 補助対象者(その同一世帯に属する者を含む。)に住民税、保険料、保育料、負担金、使用料等(以下「村税等」という。)の滞納があるとき。

(3) 当該事業に関して、他の補助金の交付を受けているとき。

(4) 対象物件が申請の日から5年以内にこの要項における補助金の交付を受けたことがあるとき。

(5) 既に五木村内に住民登録があるとき。ただし、短期居住施設に住民登録がある場合は例外とする。

(補助の適用)

第5条 補助金の交付は、当該空き家につき第3条第1項に掲げる補助金について、1回限りとする。ただし、交付を受けて5年以上経過し、異なる居住者からの場合は例外とする。

2 補助金の交付方法は、確定払いとする。

(補助金の交付申請)

第6条 補助金の交付を受けようとする申請者(以下「申請者」という。)は、五木村空き家バンク改修・修繕補助金交付申請書(様式第1号)に、別表に定める必要書類を添えて村長に提出しなければならない。

(補助金の交付決定)

第7条 村長は、前条の規定による補助金の交付申請があったときは、内容を審査のうえ、当該予算の範囲内で交付の適否を決定し、五木村空き家バンク改修・修繕補助金交付(不交付)決定通知書(様式第2号)により申請者に通知するものとする。

(申請内容の変更等)

第8条 前条の規定により交付決定を受けた申請者(以下「交付決定者」という。)は、当該申請内容を変更し、又は中止しようとするときには、五木村空き家バンク改修・修繕補助金交付決定変更承認申請書(様式第3号)にその内容が確認できる書類を添えて村長に提出しなければならない。

2 村長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、その結果を五木村空き家バンク改修・修繕補助金交付決定変更承認(不承認)通知書(様式第4号)により申請者に通知するものとする。

(完了報告)

第9条 交付決定者は、申請した事業が完了した日から30日以内に、五木村空き家バンク改修・修繕完了報告書(様式第5号)に、別表に定める必要書類を添えて村長に提出しなければならない。(補助金の額の確定)

第10条 村長は、前条の規定による完了報告の提出があったときは、内容を審査のうえ、補助金の額を確定し、五木村空き家バンク改修・修繕補助金額確定通知書(様式第6号)(以下「補助金額確定通知」という。)により交付決定者に通知するものとする。この場合において、必要があると認められるとき

は、交付決定者又は事業を実施した事業者に対し、事業の成果について説明を求め、又は実地調査をすることができる。

(補助金の申請及び交付)

第11条 補助金の交付を受けようとする交付決定者は、前条の規定による補助金額確定通知を受けた後に、五木村空き家バンク改修・修繕補助金交付請求書(様式第7号)を村長に提出しなければならない。

2 村長は、前項の請求を受けたときは、その内容を確認し、速やかに補助金を交付するものとする。

(補助金の取消等)

第12条 村長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助の決定の全部若しくは一部を取消し、又は既に交付した補助金の全部若しくは一部を返還させることができる。その場合は、五木村空き家バンク改修・修繕補助金交付決定取消通知書(様式第8号)又は五木村空き家バンク改修・修繕補助金返還命令通知書(様式第9号)を交付決定者に対し通知するものとする。

(1) 虚偽の申請その他不正の手段により補助金の交付を受けたとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、この要項に違反する行為があったとき。

2 村長は、前項の規定にかかわらず、補助金の交付を受けた者に止むを得ない特別の事情があると認めるときは、補助金の返還を免除することができる。

(その他)

第13条 この要項に定めるもののほか、必要な事項は、村長が別に定める。

(雑則)

第14条 この要項に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附則

この要項は、令和4年4月1日から施行する。

別表(第3条、第6条、第9条関係)

区分	内容
補助対象者	空き家バンクを通じて締結された賃貸借契約により新たに当該空き家の入居者となった移住者で、補助金の交付日から起算して5年以上引き続き当該空き家に居住する意思のあるもの
補助対象経費	<p>当該空き家に新たに居住するために必要な次に掲げる改修工事等に要する費用。(消費税及び地方消費税の額を含む。)</p> <p>ア 登録物件の補修、修繕、間取りの変更、増築及び改修に要する経費</p> <p>イ 天井、壁、床及び畳の張り替えに要する経費</p> <p>ウ 屋根及び外壁の塗り替え等に要する経費</p> <p>エ トイレ、浴室、台所等住宅整備の改善に要する経費</p> <p>オ 電気配線、給排水管等の登録物件に附属する設備(村が行う浄化槽設置に係る補助の対象となるものを除く。)の改修に要する経費</p> <p>カ 敷地の雑草及び樹木の除去に要する経費</p> <p>キ その他当該空き家を利用するために村長が必要と認める改修工事等に要する経費</p>
補助金	対象経費(10万円以上のものに限る。)の8/10以内とし、200万円を限度額とする。
交付申請添付書類	<p>共通</p> <p>ア 改修工事等に要する費用の内訳が確認できる見積書</p> <p>イ 改修工事等予定箇所の現状を確認できる写真</p> <p>ウ 当該空き家の賃貸借契約書の写し</p> <p>エ 納税証明書(移住前の住民登録があった自治体発行のもの)</p>
申請期限	賃貸借契約の日から半年以内
完了報告添付書類	<p>ア 改修工事等に要した費用の内訳が確認できる書類及び領収書</p> <p>イ 改修工事等施工後の現状を確認できる写真</p>

備考 算出された補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。



## 関係法令

### (1) 民法 (抄)

(竹木の枝の切除及び根の切り取り)

第233条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

(不法行為による損害賠償)

第709条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

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。

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。

3 前2項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

(相続の放棄をした者による管理)

第940条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

2 第645条、第646条、第650条第1項及び第2項並びに第918条第2項及び第3項の規定は、前項の場合について準用する。

### (2) 地方税法 (抄)

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第349条の3の2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの(前条(第11項を除く。)の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項の規定により所有者等(同法第3条に規定する所有者等をいう。)に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第1項、第352条の2第1項及び第3項並びに第384条において「住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条及び前条第11項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの(以下この項において「小規模住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条、前条第11項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする。

一 住宅用地でその面積が200平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が200平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数(以下この条及び第384条第1項において「住居の数」という。)で除して得た面積が200平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が200平方メートルを超えるものにあつては200平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

### (3) 行政代執行法

第1条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第2条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について

義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその

不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第3条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

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

3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前2項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

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

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

### (4) 災害対策基本法（抄）

（市町村の応急措置）

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ぎよし、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。

2 市町村の委員会又は委員、市町村の区域内の公共的団体及び防災上重要な施設の管理者その他法令の規定により応急措置の実施の責任を有する者は、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、地域防災計画の定めるところにより、市町村長の所轄の下にその所掌事務若しくは所掌業務に係る応急措置を実施し、又は市町村長の実施する応急措置に協力しなければならない。

## (5) 道路法 (抄)

(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)

- 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。
- 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。
- 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おそれ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。
- 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。

## (6) 建築基準法 (抄)

(維持保全)

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。

(保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導及び助言)

(著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令)

- 第10条 特定行政庁は、第六条第一項第一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項の規定により次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。
- 2 特定行政庁は、前項の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つた場合において、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。
- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第3条第2項の規定により次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。)が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害で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、使用禁止、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命ずることができる。
- 4 第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定は、前2項の場合に準用する。

## (7) 消防法 (抄)

第3条 消防長、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。

(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

(2) 残火、取灰又は火粉の始末

(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

(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

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、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、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員に、当該物件について前項第3号又は第4号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

3 災害対策基本法第64条第3項から第6項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。

4 消防長又は消防署長は、第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあつては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

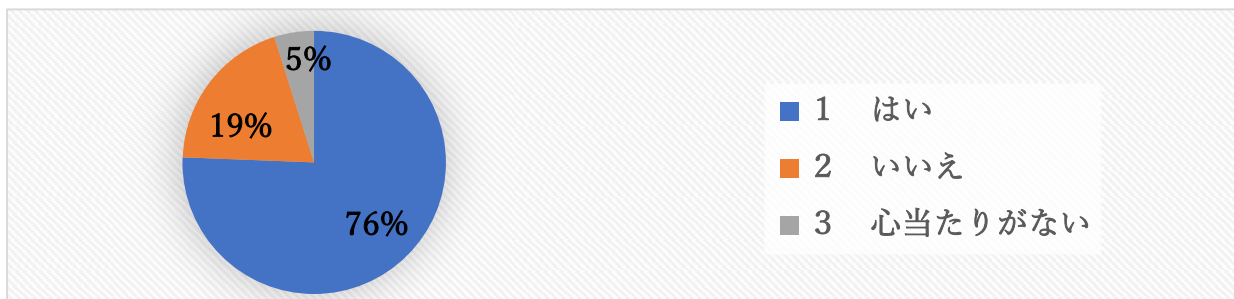
## (8) 失火責任法

民法第709条の規定は失火の場合には之を適用せず。但し失火者に重大なる過失ありたるときは此の限に在らず。

所有者アンケート集計調査結果

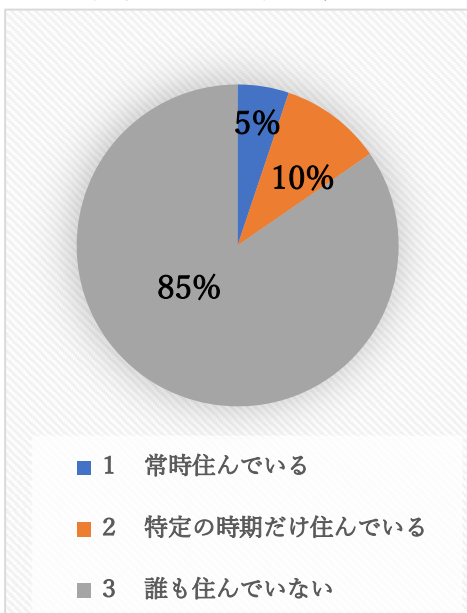
問①対象の家屋について

(1)所有者又は納税義務者か

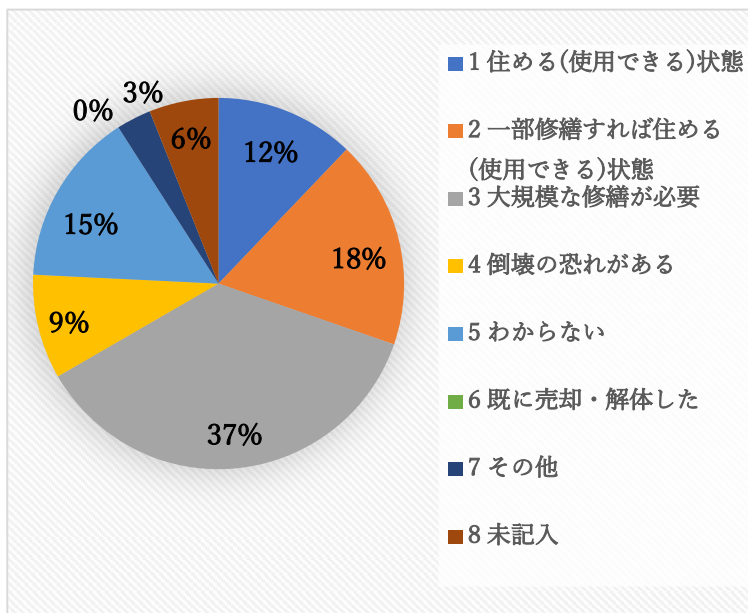


問②所有する家屋の状況について

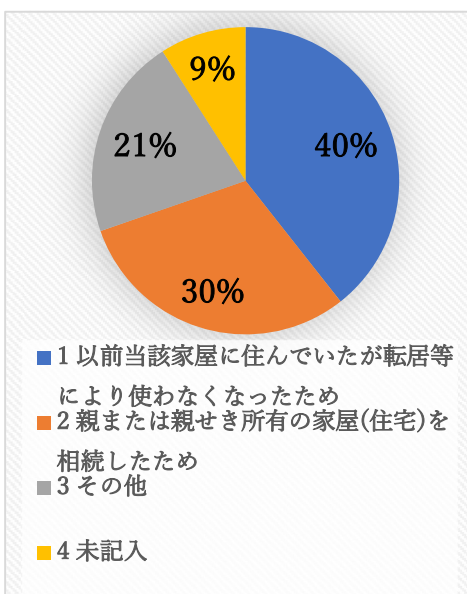
(1)当該家屋への居住の有無



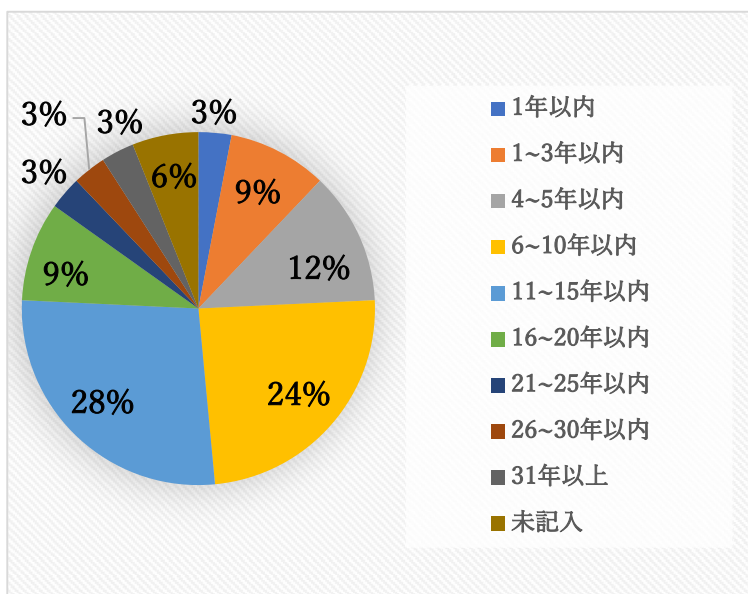
(2)当該家屋の状況



(3)当該家屋の管理理由

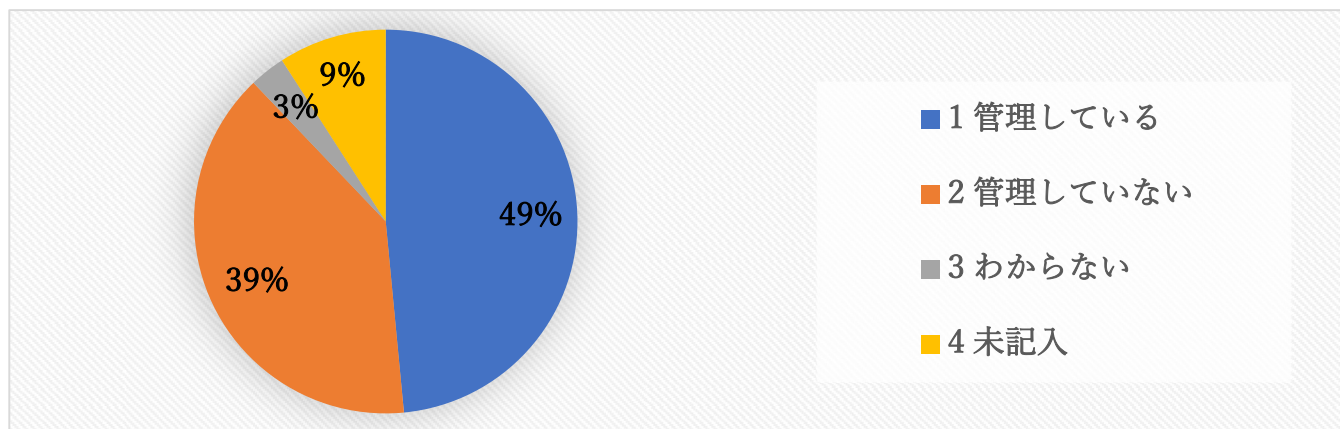


(4)当該家屋の空家年数



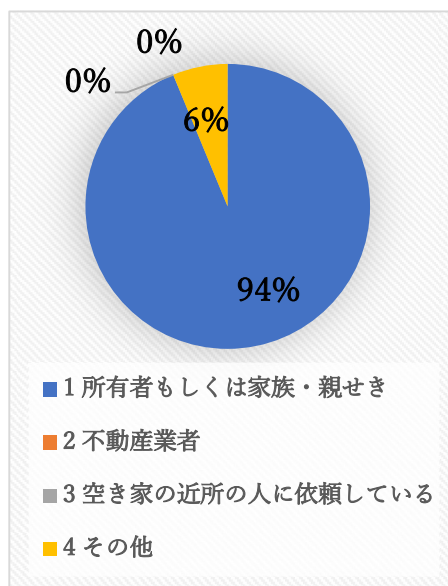
問③当該家屋の管理について

(1) 当該家屋の管理の有無

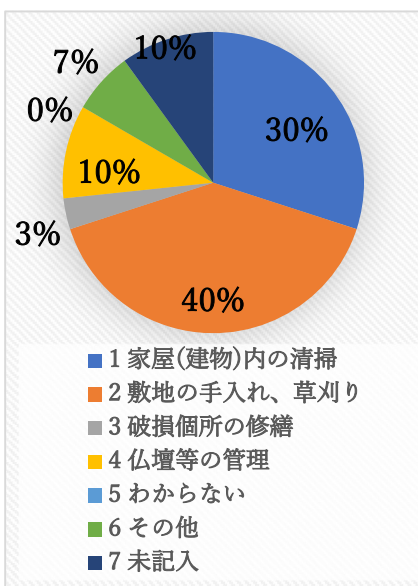


(1)で1の場合

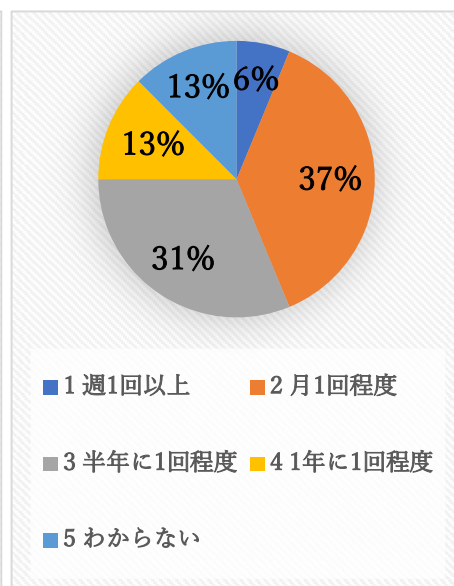
どなたが管理



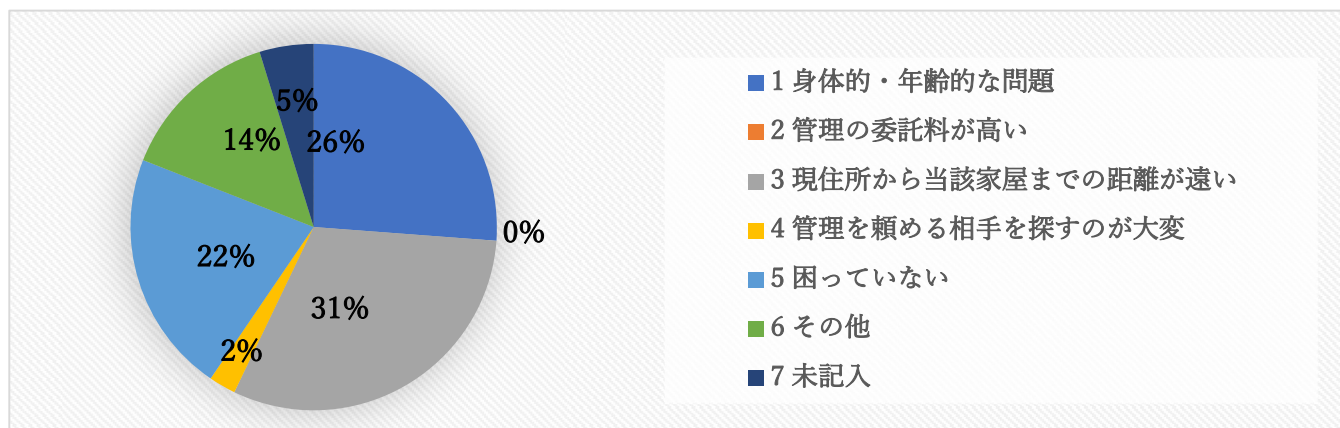
管理の頻度



どのような管理 (複数選択可)

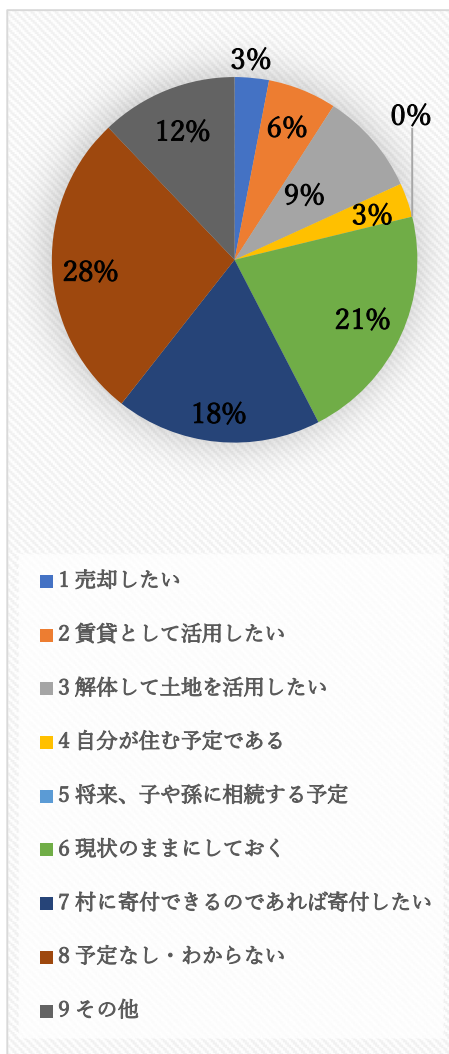


(2) 困っていること(複数選択可)

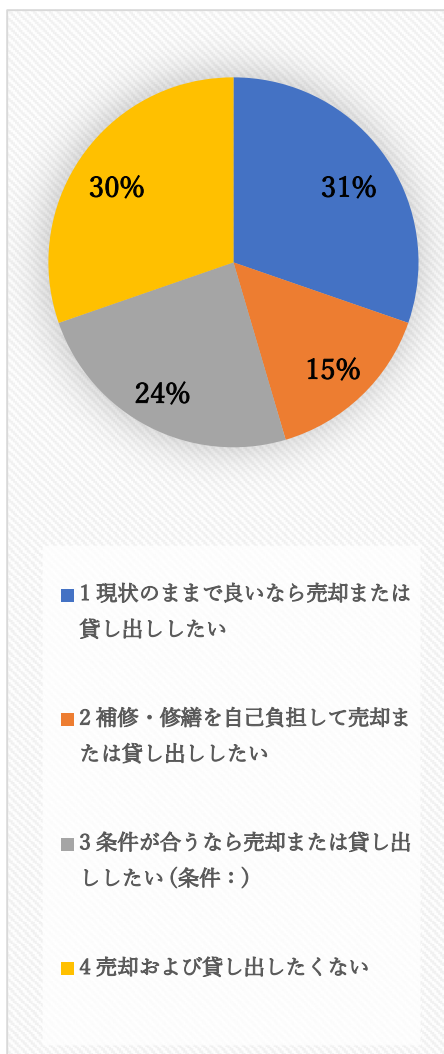


問④当該家屋の今後について

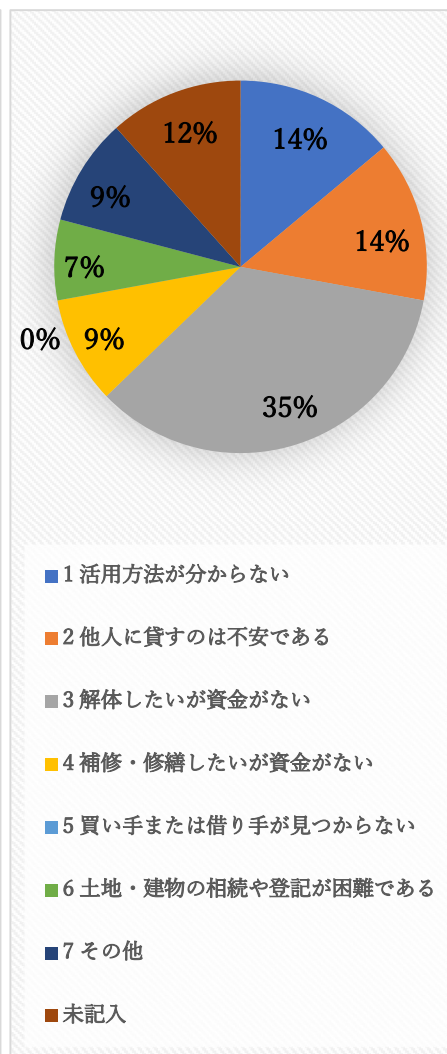
(1) 今後の活用の考え



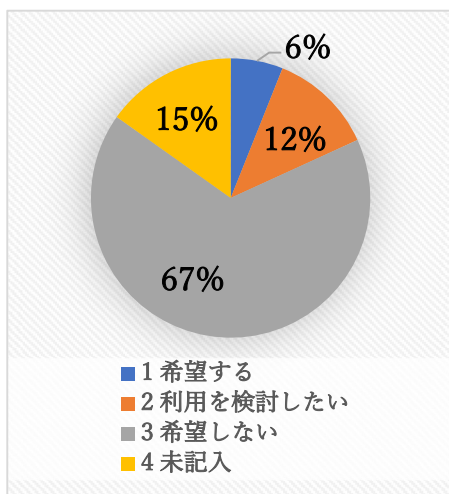
(2) 売却及び貸出しへの考え



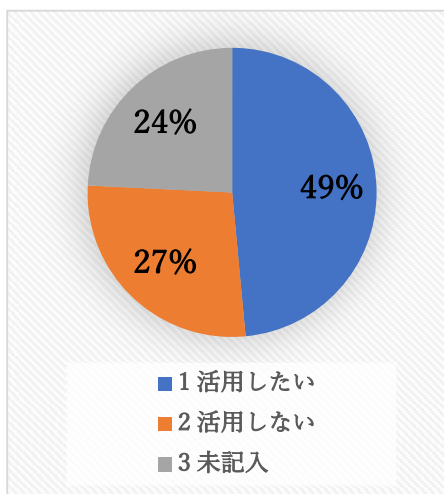
(3) 課題(複数選択可)



(4) 解体費用に関する補助金の希望



(5) 空き家バンク登録の希望



(6) 地域活性化への活用希望の有無

