

西郷村空家等対策計画

《案》

※改訂する箇所は朱書き表示してあります。※



平成 31 年 3 月
(令和 8 年 3 月改訂)

西 郷 村

■ 目 次 ■

第 1 章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
4 対象地区	4
5 対象とする空家等の種類	4

第 2 章 空家等発生状況と現状の把握

1 人口の推移	5
2 住宅総数と空き家数の推移	7
3 空家等実態調査の結果	11

第 3 章 空家等対策における課題の抽出

1 本村における課題のとりまとめ	23
------------------------	----

第 4 章 空家等対策における基本方針

1 基本的な考え方	24
2 基本方針	25

第 5 章 基本方針に基づいた施策

1 空家等の発生抑制及び適正管理に対する施策	26
2 空家等及びその跡地の利活用に対する施策	31
3 管理不全の空家等に対する施策	34
4 空家等に関する相談・連携体制の整備	43

第 6 章 継続的な管理とフォローアップ

1 本計画の推進と見直し	46
--------------------	----

参考資料

参考 1：空家等対策の推進に関する特別措置法	48
参考 2：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【概要】	60
参考 3：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）【概要】	62
参考 4：「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	65
参考 5：西郷村空家等対策審議会条例	69
参考 6：空き家サポート業務概要（公益社団法人 白河・西郷広域シルバー人材センター）	71
参考 7：外部の関係団体の相談窓口	72

◎ 本計画における「空き家」と「空家・空家等」の使い分けについて

○ **空き家**

一般的な用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合等に使用します。

例) 一般的にある空き家、空き家バンク、住宅・土地統計調査による空き家など

○ **空家・空家等**

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に定義されているものとして用いる際に使用します。

例) 空家等対策計画、特定空家等 など

◎ 本計画における「空き地」の定義について

本計画では、空き家に付属する土地、もしくは空き家の除却により生じた跡地のことを空き地として定義します。

第 1 章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化の進行、既存の住宅等建築物の老朽化、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しており、全国的な問題となっています。

また、適切な管理が行われていない空家等は、倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

空家等については、本来個人の財産として、空家等の所有者又は管理者（以下、「所有者等」といいます。）が責任を持って適切に管理すべきものであるとの考え方から、これまで行政として対応する範囲や方策は極めて限定的で限界がありました。しかしながら、特に放置された空家等については、村民の安全・安心な暮らしに悪影響を及ぼしており、空家等の増加傾向は今後も続くことが予測されるため、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

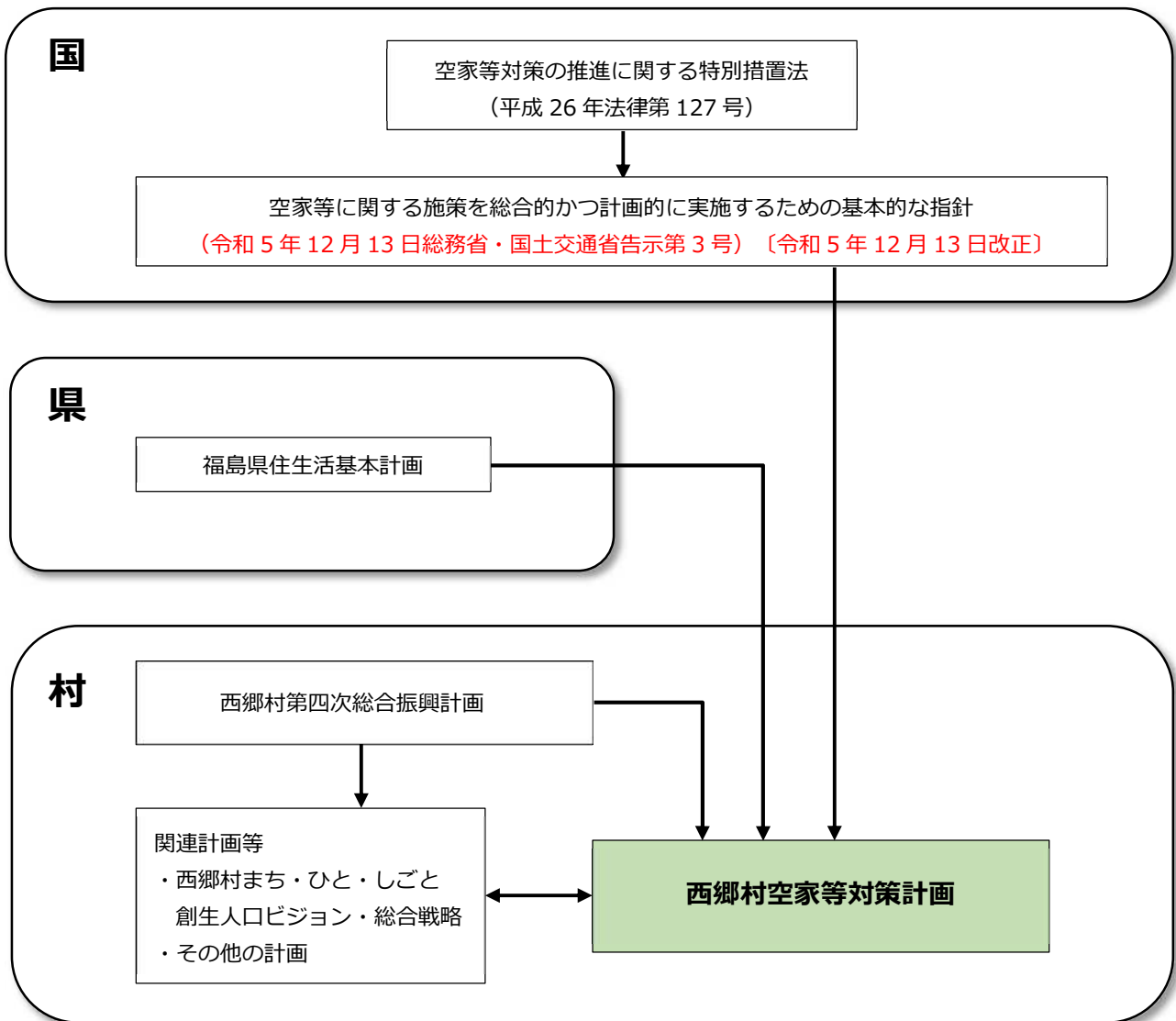
このような状況の中、国においては平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」といいます。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。さらに、令和 5 年 12 月 13 日には改正法が施行され、全国的に空家等対策の更なる推進が図られています。こうした状況を踏まえ、西郷村（以下、「本村」といいます。）においても、空家等に対する総合的な対応を行うことが求められています。

西郷村空家等対策計画（以下、「本計画」といいます。）は、安全・安心で暮らしやすい地域社会を実現するために、法第 7 条に基づき、本村として実効性のある空家等対策について、総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取り組みを示すために策定するものです。

今後、全庁的に本計画を推進することにより、村民が安心して暮らせる良好な住環境の整備を図ります。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第 7 条第 1 項（参考資料 1 参照）の規定に基づく「空家等対策計画」として定めるものです。「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（**改正令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示 3 号**）に即し、「西郷村第四次総合振興計画」の下位計画として位置づけるとともに、「福島県住生活基本計画」（令和 4 年 3 月改定）を参考にしながら、本村の関連計画とも整合性を図り、空家等対策を推進します。



3 計画期間

本計画の計画期間は、**2026 年度（令和 8 年度）～2030 年度（令和 12 年度）**までの 5 年間とします。

なお、計画期限を迎えるごとに、本村における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。

4 対象地区

本計画の対象地区は、村内全域とします。

5 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類については、法第 2 条（参考資料 1 参照）に定める「空家等」（特定空家等を含む。）とします。

5-1 「空家等」の定義

＜空家等の定義＞

● 空家等（法第 2 条第 1 項）

建築物⁽¹⁾又はこれに附属する工作物⁽²⁾であって居住その他の使用がなされていないこと⁽³⁾が常態である⁽⁴⁾もの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。**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。

● 特定空家等（法第 2 条第 2 項）

「空家等」のうち、以下の状態にあると認められる「空家等」をいう。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②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

基本指針より

※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

（令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号）〔令和 5 年 12 月 13 日改正〕

(1)	「建築物」とは
	建築基準法第 2 条第 1 号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。
(2)	「これに附属する工作物」とは
	ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。
(3)	「居住その他の使用がなされていないこと」とは
	人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。 ※建築物等の使用実態の有無については、法第 9 条第 1 項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。
(4)	「常態である」とは
	建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準となると考えられる。

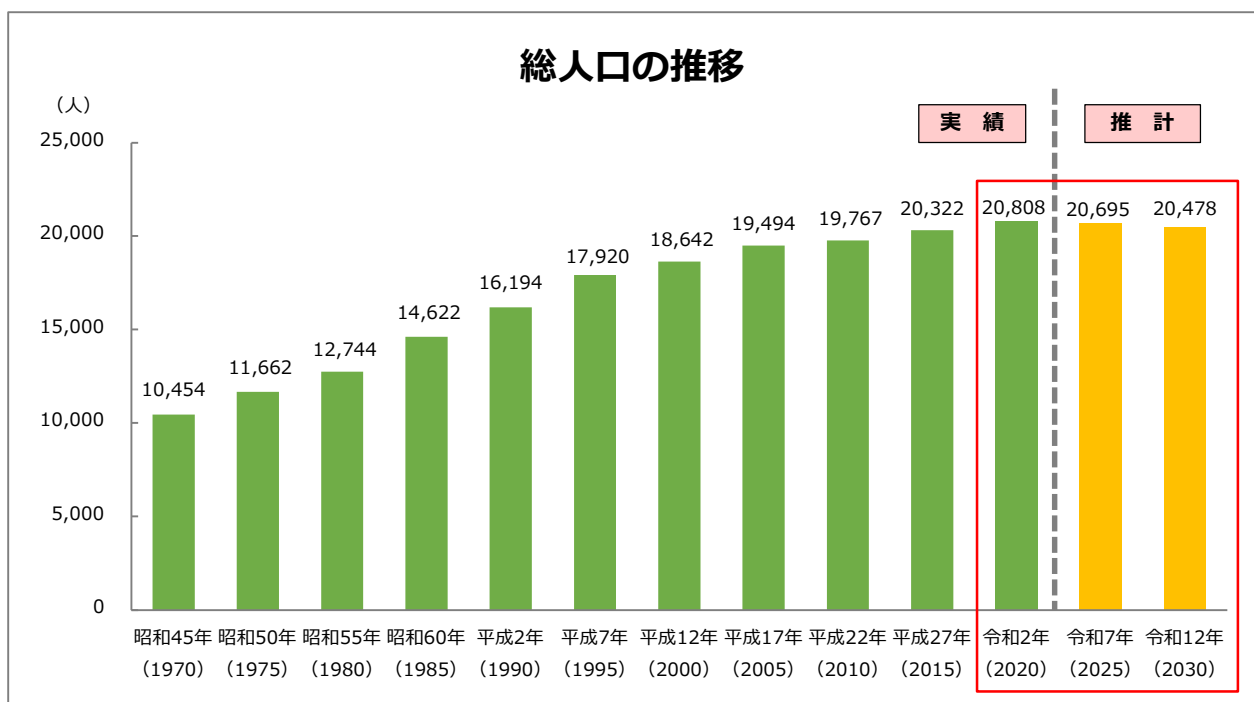
第2章 空家等発生の状況と現状の把握

1 人口の推移

1-1 総人口の推移

本村は利便性が良い交通インフラ、快適な生活環境、企業の進出等の好条件が重なり、国勢調査によると、総人口は昭和45年（1970年）以降増加し続けており、50年間で約1万人増加し、令和2年（2020年）には20,808人となっています。

しかし、国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」といいます。）の推計によると、今後は出生数の減少及び若者世代の流出等により、人口が減少していくことが予想されています。

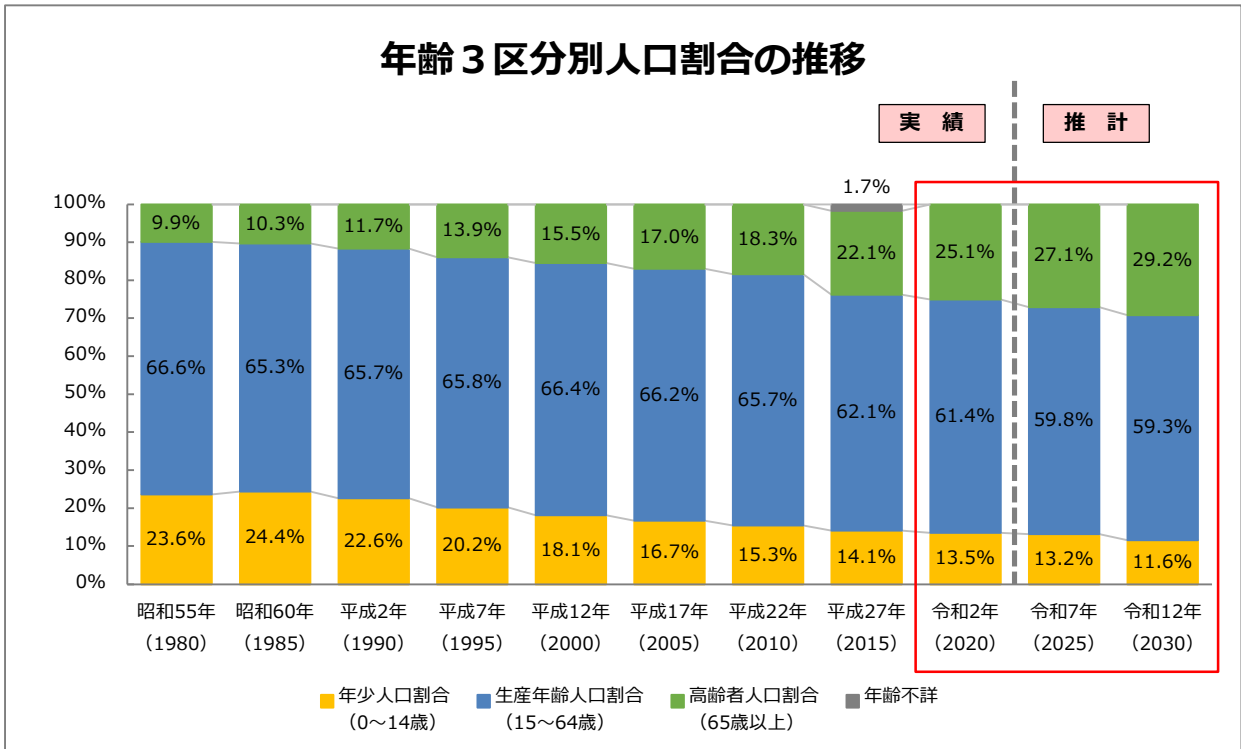


資料：実績は国勢調査、推計は住民基本台帳人口を基にした社人研準拠推計値

1-2 年齢 3 区分別人口割合の推移

年齢 3 区分別人口割合の推移をみると、15 歳未満の年少人口割合は昭和 60 年（1985 年）ごろをピークに減少に転じ、代わって 65 歳以上の高齢者人口割合が増加してきています。

今後は、さらに少子高齢化が加速し、令和 12 年（2030 年）には、15 歳未満の年少人口が 1 割近くとなり、65 歳以上の高齢者人口が約 3 割を占めると推計されています。



資料：実績は国勢調査、推計は住民基本台帳人口を基にした社人研準拠推計値

2 住宅総数と空き家数の推移

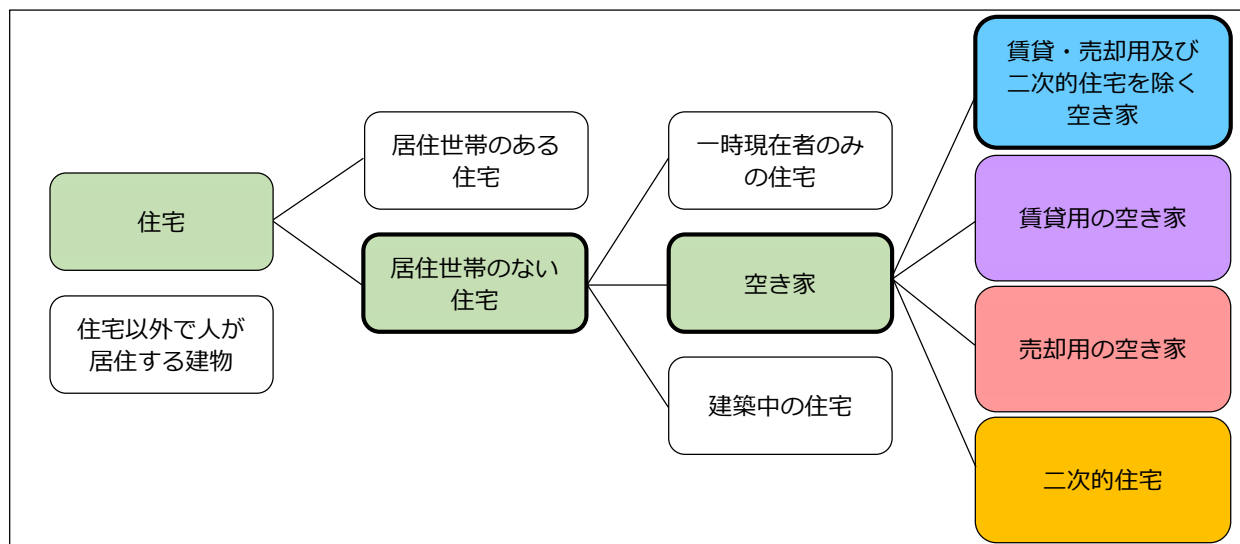
2-1 住宅・土地統計調査について

住宅総数と空き家数の推移について、総務省統計局の住宅・土地統計調査から整理を行いました。

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施しているものです。

住宅・土地統計調査において、空き家は「居住世帯のない住宅」のうち、昼間だけ使用されているような一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除くものと定義されており、詳細は下図のとおりです。

<住宅・土地統計調査における空き家の定義>



<住宅・土地統計調査における空き家の種類>

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人に住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)
賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
二次的住宅	別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は他の区分の空き家と比べて
管理が不十分になりやすい

(本計画の対象となる「空家等」や「管理不全空家等」、「特定空家等」が含まれる可能性が高い)

※住宅・土地統計調査は一部の住宅を調査して全体を推計する「抽出調査」であり、調査結果の数値は統計値です。

2-2 住宅総数及び空き家数の推移

平成30年及び令和5年の住宅・土地統計調査によれば、全国及び福島県、県内市町村の空き家数及び空き家率の推移は以下のとおりです。

令和5年時点の全国の住宅総数は約6,504万戸、空き家数は約900万戸で、住宅総数に占める空き家数の割合である空き家率は13.8%と過去最高になっています。

東日本大震災以降、本県では一時的な人口流出や住宅被害の影響を受け、震災前と比べて住宅総数が減少した時期もありました。しかし、その後は復興の進展や住宅開発などにより住宅総数は回復し、平成30年には8,710戸、令和5年には9,580戸へと増加しています。

一方で、空き家数は震災後から増加傾向が続いており、平成30年の960戸から令和5年には1,210戸へと増加しました。空き家率も11.0%から12.6%へ上昇しており、全国や福島県全体と同様に空き家の増加が顕著となっています。

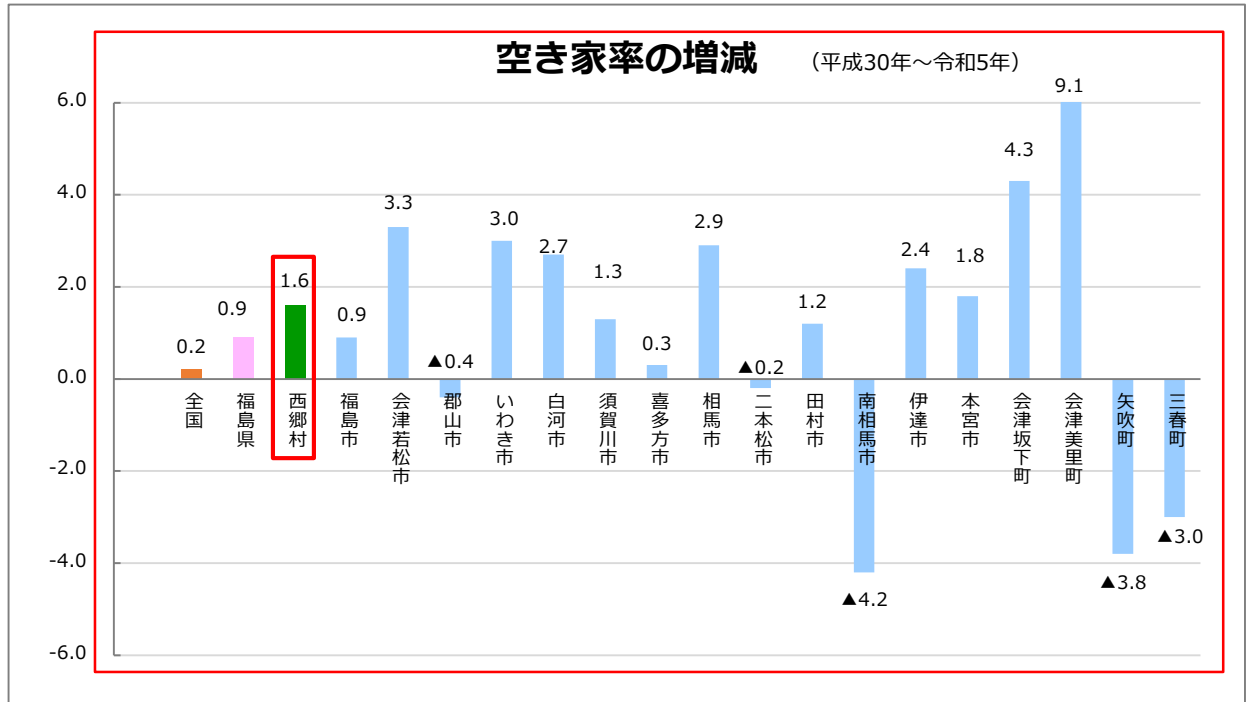
<空き家数及び空き家率>

※県内市町村は令和5年時点の空き家率が高い順に記載

区分	平成30年			令和5年			空き家率増減
	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)	
全国	62,407,400	8,488,600	13.6	65,046,700	9,001,600	13.8	0.2
福島県	861,300	123,500	14.3	862,900	131,000	15.2	0.9
1 南相馬市	30,390	7,960	26.2	30,550	6,730	22.0	▲4.2
2 会津美里町	7,270	830	11.4	7,750	1,590	20.5	9.1
3 喜多方市	20,190	3,950	19.6	19,590	3,900	19.9	0.3
4 相馬市	18,270	2,910	15.9	16,200	3,040	18.8	2.9
5 会津若松市	58,100	8,690	15.0	58,850	10,790	18.3	3.3
6 白河市	26,710	3,560	13.3	27,660	4,420	16.0	2.7
7 いわき市	160,370	19,680	12.3	164,530	25,170	15.3	3.0
8 会津坂下町	5,830	570	9.8	6,180	870	14.1	4.3
9 二本松市	22,540	3,190	14.2	22,240	3,120	14.0	▲0.2
10 郡山市	167,200	24,010	14.4	163,240	22,770	14.0	▲0.4
11 矢吹町	7,580	1,300	17.2	6,850	920	13.4	▲3.8
12 伊達市	24,120	2,630	10.9	23,870	3,180	13.3	2.4
13 福島市	140,710	17,070	12.1	139,600	18,080	13.0	0.9
14 西郷村	8,710	960	11.0	9,580	1,210	12.6	1.6
15 本宮市	12,040	1,250	10.4	12,690	1,550	12.2	1.8
16 田村市	13,620	1,490	10.9	13,350	1,620	12.1	1.2
17 須賀川市	29,530	2,960	10.0	30,910	3,490	11.3	1.3
18 三春町	6,900	970	14.1	6,780	750	11.1	▲3.0
19 猪苗代町	5,370	950	17.7	-	-	-	-
20 南会津町	7,430	1,290	17.4	-	-	-	-
21 石川町	6,050	790	13.1	-	-	-	-
22 棚倉町	-	-	-	-	-	-	-
23 川俣町	-	-	-	-	-	-	-

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」 ※人口1万5千人以下の市町村は非公表

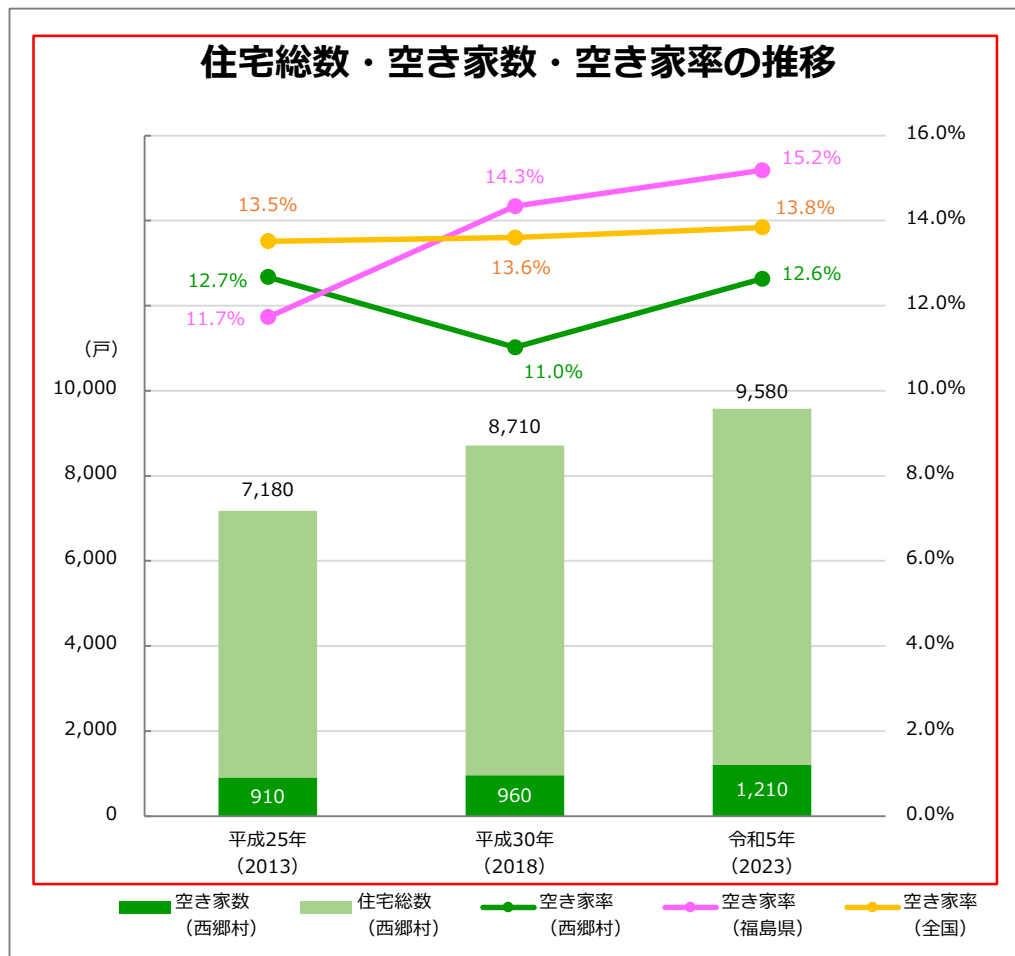
＜県内市町村の空き家率の増減＞



※川俣町、南会津町、猪苗代町、棚倉町、石川町、は非公表

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

＜本村の住宅総数・空き家数・空き家率の推移＞

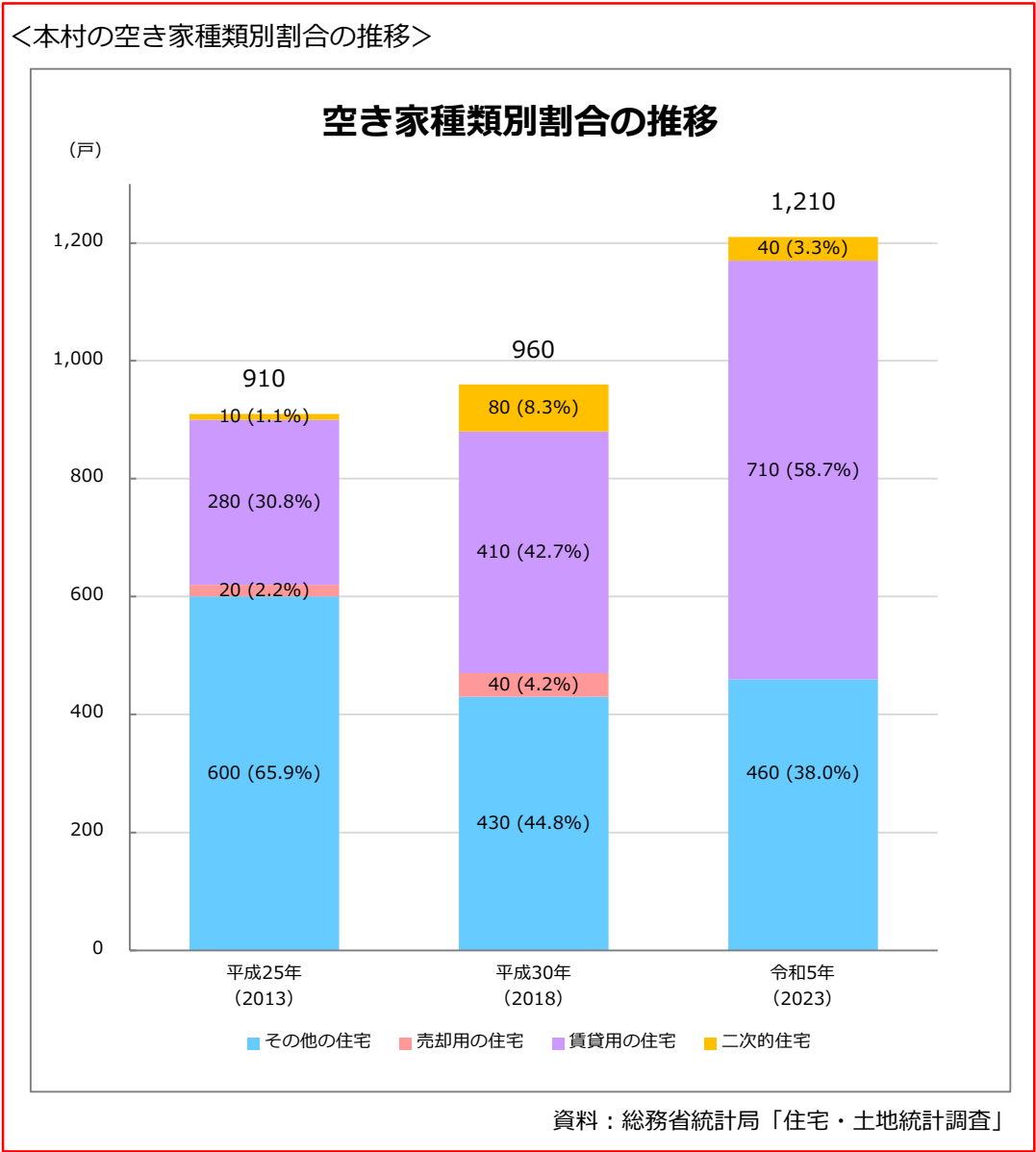


資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

2-3 空き家の種類別の内訳

本村の空き家を種類別にみると、平成 30 年から令和 5 年の 5 年間で「賃貸用の住宅」が大きく増加し（410 戸から 710 戸）、空き家全体に占める割合も 42.7%から 58.7%へと上昇しました。一方で、「二次的住宅」は 80 戸から 40 戸へ半減し、「その他の住宅」は 430 戸から 460 戸へやや増加しています。

特に、居住世帯が長期不在であったり、取り壊し予定であるなどの理由から管理が不十分になりやすい「その他の住宅」は依然として多く、空家等対策は引き続き重要な課題となっています。



3 空家等実態調査の結果

本村では、平成28年度に村内全域の空家等の現状を把握することを目的として、空家等実態調査を実施しました。また、令和7年度には前回調査以降に発生した空家等の実態把握を目的として、空家等実態調査を実施しました。実態調査において行った外観目視による現地調査結果、及び「空家等の可能性が高い」と思われる建物の所有者等に対して実施した意向調査アンケートの結果を整理・分析し、空家等対策計画の策定及び今後の空家等対策を推進していくための基礎資料としています。

3-1 現地調査の内容

家屋課税台帳・住民基本台帳・水道閉栓情報等を照合し、現地調査の候補となる建物（空家等の可能性がある建物）を机上抽出した上で、その中でも村民の生活環境に即した問題が最も多い「住宅」に調査対象を絞って、全1,095件の建物について現地調査を実施しました。

令和7年度調査においても、最新の家屋課税台帳・住民基本台帳・水道閉栓情報等を照合し、現地調査の候補となる建物（空家等の可能性がある建物）を机上抽出した上で、「住宅」に調査対象を絞って、106件の建物について現地調査を実施しました。

なお、調査にあたり、平成28年度に空家等実態調査を実施した建物、及び「住宅」から現に居住者がいる集合住宅（アパートなど）の空き部屋が該当している場合は、現地調査の候補から外しています。

<現地調査期間>

調査期間（H28）	平成 28 年 12 月 22 日～平成 29 年 1 月 20 日
調査期間（R7）	令和 7 年 10 月 6 日～令和 7 年 10 月 31 日

<現地調査項目>

調査項目	調査内容
空家等判断項目	居住・使用状況 ・表札有無 ・電気メーター動作 ・ガス栓状況 ・郵便受けの状態 ・生活感の有無 ・雨戸の状況 ・近隣住民への聞き取り 等
外観状況	・建物の傾き ・外壁の破損・傾き ・屋根の破損 ・窓ガラスの破損 ・塀の破損・傾き ・異臭 ・ゴミの散乱 ・立木・雑草の状態 ・小動物の生息 ・建物の老朽度 等
建物情報	・建物用途 ・構造 ・階数 ・隣接道路幅員 ・駐車場の有無 ・日照状況 等

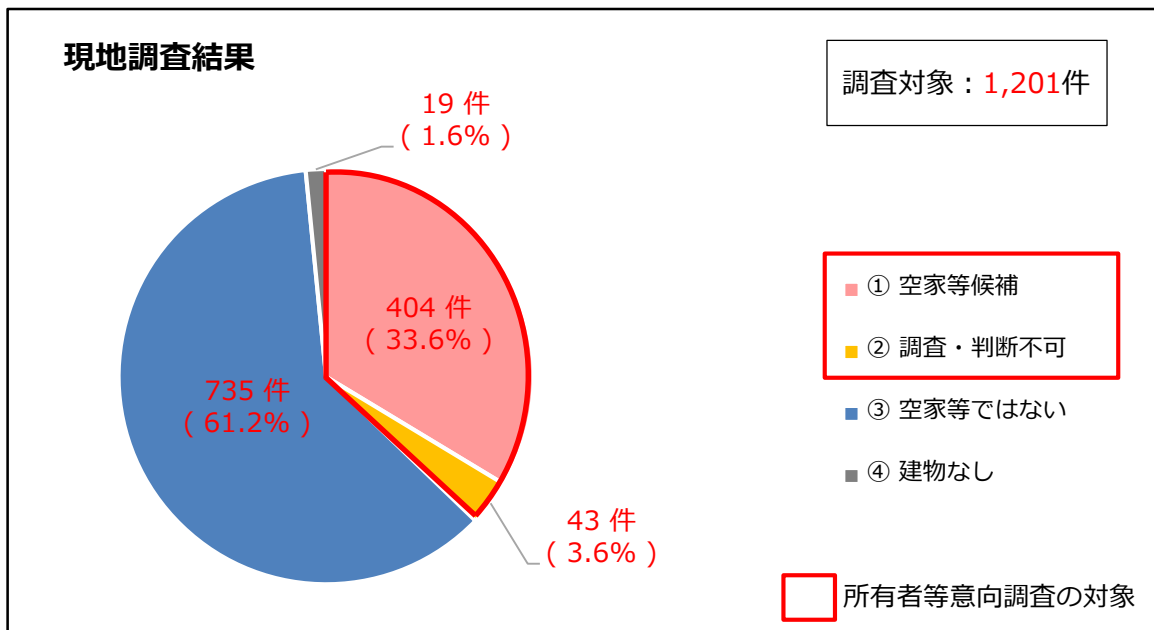
3-2 現地調査結果

現地調査の結果から、調査対象の建物を「①空家等候補」「②調査・判断不可」「③空家等ではない」「④建物なし」の4区分に整理しました。各区分の詳細及び建物件数は下表のとおりです。

<現地調査結果>

区分	現地調査結果	件数	合計
①空家等候補	居住又は使用されている状況を確認できなかった	363件 (41件)	404件
②調査・判断不可	対象建物の特定ができなかった 立木・雑草の繁茂等により近寄ることができなかった	42件 (1件)	43件
③空家等ではない	居住又は使用されている状況を確認することができた	671件 (64件)	735件
④建物なし	既に建物を取り壊されて空き地となっていた	19件 (0件)	19件

※（ ）内は、R7年度の調査結果件数



3-3 所有者等意向調査結果

現地調査の結果を踏まえ、平成28年度は「①空家等候補」（363件）及び「②調査・判断不可」（42件）の建物の合計405件のうち、所有者等と思われる方を特定することができた401件を対象として、建物の使用状況、使用しなくなった理由、維持管理状況、利活用の意向、その他空家等に関する問題点及び意見等について、アンケート調査を実施しました。

令和7年度は、現地調査の結果より「①空家等候補」となった41件の建物のうち、所有者等と思われる方を特定することができた23件を対象として、建物の使用状況、使用しなくなった理由、維持管理状況、利活用の意向、その他空家等に関する問題点及び意見等について、アンケート調査を実施しました。

(1) アンケート送付・回答結果

アンケートの送付及び回答件数と所有者等の住所の内訳は以下のとおりです。所有者等の現住所（送付先）は、約半数が県外で、その大半が関東地方となっています。

＜アンケート送付・回答結果＞

送付先住所	アンケート送付結果		アンケート回答結果			回答率
	送付件数	割合	回答あり	回答なし	宛先不明	
村 内	136件 (14件)	35.4%	68件 (8件)	68件 (6件)	14件 (3件)	50.7%
県内他市町村	68件 (7件)	17.7%	45件 (6件)	23件 (1件)	6件 (0件)	68.0%
県 外	197件 (2件)	46.9%	130件 (1件)	67件 (1件)	22件 (0件)	65.8%
関 東	185件 (1件)	43.9%	122件 (1件)	63件 (0件)	21件 (0件)	66.1%
関東以外	12件 (1件)	3.1%	8件 (0件)	4件 (1件)	1件 (0件)	61.5%
合 計	401件 (23件)	100.0%	243件 (15件)	158件 (8件)	42件 (3件)	60.8%

※（ ）内は、R7年度件数、割合は全体件数に対する割合

※割合の数値は四捨五入しているため、合計が一致しない場合があります。

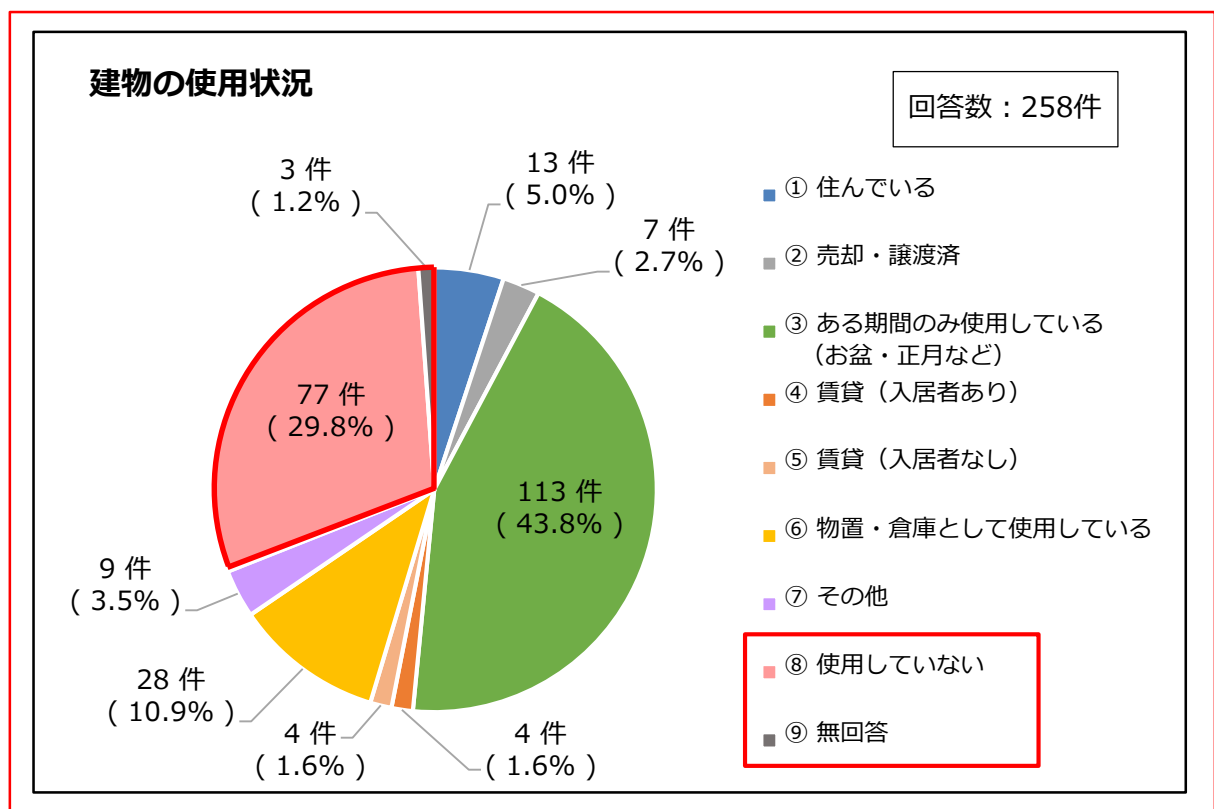
(2) 建物の使用状況

建物の使用状況についての回答は、お盆・正月など「③ある期間のみ使用している」が **113 件 (43.8%)** と最も多く、次いで「⑧使用していない」が **77 件 (29.8%)**、「⑥物置・倉庫として使用している」が **28 件 (10.9%)** でした。

<建物の使用状況>

回答	件数	合計	回答	件数	合計
①住んでいる	12 件 (1 件)	13 件	⑥物置・倉庫として 使用している	25 件 (3 件)	28 件
②売却・譲渡済	6 件 (1 件)	7 件	⑦その他	8 件 (1 件)	9 件
③ある期間のみ 使用している (お盆・正月など)	112 件 (1 件)	113 件	⑧使用していない	70 件 (7 件)	77 件
④賃貸 (入居者あり)	3 件 (1 件)	4 件	⑨無回答	3 件 (0 件)	3 件
⑤賃貸 (入居者なし)	4 件 (0 件)	4 件			

※ () 内は、R7 年度の調査結果件数



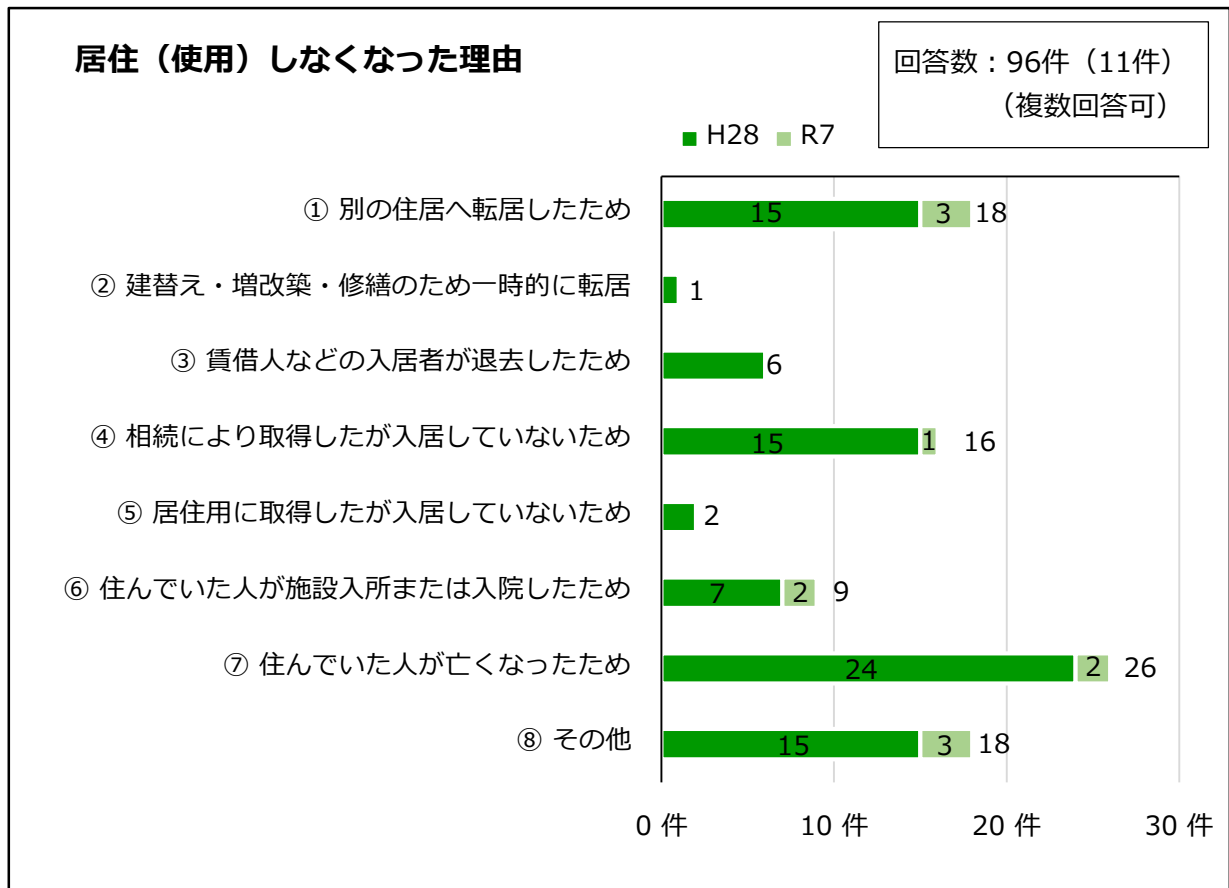
建物の使用状況について、「⑧使用していない」との回答があった建物（77 件）、及び「⑨無回答」だった建物（3 件）の合計 80 件に対して、居住（使用）しなくなった理由、建物の建築時期、維持管理の頻度、利活用の意向・問題点等をたずねたところ、以下の回答がありました。

(3) 居住（使用）しなくなった理由

居住（使用）しなくなった理由については、「⑦住んでいた人が亡くなったため」（26 件）が最も多く、次いで「①別の住居へ転居したため」「⑧その他」（18 件）、「④相続により取得したが入居していないため」（16 件）となっています。

なお、平成 28 年度調査の「⑧その他」の理由としては、東日本大震災により建物が損傷したためとの回答が多くありました。

<居住（使用）しなくなった理由>



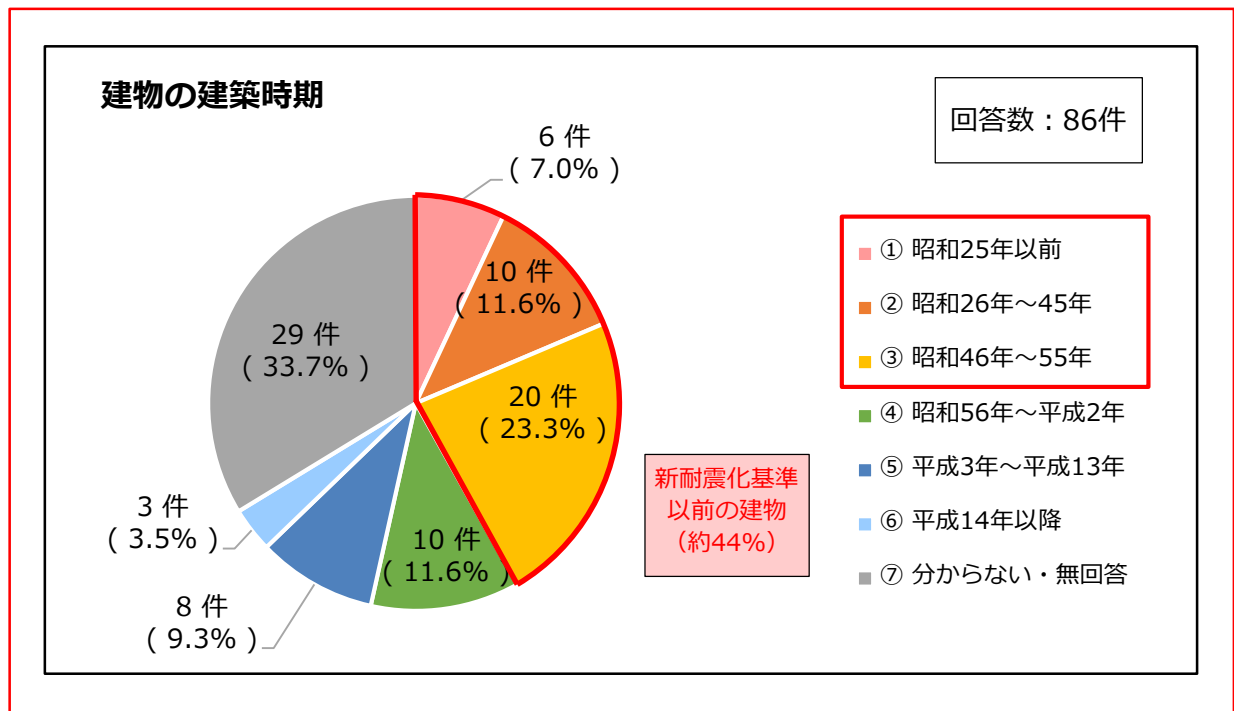
(4) 建物の建築時期

対象建物の建築時期については、昭和 56 年（1981 年）以前の耐震化基準以前に建築された建物が約 44%を占めており、また約 31%の建物は建築時期が不明との回答になっています。

＜建物の建築時期＞

回答	件数	合計	回答	件数	合計
①昭和 25 年以前	6 件 (0 件)	6 件	⑤平成 3 年～平成 13 年	6 件 (2 件)	8 件
②昭和 26 年～45 年	9 件 (1 件)	10 件	⑥平成 14 年以降	3 件 (0 件)	3 件
③昭和 46 年～55 年	18 件 (2 件)	20 件	⑦分からない・無回答	22 件 (7 件)	29 件
④昭和 56 年～平成 2 年	9 件 (1 件)	10 件			

※（ ）内は、R7 年度の調査結果件数



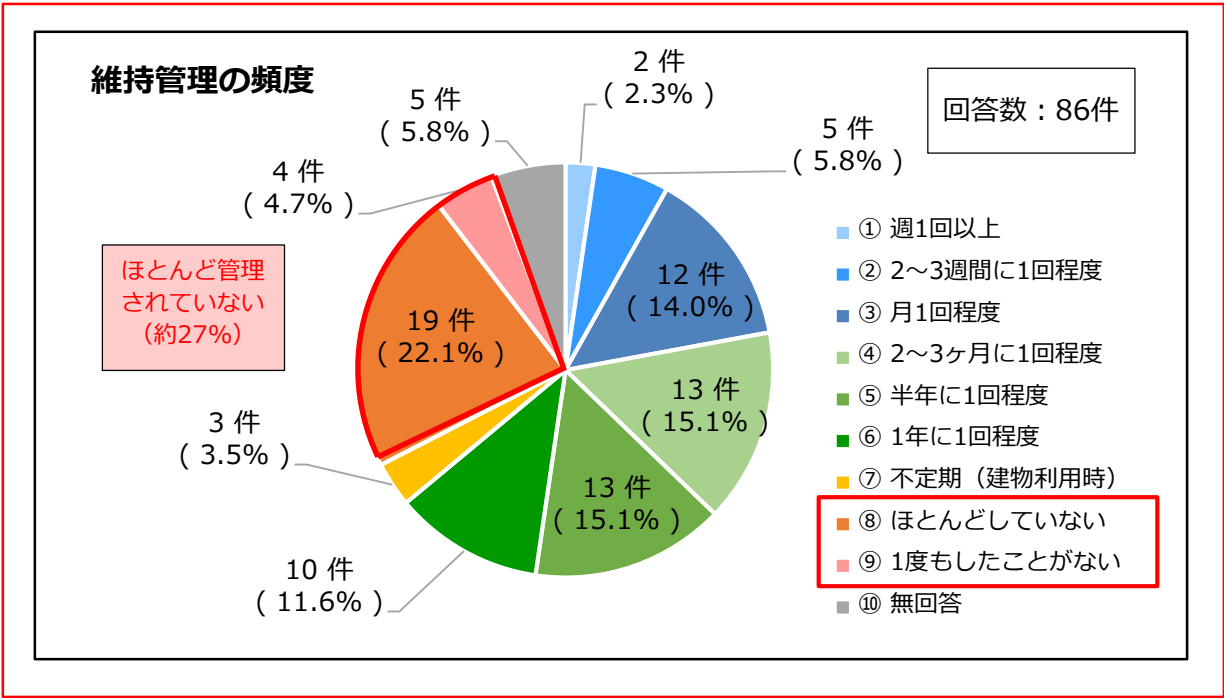
(5) 維持管理の頻度

維持管理の頻度については、建物内の清掃、庭の手入れ、空気の入替え等の何らかの維持管理を 1 年に 1 回以上の割合で行われている建物が約 65%ありますが、一方で「⑧ほとんどしていない」「⑨1 度もしたことがない」など管理不全の可能性が高いと思われる建物が約 27% ありました。

＜維持管理の頻度＞

回答	件数	合計	回答	件数	合計
①週 1 回以上	1 件 (1 件)	2 件	⑥1 年に 1 回程度	8 件 (2 件)	10 件
②2～3 週間に 1 回程度	2 件 (3 件)	5 件	⑦不定期（建物利用時）	3 件 (0 件)	3 件
③月 1 回程度	12 件 (0 件)	12 件	⑧ほとんどしていない	19 件 (0 件)	19 件
④2～3 ヶ月に 1 回程度	10 件 (3 件)	13 件	⑨1 度もしたことがない	3 件 (1 件)	4 件
⑤半年に 1 回程度	11 件 (2 件)	13 件	⑩無回答	4 件 (1 件)	5 件

※（ ）内は、R7 年度の調査結果件数

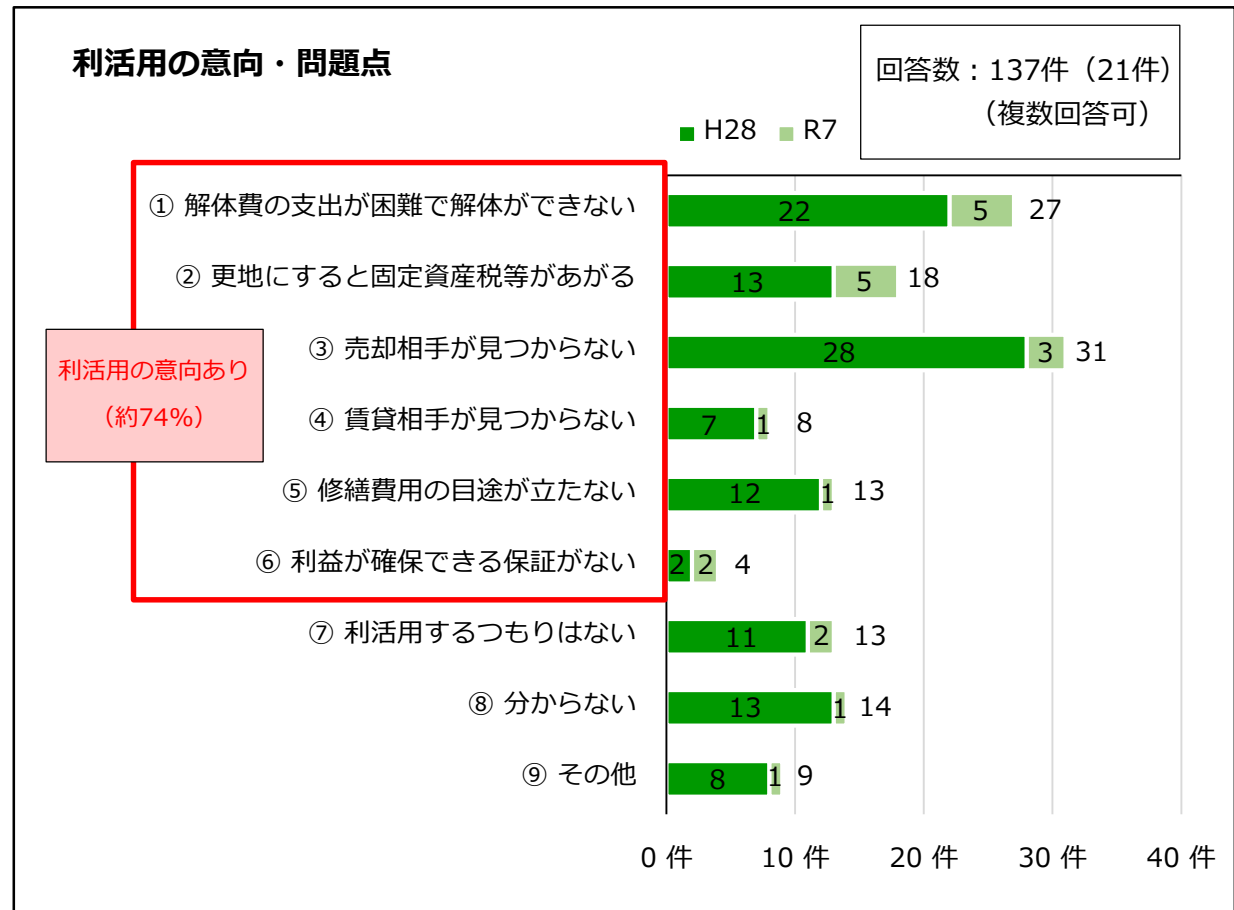


(6) 利活用の意向・問題点

利活用の意向・問題点については、「③売却相手が見つからない」(31件)が最も多く、次いで「①解体費の支出が困難で解体できない」(27件)となっています。

また、利活用への意向がうかがえる回答(①～⑥)の合計は全回答の約74%あり、それぞれの問題点を解決するための支援体制及び施策を検討・整備していくことで、利活用の促進を図る必要があります。

<利活用の意向・問題点>

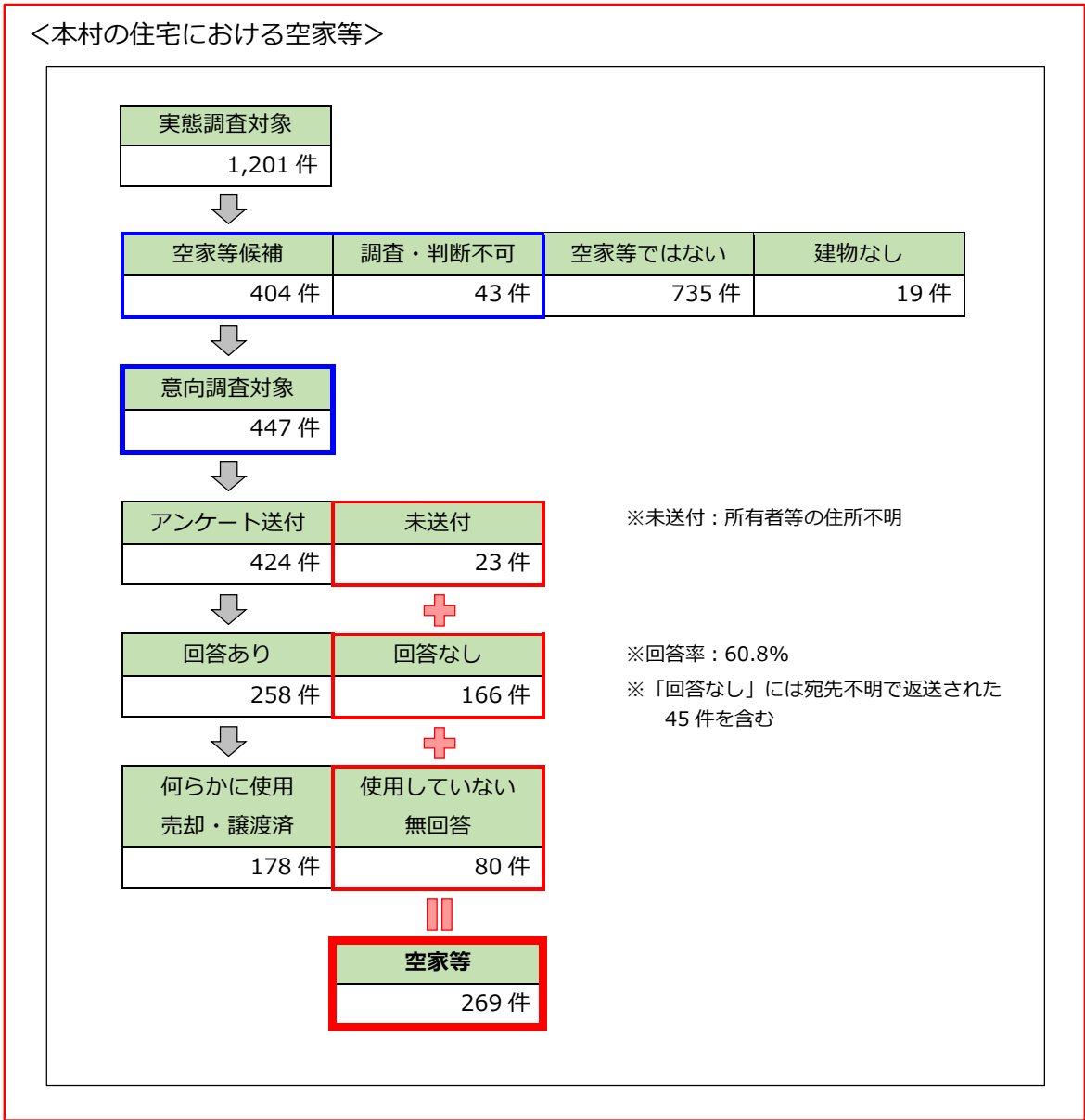


3-4 本村で取り扱う空家等

(1) 住宅における「空家等」

平成 28 年度、及び令和 7 年度の現地調査の結果、「①空家等候補」及び「②調査・判断不可」と判定した建物 447 件から、所有者等意向調査の結果、何らかの目的で使用している又は「売却・譲渡済」と回答があった建物（P13「(2) 建物の使用状況」の回答①～⑦）の合計 178 件を除外した 269 件について、本村の住宅における「空家等」として扱うこととします。

また、店舗又は事務所・倉庫等の住宅以外における空家等についても、村民からの苦情・相談又は地域からの情報等を基に状況の把握に努めるとともに、実態調査の必要性についても今後検討していきます。



(2) 地区別の空家等件数

地区（大字）別の「空家等」の件数は下表のとおりです。

住宅数に比例して、空家等の件数は大字小田倉が最も多い件数（119 件）となっていますが、住宅数に対する空家等の割合でみると、大字鶴生が最も高い空家率（10.0%）になっています。

また、現地調査時に外観目視による建物の老朽度の主観判定を行った結果では、空家等のうち、約 2 割が外観状態に問題なし（利活用可能）、約 5 割が一部に破損あり（修繕が必要）、約 2 割が著しく破損あり（特定空家等候補）の状態であることが分かりました。

＜地区別及び老朽度別の空家等＞

地 区	住宅数 ※家屋課税 台帳（R7）	空家等 件数	外観状態に 問題なし (利活用可能)	一部に 破損あり (修繕が必要)	著しく 破損あり (特定空家等候補)	状態不明 (調査不可)	空家率
大字米	938	17	3	7	4	3	1.8%
大字長坂	95	5	－	3	2	－	5.3%
大字柏野	60	1	－	1	－	－	1.7%
大字羽太	435	29	7	15	4	3	6.7%
大字熊倉	1,307	30	9	14	6	1	2.3%
大字鶴生	289	29	2	17	9	1	10.0%
大字真船	606	34	8	14	9	3	5.6%
大字小田倉	2,946	119	23	59	21	16	4.0%
大字なし	270	5	1	2	1	1	1.9%
合 計	6,946	269	53	132	56	28	3.9%
			(19.7%)	(49.1%)	(20.8%)	(10.4%)	

※老朽度：現地調査時に外観目視による主観判定を行ったもので、この区分をもって特定空家等の判断を行うものではありません。

※住宅・土地統計調査における「空き家」と特措法における「空家等」の違い

- ・住宅・土地統計調査は一部の住宅を調査して全体を推計する「抽出調査」であり、調査結果の数値は推計値となります。
- ・住宅・土地統計調査における「空き家」は「二次的住宅（別荘等）」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」の4つに分類されますが、特措法の「空家等」は「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」と定義されるため、「その他の住宅」に含まれる可能性が高いと考えられます。
- ・住宅・土地統計調査の住宅数、空き家数は住戸単位（戸）で集計されますが、空家等実態調査における空家等件数は特措法に基づき建物単位（棟）で集計しています。
- ・住宅・土地統計調査では、一戸建てだけでなく共同住宅等の空き室も一戸の「空き家」として集計されますが、特措法では一住戸でも居住されていれば「空家等」に該当しないと解されるため、空家等実態調査においても特措法に基づき集計しています。

(3) 空家等分布図

村内の空家等の分布は下図のとおりです。

<空家等分布図>



第3章 空家等対策における課題の抽出

1 本村における課題のとりまとめ

課題1 空家等の発生抑制

住宅・土地統計調査によると、本村の空家等は増加してきており、特に「その他の住宅」に含まれる長期にわたって居住世帯が不在の空家等の増加傾向が顕著にみられます。また、本村の人口は昭和45年（1970年）以降増加し続けていますが、将来人口推計（社人研）によると、今後は人口減少並びに高齢化が進行するとともに、核家族化や高齢者の一人暮らし世帯の増加が予測されており、空家等も一層増加していくことが推測されます。

それを予防するためには、現在の空家等のさらなる詳細状況を把握し、必要な対策等の実施を検討するとともに、新たな空家等の増加を抑制するため、人口流出を防ぐための対応策を検討するなどの必要があります。

課題2 空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理を促進することにより、管理が行き届いていない空家等を「利活用可能な空家等へ変えていく」とともに、倒壊等のおそれが生じる前に「危険な状態にしない」ための対策を検討する必要があります。また、空家等の所有者等の高齢化に伴い、維持管理が困難になるなどの問題も想定されるため、これらの支援にも取り組む必要があります。

課題3 空家等及びその跡地の有効利活用の促進

空家等実態調査により把握した空家等のうち、約2割の建物は外観状態に問題がなく利活用が可能と思われる状態であり、意向調査においても何らかの利活用への意向がある所有者等が多いことが分かりました。

一方で、「売却したいが相手が見つからない」「解体したいが解体費の支出が困難」など、利活用へ向けた問題点を抱えている所有者等も多いため、「空家等の所有者等」と「空家等を利用したい方」とのマッチングを支援する制度を検討するとともに、その他既存の支援制度等の情報発信に努め、空家等及びその跡地の有効利活用を促進する必要があります。

課題4 管理不全の空家等への対応

空家等実態調査により把握した空家等のうち、約2割以上の建物に外観上著しく破損が認められ、特定空家等の候補となり得る状態であることが分かりました。

また、村民等からの空家等に関する苦情・相談が毎年一定程度寄せられており、老朽化した空家等が周辺の生活環境へ悪影響を及ぼさないように、空家等の所有者等に対する助言・指導などにより除却等の対応を促進するとともに、特定空家等へ認定した空家等については、法で規定された手続きに基づき適切に措置を講ずる必要があります。

第4章 空家等対策における基本方針

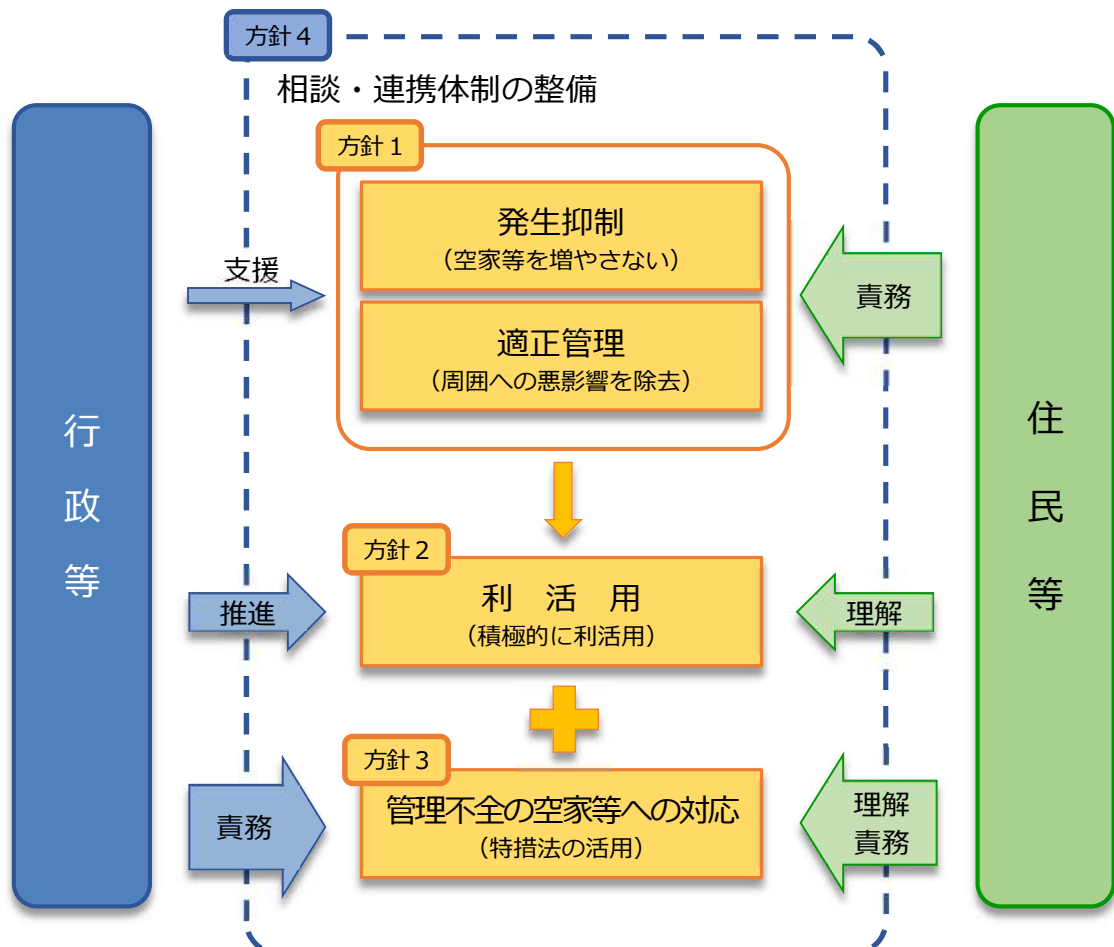
1 基本的な考え方

個人等の資産である空家等については、空家等の所有者等が自らの責任により適切に管理を行うことが基本となります。適切な管理が行われていない空家等は、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、社会問題となっていることを認識して、所有者等は空家等の適切な管理に努める必要があります。

また、本村の人口はこれまで一貫して増加傾向にあります。将来人口推計（社人研）によると、今後は人口減少及び少子高齢化の進行が予測されており、空家等もさらに増加していくことが懸念されています。従って、既存の空家等に対して適切な対応を行うだけでなく、新たな空家等の発生を抑制するための対策を講じていく必要があります。

このため、本村では、空家等に関する相談対応及び情報提供を円滑に行うために、庁内関係部署の連携を強化し、所有者等へ対して適切な助言・指導を行うとともに、本計画及び各種支援制度の周知に努めます。また、外部関係団体と連携を図り、専門的な知見も踏まえて、さらには各分野における最新の情報を収集しつつ、本計画を推進するとともに、空家等の有効利活用策の検討・情報発信を行います。一方で、管理不全となり周辺的生活環境へ悪影響を及ぼしている空家等に対しては、特定空家等に認定して必要な措置を適切に講ずるものとします。

＜空家等対策における基本的な考え方＞



2 基本方針

本村の空家等対策に関する課題の整理、基本的な考え方に則り、空家等対策に関する基本方針を次のとおり定めます。

基本方針 1 空家等の発生抑制及び適正管理に対する施策

人口減少・少子高齢化等により、今後さらなる空家等の増加が予測されます。個人等の財産である空家等の管理は法第5条（参考資料1参照）に定められているとおり所有者等の責務であり、所有者等の当事者意識を啓発するとともに、各種支援事業について情報提供を行い、所有者等における空家等の適切な管理を促進します。

また、「西郷村第四次総合振興計画」に基づき、安全・安心で暮らしやすく魅力あるむらづくりを推進することにより、人口流出の防止、若者世代の定住・移住を促進して、現在居住世帯のある住宅等が「次の世代」へ引き継がれ有効に活用されることによって、空家等の発生を抑制することを目指します。

基本方針 2 空家等及びその跡地の利活用に対する施策

利活用できる空家等は、地方創生に伴う移住・定住施策や地域力向上に伴う施策に活用することができます。そのため、外部への情報提供方法について検討するとともに、空家等及びこれら空家等を除却した後の空き地について利活用を促進します。

基本方針 3 管理不全の空家等に対する施策

管理不全の空家等は、防災・防犯・景観など様々な要因で周辺への悪影響を生じさせることが懸念され、対策を事前に定めておく必要があります。そのため、法に基づいた特定空家等への対策を講じます。

基本方針 4 空家等に関する相談・連携体制の整備

所有者等及び近隣住民等からの空家等に関する相談に対して適切かつ迅速に対応するため、庁内関係部署の連携体制を強化するとともに、外部関係団体とも連携を図り、相談体制を整備します。

第5章 基本方針に基づいた施策

1 空家等の発生抑制及び適正管理に対する施策

1-1 所有者等の維持管理責任や重要性の周知・啓発

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するために、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが原則となります。

また、空家等の発生を防ぐためには、所有者等が適切に管理することはもとより、空家化するリスクとその備えについて問題意識を持つことが重要なことから、村ホームページ、リーフレット、広報誌等の活用により、本計画並びに関連事業の周知・啓発を行い、村民及び地域への意識醸成を図ります。

1-2 空家等に関するデータベースの整備・更新

(1) 空家等に関するデータベースの整備

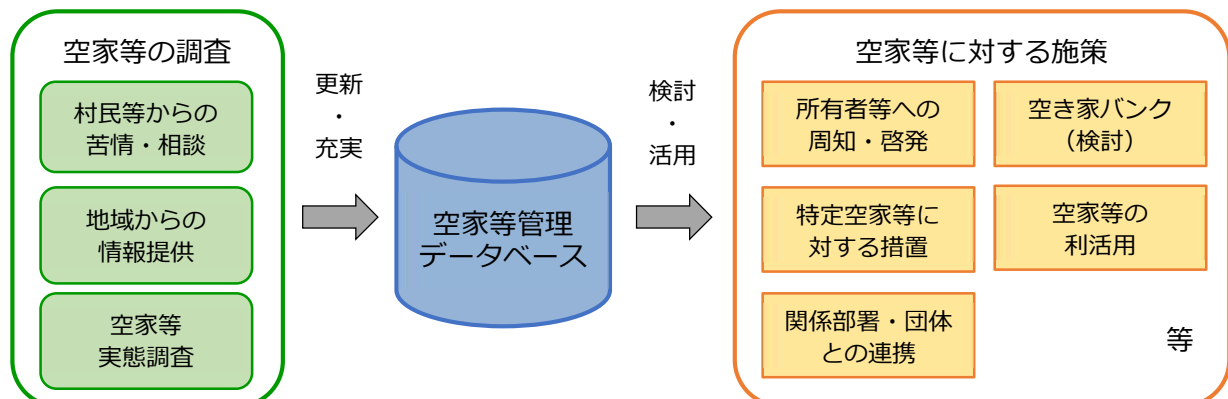
法第11条（参考資料1参照）に基づき、平成28年度に実施した空家等実態調査結果から、本村における空家等の所在やその状態、及び所有者等の意向について、地理情報システム（GIS）を利用した空家等管理データベースを整備し、**令和7年度の実態調査より空家等管理データベースを更新しました。**

当該データベースを利用して、関係部署間での空家等に関する情報共有の円滑化と、所有者等への対応の迅速化を図ります。また、蓄積された空家等の情報を利用することで、今後の空家等対策の施策を検討する際の基礎資料とします。

(2) 空家等に関する調査

村民等からの空家等に関する苦情・相談及び情報提供等を基に、空家等の最新の状況把握に努めるとともに、必要に応じて継続した実態調査の実施を検討します。また、収集した情報を基に随時データベースの更新・充実を図り、今後の施策検討における効果的な情報源となるように努めます。

<空家等管理データベースの整備・更新>



1-3 空家等の発生抑制及び適正管理のための支援事業等の例

空家等の増加を抑制するための税制措置、住宅取得、住み替え移住、定住促進等に向けて実施している支援事業、及び適切な維持管理の促進のため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、複数世帯同居の実現等に向けて実施している支援事業として下表の施策等があります。個別事案に対する対応手段の選択肢となりうるものとして、事業概要を掲載します。

<空家等の発生抑制・適正管理のための支援事業等（例）>

令和8年1月時点

所管	施策等の名称	概要
国土 交通 省	空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)	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、当該家屋又は 土地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合 、その譲渡所得から3,000万円を特別控除する。
	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置 (登録免許税・不動産取得税)	個人が、宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築が行われた既存住宅を取得した場合に、当該住宅に係る所有権移転登記に対する登録免許税を軽減する。併せて、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った後、住宅を自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税を減額する。
	住宅金融支援機構による中古住宅取得・リフォーム等の支援	中古住宅取得・リフォームの支援又は個人のライフステージに合わせた住み替えの支援のため、住宅金融支援機構により、各種住宅ローンを供給する。
	長期優良住宅化リフォーム推進事業	良質な住宅ストックの形成や、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援を行う。

<空家等の発生抑制・適正管理のための支援事業等（例）>

令和8年1月時点

所管	施策等の名称	概要
福島県	福島県空き家対策総合支援事業	福島県の定住・交流人口の拡大や新婚・子育て世帯の居住水準の向上、避難者・被災者の住宅再建、安心して空き家を取引できる環境の整備、市町村の地域・まちづくりなどに対応しながら、地域の実情を踏まえ、総合的かつ効果的な空き家対策の実施を促進するため、市町村を窓口として補助。 →西郷村空き家改修・除却等支援事業
	ふくしまの未来を育む森と住まいのポイント事業	県産木材を使って木造住宅を建設等（新築・増改築・購入）した方にポイントを交付。 （20万ポイント～50万ポイント）
	来てふくしま住宅取得支援事業	人口減少対策と地域創世の実現を図るため、移住・定住の促進、地域の活性化及び良質な住宅ストック形成の観点から、県外から県内に移住・定住するために住宅を取得する方へ、市町村を窓口として補助。 →西郷村移住定住住宅補助金
	福島県木造住宅等耐震化支援事業	地震による被害を軽減し、県民生活の安全性の確保・向上を図るため、市町村と連携し耐震診断や耐震改修及びブロック塀などの耐震化への支援などに取り組む。 →西郷村木造住宅耐震診断者派遣事業 →西郷村木造住宅耐震改修支援事業 →西郷村ブロック塀等撤去助成事業
	福島県多世代同居・近居推進事業	子育て環境や高齢者見守りの充実等を図るため、親世帯と子ども世帯が同居・近居するための住宅取得やリフォームに対し補助。 【補助額】最大 40 万円（工事費の 1/2 以内） 【基本額】 30 万円 【加算額】 ①県外移住世帯 10 万円
	福島県省エネルギー住宅改修補助事業	住宅分野におけるカーボンニュートラルの実現に向けて、既存住宅の断熱性能などを高める改修を促進するため、県内に所在する既存戸建住宅の省エネ診断及び省エネ改修に対し補助。 【補助額】 省エネ診断 最大 2 万 2 千円 （工事費の 2/3 以内） 省エネ改修 最大 76 万 6 千円～140 万円 （工事費の 23%以内） ※補助額は改修内容により変わる。

＜空家等の発生抑制・適正管理のための支援事業等（例）＞

令和8年1月時点

所管	施策等の名称	概要
西 郷 村	西郷村空き家改修・除却等支援事業	村内の空き家の利活用と移住・定住を促進するため予算の範囲内で補助金を交付。 補助対象者：移住者、子育て世帯、新婚世帯、既空き家居住者 ①改修：対象経費の1/2以内かつ最大150万円 ②ハウスクリーニング・残置物処分等：補助対象経費の1/2以内かつ最大30万円 ③地域活性化加算額：一定の地域活性化要件を満たす場合、要件ごとに定められた額を加算（上限額60万円）。
	ブロック塀等撤去助成事業	村民の安全と安心を確保するため、ブロック塀等を撤去する方に対し、工事費用の一部を補助する。 【補助額】工事費用の2/3（上限15万円）
	西郷村移住定住住宅補助金	新たに村外から西郷村へ移住し、新築または中古住宅を購入する方へ補助。 【補助額】 ・新築住宅 購入経費の1/2（限度額40万円） ・中古住宅 購入経費の1/2（限度額20万円） 中学生以下の子と同居する場合、一人につき10万円を補助。
	西郷村木造住宅耐震診断者派遣事業	所有者が自ら居住する住宅の耐震診断にかかる専門家派遣費用の助成。 個人負担額：6,000円
	西郷村木造住宅耐震改修支援事業	所有者が自ら居住する住宅の耐震改修工事の費用の助成。 ・一般耐震改修工事 補助額：費用の2分の1以内かつ1,150,000円以内の額 ・簡易耐震改修工事及び部分耐震改修工事 補助額：費用の2分の1以内かつ690,000円以内の額
	空き家サポート業務 （公益社団法人 白河・西郷広域 シルバー人材センター）	所有者に代わって空き家を定期的に訪問し、点検するサービスを実施。 ①空き家の現状確認（訪問・点検） 1回につき2,000円 ②管理サポート（オプション） 屋外清掃、除草、庭木剪定、お墓清掃など、作業内容及び料金は依頼・相談内容に基づき現場確認・見積

<空家等の発生抑制・適正管理のための支援事業等（例）>

令和 8 年 1 月時点

所管	施策等の名称	概要
西 郷 村	高齢者にやさしい住まいづくり 助成事業	65 歳以上の高齢者又は 40 歳以上 65 歳未満で介護認定を受けている方であって、世帯の主たる生計維持者が児童手当所得制限以下の方に対して、手すりの取り付け、段差解消等の住宅改修資金を助成。 助成限度額：上限 200,000 円 ※改修費用の 2 割自己負担
	浄化槽設置整備事業	合併処理浄化槽を設定しようとする方へ、その設置に要する費用の一部を補助。 補助金額： ・ 5 人 槽：332,000 円 ・ 6～7 人 槽：414,000 円 ・ 8～10 人 槽：548,000 円 ・ 11～20 人 槽：939,000 円 ・ 21～30 人 槽：1,472,000 円 ・ 31～50 人 槽：2,037,000 円 ・ 51 人 槽以上：2,326,000 円

2 空家等及びその跡地の利活用に対する施策

2-1 外部への情報提供

平成27年8月に設置された福島県空家等対策連絡調整会議の構成員である福島県、県内各市町村、関係団体等と連携し、空家等の情報共有、外部への情報提供方法等について検討します。

また、不動産関係団体等と連携を図り、空家等及びその跡地の活用についての相談体制について検討します。

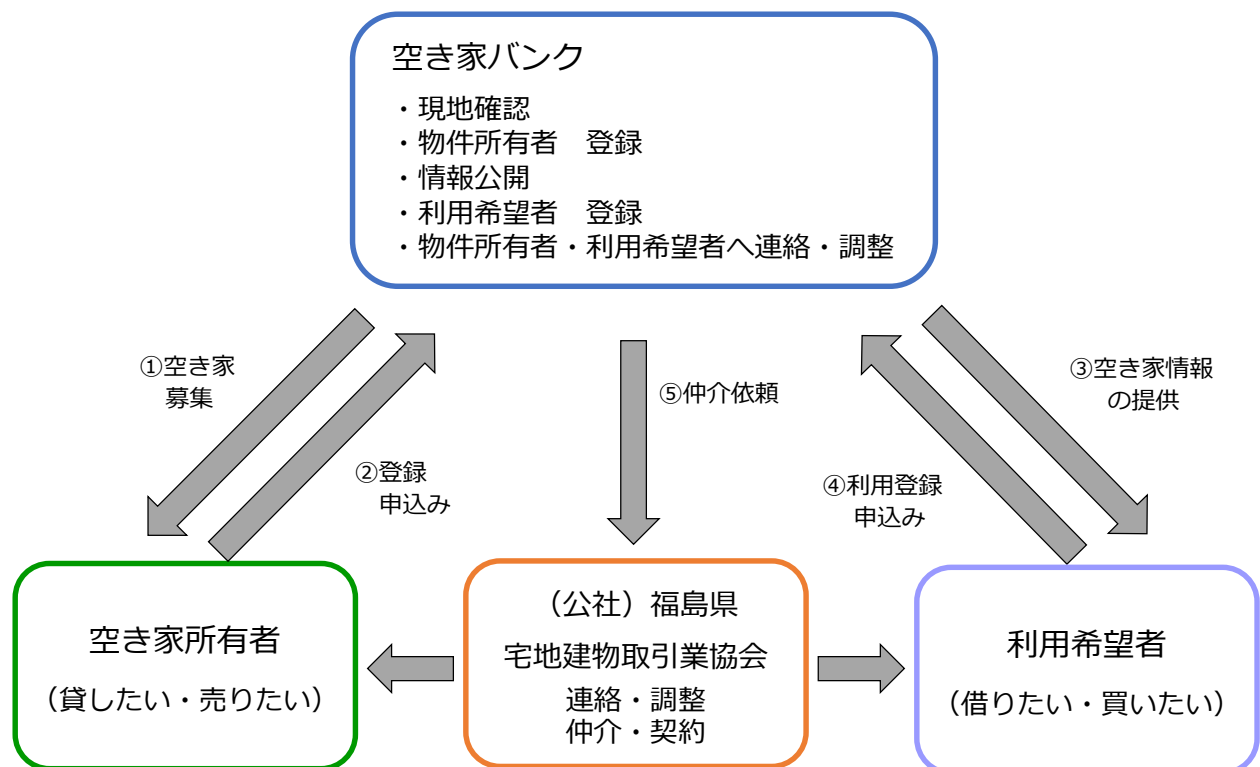
2-2 空き家バンク制度の開設

空き家、空き地の売買、賃貸を希望する所有者等からの申込を受けた情報を登録し、村のホームページ等により必要と認める範囲で情報を公開し、村内で定住・移住等を目的として空き家・空き地の利用を希望する方へ対して情報を提供する仕組み（空き家バンク制度）を開設しました。

開設にあたっては、ニーズに合わせた情報を発信することを念頭に置き、国土交通省において運用が開始されている「全国版空き家・空き地バンク」と連携をしています。

令和3年3月22日に西郷村空き家バンクを開設し、令和7年9月末日時点の実績として登録件数9件に対して、契約成立5件、取消4件（法人との契約により取消）となっています。

<空き家バンク制度イメージ>



<全国版空き家・空き地バンク：株式会社 LIFULL>

URL : https://www.homes.co.jp/akiyabank/fukushima/nishishirakawa_nishigo

①こちらに掲載している物件情報は、自治体または国が管理しています。

LIFULL HOME'Sトップ > 空き家バンク > 北海道・東北 > 福島県 > 福島県 西白河郡西郷村の空き家物件一覧

福島県 西白河郡西郷村のまち情報



西郷村は、福島県の南端、西白河郡の西に位置し、日光国立公園に代表される水と緑に恵まれた自然環境、里山と田園風景が残る農村集落の環境、新白河駅周辺の都市的環境という特色がある。西部は那須連山の美しい山並みと、福島県を貫流する阿武隈川の源流を有し、南会津郡下郷町に接している。また、北西は岩瀬郡天栄村、南部は栃木県那須町、東部は白河市と接している。

▼ まちの支援制度・関連情報を開く

▼ 地図を開く

ページトップ

福島県 西白河郡西郷村の空き家物件 (0件)

<全国版空き家・空き地バンク：アットホーム株式会社>

URL : <https://nishigo-v07461.akiya-athome.jp/>

0248-25-2943

最近見た物件 0件 | 検討リスト 0件 | 保存した条件 0件

ホーム

「さわやか高原公園都市」にしごう 西郷村 空き家バンク

沿線検索 LINE SEARCH

エリア検索 AREA SEARCH

地図検索 MAP SEARCH

戸建を売りたい ☒ フリーワード

検索結果を見る

Menu

- 空き家バンク物件情報 >
- 西郷村 HP >
- 移住・定住 >

地図から探す

地図 航空写真

渡辺建設工業(株)

グランドエクスプレス

愛宕神社 風車

2-3 利活用・除却に向けての支援事業等の例

空家等及び除却後の空き地の利活用を促進するための税制措置及び支援事業として下表の施策等があります。具体の事案に対する初期の判断として、対応手段の選択肢となりうる事業概要を掲載しています。

＜空家等の利活用・除却のための支援事業等（例）＞

令和8年1月時点

所管	施策等の名称	概要
国土交通省	空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（固定資産税等）	「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）の規定に基づき、市町村長が管理不全空家等、特定空家等の所有者等に対し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た場合は、当該管理不全空家等、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する。
	フラット35地域連携型（空き家対策）	「空き家対策」に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利を一定期間引き下げる。
	空き家再生等推進事業	居住環境の整備改善を図るため、空き家等の活用・除却等に係る経費を支援（社会資本整備総合交付金の基幹事業）
	空き家対策総合支援事業	空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行う。
	地域優良賃貸住宅制度（既存住宅を活用した地域優良賃貸住宅の供給）	既存住宅を活用した地域優良賃貸住宅の供給についても、整備費や家賃の低廉化に要する費用を支援。
	住宅セーフティネット制度	民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする住宅セーフティネット制度により、住宅の改修や入居者負担の軽減、居住支援協議会等による居住支援活動等への支援を行う。
	スマートウェルネス住宅等推進事業（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）	「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、整備（空き家等の改修を含む）に対して支援する。
	住宅・建築物耐震改修事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）	住宅・建築物の耐震化の支援委関する事業並びに耐震改修及び建替え等に対して支援を行う。

3 管理不全の空家等に対する施策

3-1 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に対する措置は、法第13条（参考資料1参照）に基づき、行政指導である指導（法第13条第1項）及び勧告（同条第2項）となります。

①所有者等の事情の把握と適切な管理依頼

適切な管理が行われていない空家等の所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることとします。

また、所有者等に対して情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めることとします。

②管理不全空家等に対する措置の事前準備

ア 調査

村長は、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法の施行のために必要な調査を行うことができます。（法第9条第1項）

イ 管理不全空家等に関係する権利者との調整

「管理不全空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、村長が指導等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「管理不全空家等」の所有者等とによる解決に委ねるものとします。

③管理不全空家等の所有者等への指導

村長は、当該管理不全空家等の所有者等に対して所有者等自らの意思による改善を促すよう指導をすることができます。（法第13条第1項）

④管理不全空家等の所有者等への勧告

村長は、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大きいと認めるときは、指導をした者に対して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をとることを勧告することができます。（法第13条第2項）

なお、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

3-2 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、法第22条（参考資料1参照）に基づき、行政指導である助言又は指導及び勧告、不利益処分である命令、代執行、災害その他非常の場合において、特定空家等に関し緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、命令を行ういとまがないときの緊急代執行、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき者が分からないときのいわゆる略式代執行とに大別されます。

①所有者等の事情の把握と適切な管理依頼

適切な管理が行われていない空家等の所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることとします。

村長は所有者等の事情を踏まえた上で、文書等により適切な管理依頼を行うものとします。

②特定空家等に対する措置の事前準備

ア 報告徴収及び立入調査

村長は、適切な管理依頼を行っても状況の改善が見られない場合、法の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができます。（法第9条第2項）

イ 特定空家等に関係する権利者との調整

「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねるものとします。

③特定空家等の所有者等への助言又は指導

村長は、除却、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができます。（法第22条第1項）

④特定空家等の所有者等への勧告

村長は、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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます。（法第22条第2項）

なお、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

災害その他非常の場合において、命令等を経ることなく緊急代執行を行う可能性があります。

⑤特定空家等の所有者等への命令

ア 命令

村長は、上記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ます。（法第 22 条第 3 項）

なお、緊急代執行を行う場合には、この命令及び命令に付随する意見聴取等の手続を経る必要はありません。

イ 意見書の提出先等

命令を実施する場合において、あらかじめその措置を命じようとする者又はその代理人に対し、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りません。（法第 22 条第 4 項）

⑥特定空家等に係る代執行

ア 代執行

村長は、上記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 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、文書による戒告、代執行令書による通知等の手続を経た上で、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ます。（法第 22 条第 9 項）

※ 非常の場合又は危険切迫の場合

村長は、非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の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ます。（行政代執行法第 3 条第 3 項）

イ 費用請求

この措置に要した費用については、当該所有者に請求します。（行政代執行法第 5 条・第 6 条）

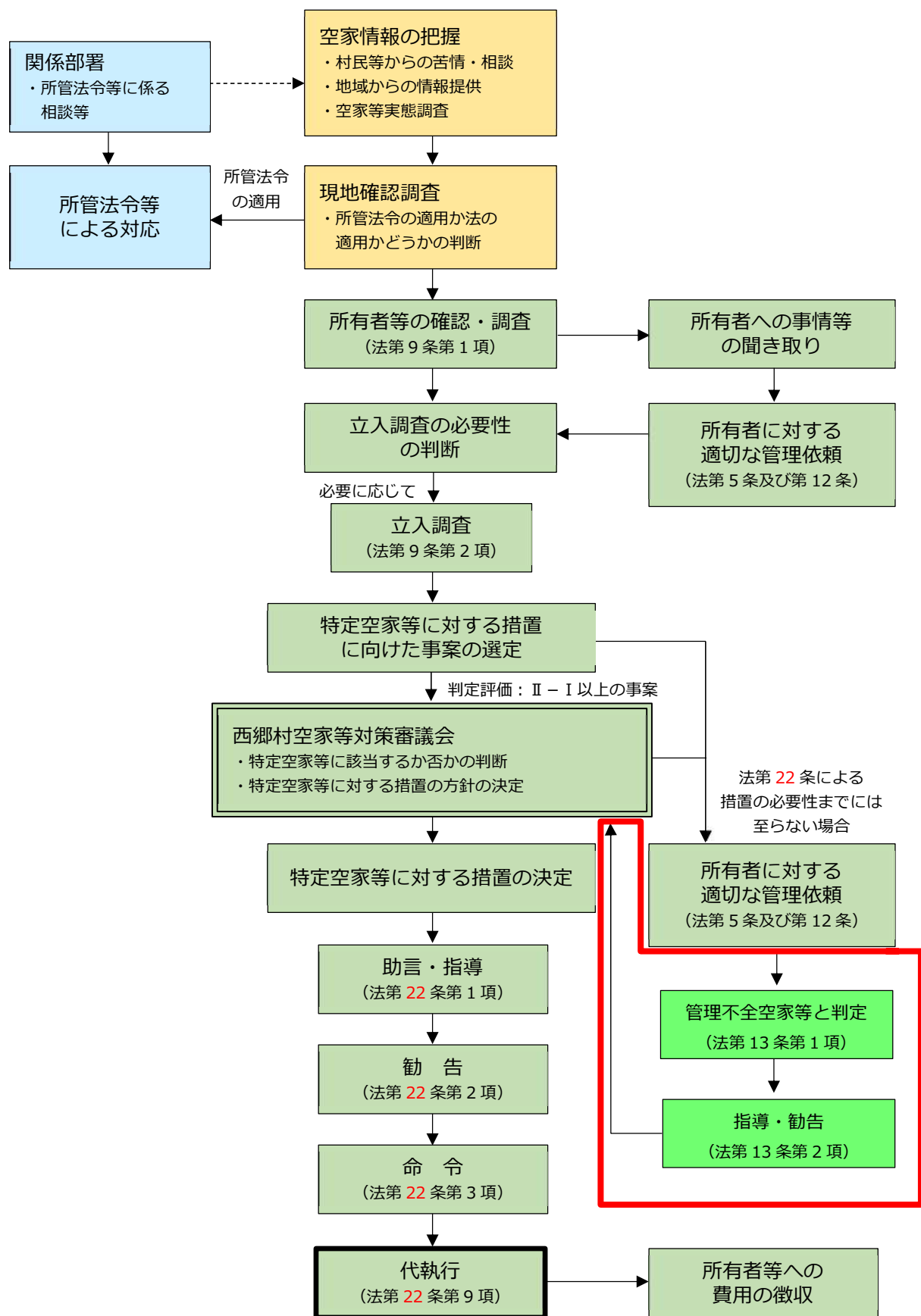
⑦過失なく措置を命ぜられるべき者を確知できない場合

村長は、法第 22 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知する（知る）ことができないときは、村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。（いわゆる略式代執行。法第 22 条第 10 項）

⑧災害その他非常の場合

村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を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、法第 22 条第 3 項から第 8 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、緊急代執行を行うことができます。（法第 22 条第 11 項）

<「管理不全空家等」、「特定空家等」に対する措置の流れ>



3-3 「管理不全空家等」、「特定空家等」であることを判断する際の 基本的な考え方

法第2条第2項において、「特定空家等」は次の各状態にあると認められる空家等であると規定されています。

- 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

また、法第13条第1項において、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おそれのある状態の空家等を「管理不全空家等」と規定されています。

国では、「管理不全空家等」、「特定空家等」の判断の参考となる基準について、『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）』（以下、「ガイドライン」といいます。）を定め、一般的な考え方を示しています。

西郷村においても、このガイドラインに基づき、「管理不全空家等」、「特定空家等」の判断を行うものとします。

なお、「管理不全空家等に対する措置」、「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、ガイドライン第3章、第4章に基づき、参考資料4『「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』を参考に、「管理不全空家等」、「特定空家等」に対する措置に向けた事案を選定し、西郷村空家等対策審議会での意見を踏まえ、「管理不全空家等」、「特定空家等」に対する措置を決定するものとします。

3-4 「管理不全空家等」、「特定空家等」の判断のための調査項目

「管理不全空家等」、「特定空家等」に該当するか否かの判断にあたっては、建物の状態や周辺環境に及ぼす影響等を総合的及び客観的に評価するために、ガイドラインを基本とした調査項目及び判定基準表を設定します。

なお、調査結果は、ガイドラインに基づく下記①～④の調査分野ごとに 3 段階の評価指標で区分し、また各分野を合計した総合評価を算出して、最終的に判定評価として表すものとします。

＜調査分野＞

- 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

＜3 段階評価指標＞

- 評価Ⅰ：該当数の割合が 30%未満 管理不全空家等としての認定の必要性がある
- 評価Ⅱ：該当数の割合が 30%以上 特定空家等としての認定の必要性がある
- 評価Ⅲ：該当数の割合が 50%以上 特定空家等としての認定の必要性が高い

＜判定評価＞

分野評価の最大値 — 総合評価
例) Ⅲ — Ⅰ

※分野評価の最大値は、総合評価には表れない、対応が急がれる分野があることを示すものであり、2 種の指標により空家等の状態を示すことを意図しています。

＜認定要件＞

「管理不全空家等」、「特定空家等」への認定要件としては、判定評価がⅡ－Ⅰ以上のものについて認定対象として取り扱い、庁内関係部署の協議による事案の選定を経て、西郷村空家等対策審議会へ諮ることとしますが、認定要件を満たさない場合においても、分野ごとの各基準項目について、周辺環境への影響が著しい状態が確認されているものについては、認定対象として取り扱うことができるものとします。

認定要件		分野評価の最大値		
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
総合評	Ⅰ	管理不全空家等	特定空家等	特定空家等
	Ⅱ		特定空家等	特定空家等
	Ⅲ			特定空家等

＜調査項目・評価指標の見直し及び改訂＞

調査項目・評価指標は、今後の調査実績及び他市町村の事例を参考に、西郷村空家等対策審議会において協議の上、適宜見直し及び改訂を行うものとします。

管理不全空家等・特定空家等の判断基準表（1／2）

次の分野の各項目への該当を立入調査等により確認し、評価を行います。

分野	管理不全空家等・特定空家等の判断の基準となる状態	該当	該当数	分野評価
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	1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある		/11 項目数：11 3個以下：Ⅰ 4個以上：Ⅱ 6個以上：Ⅲ	
	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある			
	ア 建築物の著しい傾斜（基礎に不同沈下がある、柱が傾斜している） ※ 下げ振り等を用いて調査できる状況にある場合は、1/20 超の確認	☐		
	イ 基礎又は土台の腐朽・破損・変形又は基礎と土台のずれ	☐		
	ウ 柱、はり、筋かいの腐朽・破損・変形又は柱とはりにずれ	☐		
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある			
	ア 屋根が変形、屋根ふき材が剥落、軒の裏板・たる木が腐朽、軒・雨樋がたれ下がっている	☐		
	イ 壁体を貫通する穴、外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し下地が露出、外装材の浮き	☐		
	ウ 看板の仕上材料が剥落、看板・給湯設備・屋上水槽等が転倒・破損・脱落・支持部腐食	☐		
	エ 屋外階段、バルコニーが腐食・破損・脱落・傾斜	☐		
	オ 門、塀にひび割れ・破損・傾斜	☐		
	2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある			
	ア 擁壁表面に水がしみ出し、流出している	☐		
	イ 水抜き穴の詰まりが生じている	☐		
	ウ ひび割れが発生している	☐		
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	1 建築物又は設備等の破損が原因で、以下の状態にある		/5 項目数：5 1個以下：Ⅰ 2個以上：Ⅱ 3個以上：Ⅲ	
	ア 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である	☐		
	イ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	☐		
	ウ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	☐		
	2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある			
	ア ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	☐		
	イ 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	☐		
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	1 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		/6 項目数：6 1個以下：Ⅰ 2個以上：Ⅱ 3個以上：Ⅲ	
	ア 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	☐		
	イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	☐		
	ウ 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	☐		
	エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	☐		
	オ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	☐		
	カ 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	☐		

管理不全空家等・特定空家等の判断基準表（2／2）

分野	管理不全空家等・特定空家等の判断の基準となる状態	該当	該当数	分野評価
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 立木が原因で、以下の状態にある		/11 項目数：11 3個以下：Ⅰ 4個以上：Ⅱ 6個以上：Ⅲ	
	ア 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	☐		
	イ 立木の枝等が近隣の道路にはみ出し、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			
	ア 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	☐		
	イ 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	☐		
	ウ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の生活に支障を及ぼしている	☐		
	エ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の生活に支障を及ぼしている	☐		
	オ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	☐		
	カ 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			
	ア 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	☐		
	イ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	☐		
	ウ 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	☐		

総合評価		項目数：33 9個以下：Ⅰ 10個以上：Ⅱ 17個以上：Ⅲ	/33	
------	--	--	-----	--

悪影響の程度	周辺の建築物や通行人等に対する影響	影響度：大	☐
		影響度：小	☐
		影響度：無	☐
危険等の切迫性	危険等の切迫性	切迫性：大	☐
		切迫性：小	☐
		切迫性：無	☐

総合所見	
------	--

※ 評価指標

- Ⅰ：該当数の割合が30%未満 ⇒ 管理不全空家等としての認定の必要性がある
Ⅱ：該当数の割合が30%以上 ⇒ 特定空家等としての認定の必要性がある
Ⅲ：該当数の割合が50%以上 ⇒ 特定空家等としての認定の必要性が高い

判定評価	
分野評価 最大値	総合評価
—	—

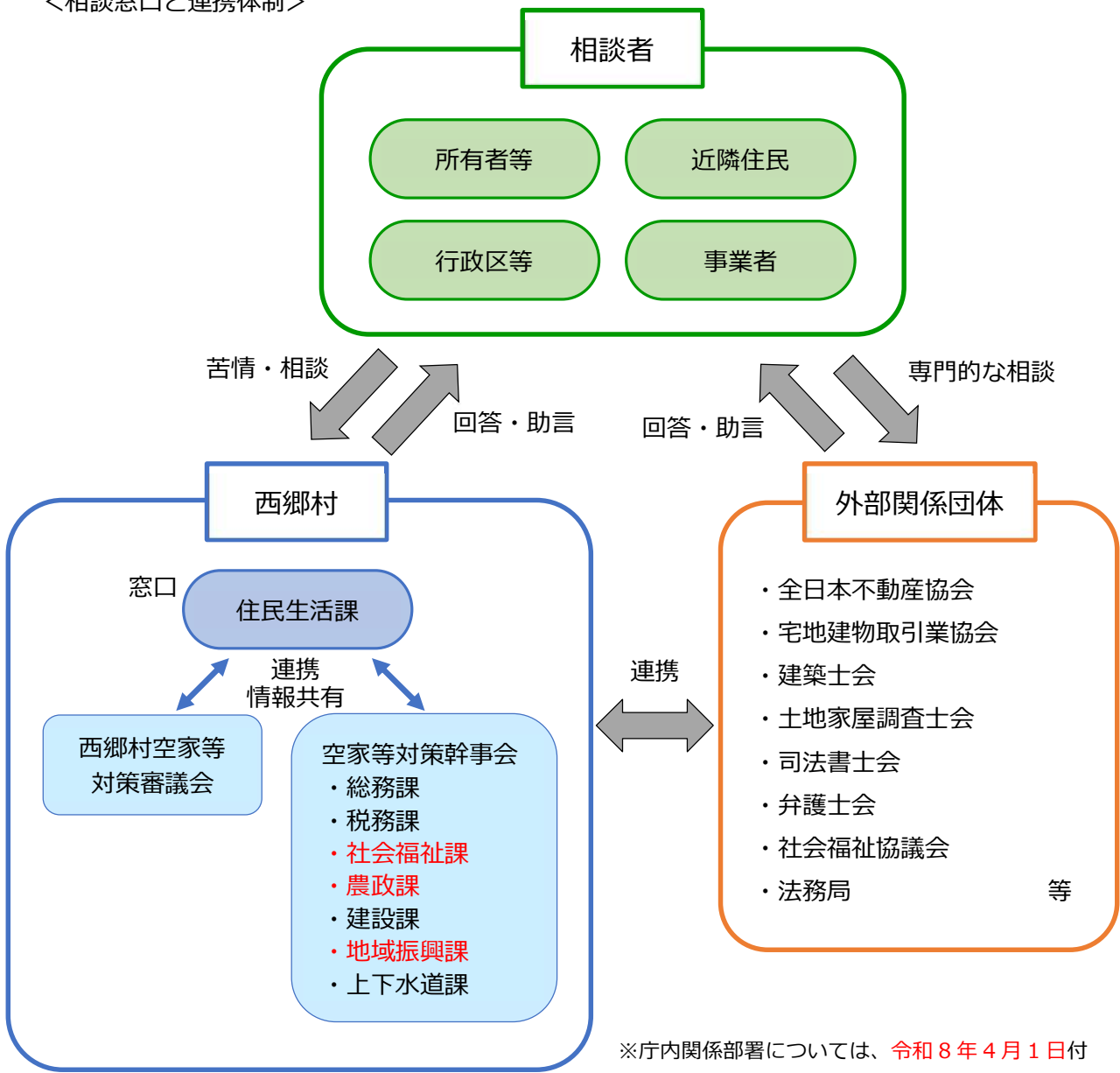
4 空家等に関する相談・連携体制の整備

4-1 相談窓口と連携体制の構築

空家等の問題は多岐にわたることから、住民生活課に空家等に関する相談窓口を設け、その他関連する措置・対応については庁内関係部署で連携して対応します。

空家等をめぐる一般的な相談はまず本村において対応した上で、専門的な相談、例えば空家等をどのように活用すればいいか、また、今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合の維持管理や、建物の相続登記等については、不動産関係団体、建築士会、土地家屋調査士会、司法書士会、弁護士会、法務局等の外部関係団体と共に連携して相談体制の整備を検討します。

＜相談窓口と連携体制＞



※庁内関係部署については、令和8年4月1日付の機構改革後の組織を記載しています。
(詳細は次頁「4-2 庁内組織体制」参照)

4-2 庁内組織体制

空家等対策については、下表の役割及び関連法令に基づき、各所管課で情報を共有し、連携して対応にあたります。

<空家等対策に係る本村の主な関係部署と役割>

所管課		役割	関連法令
住民生活課	生活環境・地域安全グループ (0248-25-2197)	・空家等に関する相談窓口 ・空家等対策計画の策定及び変更 ・空家等対策審議会の運営 ・空家等の発生の予防 (適正管理の促進・意識啓発) ・空家等調査・データベース管理 ・管理不全空家等、特定空家等に対する措置 (助言・指導・勧告・命令・公告・代執行等) ・廃棄物処理・不法投棄に関する対応 ・犬及び猫の影響による公衆衛生悪化の防止 ・ネズミ及びハチ等の影響による公衆衛生悪化の防止	・空家等対策特別措置法 ・廃棄物処理法 ・狂犬病予防法 ・建築物衛生法
	戸籍住民グループ (0248-25-1114)	・空家等の所有者等の確認 (戸籍・住民基本台帳)	・戸籍法 ・住民基本台帳法
総務課	総務・人事グループ (0248-25-1112)	・行政区長との連携	
	防災・管財グループ (0248-21-5190)	・火災発生予防 ・災害対策・緊急時の対応等	・消防法 ・災害対策基本法 ・災害救助法
税務課	課税グループ (0248-25-1113)	・空家等の所有者等の確認 (固定資産課税台帳) ・固定資産税の取扱い (管理不全空家等、特定空家等の住宅用地特例の解除)	・地方税法
社会福祉課	地域福祉グループ (0248-25-3910)	・障がい者・子育て世帯等向けの居住の安定確保 ・民生委員・福祉委員との連携	・住宅セーフティネット法 ・障害者総合支援法
	高齢者支援・介護保険グループ (0248-25-3910)	・高齢者世帯等向けの居住の安定確保 ・独居老人・老老世帯の把握	・住宅セーフティネット法
農政課	総合農政グループ (0248-25-1116)	・農地付き空家等の活用促進 ・住宅に入り込む有害鳥獣への対応（ハクビシン等）	・農地法
建設課	管理・都市計画グループ (0248-25-1117)	・空家等の倒壊・外壁落下等の防止 ・空家等の改修・除却等に関する助言・指導 ・道路の安全に関する対策 ・都市計画（用途地域・地区計画等）に関する指導	・建築基準法 ・道路法 ・都市計画法 ・景観法
地域振興課	商工観光・地域づくりグループ (0248-25-2910)	・空家等及び跡地の利活用の促進 ・空き店舗等の利活用の促進 ・定住・移住支援（空き家バンク活用）	・中心市街地活性化法 ・地域商店街活性化法
上下水道課	経営グループ (0248-25-2912)	・水道開閉栓情報の確認	

※村民サービスの向上、より効率的・効果的な組織体制の確立等を目的として、令和8年4月1日付で、機構改革により庁内組織の再編を実施します。上記の表の各所管課とその役割は変更後のものを記載しています。

4-3 西郷村空家等対策審議会

法第7条（参考資料1参照）に準じた村長の諮問機関として、「西郷村空家等対策審議会条例」に基づき、「西郷村空家等対策審議会」を設置し、特定空家等に該当するか否かの判断及びその措置の方針に関すること、またその他空家等対策の推進に関する協議を行います。

＜西郷村空家等対策審議会構成員＞

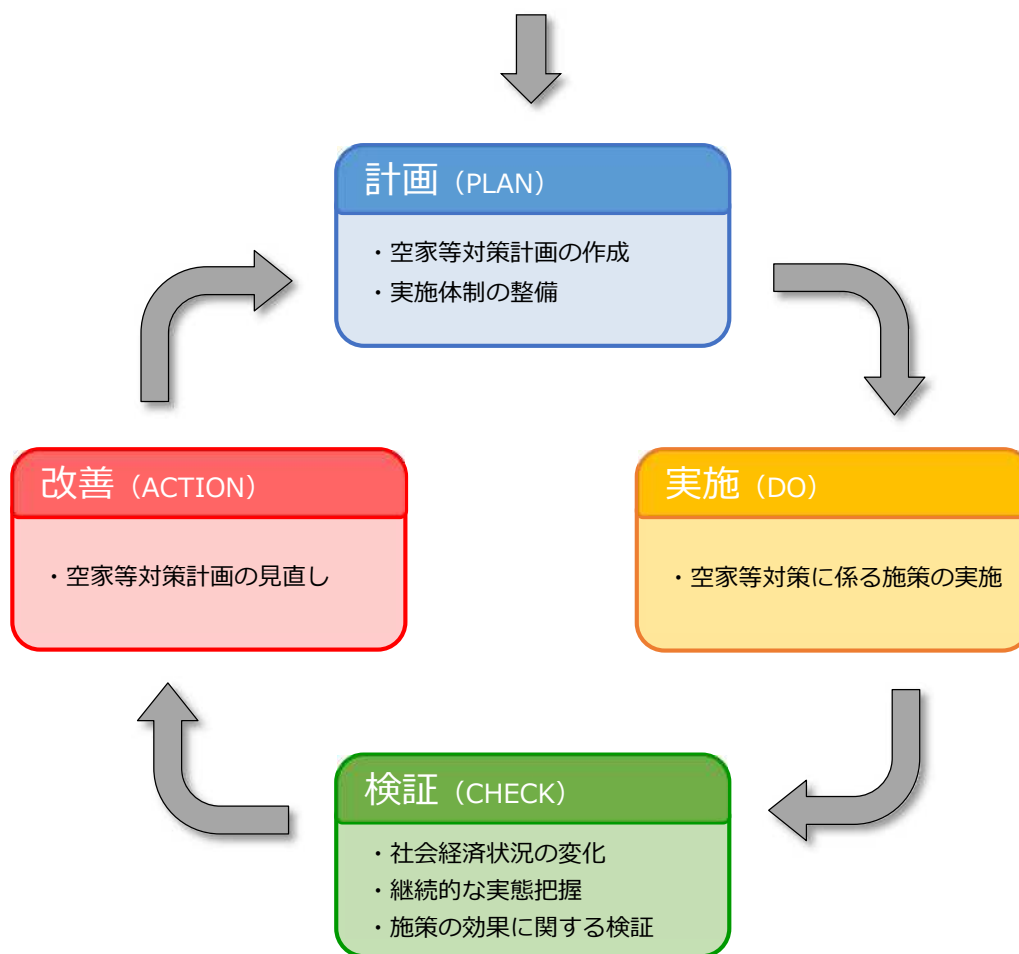
	所属等	区 分
1	公益社団法人 全日本不動産協会 福島県本部	第1号委員 (学識経験のある者)
2	公益社団法人 福島県建築士会 白河支部	
3	公益社団法人 福島県宅地建物取引業協会 白河支部	
4	福島県土地家屋調査士会 白河支部	
5	公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会	
6	福島県司法書士会	
7	福島県弁護士会 白河支部	
8	社会福祉法人 西郷村社会福祉協議会	
9	日本大学工学部	
10	福島地方法務局 白河支局	第2号委員 (その他村長が必要と認める者)
11	福島県白河警察署	
12	白河地方広域市町村圏消防本部 白河消防署 西郷分署	
13	西郷村行政区長会	

第6章 継続的な管理とフォローアップ

1 本計画の推進と見直し

本計画は、社会経済状況の変化や空家等対策の効果等を見極め、必要に応じて、随時見直します。

西郷村第四次総合振興計画等の上位・関連計画との整合性



参考資料

- ・ 参考 1：空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・ 参考 2：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【概要】
- ・ 参考 3：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)【概要】
- ・ 参考 4：「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
- ・ 参考 5：西郷村空家等対策審議会条例
- ・ 参考 6：空き家サポート業務概要（公益社団法人 白河・西郷広域シルバー人材センター）
- ・ 参考 7：外部の関係団体の相談窓口

参考 1：空家等対策の推進に関する特別措置法

○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)

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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つて、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

を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

1 0 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。

1 1 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。

1 2 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。

1 3 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。

1 4 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、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、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の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」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第

十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二條 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 4 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 5 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 7 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って、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ったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

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

び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

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

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

（政令への委任）

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

（検討）

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

参考 2：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【概要】

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【概要】

「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）」第 6 条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

(4) 空家等管理活用支援法人の指定

(5) 地方住宅共有公社、都市再生機構、住宅金融支援機構との連携

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 空家等の適切な管理に係る措置

8 特定空家等に対する措置

- ・ガイドラインを参照しつつ、「管理不全空家等」、「特定空家等」の対策を推進

9 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「管理不全空家等」、「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 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

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

(2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

(3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

(4) 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

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

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

- 1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性
- 2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項
 - ①保安上危険の防止のための管理
 - ②衛生上有害の防止のための管理
 - ③景観悪化の防止のための管理
 - ④周辺の生活環境の保全への悪影響防止のための管理

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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

※国土交通省公開資料（<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712337.pdf>）を基に編集

参考3：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）【概要】
(令和5年12月13日最終改正)

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）【概要】

管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの空家等に対する処置に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される及び**管理不全空家等及び特定空家等**
2. 具体的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**
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (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**
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (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

- ・ **管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。**
- (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**
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (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**
 - ① **周辺の状況による悪影響の程度**
 - ② **空家等の状況による悪影響の程度**
 - ③ **危険等の切迫性**
 - ④ **その他の状況も勘案した総合的な判断**

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**
 - ・空家等の外観目視による調査。
 - ・所有者等の承諾を得て立会いの下、敷地内や室内の物理的状态等の調査。
 - ・適切な管理を行う意向について聞き取り調査。
 - (2) **データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供**
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に管理不全空家等に係る最新情報を提供
 - (3) **管理不全空家等に関係する権利者との調整**
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. **管理不全空家等の所有者等への助言又は指導**
 - (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**
 - (1) **勧告の対象**
 - (2) **勧告の実施**
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2) **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

- | | | |
|--|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 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 <ol style="list-style-type: none"> (1) 報告徴収及び立入調査 <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関係する権利者との調整 <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 <ol style="list-style-type: none"> (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 <ol style="list-style-type: none"> (1) 勧告の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 | <ol style="list-style-type: none"> 5. 特定空家等の所有者等への命令 <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 (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 6. 特定空家等に係る代執行 <ol style="list-style-type: none"> (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収 | <ol style="list-style-type: none"> 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 <ol style="list-style-type: none"> (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収 <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 災害その他非常の場合 <ol style="list-style-type: none"> (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」「～命ずるとまがないとき」 (2) 「これらの規定にかかわらず」 (3) 費用の徴収 9. 必要な措置が講じられた場合の対応 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。 |
|--|--|---|

ガイドライン〔別紙 1〕～〔別紙 4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔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

1. 建築物等の倒壊

(1) 建築物

(特定空家等)

- ・ 著しい建築物の傾斜
- ・ 著しい屋根全体の変形
又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・ 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)

- ・ 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

(2) 門、塀、屋外階段等

(特定空家等)

- ・ 著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
- ・ 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)

- ・ 著しい立木の傾斜
- ・ 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

2. 擁壁の崩壊

(特定空家等)

- ・ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
- ・ 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

3. 部材等の落下

(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
- ・ 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

(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
- ・ 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

3. 立木の枝

(特定空家等)

- ・ 立木の大枝の脱落
- ・ 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

4. 部材等の飛散

(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
- ・ 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

(2) 立木の枝

(特定空家等)

- ・ 立木の大枝の飛散
- ・ 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

〔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

1. 石綿の飛散

(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

(1) 汚水等

(特定空家等)

- ・ 排水設備（浄化槽を含む）からの汚水等の流出
- ・ 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〕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）

- ・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

〔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

1. 汚水等による悪臭の発生

（特定空家等）

- ・排水設備（浄化槽を含む）の汚水等による悪臭の発生
- ・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
- ・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

（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

（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

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

（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

（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

（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

※国土交通省公開資料（<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712337.pdf>）を基に編集

参考 4 : 「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 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が法第 2 条第 2 項の各状態にあたるか否かの判断基準については、ガイドラインにより、次の①から④の状態が該当するものとされています。

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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある

ア 建築物の著しい傾斜

イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある



出典：外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（国土交通省）

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

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

- ア 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である
- イ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ウ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

- ア ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- イ 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



出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

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

1 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

- ア 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
- イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
- ウ 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
- エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
- オ 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている
- カ 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



出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

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 立木が原因で、以下の状態にある

- ア 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
- イ 立木の枝等が近隣の道路にはみ出し、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

- ア 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
- イ 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
- ウ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の生活に支障を及ぼしている
- エ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の生活に支障を及ぼしている
- オ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
- カ 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

- ア 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
- イ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている
- ウ 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



出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

2 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。



出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

3 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断します。



出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

参考 5 : 西郷村空家等対策審議会条例

○西郷村空家等対策審議会条例

平成 30 年 6 月 27 日

西郷村条例第 18 号

(設置)

第 1 条 空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。）について必要な事項を審議するため、西郷村空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第 2 条 審議会は、村長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議する。

- (1) 村内に存する空家等が法第 2 条第 2 項に規定する状態にあるか否かに関すること。
- (2) 法第 1422 条第 1 項の助言又は指導に関すること。
- (3) 法第 1422 条第 2 項の規定による勧告に関すること。
- (4) 法第 1422 条第 3 項の規定による命令に関すること。
- (5) 法第 1422 条第 3 項の規定により村長が命じた必要な措置について、同条第 9 項の規定により行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、村長が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に関すること。
- (6) 法第 1422 条第 10 項の規定により村長が必要な措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることに関すること。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、空家等の対策の推進に関すること。

(組織)

第 3 条 審議会は、委員 15 人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから村長が委嘱する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) その他村長が必要と認める者

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第 5 条 審議会に会長を置き、委員の互選によって定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議は、会長が招集する。ただし、会長が不在の場合にあっては、村長が招集する。

2 会長は、審議会の会議の議長となる。

3 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第7条 審議会は、必要があると認めたときは、委員以外の者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(秘密の保持)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、住民生活課において処理する。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

この条例は、平成30年7月1日から施行する。

附 則（令和2年3月23日条例第2号）抄

(施行期日)

1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和5年6月19日条例第16号）抄

(施行期日)

第1条 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第2条 この条例の施行の際現に附属機関の委員である者は、施行日においてそれぞれの附属機関の委員として委嘱され、又は任命されたものとみなす。この場合において、その委嘱され、又は任命されたものとみなされる者の任期は、施行日における従前の附属機関のそれぞれの任期の残任期間とする。

2 前項の委員が在任する間の当該附属機関の委員の定数及び構成は、なお従前の例による。

参考 6：空き家サポート業務概要（公益社団法人 白河・西郷広域シルバー人材センター）

公益社団法人 白河・西郷広域シルバー人材センター
空き家サポート業務

空き家管理サポートいたします！

（空き家サポート業務とは）

「空き家サポート業務」とは、あなたに代わって空き家を定期的に訪問し点検するサービスです。

お見積無料



○ 空き家管理のサポート

空き家の現状確認

- ・建物の確認（破損等の確認）
- ・家屋敷地内（雑草、庭木等繁茂の確認）
- ・家屋敷外周（隣家との境界雑草・樹木繁茂の確認）
- ・不法侵入、不法投棄がないか確認
- ・郵便受け内の確認

1回につき ￥2,000円
（事務費、消費税込み）

* 家屋・敷地内外の現状をチェックシートで確認し報告書(写真付き)を郵便、もしくはメールで送ります。

※家屋内部の確認は出来ませんのでご了承ください

○ オプション

無料でお見積りいたします。（現地確認の上、見積をさせていただきます。）

- ・清掃（屋外）1時間当たり 964円～（事務費、消費税込み）
- ・除草（草むしり）1時間当たり 997円～（事務費、消費税込み）
- ・機械除草 1時間当たり 1,379円～（事務費、消費税込み）
- ・大工仕事 1時間当たり 1,356円～（事務費、消費税込み）
- ・庭木剪定 1時間当たり 1,356円～（事務費、消費税込み）
- ・お墓清掃 1時間当たり 1,232円～（事務費、消費税込み）



（2時間未満は割増料金になります。）

・その他の作業についても、ご相談ください。ただし、不在の屋内に立ち入る作業はお受けできません。

○ ご依頼の流れ



まずはお気軽にご相談下さい

公益社団法人 白河・西郷広域シルバー人材センター
〒961-0951 福島県白河市中町53番地
TEL 0248(22)9128
FAX 0248(22)9140

- ・西郷支所 TEL 0248(25)5128
- ・表郷事務所 TEL 0248(32)4651
- ・大信事務所 TEL 0248(46)2346
- ・東 事務所 TEL 0248(34)3644



参考 7：外部の関係団体の相談窓口

1. 空き家の活用に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県空き家・古民家相談センター	古民家・空き家の利活用方法	福島市五月町 4-25 (福島県建設センター5 階) TEL：024-563-6213

2. リフォーム等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県耐震化・リフォーム等推進協議会	耐震診断、リフォーム全般	福島市五月町 4-25 (福島県建設センター5 階) TEL：024-529-5273
公益社団法人 福島県建築士会 白河支部	耐震診断、リフォーム全般	白河市昭和町 292-1 TEL：0248-22-3612

3. 空き家解体後の廃棄物に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
一般社団法人 福島県産業資源循環協会	廃棄物に関する相談	福島市中町 4 番 20 号 エスケー中町ビル 4 階 405 号室 TEL：024-524-1953

4. 法律に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県弁護士会 白河法律相談センター	相続（遺言・遺産分割等）、財産管理、成年後見、調停・訴訟手続等に関する相談	白河市大手町 3-10 あぶくま会館 D 号室 TEL：0248-22-3381
日本司法支援センター (法テラス) 福島地方事務所	訴訟等法律相談	福島市北五老内町 7-5 イズム 37 ビル 4F TEL：0570-078-370

5. 取引に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
公益社団法人 福島県宅地建物取引業協会 白河支部	取引に関する説明	白河市道場小路 96-5 白河商工会議所 2F TEL：0248-24-1331
公益社団法人 全日本不動産協会 福島県本部	取引に関する説明	郡山市南 1-45 TEL：024-939-7715
公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 福島県支部	取引に関する説明	郡山市虎丸町 15-4 (株式会社郡中本店内) TEL：024-934-9038
公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会	取引に関する説明	郡山市桑野 2 丁目 5 番 1 号 桑野ビル 2 階 TEL：024-931-4360

6. 土地の境界等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県土地家屋調査士会	土地の境界問題等	福島市北五老内町 4 番 22 号 TEL : 024-534-7829

7. 登記、相続等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県司法書士会	土地、建物の登記、相続の 手続等に関する相談	福島市新浜町 6-28 TEL : 024-534-7502

8. 権利義務等に関する書類の作成等に関する相談

団体名	相談内容	連絡先
福島県行政書士会	書類の作成等に関する相談	郡山市堂前町 10 番 10 号 TEL : 024-973-7161



西郷村空家等対策計画

平成 31 年 3 月

(令和 8 年 3 月改訂)

発行 西郷村

企画・編集 西郷村 住民生活課

〒961-8501

福島県西白河郡西郷村大字熊倉字折口原 40 番地

TEL : 0248-25-1111 (代表)

FAX : 0248-25-4517