

資料編

目 次

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	1
1. 1	空家等対策の推進に関する特別措置法	1
1. 2	空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）	13
1. 3	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】	14
1. 4	「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【概要】	15
1. 5	空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律【概要】	16
2	大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例	17
2. 1	大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例	17
2. 2	大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例施行規則	20
3	大淀町空家等対策協議会	25
3. 1	大淀町空家等対策協議会設置要綱	25
3. 2	大淀町空家等対策協議会 委員名簿	27
3. 3	大淀町空家等対策協議会検討経緯	27
4	大淀町空家等対策庁内会議	28
4. 1	大淀町空家等対策庁内関係課	28
4. 2	大淀町空家等対策庁内会議検討経緯	28
5	空家等実態調査概要（令和5年実施）	29
5. 1	調査・判定項目の設定	29
5. 2	老朽度・危険度判定基準の設定	32
5. 3	大淀町特定空家等判定基準	35
6	大淀町空き家バンク制度	60
6. 1	大淀町空き家バンク制度実施要綱	60
6. 2	空き家バンク申込手続きの流れ	64
6. 3	空き家登録希望者フローチャート	65
6. 4	空き家利用希望者フローチャート	66
7	大淀町老朽危険空家等除却事業補助金制度	67
7. 1	大淀町老朽危険空家等除却事業補助金交付要綱	67
7. 2	大淀町老朽危険空家等除却事業補助金制度概要及び手続の流れ	73
7. 3	住宅の不良度の判定基準表	78

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

1. 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）

最終改正：令和 5 年 6 月 1 4 日（公布）

令和 5 年 1 2 月 1 3 日（施行）

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

（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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、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。

(協議会)

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 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 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
 - 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。

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、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、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をすることができる。

（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っ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(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。
- 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つた場合においては、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（昭和三十二年法律第四十三号）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、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を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。

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。

1. 2 空家等対策の推進に関する特別措置法（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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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。）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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われ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にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

1. 3 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5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

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 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 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「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 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

1. 4 「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【概要】

「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】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応	第2章 「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
<p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体の事案に対する措置の検討</p> <p>(1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 <p>(2)行政関与の要否の判断</p> <p>(3)他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 <p>(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>(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</p> <p>(3)悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
第3章 特定空家等に対する措置	
<p>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</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</p> <p>(1)立入調査</p> <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。 <p>(2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供</p> <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 <p>(3)特定空家等に関する権利者との調整</p> <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。 <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1)特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2)措置の内容等の検討</p>	<p>4. 特定空家等の所有者等への勧告</p> <p>(1)勧告の実施</p> <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 <p>(2)関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1)所有者等への事前の通知</p> <p>(2)所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3)公開による意見の聴取</p> <p>(4)命令の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 <p>(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</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1)実体的要件の明確化</p> <p>(2)手続的要件</p> <p>(3)非常の場合又は危険切迫の場合</p> <p>(4)執行責任者の証票の携帯及び呈示</p> <p>(5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(6)費用の徴収</p> <p>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</p> <p>(1)「過失がなく」「確知することができない」場合</p> <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に、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。 <p>(2)事前の公告</p> <p>(3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(4)費用の徴収</p> <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。 <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</p> <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	【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
<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1)建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している <p>(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 	<p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 <p>(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
【別紙3】 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	【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
<p>(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 <p>(2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 	<p>(1)立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 <p>(3)建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

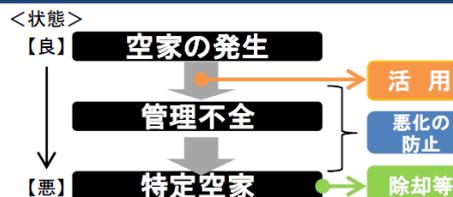
1. 5 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律【概要】

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
→安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・ 市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

2 大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例

2. 1 大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例

大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例

令和5年3月27日 条例第2号

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理及び活用の促進に関する施策を町民とともに推進するために必要な事項を定めることにより、町民の生命、身体及び財産を保護し、生活環境を保全するとともに、美しい景観を維持し安心安全なまちづくりと定住促進の推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定めるところによる。

(1) 町民等 町の区域に居住し、勤務し、通学し、又は滞在する者及び町内に所在する法人、住民組織その他の団体をいう。

(2) 住民組織 自治会その他一定の地域住民等により組織された団体をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(基本理念)

第3条 空家等の適正な管理及び活用は、生活環境の保全や安心・安全な地域社会の維持及び健全な発展を図る観点から、町、所有者等及び町民等が相互に連携を図り、協力して取り組まなければならない。

(町の責務)

第4条 町は、この条例の目的を達成するために必要な施策を総合的かつ計画的に実施し、空家等に関する対策の推進に努めるものとする。

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適正に管理しなければならない。

2 所有者等は、当該空家等及び跡地を自ら利活用する見込みがないときは、賃貸、売買その他これを利活用するための取り組みを行うよう努めなければならない。

(町民等の役割)

第6条 町民等は、適正に管理されない空家等が周辺的生活環境に及ぼす影響について理解を深め、町が実施する空家等に関する対策の推進に協力するとともに、町民等同士が連携し、若しくは協働し、又は町と連携して空家等の適正な管理及び活用の促進を図り生活環境を保全するよう努めるものとする。

2 町民等は、適正な管理が行われておらず生活環境に悪影響を及ぼす恐れのある空家等を発見したときは、町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(実態調査)

- 第7条 町長は、空家等に関し前条第2項の規定による情報の提供を受け、又はその他の方法により、適正に管理されていない空家等に関する情報を把握したときは、当該空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 町長は、法第9条第2項の規定による立入調査のほか、前項の実態調査を行う場合において必要があると認めるときは、必要な限度において、その命じた者若しくは委任した者を当該空家等に立ち入って調査させ、又は関係者に質問させることができる。
 - 3 前項の調査又は質問を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者からの請求があったときは、これを提示しなければならない。
 - 4 第2項の規定による調査又は質問の権限は、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。

(所有者等による空家等の適正な管理の促進)

- 第8条 法第12条の規定によるもののほか、町長は、適正な管理がされておらずそのまま放置すれば特定空家等になる恐れがあると認められるものについては、その所有者等に対し、適正な管理を促進するための指導を行うことができる。

(緊急安全措置)

- 第9条 町長は、適正な管理がされていない空家等について、倒壊その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、必要最小限度の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。
- 2 前項の措置を行おうとする者は、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。
 - 3 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、過失がなく当該所有者等を確認することができない場合にあっては、当該通知を行わず、その旨を公告することをもって足りる。
 - 4 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該所有者等から当該措置に要した費用を、徴収するものとする。ただし、過失がなく当該所有者等を確認することができないときその他町長が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

(軽微な措置)

- 第10条 町長は、適正な管理がされていない空家等について、開放されている扉、窓その他開口部の閉鎖、支障物の移動又は除去、立入禁止のための措置、立木等の枝打ち又は伐採、除草、その他の同程度の軽微な措置を講ずることにより、地域における保安上又は生活環境上の支障を除去し、又は軽減することができる場合において、当該空家等の所有者等がやむを得ない事情により自ら当該措置を行うことができないと認めるときは、必要最低限度の当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

2 町長は、前項の規定により軽微な措置を行うときは、原則として、あらかじめ軽微な措置の対象となる空家等の所有者等の同意を得るものとする。

(公表)

第11条 町長は、法第14条第3項の規定による命令を受けた者が、正当な理由なく命令に係る措置を履行しない場合は、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令の対象である特定空家等の所在地及び種別

(2) 命令に従わなかった者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）

(3) 命令の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

2 町長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ命令を受けた者に意見を述べる等の機会を与えなければならない。

(支援)

第12条 町長は、空家等の適正な管理及び活用の促進のため必要があると認めるときは、所有者等に対し、別に定めるところにより必要な支援を行うことができる。

(関係行政機関等との連携)

第13条 町長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、警察、消防その他の関係行政機関及び住民組織に対し、適正な管理がされていない空家等に関する情報を提供し、必要な協力を求めることができる。

(民事による解決との関係)

第14条 この条例の規定は、空家等に関する紛争の当事者が、双方の合意による当該紛争の自主的な解決を図ることを妨げるものではない。

(委任)

第15条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、令和5年4月1日から施行する。

2. 2 大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例施行規則

大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例施行規則

令和5年3月27日 規則 第1号

(目的)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例（令和5年3月大淀町条例第2号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、法及び条例において使用する用語の例による。

(情報提供)

第3条 条例第6条第2項の規定による情報の提供は、空家等に関する情報提供書（様式第1号）を町長に提出する方法によるほか、口頭その他の方法により行うものとする。

(立入調査等)

第4条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第2号）により行うものとする。

2 法第9条第4項及び条例第7条第3項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第3号）とする。

(情報の提供、助言その他の必要な援助)

第5条 法第12条の規定による情報の提供、助言その他必要な援助を書面で行うときは、空家等の適正管理に関する情報の提供等通知書（様式第4号）により行うものとする。

(空家等の適正管理に関する指導)

第6条 条例第8条の規定による指導は、空家等の適正管理に関する指導書（様式第5号）により行うものとする。

(特定空家等の認定)

第7条 特定空家等の認定は、別表に掲げる基準により行うものとする。

2 町長は、空家等が特定空家等に該当すると認定したときは、当該特定空家等の所有者等に対し、特定空家等認定通知書（様式第6号）により通知するものとする。ただし、過失がなく当該所有者等を確認することができない場合にあっては、当該通知を行わず、その旨を公告することをもって足りる。

3 第1項の規定による通知を行った場合において、町長は、特定空家等の所有者等が必要な措置を講じたことにより、当該特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認めるときは、遅滞なくその旨を特定空家等認定解除通知書（様式第7号）により当該所有者等に対し、通知するものとする。

(特定空家等への助言又は指導)

第8条 法第14条第1項の規定による助言又は指導は、特定空家等への助言・指導書(様式第8号)により行うものとする。

(勧告)

第9条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第9号)により行うものとする。

(命令)

第10条 法第14条第4項の規定による通知は、命令に係る事前通知書(様式第10号)により行うものとする。

2 法第14条第4項の規定による意見書の提出は、命令に係る事前通知に対する意見書(様式第11号)により行うものとする。

3 法第14条第5項の規定による公開による意見の聴取の請求は、命令に係る事前通知に対する意見聴取請求書(様式第12号)により行うものとする。

4 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取の機会付与通知書(様式第13号)により行うものとする。

5 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(様式第14号)により行うものとする。

6 法第14条第11項の規定による標識の設置は、標識(様式第15号)により行うものとする。

(代執行)

第11条 法第14条第9項の規定による処分(以下「代執行」という。)に係る行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(様式第16号)により行うものとする。

2 代執行に係る行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(様式第17号)により行うものとする。

3 代執行に係る行政代執行法第4条の証票は、執行責任者証(様式第18号)とする。

4 非常の場合又は危険切迫の場合において、法第14条第3項の規定により命令に係る措置内容の実施について緊急の必要があり、第1項及び第2項に規定する手続きをとる暇がないときは、行政代執行法第3条第3項の規定により、その手続きを経ないで代執行をすることができる。

5 代執行に係る行政代執行法第5条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書(様式第19号)により行うものとする。

(督促)

第12条 町長は、前条第5項の納付命令について、その納付期限までに納付の命令を受けた者(以下「納入義務者」という。)から費用の納付がない場合は、その納付期限後20日以内に代執行費用納付督促状(様式第20号。以下「督促状」という。)を納入義務者に送付し、その督促状の発送日から起算して10日以内の納付期限を定め、その納付を督促するものとする。

(滞納処分)

第13条 町長は、督促状の納付期限までに納入義務者が費用を納付しない場合は、行政代執行法第6条の規定により国税滞納処分の例により処分するものとする。

(代執行費用徴収職員)

第14条 町長は、費用の徴収に関して国税徴収法(昭和34年法律第147号)の規定により町長が委任した職員(以下「代執行費用徴収職員」という。)をもって次の各号に掲げる事務を行うものとする。

- (1) 納入義務者の財産の調査、質問及び検査に関すること
- (2) 納入義務者の財産の差し押さえに関すること

2 代執行費用徴収職員は、第1項各号に掲げる事務を行うときは、代執行費用徴収職員証(様式第21号)を携帯し、関係者からの請求があったときは、これを提示しなければならない。

(略式代執行)

第15条 法第14条第10項の規定による措置(以下「略式代執行」という。)を行う場合における公告は、町役場前掲示場への掲示、インターネットを利用して閲覧に供する方法により行うものとし、その期間は14日以上設けるものとする。

2 略式代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その身分を示す執行責任者証(第22号様式)を携帯し、関係者からの請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 執行責任者は、略式代執行を開始する場合は、略式代執行の実施の対象となる空家等に向け略式代執行宣言(第23号様式)により宣言するものとする。

4 執行責任者は、略式代執行を終了する場合は、略式代執行の実施の対象となる空家等に向け略式代終了宣言(第24号様式)により宣言するものとする。

(動産等の取扱い)

第16条 町長は、行政代執行又は略式代執行を行う場合において、当該措置の内容が特定空家等の全部又は一部の除却であり、動産等(廃棄物を含む。以下「動産等」という。)に対する措置を含める場合は、所有者等に対し、当該特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等について、当該措置の期限までに運び出し、関係法令の定めるところにより適切に処理するよう通知するものとする。ただし、略式代執行の場合はその旨を公告することをもってこれに代えるものとする。

2 町長は、代執行又は略式代執行により廃棄物及び危険を生ずる恐れのある動産等が発生した場合は、関係法令の定めるところにより適正に処理するものとする。

3 町長は、代執行又は略式代執行の相当の価値ある動産等又は社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は、関係法令の定めるところにより、期間を定めて当該動産等を保管するものとする。

4 前項の期間は、町長が別に定める。

(緊急安全措置)

第17条 条例第9条第2項の規定による証明書は、緊急安全措置者証(様式第25号)とする。

2 条例第9条第3項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書（様式第26号）により行うものとする。

（公表）

第18条 条例第11条第1項の規定による公表は、町役場前掲示場への掲示、インターネットを利用して閲覧に供する方法その他町長が適当と認める方法により行うものとする。

（その他）

第19条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この規則は、令和5年4月1日から施行する。

別 表（第7条関係）

1 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題
 <そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態>

箇所	項目	内容
建築物の倒壊等の危険性	建築物の著しい傾斜	建物の傾斜
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎と土台のずれ
		基礎の破損・変形等
		土台等の腐食
屋根及び外壁等の脱落・飛散等の危険性	屋根、ひさし又は軒の老朽化	屋根の腐朽・破損・欠落等
	外壁の老朽化	外壁仕上材の剥離、腐朽、破損、脱落等
	看板、給湯施設、屋外水槽等の老朽化	看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒、脱落、飛散等
	屋外階段又はバルコニーの老朽化	バルコニー、屋外階段等の破損、剥落等
	門又は塀の老朽化	門、塀の倒壊、損傷等
擁壁の老朽化による危険性	擁壁の老朽化	擁壁のひび割れ、擁壁表面への水のしみ出し、敷地地盤への影響等

2 空家等が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題
 <そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れがある状態>

要因	項目	内容
建築物又は設備等の破損等によるもの	吹付け石綿等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性
	浄化槽、排水等	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生、排水等の流出による臭気の発生等
ごみ等の放置、不	ごみや動物から生じる衛生	ごみ等の放置、不法投棄による臭

法投棄によるもの	上の悪影響	気や多数のねずみ、はえ、蚊の発生等
----------	-------	-------------------

<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>

要因	項目	内容
周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	屋根、外壁、窓ガラス、看板、立木、ごみ等（右記に該当するものがあるか）	屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
		看板が原型を留めず、本来の用途をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
		敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている。

<その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態>

要因	項目	内容
立木によるもの	敷地内の立木	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、又は、立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している。
空家等に住み着いた動物等によるもの	建物内及び敷地内の動物等	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。
		動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している。
		敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。
建築物等の不適切な管理等によるもの	不審者の侵入、土砂等の流出	シロアリが大量に発生している。
		門扉が施錠されていないこと、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。 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。

3 近隣への影響の有無

<周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす恐れ>

項目	内容
影響度の判定	1) 建築物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題 隣地又は道路境界と建築物の距離・角度により判定する。
	2) 空家等が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題 隣地住居や公衆用道路と建築物の距離により判定する。

(様式は掲載省略)

3 大淀町空家等対策協議会

3. 1 大淀町空家等対策協議会設置要綱

大淀町空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号、以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）の作成及び変更、実施に関する協議を行うため、大淀町空家対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第9条第1項の規定による空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の調査及び法第9条第2項の規定による特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）と認められるものに対する立ち入り調査の方針に関すること。
- (3) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (4) 法第14条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関すること。
- (6) 前各号に掲げるもののほか空家等の対策に関し必要と認めること。

(組織)

第4条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、町長及び次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する者をもって充てる。

- (1) 地域住民
- (2) 町議会の議員
- (3) 学識経験を有する者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 民間団体等の代表者
- (6) 本町の職員
- (7) その他町長が必要と認めた者

(委員の任期)

第5条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に、会長及び副会長を各1人置き、会長は町長をもって充て、副会長は

委員のうちから会長が指名する。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて会長が招集し、会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ聞くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 議長は、会議において必要と認めるときは、委員以外の者に対し、その出席を求め、意見を聴取し、又は必要な資料等を提出させることができる。

(会議の公開等)

第8条 会議はこれを公開する。ただし、会長又は委員の過半数が必要であると認めるときは、非公開とすることができる。

2 会長は、必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人を退場させることができる。

(報酬及び費用弁償)

第9条 委員の報酬及び費用弁償は、特別職の職員で非常勤のものの報酬、費用弁償等に関する条例（昭和31年大淀町条例第19号）の規定を適用する。ただし、第4条第2項第4号に規定する委員には支給しない。

(庁内検討部会)

第10条 協議会には、付議すべき議案の調整等を行うため、必要に応じて庁内検討部会を置くことができる。

(守秘義務)

第11条 委員、庁内検討部会の構成員及び協議会の会議に出席した者は、正当な理由なく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12条 協議会に関する庶務は、建設環境部建設産業課において行う。

(その他)

第13条 この要綱に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附則

本要綱は、平成30年12月1日より施行する。

附則

本要綱は、令和2年12月1日より施行する。

附則

本要綱は、令和5年1月1日より施行する。

3. 2 大淀町空家対策協議会 委員名簿

該当条文		所属	役職・氏名
本文	町長	大淀町	町長 辻本 眞宏
(1)	地域住民	大淀町区長会	会長 池田 政則
(2)	町議会の議員	大淀町議会	総務建設産業委員会 委員長 長谷川 力雄
(3)	学識経験を有する者	おおみね法律事務所	大淀町顧問弁護士 石黒 良彦
		NKプランニング株式会社	一級建築士 中谷 耕三
(4)	関係行政機関の職員	奈良県警察 吉野警察署	生活安全課長(警部) 藤川 朋久(計画策定当時)
		奈良県広域消防組合 大淀消防署	総務課長(消防司令) 向井 史彦
(5)	民間団体等の代表者	特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ	代表理事 有江 正太
(6)	本町の職員	—	—
(7)	その他町長が必要と認めた者	—	—

3. 3 大淀町空家等対策協議会検討経緯

	開催日	議 事
第1回	令和6年1月26日	・空家等実態調査(令和5年実施)の結果について ・空家等対策計画の改定について(第2期計画) ・今後の改定スケジュールについて
第2回	令和6年3月27日	・前回協議内容の確認について ・空家等対策計画の改定について(第2期計画) ・今後の改定スケジュールについて

4 大淀町空家等対策庁内会議

4. 1 大淀町空家等対策庁内関係課

部署名
総務部 総務課
総務部 企画財務課
総務部 税務課
住民福祉部 人権住民保険課
住民福祉部 福祉介護課
建設環境部 建設産業課
建設環境部 環境整備課
上下水道部 業務課

4. 2 大淀町空家等対策庁内会議検討経緯

	開催日	議 事
第1回	令和6年1月12日	・空家等実態調査(令和5年実施)の結果について ・空家等対策計画の改定について(第2期 素案) ・大淀町空家対策協議会の開催及び今後のスケジュールについて
第2回	令和6年3月14日	・空家等対策計画の改定について(第2期 素案) ・大淀町空家対策協議会の開催及び今後のスケジュールについて

5 空家等実態調査概要（令和5年実施）

5. 1 調査・判定項目の設定

現地にて空家実態調査を行うにあたり、「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」等に基づいて調査項目の設定を行った。

調査項目は、敷地や建物内への立ち入りが必要な項目を除き、「空家」であることの判定と家屋の管理状況や老朽化状況を把握するために必要となる項目を設定した。

(1) 空家判定のための調査項目

調査項目として、まずは調査対象家屋が「空家であるかどうか」を判定するための調査項目および判定項目の設定を行った。

空家判定のために設定した調査項目は以下のとおり。

- ・表札
- ・郵便受
- ・雨戸・カーテン
- ・電気メーター
- ・ガスメーター
- ・ガスボンベ（LPガス）
- ・売り・貸しの表示
- ・生活サイン・使用状況

これらの調査項目すべての結果に基づき、対象家屋が空家であるかどうかの判定を行うものとした。

上記の空家判定において、居住・使用が認められ「空家ではない」と判定されたものについては、この時点で調査終了とし、写真撮影は実施しないものとした。

(2) 状況調査・詳細調査の項目

空家判定において、「居住・使用無し（空家である）」および「空家可能性」と判定されたものについては、引き続き状況調査・詳細調査を実施するものとした。

まず、対象家屋の状況調査として以下の調査項目を設定した。

- ・用途
- ・建て方
- ・構造
- ・規模

次に、空家の老朽度や管理状況などを判定するための詳細調査として、以下の調査項目を設定した。

なお、これらの調査項目および判定項目については、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」に基づき、将来的に特定空家等の特定や対策を実施する際に検討資料として活用できる項目を設定している。

- ・基礎
- ・建物の傾斜
- ・屋根・軒
- ・外壁
- ・開口部
- ・門・塀・柵
- ・擁壁
- ・屋外階段・バルコニー
- ・看板・給湯設備・屋上水槽・アンテナ等屋外施設
- ・樹木
- ・雑草
- ・ごみ堆積物
- ・衛生面（ごみの臭気や害虫発生等）
- ・駐車場・駐車スペース
- ・前面道路（隣接敷地）との離隔

これらの項目のそれぞれについて、部材の老朽化状況や樹木・雑草・ごみなどの管理状況、該当設備の有無等について調査を行い、判定を行うものとした。

上記までの調査項目および判定項目について、空家の実態調査票としてとりまとめたものを次項に添付する。

【空家等実態調査票】

1. 空家判定項目					
No	調査項目	判定項目			
1	表札	1_有	2_無		
2	郵便受	1_郵便物が溜まっていない	2_郵便物は溜まっている	3_ふさがれている、または無い	4_確認できない
3	雨戸・カーテン	1_雨戸・カーテンが締め切られていない	2_雨戸・カーテンが締め切られている	3_雨戸・カーテンが無い	4_確認できない
4	電気メーター	1_動いている	2_動いていない	3_外されている	4_確認できない
5	ガスメーター	1_動いている	2_動いていない	3_外されている	4_確認できない
6	ガスボンベ(LPガス)	1_ボンベ有	2_ボンベ無	3_確認できない	
7	売り・貸しの表示	1_有	2_無	3_確認できない	
8	生活サイン・使用状況	1_有	2_無	3_判定困難	
9	空家判定	1_居住又は使用なし	2_空家可能性	3_判定困難	4_居住または使用あり
10	メモ・特記事項	自由記述			

「4. 居住または使用あり」と判定した建物はここで調査終了

2. 建物状況調査項目					
No	調査項目	判定項目			
11	用途	1_住宅	2_住宅併用店舗(事務所)	3_非住宅	4_確認できない
12	建て方	1_戸建て	2_長屋・テラスハウス	3_その他	4_確認できない
13	構造	1_木造	2_非木造	3_確認できない	
14	規模	1_平屋	2_2階建て	3_3階建て	4_その他 5_確認できない

3. 空家等詳細調査項目					
No	調査項目	判定項目			
15	基礎	1_問題なし	2_一部にひび割れが生じている	3_基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	4_基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい 5_確認できない
16	建物の傾斜	1_問題なし	2_一部に傾斜が見られる	3_全体的に傾斜している	4_明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある 5_確認できない
17	屋根・軒	1_問題なし	2_屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある	3_屋根ふき材に著しい剥落が見られる	4_破損が著しい、穴が開いている 6_確認できない
18	外壁	1_問題なし	2_ひび割れ、鏽が発生しているが危険性はない	3_仕上げ材の剥落、腐朽、破損により、一部下地が露出している	4_仕上げ材の剥落、腐朽、破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている 5_確認できない
19	開口部	1_問題なし	2_ガラスや扉、枠材等に一部破損、ひび割れが見られる	3_ガラス、扉、枠材等が外れている、または著しく破損している	4_確認できない
20	門・塀・柵	1_問題なし、門・塀・柵が存在しない	2_一部亀裂または穴が開いている	3_大きな亀裂または穴が開いている	4_確認できない
21	擁壁	1_問題なし、擁壁が存在しない	2_一部にひび割れ、剥離、鉄筋の露出が見られる	3_ひび割れ、剥離、鉄筋の露出、傾き、膨らみが著しい	4_確認できない
22	屋外階段・バルコニー	1_問題なし、屋外階段・バルコニーが存在しない	2_一部に腐食、破損、傾斜が見られる	3_著しい腐食、破損、傾斜が全体に見られる	4_確認できない
23	看板・給湯設備・屋上水槽・アンテナ等屋外設備	1_問題なし、屋外設備が存在しない	2_一部に腐食、破損、傾斜が見られる	3_著しい腐食、破損、傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある	4_確認できない
24	樹木	1_問題なし	2_手入れ無	3_手入れ無で敷地外に突出している	4_確認できない
25	雑草	1_問題なし	2_手入れ無	3_手入れ無で敷地外に突出している	4_確認できない
26	ごみ堆積物	1_問題なし	2_敷地内で堆積している	3_敷地外まであふれている	4_確認できない
27	衛生面	1_問題なし	2_ごみが散乱し、臭気が発生している	3_ごみが散乱し、ネズミ、ハエ、蜂が多数発生している、汚物が放置されている	4_確認できない
28	駐車場・駐車場スペース	1_有	2_無	3_判定困難	4_確認できない
29	前面道路(隣接敷地)との離隔	1_被害を受ける状況にない	2_被害を受ける状況にある	3_確認できない	
30	メモ・特記事項	自由記述			

※現地調査終了後、調査結果及び現地写真等を元に総合的に空家等評価を行う。

5. 2 老朽度・危険度判定基準の設定

現地調査による詳細調査結果に基づき、空家の老朽度・危険度を判定するための基準を設定した。

ここで設定した基準を用い、空家と判定した家屋すべてで老朽度・危険度の判定を行っている。

空家の老朽度・危険度を判定するための項目は、現地調査で実施する詳細調査の概ね全項目（※駐車場・駐車スペースの有無のみ除く）を対象とし、総合的な判定するものとした。

なお、判定方法は、調査項目ごとに判定結果に基づく配点を行い、全調査項目の合計点を用いて老朽度・危険度の判定（4段階・A（悪）～D（良））を行う方法とした。

また、調査項目（部材）のうち、基礎部の状態や家屋の傾斜など、家屋の倒壊等に直接的に関わるものについては加重配点を行い、老朽度・危険度判定の結果と空家の実態にできるだけ乖離が発生しないよう検討を行って基準を設定した。

次項以降に設定した老朽度・危険度判定基準を示す。

調査項目に対する点数表

調査項目	最高点	指標	点数
基礎	100	1_問題なし	0
		2_一部にひび割れが生じている	25
		3_基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	50
		4_基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい	100
建物の傾斜	100	1_問題なし	0
		2_一部に傾斜が見られる	25
		3_全体的に傾斜している	50
		4_明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	100
屋根・軒	50	1_問題なし	0
		2_屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある	15
		3_屋根ふき材に著しい剥落が見られる	25
		4_破損が著しい、穴が開いている	50
外壁	25*	1_問題なし	0
		2_ひび割れ、錆が発生しているが危険性はない	5
		3_仕上げ材の剥落、腐朽、破損により、一部下地が露出している	15
		4_仕上げ材の剥落、腐朽、破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている	25
開口部		1_問題なし	0
		2_ガラスや扉、枠材等の一部破損、ひび割れが見られる	10
		3_ガラス、扉、枠材等が外れている、または著しく破損している	25
門・塀・柵	25*	1_問題なし、門・塀・柵が存在しない	0
		2_一部亀裂または穴が開いている	10
		3_大きな亀裂または穴が開いている	25
擁壁		1_問題なし、擁壁が存在しない	0
		2_一部にひび割れ、剥離、鉄筋の露出が見られる	10
		3_ひび割れ、剥離、鉄筋の露出、傾き、膨らみが著しい	25
屋外階段・バルコニー	25*	1_問題なし、屋外階段・バルコニーが存在しない	0
		2_一部に腐食、破損、傾斜が見られる	10
		3_著しい腐食、破損、傾斜が全体に見られる	25
看板・給湯設備・屋上水槽・アンテナ等屋外設備		1_問題なし、屋外設備が存在しない	0
		2_一部に腐食、破損、傾斜が見られる	10
		3_著しい腐食、破損、傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある	25
樹木		1_問題なし	0
		2_手入れ無	5
		3_手入れ無で敷地外に突出している	25
雑草		1_問題なし	0
		2_手入れ無	5
		3_手入れ無で敷地外に突出している	25
ごみ堆積物	25*	1_問題なし	0
		2_敷地内で堆積している	5
		3_敷地外まであふれている	25
衛生面		1_問題なし	0
		2_ごみが散乱し、臭気が発生している	5
		3_ごみが散乱し、ネズミ、ハエ、蜂が多数発生している、汚物が放置されている	25

*最大25点とする。

老朽度・危険度判定

評価	内容	点数の合計
A	【危険度が高く解体が必要】 倒壊や飛散等の危険が切迫し、周辺への影響度、緊急性が極めて高い	$100 \leq T$
B	【老朽化が著しい】 直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	$50 \leq T < 100$
C	【改修工事により再利用が可能】 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない	$20 < T < 50$
D	【修繕がほとんど必要ない】 小規模の修繕により、再利用が可能	$0 \leq T \leq 20$

大淀町特定空家等判定基準

1 判定基準の概要

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）で定める特定空家等については、国が判断の参考として「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（以下、「ガイドライン」という。）を示している。しかし、その内容については未だ漠然としているため、特定空家等の判断に大きく差が生じることが懸念される。

本判定基準は、国のガイドラインを補完することを目的に、「奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指標等）（H30.4）」を基準として、より具体的な例示を加えて特定空家等の判断の参考となる基準を定めるものである。

（1）判定基準の適用範囲

本判定基準は、公道および敷地内からの外観目視によって判断できる内容としている。

特定空家等の判断のための立入調査は、周辺住民等の要望を踏まえて実施されるものであり、当該空家等の外観について劣化や損傷状況の判断を行うとともに、可能な限り周辺住民への意見聴取を行う。

なお、立入調査にあたっては、法第9条に基づき、立入調査を行う5日前までに当該空家等の所有者等にその旨を町より通知するものとする。

（2）立入調査に関する特措法の記載（法第9条第2項～第5項）

町長は、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認しようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

【立ち入り調査結果として必要な情報の例】

- 該当空家等の全景写真、前面・側面方向からの建物全体写真



- 周辺（公道や隣接敷地等）へ影響を及ぼしていると思われる状況が分かる写真



- 特定空家等判定基準に該当する箇所の写真（劣化箇所の拡大写真や、柱の傾きが分かる下げ振り計測時の写真など）



- 住宅地図など、周辺の建物状況や環境が把握できる資料
- 周辺住民等からの聞き取り調査記録

2 特定空家等の判断

(1) 特定空家等の判断に係る基準とは

国が法第14条第14項に基づき『「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」という。）において特定空家等の判断の参考となる基準を定めている。

【特定空家等の判断の参考となる基準】

- | |
|--|
| <p>①「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準
（建築物の倒壊、屋根・外壁等の脱落・飛散、擁壁の老朽化）</p> <p>②「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準
（石綿の飛散、汚物・排水等の臭気）</p> <p>③「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準
（汚物・落書き等の汚れ、窓の割れ・立木の繁茂等による周囲の景観との不調和）</p> <p>④「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準
（立木の腐朽・倒壊等により枝等が敷地外に大量に散乱、動物の鳴き声、糞尿等の臭気、シロアリの大量発生等、門扉の無施錠による侵入、土砂等の大量流出）</p> |
|--|

資料：ガイドラインを元に作成

(2) 「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とは

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、上記①～④の各状態を判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

【特定空家等の判断の参考となる基準】

- | |
|--|
| <p>①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
（倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等）</p> <p>②悪影響の程度と危険等の切迫性
（老朽化した空家等が、台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等）</p> |
|--|

資料：ガイドラインを元に作成

(3) 特定空家等の判断指標

立入調査による特定空家等の判断指標（調査・確認項目）として、「奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指標等）（H30.4）」を参考に、以下の通り設定した。

1) 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題

＜そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態であるか否か＞

箇所	項目	内容
建築物の倒壊等の危険性	建築物の著しい傾斜	建物の傾斜
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎と土台のずれ
		基礎の破損・変形等
		土台等の腐食
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等
屋根及び外壁等の脱落・飛散等の危険性	屋根、ひさし又は軒の老朽化	屋根の腐朽・破損・欠落等
	外壁の老朽化	外壁仕上材の剥離、腐朽、破損、脱落等
	看板、給湯施設、屋外水槽等の老朽化	看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒、脱落、飛散等
	屋外階段又はバルコニーの老朽化	バルコニー・屋外階段等の破損・剥落等
	門又は塀の老朽化	門・塀の倒壊、損傷等
擁壁の老朽化による危険性	擁壁の老朽化	擁壁のひび割れ、擁壁表面への水のしみ出し、敷地地盤への影響等

2) 空家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題

＜そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるか否か＞

要因	項目	内容
建築物又は設備等の破損等によるもの	吹付け石綿等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性
	浄化槽、排水等	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生、排水等の流出による臭気の発生等
ごみ等の放置、不法投棄によるもの	ごみや動物から生じる衛生上の悪影響	ごみ等の放置、不法投棄による臭気や多数のねずみ、はえ、蚊の発生等

<適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態であるか否か>

要因	項目	内容
周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	屋根、外壁、窓ガラス、看板、立木、ごみ等（右記に該当するものがあるか）	屋根・外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
		看板が原型を留めず、本来の用途をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
		敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている

<その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であるか否か>

要因	項目	内容
立木によるもの	敷地内の立木	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、又は、立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している
空家等に住み着いた動物等によるもの	建物内及び敷地内の動物等	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している
		動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している
		敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している
		シロアリが大量に発生している
建築物等の不適切な管理等によるもの	不審者の侵入、土砂等の流出	門扉が施錠されていないこと、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
		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

3) 近隣への影響の有無

<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>

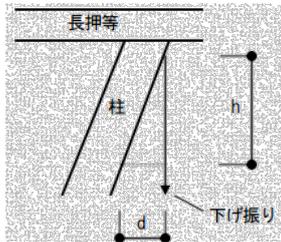
項目	内容
影響度の判定	1) 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題 隣地又は道路境界と建築物の距離・角度により判定する
	2) 空家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題 隣地住居や公衆用道路と建築物の距離により判定する

3 具体的な判断基準・評価の考え方

1) 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題の考え方

＜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か否か＞

1) -1. 建築物の倒壊等の危険性

項目	①建物の傾斜	
	建築物の一部または全体に著しい傾きが見られる状態であるかどうかを判定する。建築物の傾きは柱の傾斜の角度によって判定し、測定できる柱のうち最も大きな値を採用する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	要適正管理度【A】
	建物に 1/60 以上～1/20 未満の傾斜がある。	建物に 1/20 以上の傾斜がある。
<ul style="list-style-type: none"> 柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。 傾斜の区分は、「災害に関わる住家の被害認定基準運用指針」(平成 21 年 6 月 内閣府)の考え方を踏襲している。 なお、RC 造については木造や鉄骨造に比べて建築物の傾斜が見られにくいいため、柱のクラックや鉄筋の爆裂の状況に置き換えて判定するものとする。 		 <p>階高方向hと水平変位dの寸法を測定し、d/hの値を計算</p>

要適正管理度【B】
 建物・柱の傾斜が 1/60 以上～1/20 未満で、外壁のクラック等が見られる状態。



出典) 外観目視による住宅の不良度判定の手引 (案)

要適正管理度【A】
 建物・柱の傾斜が 1/20 以上で、軒のたわみや建具のズレ等が見られる状態。



出典) 既存不適格建築物に係る是正命令について (国土交通省)



出典) 一般財団法人消防防災科学センター

項目	②基礎と土台のずれ	
	構造耐力上主要な部分である基礎と土台等の「ずれ」の程度を判定する。判定は、外観目視で確認できる基礎及び土台のうち、最も状態の悪い箇所を採用する。古い木造建築は布基礎ではなく玉石基礎の場合も多いことから、床下等も含め確認する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	要適正管理度【A】
	土台等が基礎をはみ出さない程度のずれがある。	土台等が基礎をはみ出す程度のずれがある。
・基礎と土台のずれがどの程度見られるかを確認する。		

要適正管理度【B】

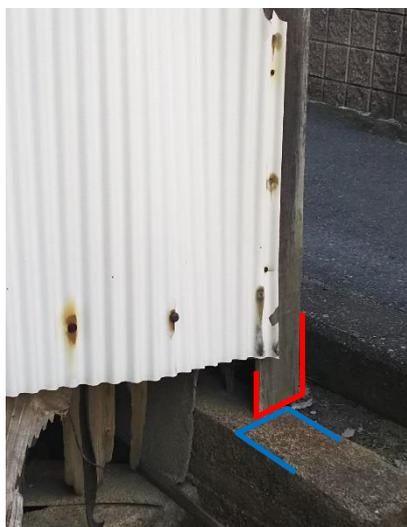
土台等が基礎をはみ出さない程度のずれがある状態。



※基礎の幅に余裕が無い場合、土台と基礎のずれが少しでもあれば、土台が基礎からはみ出す状態となるため、このような場合は基礎と土台のずれの大きさにより、要適正管理度の評価を区分するものとする。

要適正管理度【A】

土台等が基礎をはみ出す程度のずれが生じている状態。



項目	③基礎の破損・変形等	
	基礎における破損・変形の程度を判定する。 破損・変形の判定は、部材のうち最も状態の悪い箇所を採用する。 古い木造建築は布基礎ではなく玉石基礎の場合も多いことから、床下等も含め確認する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	要適正管理度【A】
	基礎に軽微とはいえない破損、変形が見られる。	基礎に著しい（崩壊の危険性が感じられる）破損、変形が見られる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に破損・変形がどの程度見られるかを確認する。 ・なお、地震時に建築物に加わる水平力に対する安全性を考慮し、部材の一部であっても破損・変形が確認される場合は、最も状態の悪い箇所を採用して判定する。 	

要適正管理度【B】

基礎に軽微とはいえない破損、変形が見られる状態。



要適正管理度【A】

基礎に著しい（崩壊の危険性が感じられる）破損、変形が見られる状態。



出典) 応急危険度判定マニュアル

項目	④土台等の腐食等	
	土台等の腐食等の程度を判定する。 判定は、外観目視で確認できる土台のうち、最も状態の悪い箇所を採用する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	要適正管理度【A】
	土台等に軽微とはいえない腐食・破損・蟻害等が見られる。	土台等に著しい（崩壊の危険性が感じられる）腐食・破損・蟻害等が見られる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・土台等に腐食・破損・蟻害等がどの程度見られるかを確認する。 ・なお、地震時に建築物に加わる水平力に対する安全性を考慮し、土台等の一部であっても腐食・破損・蟻害等が確認される場合は、最も状態の悪い箇所を採用して判定する。 	

要適正管理度【B】

土台等に軽微とはいえない腐食・破損・蟻害等が見られる状態。



土台に軽微とはいえない破損が見られる

要適正管理度【A】

土台等に著しい（崩壊の危険性が感じられる）腐食・破損・蟻害等が見られる状態。



土台に著しい蟻害が見られる

出典) 特殊建築物等定期調査業務基準

項目	⑤柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
	構造上主要な部分である柱、はり、筋かい等について、著しい損傷等が見られるか確認し、建築物の耐力等があるかを判定する。 亀裂・ひび割れ等の判定は、部材のうち最も状態の悪い箇所を採用する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	要適正管理度【A】
	柱・はり、筋かいに局所的な亀裂やひび割れ等がある、又は柱・はりにずれが発生しているものがある。	複数の柱・はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ等がある、又は複数の柱・はりにずれが発生している。
	<ul style="list-style-type: none"> 柱等に亀裂・ひび割れがどの程度見られるか、柱とはりにずれが発生していないかを確認する。 なお、地震時に建築物に加わる水平力に対する安全性を考慮し、部材の一部であっても亀裂・ひび割れが確認される場合は、最も状態の悪い箇所を採用して判定する。また、柱とはりの接合状況も踏まえて総合的に判断する。 	

要適正管理度【B】

柱・はり、筋かいに局所的な亀裂やひび割れ等がある状態。



柱に局所的なひび割れがある



柱に局所的な腐食がある

要適正管理度【A】

複数の柱・はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ等がある状態。



複数の柱、筋かいに大きな亀裂がある

出典) 応急危険度判定マニュアル

1) - 2. 屋根及び外壁等の脱落・飛散等の危険性

項目	①屋根の腐朽・破損・欠落等	
	屋根全体の変形や、屋根葺き材（瓦、折板等）、ひさし又は軒の腐朽・破損等の程度を判定する。 外観から屋根面の全体を確認できない場合は、軒先等の状況から判定する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	要適正管理度【A】
	屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている（軽微なものを除く）	屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い。
	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材の浮きや破損等の状況を確認し、脱落や飛散等による第三者危害の可能性も考慮して各部材を判定する。 ・特に、軒先等の屋根端部は脱落等による影響が大きいため、腐朽・破損や変形等の割合については、全体面積ではなく線分の比率によって判定する。 	

要適正管理度【B】

屋根が変形・剥落している状態。



屋根（瓦のみ）が剥落している

出典）外観目視による住宅の不良度判定の手引（案）

要適正管理度【A】

屋根ふき材が剥落、軒や雨樋が垂れ下がっている等により、落下・飛散のおそれが非常に



屋根ふき材が剥落し落下のおそれが高い



軒が大きく傾き、落下のおそれが高い

出典）既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）

項目	②外壁仕上材の剥離・腐朽・破損・脱落等	
	外壁仕上材の剥離・腐朽・破損等について判定する。 なお、外壁の塗装の劣化・剥離等については対象外とする。 開口部の破損についても考慮する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	要適正管理度【A】
	外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている（軽微なものを除く）。	外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている等により、落下・飛散のおそれ非常に高い。
	<ul style="list-style-type: none"> 外壁仕上材の剥離・腐朽・破損の程度によって、建築物内への雨水の浸入等による内部への影響を考慮して判定する。 外壁仕上材の脱落等による第三者への危害等についても考慮して総合的に判定する。 	

要適正管理度【B】

外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している状態。



外壁の仕上材料が剥離し、下地が露出している

要適正管理度【A】

外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出、もしくは、壁体を貫通する穴があり、落下・飛散のおそれがある状態。



外壁の仕上材料が剥離し、下地が露出して落下のおそれがある



外壁の仕上材料が破損し、壁体を貫通する穴がある

項目	③看板・給湯施設・屋上水槽等の転倒・脱落・飛散等	
	腐朽や破損状況、また転倒、脱落、飛散等が発生するおそれがあるかどうか、接合部の状況等を踏まえて判定する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	要適正管理度【A】
	看板、給湯設備、屋上水槽等に破損又は支持部分の腐食等が見られる、看板の仕上材料が剥落している（軽微なものを除く）。	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒、破損、脱落又は支持部分の腐食等により、落下・飛散のおそれが非常に高い。
	・腐食や破損による工作物等の転倒、脱落、飛散が及ぼす第三者危害の可能性を考慮して判定する。	

要適正管理度【B】

看板の支持部分に腐食等が見られる状態。



出典) 特殊建築物等定期調査業務基準

要適正管理度【A】

錆による腐朽が進行しており、何らかの負荷により脱落等の可能性が高い状態。



出典) 特殊建築物等定期調査業務基準

項目	④バルコニー・屋外階段等の破損・剥落等	
	破損や剥落、または脱落等が発生しているかどうか、接合部の状況等を踏まえて判定する。 建築物に付属する工作物等のうち、人や物の荷重が直接掛かるものを対象とする。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	要適正管理度【A】
	屋外階段、バルコニーに軽微とはいえない腐食、破損、脱落、又は傾斜がある。	屋外階段、バルコニーに腐食、破損、脱落、又は傾斜があり、落下・飛散のおそれが高い。
・腐食や破損による工作物等の脱落・転倒が及ぼす第三者危害の可能性を考慮して判定する。		

要適正管理度【B】

錆による腐朽・破損が生じているが、落下・飛散等のおそれは低い状態。



錆による破損が生じている（落下のおそれは低い）

出典) 既存不適格建築物に係る是正命令について（国土交通省）

要適正管理度【A】

老朽化による腐食等が進行しており、何らかの負荷により落下・飛散等のおそれが高い状態



老朽化による腐食・破損により、落下のおそれが高い

項目	⑤門・塀の倒壊・損傷等	
	門・塀のひび割れ、破損、傾斜等の有無について確認し、倒壊・転倒・落下等のおそれについて判定する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	要適正管理度【A】
	門、塀に軽微とはいえないひび割れ、破損又は傾斜がある。	門、塀にひび割れ、破損又は傾斜があり、倒壊・転倒・落下のおそれが非常に高い。
	<ul style="list-style-type: none"> •ひび割れや破損については全体に占める割合で判定し、傾斜については目視でも傾斜していることを確認できる場合について判定する。 •脱落や倒壊による第三者危害の可能性を考慮して判定する。 	

要適正管理度【B】

塀の一部に軽微とはいえない破損が見られる状態。



出典) 特殊建築物等定期調査業務基準

要適正管理度【A】

塀が全体に傾き、何らかの負荷により倒壊等の可能性が高い状態。



1) - 3. 擁壁の倒壊危険性

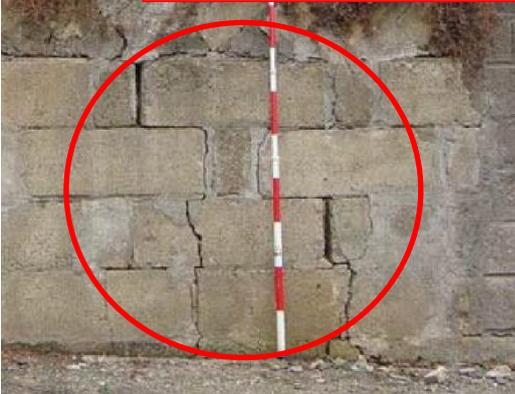
項目	擁壁のひび割れ、擁壁表面への水のしみ出し等、敷地地盤への影響	
	ひび割れや水のしみ出しなど、擁壁の老朽化状況と敷地地盤への影響について判定する。 擁壁高さについては1mを超えるものを対象とする（「宅地擁壁老朽化判定マニュアル」）。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	要適正管理度【A】
	以下のような状況が見られる（軽微なものを除く）。 <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ひび割れが発生している 	以下のような状況が顕著であり、危険度が高い。 <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ひび割れが発生している
	・擁壁の構造形式についても確認する。※練石積み・CB積み・重力式等 ・脱落や倒壊による第三者危害の可能性を考慮して判定する。	

要適正管理度【B】
全体的なひび割れ、積石のせり出しや擁壁の膨らみが見られる状態。

全体的に積石のせり出しが見られる



全体的なひび割れが見られる



出典)「宅地擁壁老朽化判定マニュアル」目視点検調査要領

要適正管理度【A】
ひび割れや積石のとび出しが顕著で、敷地地盤への影響や危険度が高い状態。



積石のとび出しが顕著で危険度が高い

2) 空家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題の考え方

本項目については、立入調査での判定に加え、周辺住民及び各区長への聞き取り調査を実施し、総合的に判断を行うものとする。聞き取り調査時に得た情報については記録し、判断の根拠として情報の把握・共有を行う。

＜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か否か＞

2) -1. 建築物又は設備等の破損等による悪影響

項目	①吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性	
	吹付け石綿等の有無や劣化状況等について確認し、飛散・暴露の危険性について判定する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	要適正管理度【A】
	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある。	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。
	・吹付け石綿等の飛散・暴露による第三者危害の可能性を考慮して判定する。	

項目	②浄化槽、排水等から生じる衛生上の悪影響	
	浄化槽、排水等の建築物又は設備等から生じる衛生上の悪影響が生じないかを判定する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	—
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生、排水等の流出による臭気の発生がある。	
	・立入調査時以外の時節における状況について周辺住民への聞き取り調査を行う。	

2) -2. ごみ等の放置、不法投棄等が原因による悪影響

項目	ごみや動物から生じる衛生上の悪影響	
	ごみや動物から生じる衛生上の悪影響が生じていないか、生じる可能性はないか判定する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	—
	ごみ等の放置、不法投棄による臭気や多数のねずみ、はえ、蚊等の発生がある。	
	・立入調査時以外の時節における状況について周辺住民への聞き取り調査を行う。	

<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か否か>

2) -3. 周囲の景観との不調和

項目	建築物、敷地内の状況と周辺景観の不調和による地域の景観への悪影響	
	屋根、外壁、窓ガラス、看板、立木等、良好な景観を阻害しかねない要素について、地域の景観への悪影響が生じないかを判定する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	—
	以下のうち、2つ以上に該当する。 <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている 	
	・地域の景観において悪影響が生じると判断できる項目について評価・判定する。	

<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か否か>

2) -4. 立木が原因による悪影響

項目	立木による周辺生活環境保全への悪影響	
	敷地内の立ち木について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを判定する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	—
	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、又は立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している。	
	・立入調査時以外の時節における状況について周辺住民への聞き取り調査を行う。	

2) -5. 空家等に住みついた動物が原因による悪影響

項目	空家に住みついた動物による周辺生活環境保全への悪影響	
	空家に住みつく動物について、地域の生活環境の保全に関して悪影響が生じないかを判定する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	—
	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している、敷地外に動物の毛や羽毛が大量に飛散している、又はシロアリが大量に発生している。	
	・立入調査時以外の時節における状況について周辺住民への聞き取り調査を行う。	

2) -6. 建築物等の不適切な管理等が原因による悪影響

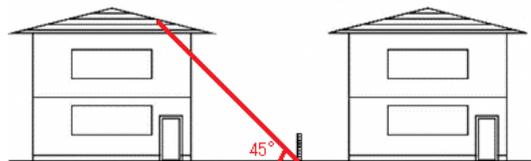
項目	①不審者の侵入による周辺生活環境保全への悪影響	
	空家への不審者の進入等により地域の生活環境へ悪影響が生じないかを判定する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	—
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	
	・立入調査時以外の時節における状況について周辺住民への聞き取り調査を行う。	

項目	②土砂等の流出による周辺生活環境保全への悪影響	
	敷地からの土砂等の流出により地域の生活環境へ悪影響が生じないかを判定する。	
評価の考え方	要適正管理度【B】	—
	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。	
	・立入調査時以外の時節（気象）における状況について周辺住民への聞き取り調査を行う。	

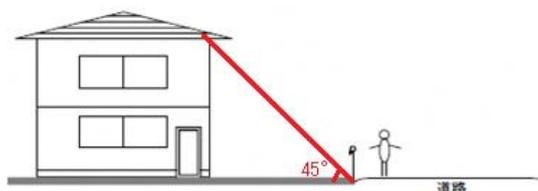
3) 近隣への影響の有無の考え方

「1) 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題」の影響については、隣地境界又は道路境界から 45° のラインが空家等に干渉する場合に、空家等が倒壊した際にいずれかの部分が隣地等まで到達すると考えられるため、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ものとして判断する。可能な限り実地計測の上判断を行うが、計測が困難な場合は目視で判断を行うものとする。

◆隣地境界から 45° のラインが空家等に干渉する場合



◆道路境界から 45° のラインが空家等に干渉する場合

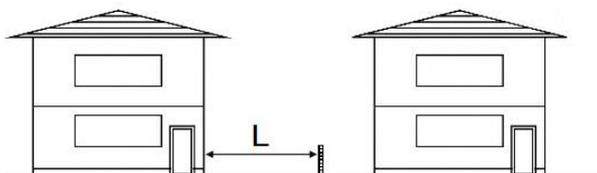


「2) 空家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題」の周辺への悪影響については、周辺通行人や隣接住居の住民への影響を考慮するため、隣地境界及び道路境界との離れを参考に判断を行う。

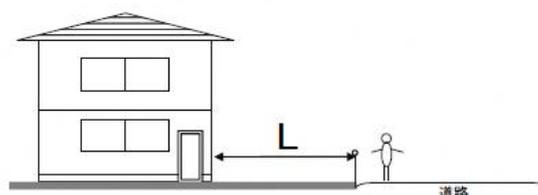
※国交省「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引（案）」では、「防火上又は避難上の構造の程度」として、1階の危険度については3m、2階の危険度については5mを採用している。この数値を踏まえ、対象となる要因からの距離について、影響の程度を判定することとする。

判断例	距離大：影響無し	距離小：影響有り
(2階建ての場合)	$L > \text{概ね } 5\text{m}$	$L < \text{概ね } 5\text{m}$

◆隣地境界までの距離



◆道路境界までの距離



4 特定空家等の判定

(1) 個別評価の考え方

空家の状態について、適正管理の必要性を表す「要適正管理度」と管理不適切な状態が与える「近隣への影響の有無」の2側面から個別評価を行う。

各評価項目について、「要適正管理度」がA又はBであれば、近隣への影響の有無を考慮して、評価するものとする。

要適正管理度及び周囲への影響の有無の考え方

要適正管理度	A：重大な課題を有するもの B：課題を有するもの
近隣への影響の有無	近隣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 (危険が生じる、不快に感じる)

個別評価の考え方

		近隣への影響の有無	
		有	無
要適正管理度	A	A	B
	B	B	B

(2) 判定基準及び判定

個別評価の結果、以下の判定基準で特定空家等を判定する。

また、判定基準と同等と判定できる場合は特定空家等と判定することができるものとする。

判定基準及び判定の考え方

判定基準		判定
1) 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題	Aに該当するものが1つ以上ある、又はBに該当するものが3つ以上ある	特定空家等と判定する
	Bに該当するものが1つ以上ある	該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、必要に応じて経過観察や所有者等への助言・情報提供を行う等の対応を検討する。
2) 空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題	Aに該当するものが1つ以上ある、又はBに該当するものが3つ以上ある	特定空家等と判定する
	Bに該当するものが1つ以上ある	該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、必要に応じて経過観察や所有者等への助言・情報提供を行う等の対応を検討する。

参考資料 特定空家判定表

調査項目 1：建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題

〈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か否か〉

1)-1 建築物の倒壊等の危険性

評価項目	評価の考え方	細項目	評価指標		個別評価
			要適正管理度		
建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下等により、建築物に著しい傾斜が見られるかを評価	建築物（柱）の著しい傾き	・建物に1/20以上の傾斜がある	A	
			・建物に1/60以上～1/20未満の傾斜がある	B	
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎と土台のずれ	・土台等が基礎をはみ出す程度のずれがある	A	
			・土台等が基礎をはみ出さない程度のずれがある	B	
		基礎の破損・変形等	・基礎に著しい（崩壊の危険性が感じられる）破損、変形が見られる	A	
			・基礎に軽微とはいえない破損、変形が見られる	B	
	土台等の腐食	・土台等に著しい（崩壊の危険性が感じられる）腐食・破損・蟻害等が見られる	A		
		・土台等に軽微とはいえない腐食・破損・蟻害等が見られる	B		
柱・はり・筋かい・柱とはりの接合等	構造上主要な部分である柱、はり、筋かい等について、著しい損傷等が見られるか確認し、建築物の耐力等があるかを評価	柱・はり・筋かい・柱とはりの接合等	・複数の柱・はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ等がある、又は複数の柱・はりにずれが発生している	A	
			・柱・はり、筋かいに局所的な亀裂やひび割れ等がある、又は柱・はりにずれが発生しているものがある	B	
〔特記事項・コメント記入欄〕					

1)-2 屋根及び外壁等の脱落・飛散等の危険性

評価項目	評価の考え方	細項目	評価指標		個別評価
			要適正管理度		
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根について、損傷、剥落等の恐れがないかを評価	屋根の腐朽・破損・欠落等	・屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	
			・屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている（軽微なものを除く）	B	

外壁	外壁について、損傷、剥落等の恐れがないかを評価	外壁仕上材の剥離・腐朽・破損・脱落等	・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A
			・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている（軽微なものを除く）	B
看板、給湯設備、屋上水槽等	看板や給湯施設、屋上水槽等について、転倒、飛散の恐れがないかを評価	看板・給湯施設・屋上水槽等の転倒・脱落・飛散等	・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒、破損、脱落又は支持部分の腐食等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A
			・看板、給湯設備、屋上水槽等に破損又は支持部分の腐食等が見られる、看板の仕上材料が剥落している（軽微なものを除く）	B
屋外階段又はバルコニー	屋外階段又はバルコニーについて、損傷、剥落等の恐れがないかを評価	バルコニー・屋外階段等の破損・剥落等	・屋外階段、バルコニーに腐食、破損、脱落、又は傾斜があり、落下・飛散のおそれが非常に高い	A
			・屋外階段、バルコニーに軽微とはいえ腐食、破損、脱落、又は傾斜がある	B
門又は塀	門又は塀について、倒壊、損傷等の恐れがないかを評価	門・塀の倒壊・損傷等	・門、塀にひび割れ、破損又は傾斜があり、倒壊・転倒・落下のおそれが非常に高い	A
			・門、塀に軽微とはいえひび割れ、破損又は傾斜がある	B
〔特記事項・コメント記入欄〕				

1)-3 擁壁の倒壊危険性

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度		
擁壁のひび割れ、擁壁表面への水のしみ出し等、敷地地盤への影響がないかを評価	以下のような状況が顕著であり、危険度が高い ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ひび割れが発生している	A	
	以下のような状況が見られる（軽微なものを除く） ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ひび割れが発生している	B	
〔特記事項・コメント記入欄〕			

集計表 1：建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題

現地（立入）確認による評価	A : 個	B : 個
---------------	------------------	------------------

調査項目 2：空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題

<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か否か>

2)-1 建築物又は設備等の破損等による悪影響

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度		
吹付け石綿等の有無や劣化状況等について確認し、飛散・暴露の危険性について評価	・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	A	
	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある	B	
浄化槽、排水等の建築物又は設備等から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生、排水等の流出による臭気の発生がある。	B	

2)-2 ごみ等の放置、不法投棄等が原因による悪影響

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度		
ごみや動物から生じる衛生上の悪影響が生じていないか、生じる可能性はないかを評価	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気や多数のねずみ、はえ、蚊等の発生がある	B	
〔特記事項・コメント記入欄〕			

<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か>

2)-3 周囲の景観との不調和

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度		
屋根、外壁、窓ガラス、看板、立木等、良好な景観を阻害しかねない要素について、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	以下のうち、2つ以上に該当する <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている 	B	
〔特記事項・コメント記入欄〕			

<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か>

2)-4 立木が原因による悪影響

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度		
敷地内の立ち木について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	・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、又は立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している		B
〔特記事項・コメント記入欄〕			

2)-5 空家等に住みついた動物が原因による悪影響

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度		
空家に住みつく動物について、地域の生活環境の保全に関して悪影響が生じないかを評価	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している、敷地外に動物の毛や羽毛が大量に飛散している、又はシロアリが大量に発生している		B
〔特記事項・コメント記入欄〕			

2)-6 建築物等の不適切な管理等が原因による悪影響

評価の考え方	細項目	評価指標		個別評価
		要適正管理度		
その他、生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	不審者の侵入	・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		B
	土砂等の流出	・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		B
〔特記事項・コメント記入欄〕				

集計表 2 : 空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題

現地（立入）確認による評価	A : 個	B : 個
---------------	------------------	------------------