

資料編

資料1. 入善町管理不全空き家及び特定空き家等の判断基準

資料2. 空き家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127号)

資料3. 入善町空き家及び空き地対策の推進に関する条例

(平成29年入善町条例第2号)

資料4. 管理不全空き家等及び特定空き家等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）【別紙1～4】

(令和5年12月国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ)

資料5. 空き家の除却等に係るガイドライン

(平成26年2月 富山県土木部建築住宅課)

資料6. 入善町空き家等対策協議会

資料7. 空き家活用意向調査の状況

資料8. まちづくり懇談会における提言等

資料 1. 入善町管理不全空き家及び特定空き家等の判断基準

1 趣旨

入善町管理不全空き家及び特定空き家等の判断基準（以下「本基準」という。）は、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127）（以下「空家特措法」という。）第 2 条第 2 項に規定する特定空き家等及び空家特措法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空き家を判断するため、『管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』の内容を踏まえ、入善町としての判断の基準を定めるものです

2 基本的な考え方

空き家等の管理の責務について、空家特措法第 5 条で所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は適切な管理に努めるように規定されています。

町では、適切な管理がなされていない空き家等について、その所有者等に対し適切に管理を行うよう通知や情報提供を行い、自主的な改善を促していきます。

しかし、改善が図られず、本基準により「管理不全空き家」又は「特定空き家等」と判断される場合は、空家特措法第 13 条又は第 22 条に基づき助言又は指導・勧告の行政指導や、命令等の行政処分により問題の改善に努めます。なお、行政指導や行政処分は、所有者等への負担や財産権の制約が伴う行為が含まれていることから、慎重に事務を進めるものとします。

3 管理不全空き家等・特定空き家等の判断基準

周辺に住宅や道路のないような地区においては、特定空き家等や管理不全空き家に該当しても、周辺に外部不経済を及ぼさない場合があります。こうした空き家等は対応を行う優先度が相対的に低いことから、【調査 1】で空き家等の立地状況を整理します。

その結果、周辺に外部不経済を及ぼす可能性があるかと判断された空き家等については、【調査 2】のいずれかのリスクを含んでいるかどうかを判断し、管理不全空き家等又は特定空き家等か否かを総合的に判断します。

【調査 1】周辺の住宅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

空き家等の周辺に住宅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の判断を行います。

【調査 2】国のガイドラインで示されているリスク

- ① 保安上危険となるリスク（建築物の倒壊、擁壁の崩壊、部材の落下・飛散等）
- ② 衛生上有害となるリスク（石綿の飛散、ごみ等の臭気、有害物質の漏出等）
- ③ 景観を損なうリスク（外壁の汚損、窓ガラスの破損、ごみ等の散乱等）
- ④ 周辺の生活環境を損なうリスク（立木・落雪・土砂流出等の問題）

4 判断の手法

前項の【調査 1】では、周辺に住宅や道路のないような地区においては周辺に外部不経済を及ぼさない場合があり、対応を行う優先度が相対的に低いことから、空き家等の立地状況を整理します。また、対応の緊急度や措置の必要性を確認するため、倒壊の状況・倒壊の危険性についても確認します。

その結果、周辺に外部不経済を及ぼす可能性がある判断された空き家等については、前項【調査 2】の 4 つの視点から、管理不全空き家等・特定空き家等か否かを総合的に判断します。

【調査 2】における 4 つの視点

① 保安上危険となるリスク

建築物の傾斜、建築部材（屋根・外壁など）の脱落、飛散等するおそれについて、強風や地震、周囲に住居や道路があるかなど、危険性について総合的に判断を行います。また、空き家だけでなく、その敷地内の塀や擁壁等が老朽化や大雨等による崩壊によって危険となるおそれがないか総合的に判断を行います。

② 衛生上有害となるリスク

空き家等の破損による瓦礫や物置の倒壊、吹付けアスベストの露出、浄化槽や便槽の破損による衛生上の問題、ごみ等の放置や堆積、不法投棄など著しく衛生上有害となるおそれがないか総合的に判断を行います。

③ 景観を損なうリスク

観光施設や主要な道路沿い等では、空き家等が景観に悪影響を及ぼす場合もあることから、立地状況における周囲との適合や周囲との不調和な状態であるか否かなど総合的に判断を行います。

④ 周辺の生活環境を損なうリスク

空き家等の敷地内の樹木の状態、空き家等からの落雪、防火、防犯など様々な問題が想定されることから、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがないか総合的に判断を行います。

■ 判断の流れ

以下のフローに沿って、判断を行います。

【調査 1】

周 辺 状 況	☐ 建物又は公道に隣接していない	管理不全空家等・特定空家等に該当しない
	☐ 建物又は公道に隣接しているが、倒壊しても他に影響はない ☐ 建物又は公道に隣接しており、倒壊した場合、他に影響がある	【調査 2】へ

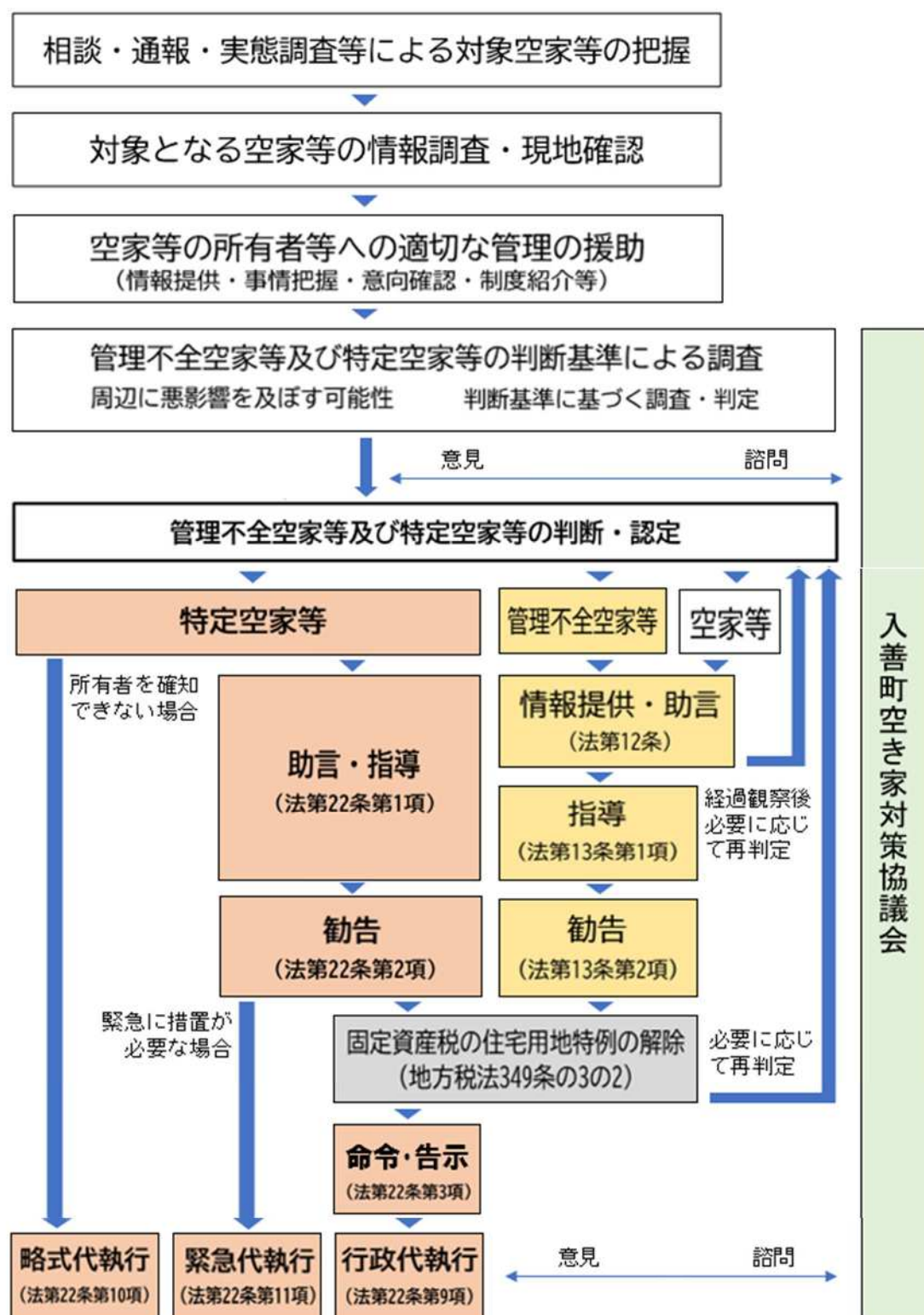
【調査 2】

判 断 項 目	【 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	☐ A ある ☐ B 要経過観察 ☐ C ない ☐ D 不明
	【 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	☐ A ある ☐ B 要経過観察 ☐ C ない ☐ D 不明
	【 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	☐ A ある ☐ B 要経過観察 ☐ C ない ☐ D 不明
	【 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	☐ A ある ☐ B 要経過観察 ☐ C ない ☐ D 不明

【判定】

1	A が 1 つ以上該当	特定空き家等候補として審議対象となるか総合的に判断。
2	B が 1 つ以上該当	管理不全空き家になるかを総合的に判断。
3	上記以外	所有者等への情報提供・助言を行い、経過を観察。

■ 判断・措置フロー



様式第 1 号の 1（第 3 条第 1 項第 1 号関係）

年 月 日

特定空き家及び管理不全空き家の判断基準に基づく調査報告書

調査員：職・氏名 _____

調査員：職・氏名 _____

年 月 日に実施した空き家等の調査について、下記のとおり報告します。

記

実 施 日 時			所 有 者	
所 在 地	入善町		住 所	
建 物 概 要	用途	住宅 ・ その他（ ）		
	構造	木造 ・ 鉄骨 ・ 鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ ・ その他（ ）		
	階数	（ ）階建	高さ	： 約（ ）m
	付属	なし ・ あり → 車庫 ・ 物置 ・ その他（ ）		
周 辺 状 況	☐ 建物又は公道に隣接していない ☐ 建物又は公道に隣接しているが、倒壊しても他に影響はない ☐ 建物又は公道に隣接しており、倒壊した場合、他に影響がある ☐ その他（ ）			
調 査 方 法	・ 内外共調査 ・ 外観のみ ・ その他（ ）			
総 合 所 見	☐ 特定空き家の候補である ☐ 管理不全空き家の候補である ☐ いずれにも該当しない ☐ 不明 理 由 ：			
判 断 項 目	【 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		☐ A ある ☐ B 要経過観察 ☐ C ない ☐ D 不明	
	【 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		☐ A ある ☐ B 要経過観察 ☐ C ない ☐ D 不明	
	【 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		☐ A ある ☐ B 要経過観察 ☐ C ない ☐ D 不明	
	【 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		☐ A ある ☐ B 要経過観察 ☐ C ない ☐ D 不明	
※特記事項				

【 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」であるか否かの調査

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		
事項	調査項目	状況
① 建築物の著しい傾斜	(イ) 基礎の不同沈下	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 柱の傾斜	A ・ B ・ C ・ D
② 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等		
②-1 基礎及び土台	(イ) 基礎の破損又は変形	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 土台の腐朽又は破損	A ・ B ・ C ・ D
	(ハ) 基礎と土台のずれ	A ・ B ・ C ・ D
②-2 柱・はり・筋かい・柱とはりの接合等	(イ) 柱、はり、筋かいの腐朽、破損、変形	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 柱とはりのずれ	A ・ B ・ C ・ D
②-3 積雪等による影響	(イ) 屋根の積雪放置による倒壊の危険性	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) その他自然現象や災害等に起因する倒壊の危険性	A ・ B ・ C ・ D
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある		
事項	調査項目	状況
① 屋根ふき材、ひさし又は軒	(イ) 屋根の変形	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 屋根ふき材の剥落	A ・ B ・ C ・ D
	(ハ) 軒の裏板、垂木等が腐朽	A ・ B ・ C ・ D
	(ニ) 軒の垂れ下がり	A ・ B ・ C ・ D
	(ホ) 雨樋の垂れ下がり	A ・ B ・ C ・ D
② 外壁	(イ) 壁体を貫通する穴	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽、破損による下地の露出	A ・ B ・ C ・ D
	(ハ) モルタル、タイル等の外装材の浮き	A ・ B ・ C ・ D
③ 窓枠、窓ガラス等の外部建具	(イ) 外部建具が著しく破損	A ・ B ・ C ・ D
④ 看板、給湯設備、屋上水槽等	(イ) 看板の仕上げ材料が剥落	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒	A ・ B ・ C ・ D
	(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落	A ・ B ・ C ・ D
	(ニ) 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食	A ・ B ・ C ・ D
⑤ 屋外階段又はバルコニー	(イ) 屋外階段、バルコニーの腐食、破損、脱落	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 屋外階段、バルコニーの傾斜	A ・ B ・ C ・ D
⑥ 門扉又は塀	(イ) 門、塀のひび割れ、破損	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 門、塀の傾斜	A ・ B ・ C ・ D
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある		
事項	調査項目	状況
① 擁壁	(イ) 擁壁表面に水がしみ出し流出している	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 水抜き穴の詰まりが生じている	A ・ B ・ C ・ D
	(ハ) ひび割れが発生している	A ・ B ・ C ・ D

■凡例 … A：著しく危険、不衛生、不適切等な状況 B：軽微な状況 C：なし D：不明

【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」 であるか否かの調査

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		
事項	調査項目	状況
① 建築物又は設備等の破損等	(イ) 吹き付け石綿等の暴露の可能性	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 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	A ・ B ・ C ・ D
	(ハ) 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	A ・ B ・ C ・ D
2. ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある		
事項	調査項目	状況
① ごみ等の放置、不法投棄	(イ) 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	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 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	A ・ B ・ C ・ D

■凡例 … A：著しく危険、不衛生、不適切等な状況 B：軽微な状況 C：なし D：不明

【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」 であるか否かの調査

1. 周囲の景観と著しく不調和な状態にある		
事項	調査項目	状況
① 周囲の景観と著しく不調和	(イ) 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で大きく傷んだり汚れたまま放置	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 多数の窓ガラスが割れたまま放置	A ・ B ・ C ・ D
	(ハ) 看板が原型を留めず本来の用をなされない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	A ・ B ・ C ・ D
	(ニ) 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	A ・ B ・ C ・ D
	(ホ) 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	A ・ B ・ C ・ D
	(ヘ) 敷地内一帯に雑草等が繁茂し、周辺の景観と著しく不調和な状態にある	A ・ B ・ C ・ D

■凡例 … A：著しく危険、不衛生、不適切等な状況 B：軽微な状況 C：なし D：不明

【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」であるか否かの調査

1. 立木・雑草等が原因で、以下の状態にある		
事項	調査項目	状況
① 立木・雑草等	(イ) 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	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の進行を妨げている	A ・ B ・ C ・ D
2. 空き家等に住み着いた動物等が原因で、以下の状態にある		
事項	調査項目	状況
① 空き家等に住み着いた動物等 (地域住民の日常生活に支障を及ぼしている場合)	(イ) 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	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 動物の糞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	A ・ B ・ C ・ D
	(ハ) 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	A ・ B ・ C ・ D
	(ニ) 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	A ・ B ・ C ・ D
	(ホ) 住み着いた動物が周辺の土地・家屋に進入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	A ・ B ・ C ・ D
	(ヘ) 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	A ・ B ・ C ・ D
3		
事項	調査項目	状況
① 建物等の不適切な管理	(イ) 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進入できる状態で放置されている	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 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	A ・ B ・ C ・ D
	(ハ) 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	A ・ B ・ C ・ D

■凡例 … A：著しく危険、不衛生、不適切等な状況 B：軽微な状況 C：なし D：不明

様式第 1 号の 2 (第 3 条第 1 項第 2 号関係)

年 月 日

特定空き地の判断基準に基づく調査報告書

調査員：職・氏名

調査員：職・氏名

年 月 日に実施した空き地の調査について、下記のとおり報告します。

記

実 施 日 時		所 有 者	
所 在 地	入善町	住 所	
空き地概要	地 目		
	面 積		
	構 造 物	なし ・ あり → 塀 ・ 擁壁 ・ その他（ ）	
周 辺 状 況	☐ 建物又は公道に隣接していない ☐ 建物又は公道に隣接しており、他に影響がある ☐ その他（ ）		

総合所見	特定空き地：・該当すると思われる　・該当しない　・不明 理由：
特定空き地の判断項目	【１】 そのまま放置すれば立木竹の倒木等著しく保安上危険となるおそれのある状態であるか （ ・ある　　・ない　　・不明 ）
	【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 （ ・ある　　・ない　　・不明 ）
	【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 （ ・ある　　・ない　　・不明 ）
	【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 （ ・ある　　・ない　　・不明 ）
※特記事項	

【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」であるか否かの調査

1. 立木竹、建築物等が倒壊するおそれがある		
事項	調査項目	状況
① 立木竹、建築物等の倒壊	(イ) 立木竹等の腐朽が進み、周辺の家屋、道路等への敷地への倒木等の危険がある	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 門扉等の建築物が傾斜し、周辺の家屋、道路等への敷地への倒壊等の危険がある	A ・ B ・ C ・ D
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある		
事項	調査項目	状況
① 擁壁の老朽化	(イ) 擁壁表面に水がしみ出し、流出している	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) ひび割れが発生し、周辺の敷地に土砂等が流出するおそれがある	A ・ B ・ C ・ D

■凡例 … A：著しく危険、不衛生、不適切等な状況 B：軽微な状況 C：なし D：不明

【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」であるか否かの調査

1. 設備等の放置等が原因で、以下の状態にある		
事項	調査項目	状況
① 設備等の放置等	(イ) 設備等の放置等が原因で、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	A ・ B ・ C ・ D
2. ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある		
事項	調査項目	状況
① ごみ等の放置、不法投棄	(イ) ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 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	A ・ B ・ C ・ D

■凡例 … A：著しく危険、不衛生、不適切等な状況 B：軽微な状況 C：なし D：不明

【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」であるか否かの調査

1. 周囲の景観と著しく不調和な状態にある		
事項	調査項目	状況
① 周囲の景観と著しく不調和	(イ) 看板等の構築物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	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 立木竹・雑草等が敷地の全面を覆う程度まで繁茂している	A ・ B ・ C ・ D
	(ハ) 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	A ・ B ・ C ・ D

■凡例 … A：著しく危険、不衛生、不適切等な状況 B：軽微な状況 C：なし D：不明

【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」であるか否かの調査

1. 立木竹・雑草等が原因で、以下の状態にある		
事項	調査項目	状況
① 立木竹・雑草等	(イ) 立木竹の腐朽、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	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 立木竹の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の進行を妨げている	A ・ B ・ C ・ D
2. 空き地に住み着いた動物等が原因で、以下の状態にある		
事項	調査項目	状況
① 空き地に住み着いた動物等 (地域住民の日常生活に支障を及ぼしている場合)	(イ) 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	A ・ B ・ C ・ D
	(ロ) 動物の糞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	A ・ B ・ C ・ D
	(ハ) 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	A ・ B ・ C ・ D
	(ニ) 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	A ・ B ・ C ・ D
	(ホ) 住み着いた動物が周辺の土地・家屋に進入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	A ・ B ・ C ・ D
3. 空き地の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある		
事項	調査項目	状況
① 空き地の不適切な管理	(イ) 空き地の不適切な管理により、立木竹等が敷地内からはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	A ・ B ・ C ・ D
	(ハ) 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	A ・ B ・ C ・ D

■凡例 … A：著しく危険、不衛生、不適切等な状況 B：軽微な状況 C：なし D：不明

資料2. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127号)

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。）の活用促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを

除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、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っ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のために利用する目的で都が保有する情報であって、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百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

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

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、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。

資料3. 入善町空き家及び空き地対策の推進に関する条例

（平成29年入善町条例第2号）

（目的）

第1条 この条例は、空き家及び空き地の適正な管理並びに活用の促進を図るため、所有者等及び町の責務を明らかにするとともに、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。）の施行に必要な事項を定めるほか、空き地対策に関して必要な事項を定めることにより、町民の生活環境の保全及び安全安心のまちづくり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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空き家 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 空き地 宅地（類する土地を含む。）であって、現に建築物の敷地でない土地
その他人が使用していない土地（農林業用地を除く。）をいう。
- (4) 特定空き地 そのまま放置すれば立木竹の倒木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、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と認められる空き地をいう。
- (5) 管理不全空き家 法第13条に規定する管理不全空家等をいう。

（所有者等の責務）

第3条 空き家又は空き地の所有者又は管理者、相続人等（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、空き家又は空き地の適切な管理に努めなければならない。

（町の責務）

第4条 町は、特定空き家及び特定空き地の発生を未然に防止するよう努めるとともに、所有者等による適切な管理及び活用の促進がなされるよう必要な施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

（対策計画の策定）

第5条 町長は、空き家及び空き地に関する対策（以下「空き家等対策」という。）を総合的かつ計画的に実施するため、入善町空き家等対策計画（以下「対策計画」という。）を定めるものとする。

（協議会の設置）

第6条 町が行う空き家等対策の適切な推進に資するため、入善町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 対策計画に関して、町長に対して意見を述べること。
- (2) 第12条第1項に規定する特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家の認定について、町長に対して意見を述べること。
- (3) 第16条に規定する代執行について、町長に対して意見を述べること。
- (4) その他町長が必要と認めること。

3 協議会の委員は、副町長並びに町長が委嘱する地域住民の代表者、学識経験者及びその他町長が認める者で構成するものとし、定数は7人以内とする。

4 協議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 前4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、規則で定める。
（立入調査等）

第7条 町長は、空き家又は空き地の所有者等を把握するための調査その他空き家又は空き地に関し、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、第12条から第16条までの規定の施行に必要な場合は、当該職員又はその委任した者に、当該空き家又は空き地への立入調査を行わせることができる。

3 町長は、前項の規定により立入調査を行うときは、その5日前までに、当該空き家又は空き地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 町長は、第2項の規定により立入調査を行う場合、必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。

5 第2項の規定により空き家又は空き地を立入調査する者は、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。

6 第2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。

（所有者等に関する情報の利用等）

第8条 町長は、町が行う事務又は事業において保有する情報であって、空き家又は空き地の所有者等に関する情報について、法及びこの条例の施行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、内部で利用し、又は提供を求めることができる。

（データベースの整備等）

第9条 町長は、空き家及び空き地に関するデータベースの整備その他これらに関す

る正確な情報を把握するため、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空き家及び空き地の適切な管理の促進）

第10条 町は、所有者等による空き家及び空き地の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、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。

（空き家及び空き家の跡地並びに空き地の活用等）

第11条 町は、空き家及び空き家の跡地並びに空き地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。

（特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家の認定）

第12条 町長は、第7条の調査により空き家又は空き地が特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家と認められるときは、特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家として認定する。

2 前項に定める特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家の認定に関し必要な事項は、規則で別に定める。

（助言又は指導）

第13条 町長は、前条第1項の規定により認定した特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家の所有者等に対し、当該特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家に関し、建築物の除却又は修繕、立木竹の伐採、除草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き家、特定空き地又は管理不全空き家については、建築物の除却を除く。以下次条において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

（勧告）

第14条 町長は、前条の規定により助言又は指導を行った場合において、なお当該特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家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、除草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。

2 町長は、前項の規定による勧告を行おうとするときは、あらかじめ当該勧告に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

（命令等）

第15条 町長は、前条の規定により勧告を受けた特定空き家又は特定空き地の所有者等が正当な理由がなく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よう命ずることができる。

- 2 町長は、前項の措置を命じようとする場合は、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、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。
- 3 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5日以内に、町長に対し、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。
- 4 町長は、前項の規定により意見の聴取の請求があった場合は、第1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。
- 5 町長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合は、第1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3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。
- 6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際し、証人を出席させ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 7 第4項に規定する意見の聴取の方法については、前3項に定めるもののほか、入善町行政手続条例（平成7年入善町条例第22号。以下「手続条例」という。）に定める聴聞の手続の例による。

（代執行等）

第16条 町長は、前条第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は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23年法律第43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。

- 2 前条第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第13条の助言若しくは指導又は第14条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前条第1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、町長は、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る。その場合においては、相当の期限を定めて、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、町長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

（公示等）

第17条 町長は、第15条第1項の規定による命令をした場合は、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示するものとする。

2 前項の標識は、第15条第1項に規定する命令に係る特定空き家又は特定空き地に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家又は特定空き地の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

（適用除外）

第18条 第15条第1項に規定する命令については、手続条例第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（緊急安全措置）

第19条 町長は、特定空き家又は特定空き地の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶと認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講ずるときは、当該特定空き家又は特定空き地の所在地及び当該措置の内容を当該特定空き家又は特定空き地の所有者等に通知し、又は所有者等を確認することができない場合にあっては公告しなければならない。

3 第1項の措置に要した費用は、当該特定空き家又は特定空き地の所有者等の負担とする。

（関係機関との連携）

第20条 町長は、前条の措置を講ずるにあたり必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請するものとする。

（委任）

第21条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

（過料）

第22条 次の各号のいずれかに該当する者は、5万円以下の過料に処する。

(1) 第15条第1項の規定による命令に違反した者（法第30条第1項に定める過料に処された者を除く。）

(2) 第7条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者（法第30条第2項に定める過料に処された者を除く。）

附 則

（施行期日等）

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第7条第2項から第6項まで、第12条から第20条まで及び第22条の規定は、平成29年7月1日から施行する。

2 入善町各種委員会委員等の報酬及び費用弁償並びに実費弁償支給条例(昭和38

年入善町条例第9号)の一部を次のように改正する。

附 則

(施行期日等)

この条例は、公布の日から施行する。

資料4. 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)【別紙1～4】

(令和5年12月国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ)

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

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

1. 建築物等の倒壊

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

(1) 建築物

- (特 定 空 家 等)
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
 - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
 - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

- (管理不全空家等)
- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
 - ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
 - ・雨水浸入の痕跡

- (備 考)
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。
 - ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。
 - ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

(2) 門、塀、屋外階段等

- (特 定 空 家 等)
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
 - ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

- (管理不全空家等)
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3) 立木

- (特 定 空 家 等)
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

（管理不全空家等） ・ 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

（備 考） ・ 立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年9月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.（3）及び4.（2）において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

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

（特 定 空 家 等） ・ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
・ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

（管理不全空家等） ・ 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
・ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

（備 考） ・ 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）が参考にできる。

3. 部材等の落下

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

（1）外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

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

- ・ 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

（管理不全空家等） ・ 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

（備 考） ・ 既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

(特 定 空 家 等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等

(管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

(備 考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

(特 定 空 家 等) ・立木の大枝の脱落
・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

(管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

(備 考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

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

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

(特 定 空 家 等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(備 考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

(特 定 空 家 等) ・立木の大枝の飛散
・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

(管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

(備 考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙２〕 衛生上有害に関して参考となる基準

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

１．石綿の飛散

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

（特 定 空 家 等） ・ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

（管理不全空家等） ・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

２．健康被害の誘発

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

（１）汚水等

（特 定 空 家 等） ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
・ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等

（管理不全空家等） ・ 排水設備の破損等

（２）害虫等

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

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

（３）動物の糞尿等

（特 定 空 家 等） ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等
・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつ

（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が敷地等に認められる状態

〔別紙３〕 景観悪化に関して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

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

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

〔別紙４〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

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

１．汚水等による悪臭の発生

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

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

２．不法侵入の発生

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

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

3. 落雪による通行障害等の発生

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

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

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

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

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

5. 動物等による騒音の発生

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

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

6. 動物等の侵入等の発生

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

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

資料5. 空き家の除却等に係るガイドライン

(平成26年2月 富山県土木部建築住宅課)

空き家の除却等に係るガイドライン

第1 ガイドラインの趣旨

空き家は、長期間放置され、老朽化等が進むと、建物自体が倒壊し、又はその一部が飛散するなど、周辺の建物や住民などに著しい危険を及ぼす又はその恐れがある場合については、緊急にその危険性を取り除く必要がある。

このため、今後、市町村が空き家管理条例等を制定し、老朽危険な空き家について、所有者等に除却等を促すほか、自らこれを行う事例が増えることも予想されるが、私有財産である空き家について実際に対応を進めるには、所有者等の権利を不当に侵害しないよう、慎重かつ公平を期す必要がある。

このガイドラインでは、市町村が空き家の危険度等を判断するに際して、その取扱いに著しい差異が生じないよう、空き家の損傷に係るチェックポイントやその判定の考え方についての基準を示すものである。

なお、ガイドラインの作成にあたっては、国土交通省「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き(案)」、(財)日本建築防災協会「被災建築物応急危険度判定マニュアル」等を参考にしているが、このガイドラインは目安であって、これ以外の判定基準を設けることを妨げるものではないこと、また、実際の判定にあたっては、個々の空き家の状態や立地環境等により、総合的に判断することが重要である点に留意が必要である。

第2 ガイドラインの内容

1 対象となる空き家容

総務省の住宅・土地統計調査では、戸建て住宅のほか、アパートなど完全に区画された建物の一部で一つの世帯が独立して生活を営める（専用の居室、台所、トイレ、出入口を有する）ものが「住宅」とされ、そのうち、普段人が居住していない住宅の区分の一つとして「空き家」が定義されている。

居住世帯のない住宅の区分			具体的な内容
一時現在者のみの住宅			昼間だけや複数人が交代で寝泊りするなどで使用される住宅
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に、避暑・保養などで使用される住宅
		その他	残業で遅くなったときなど、臨時に寝泊りする人がいる住宅
	賃貸用の住宅		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
	売却用の住宅		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
	その他の住宅		転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在のもの、建て替え等のため取壊し予定のものなど、上記以外の人が入居していない住宅（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

建築中の住宅	棟上等は終わっているが、戸締まりまではできないもの
--------	---------------------------

しかしながら、老朽化等が進み、倒壊等により周辺に危険を及ぼす可能性があるという点では、戸建て住宅と集合住宅、又は、住宅と事務所・倉庫など、建築物の種類や用途による違いはないことから、このガイドラインにおける「空き家」は、住宅等の建築物及び当該敷地内に存するその他の工作物全般を対象とする。

2 調査・判定・指導の手順等

- (1) 近隣住民等から通報があるなど、周辺地域に著しい不安を与えており、調査の必要があると認められる空き家の現状を確認するとともに、その後の対応の必要性などを判断するため、調査員による現地調査を行ったうえで、危険性の判定及び所有者等への指導の必要性について判断すること。
- (2) 調査員は、応急危険度調査判定基準に関する技術講習を受け、応急危険度判定士として登録された者など一定の専門知識を有する建築技術者が行うことが望ましい。
- (3) 空き家の立地場所、周辺環境が判断等に影響する場合もあることから、基本的には、現地において判定・判断を行うこととする。
- (4) 現地調査は、調査員が行い、かつ、判定等に偏りがないう、2名以上の体制で実施することが望ましい。

3 損傷度等の現況調査

《基本的事項》

- (1) 調査員は、原則、「空き家の現況登録票」に記載された損傷度の現況調査項目の全てを確認すること。
- (2) 原則として、建物の内部には立ち入らず、外観から目視により調査を行うこと。
- (3) 調査で確認した事項、箇所等については、極力、写真撮影による記録の保存に努めること。
- (4) あらかじめ住宅地図、航空写真等、参考となる資料を準備するとともに、必要に応じて、所有者又は管理者等(以下「所有者等」という。)や地元自治会等への通知又は立会い要請を行うこと。
- (5) 調査項目は、最も重要な建物の倒壊危険性の判定等に用いるため、「損傷度に関する項目」として、建築物の屋根や壁、基礎などの構造上重要な部分の状況を確認すること。

《具体的事項》

構造上重要な部分を調査し、その損傷度について、次の基準を参考に、ランク4(損傷等の程度が著しいもの)からランク1(目立った損傷等がないもの)までのランク付けを行う。

◎損傷度に関する調査基準

①屋根(小屋組)

○ランク4(著しく損傷又は崩壊) <写真①-1>

- ・軒の裏板や垂木等が著しく腐朽して軒先が垂れ下がっていたり、屋根を支える構造部材が著しく腐朽して屋根が大きく崩れたりするような状態であり、修理をして建物を再利用することが極めて困難と考えられるもの

○ランク3(大きく損傷) <写真①-2><写真①-3>

- ・屋根及び下地に穴があいて貫通し、雨水の侵入により内部の腐朽が進行しているもの、屋根を支えている垂木や母屋などの部材が腐朽し、屋根が波打っているものなど、建物を再利用するには、大規模な修理が必要と考えられるもの

○ランク2(一部損傷) <写真①-4>

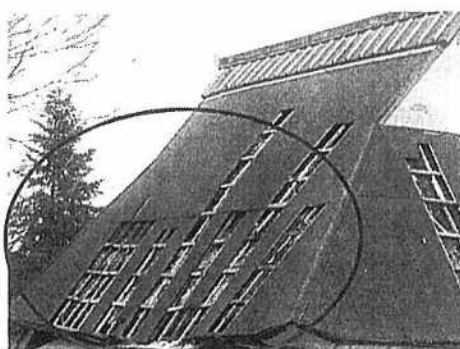
- ・瓦の一部に剥離やずれ、破損等がみられたり、トタンの一部が剥がれているが、下地に穴はあいておらず、小修理で建物の再利用が可能なもの

○ランク1(問題なし)

- ・目立った損傷等がみられない



写真①-1
(ランク4)



写真①-2
(ランク3)



写真①-3
(ランク3)



写真①-4
(ランク2)

②外壁

○ランク4(著しく損傷又は崩壊) <写真②-1>

- ・壁に穴があいて貫通し、壁を支える柱や梁が腐っていたり、ポロポロと崩れそうなもの、壁を支える構造部材の腐朽により壁が崩れてきているものなど、修理をして建物を再利用することが極めて困難と考えられるもの

○ランク3(大きく損傷) <写真②-2>

- ・壁を支える柱や梁は腐朽していないが、壁に穴があいて貫通したり、窓が割れたり外れたりしており、建物を再利用するには、大規模な修理が必要と考えられるもの

○ランク2(一部損傷) <写真②-3><写真②-4>

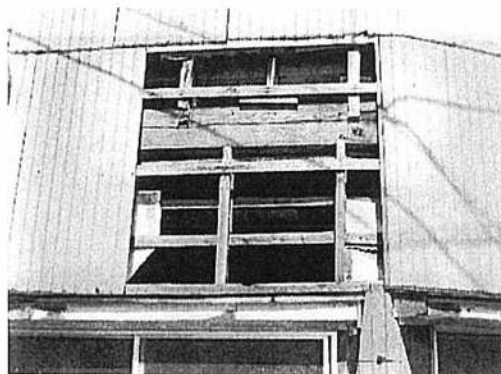
- ・大きなひび割れ(2mm以上)があるもの、仕上げが剥がれているが下地に損傷はないものなど、小修繕で建物の再利用が可能なもの

○ランク1(問題なし)

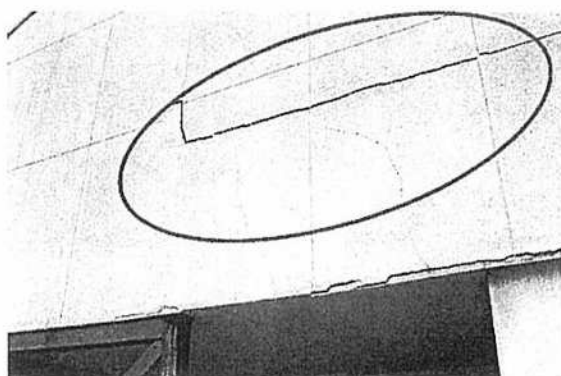
- ・目立った損傷等がみられない



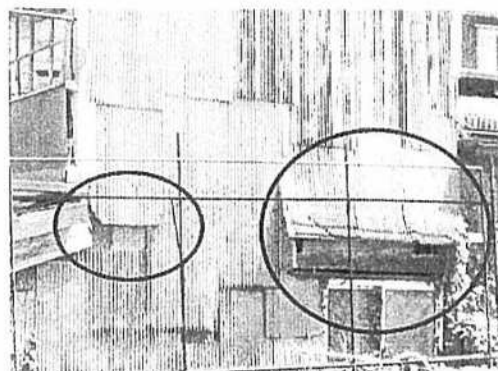
写真②-1
(ランク4)



写真②-2
(ランク3)



写真②-3
(ランク2)



写真②-4
(ランク2)

③建物の傾斜

○ランク4(著しく傾斜) <写真③-1><写真③-2>

- ・建物に1/20以上の傾きがあるものであり、建物の状態から柱や梁などの構造部材の腐朽が著しく進行していると推定され、修理して建物を再利用することが極めて困難と考えられるもの

○ランク3(傾斜)

- ・建物の傾きはあるが、1/20程度未満であり、建物の状態から、柱や梁などの構造部材は腐朽していないと推定され、大規模な修理を行えば、建物を再利用することが可能と考えられるもの

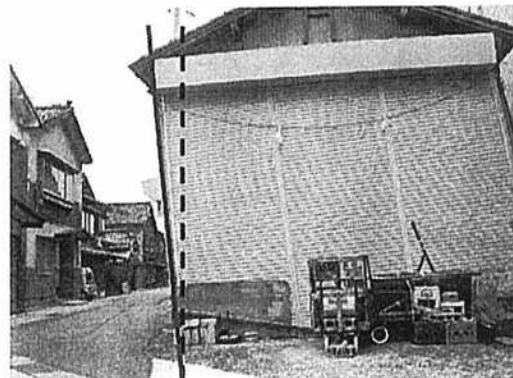
○ランク1(問題なし)

- ・傾きはみられない

* ランク3未満のわずかな傾きについては、ランク1と厳密に区分することは困難なため、ランク2は設定していない



写真③-1 (傾き 3.8/20) [出典※1]
(ランク 4)



写真③-2 (傾き 1.8/20)
(ランク 4)

④基礎

○ランク3(大きく損傷) <写真④-1><写真④-2>

- ・柱や土台が腐ってぼろぼろになっているもの、柱と土台や基礎がずれているものなど、建物を再利用するには、大規模な修理が必要と考えられるもの

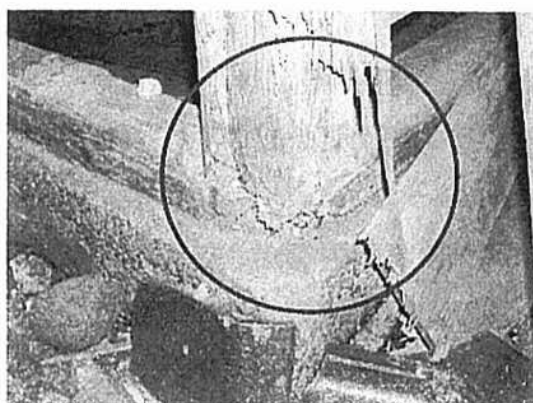
○ランク2(一部損傷) <写真④-3>

- ・大きなひび割れ(2mm以上)があるが、小修繕で再利用が可能であるもの

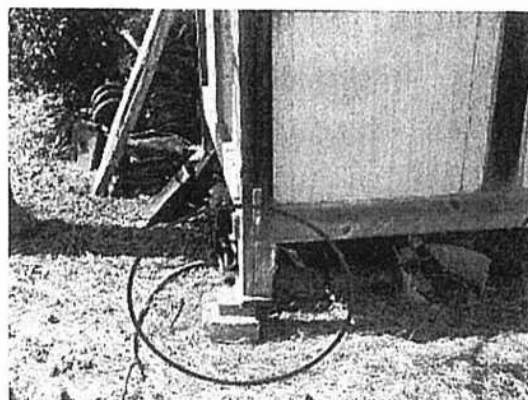
○ランク1(問題なし)

- ・目立った損傷等がみられない

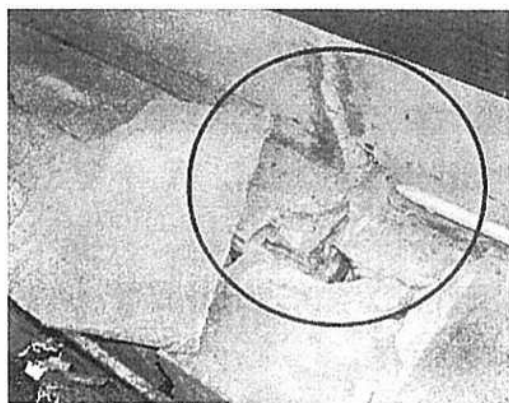
*基礎の損傷でランク3を超えるような状態のものであれば、既に建物が倒壊していると考えられるため、ランク4は設定していない



写真④-1
(ランク3)



写真④-2
(ランク3)



写真④-3
(ランク2)

4 判定及び所有者等への指導

《基本的事項》

- ① 前記3の損傷度等の現況調査結果をもとに、次の事項により、倒壊等を防止するために必要な措置について、所有者等に対する指導の必要性を判断すること。
- ② なお、所有者等が現地調査に立ち会う場合、調査員との意見の相違により、感情的なトラブルの原因となることも考えられることから、その場での指導は行わず、後日、改めて連絡するなどの対応をとることが望ましい。

《具体的事項》

現況登録票「1-(3)-ア 倒壊に関する調査」において、「屋根」、「外壁」、「建物の傾斜」及び「基礎」の調査項目について、

- ① 一項目でも「ランク4(屋根等に著しい損傷がある、崩壊している、または、建物が著しく傾斜している)」がある場合は、「建物が倒壊する危険性が極めて高い」と判定し、速やかに、空き家管理に関する条例等(以下「条例等」という。)に基づき、所有者等に「除却に向けた早急な対応」を指導する。
なお、所有者等が指導に対する対応をしない場合にあっては、条例等の規定に基づき所要の手続きをとることとなる。
- ② 前記①の場合を除き、一項目でも「ランク3(屋根等が大きく破損している、または、建物に傾斜がある)」がある場合は、「損傷の部位や原因、現状などからみて、そのまま放置すると腐朽が急速に進行し、数年程度のうちに倒壊する危険性がある」と判定し、速やかに、条例等に基づき、所有者等に「倒壊に至らないよう、早めの改善」を指導する。
- ③ 前記①②の場合を除き、一項目でも「ランク2(屋根等に部分的な損傷がある)」がある場合は、「損傷の部位や原因、現状などからみて、放置されても腐朽の進行は比較的緩やかであるが、そのままの状態が続けば、いずれは倒壊につながる恐れがある」と判定し、所有者等に「腐朽や破損が進行しないよう、必要な修繕」を指導する。
- ④ 前記①～③以外の建物(外壁や屋根等に目立った腐朽や損傷はないもの)は、「そのまま放置しても倒壊の危険はない」と判定する。
- ⑤ なお、①～③に該当する場合でも、当該空き家の周辺に民家等がない場合や前面道路との距離が十分にあるなど、周囲の状況によって倒壊しても周囲への影響が小さい場合と考えられる場合には、必ずしも所有者等に指導する必要はないと考えられる。

第3 その他

空き家の現地調査に当たっては、空き家の周辺環境への与える影響に鑑み、「損傷度に関する調査」にあわせて、「落下物等に関する調査」及び「生活環境等に関する調査」を実施することが望ましい。

《基本的事項》

- (1) 当該「空き家」の状態により、必要に応じて、屋根材や外壁材などの建築物等の一部又は設備機器等の付属物等が落下したり飛散したりする危険性がないかを確認する「落下物等に関する調査」を行うこと。
- (2) さらに、近隣住民の意向などがある場合には、可能な範囲で、「生活環境等に関する調査」として、庭木・雑草の繁茂、ゴミの放置など、敷地内の環境衛生状況の確認や敷地や建物への侵入が容易かどうかなど、防犯・防火上の問題の有無の確認を行うことが望ましい。

《具体的事項》

(1) 落下物等に関する調査

屋根材や外壁材、設備機器等が落下したり飛散したりする危険性又は塀が倒壊する危険性等について、次の基準を参考に調査を行う。

◎調査基準

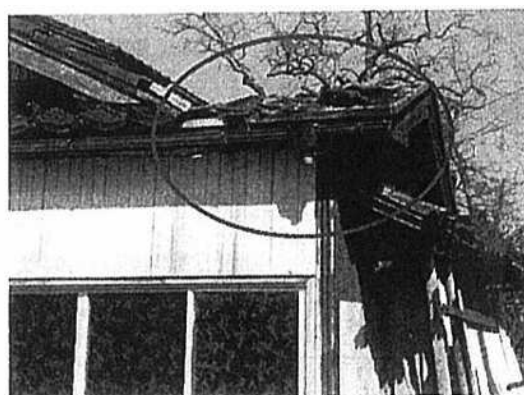
①屋根

以下のような場合は、屋根材が落下したり、飛散したりするおそれがあると考えられる。

- ・トタンが外れている <写真①-1>
- ・瓦が落ちている箇所があり、その周辺の瓦も落下しそうである
<写真①-2>
- ・瓦の一部が大きくずれており、落下しそうである
- ・瓦にずれがある <写真①-3>



写真①-1



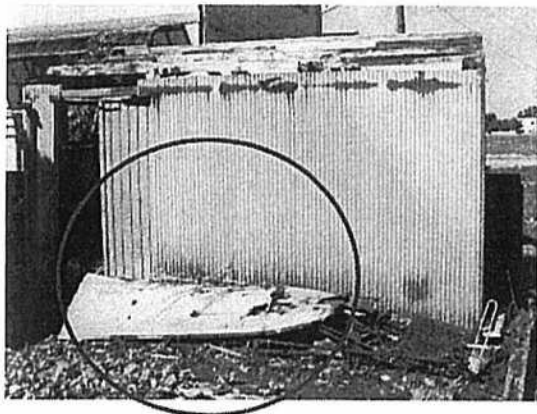
写真①-2

＊屋根の種類には、瓦葺き、トタン葺き、ストレート(繊維混入セメントを板状に加工したもの)葺きなどがある。

②外壁

以下のような場合は、外壁材が落下したり、飛散したりするおそれがあると考えられる。

- ・外壁トタンが外れている <写真②-1>
- ・すでに落下している部分があり、周辺にひび割れが見られる <写真②-2>



写真②-1



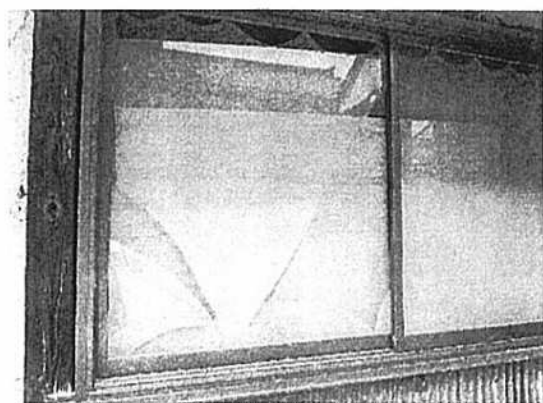
写真②-2 [出典※1]

＊外壁の種類には、サイディング材(セメント、金属、樹脂等)、トタン、木板など板状のものを張ったものと、モルタルやしっくいなどを塗ったものがある。

③窓枠・窓ガラス

以下のような場合は、窓枠やガラスが落下したり、飛散したりするおそれがあると考えられる。

- ・割れたガラスがそのまま残っている <写真③-1>
- ・窓の一部が外れている <写真③-2>



写真③-1

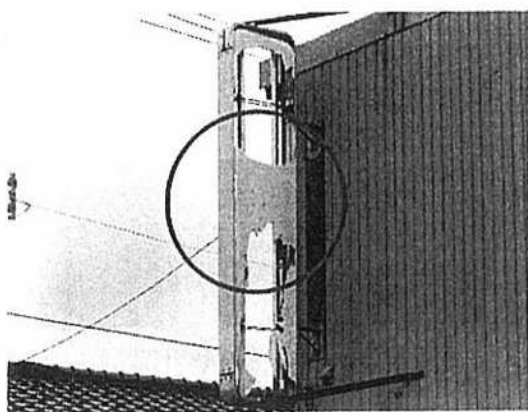


写真③-2 [出典※1]

④ 看板・室外機等

以下のような場合は、設備機器や看板など、建物の付属物が落下したり、飛散したりするおそれがあると考えられる。

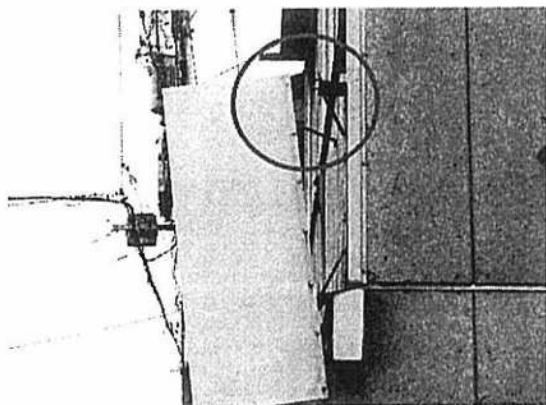
- ・ 看板や照明のカバーなどが割れて落ちそうになっている <写真④－１>
- ・ エアコン室外機が脱落している <写真④－２>
- ・ 看板と壁をつなぐ金具が外れている <写真④－３>



写真④－１



写真④－２

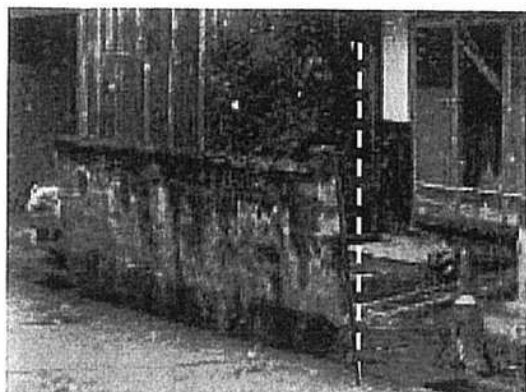


写真④－３
(リンク 3)

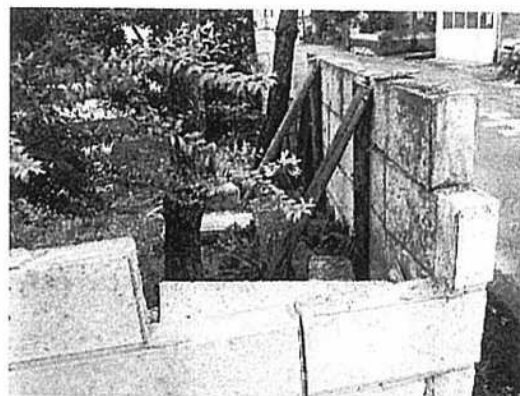
⑤ 塀・門扉

以下のような場合は、塀等が倒壊するおそれがあると考えられる。

- ・1/20以上の傾きがある <写真⑤-1>
- ・崩れて落ちている部分がある <写真⑤-2>



写真⑤-1 (1/20)



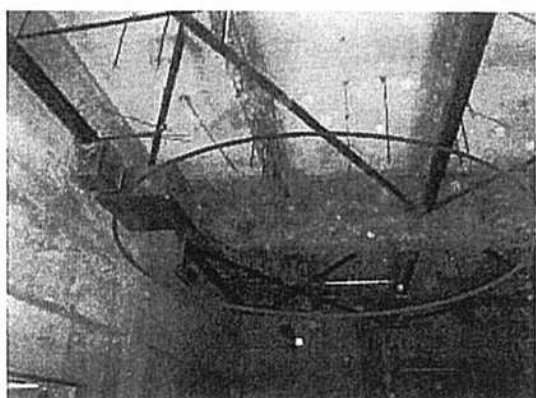
写真⑤-2

*塀の種類には、コンクリートブロック塀、石塀(大谷石、御影石など)、金属フェンス塀などがある。

⑥ 石綿

以下のような場合は、石綿が飛散する可能性があると考えられる。

- ・天井や柱など目に見える部分に、石綿や岩綿のようなものが吹き付けられている。
- <写真⑥-1>
(この場合、石綿であるかどうかを分析等により判断する必要がある)



写真⑥-1

(2) 生活環境や防犯面に関する調査

庭木・雑草の繁茂、ゴミの放置など敷地内の環境衛生状況や敷地や建物への侵入が容易かなどについて、調査を行う。

◎生活環境や防犯面に関する基準

① 庭木・雑草

以下のような場合は、庭木や雑草による問題があると考えられる。

- ・草木が生い茂り、伸び放題となっている場合 <写真①－１>



写真①－１
(ランク 2)

② ゴミ・廃材等

以下のような場合は、ゴミや廃材による問題があると考えられる。

- ・ゴミや廃材が敷地内に放置されている <写真②－１>



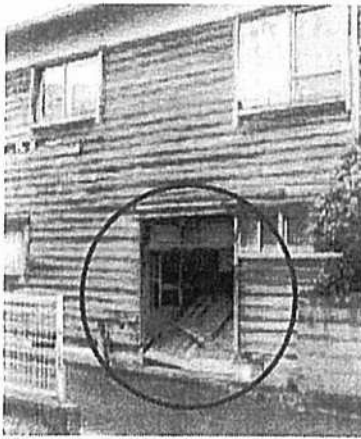
写真②－１
(ランク 2)

③ 窓・建具等開口部

以下のような場合は、防犯・防火上の問題があると考えられる。

- ・玄関ドアや1階の窓が壊れており、容易に内部に入ることができる。

<写真③-1>



写真③-1
(ランク2)

(3) 指導

ア 落下物等に関する指導

現況登録票「1-(3)-イ 落下物等に関する調査」において、「屋根」、「外壁」、「窓枠・窓ガラス」、「看板・室外機等」、「塀・門扉」及び「石綿」の調査項目で、落下や飛散、倒壊等のおそれがある場合で、市街地にあるなど、周囲の状況等から落下物等によって近隣住民や通行人等に被害が及ぶ可能性があると考えられるは、速やかに、条例等に基づき、所有者等に「改善に向けた早急な対応を指導」する。

イ 生活環境や防犯面に関する指導

現況登録票「1-(3)-ウ 生活環境や防犯面に関する調査」において、衛生面や防犯面で問題がある場合で、市街地にあるなど、周囲の状況から周辺住民等に迷惑が及ぶと考えられる場合は、所有者等に「早めに改善措置がとられるよう指導」する。

※1 出典：災害写真データベース

http://www.saigaichousa-db-isad.jp/drsdb_photo/photoSearch.do

空き家の現況登録票

整理番号	
調査日時	平成 年 月 日 () 時～
調査員氏名	
所在地	
所有者・管理者	所有者 () 管理者 ()

1 損傷度等の現況調査

(1) 空き家の概要

調査項目	選択肢	備考
① 住宅の種類	1. 戸建て住宅（専用住宅） 2. 戸建て住宅（店舗等併用住宅） 3. その他 ()	
② 構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート 4. その他	
③ 階数	1. 一階建て 2. 二階建て 3. 三階建て以上	
④ 門扉	1. あり 2. なし	
⑤ 塀	1. あり 2. なし	

(2) 前面道路や隣接建物との距離

調査項目	距離の程度（ランク）	備考
① 前面道路までの距離	1. 長い 2. 短い	
② 隣接する建物までの距離	1. 長い 2. 短い	

(3) 損傷度等の調査

調査項目	損傷等の程度（ランク）				備考
① 屋根（小屋組）	1. 問題なし	2. 一部損傷	3. 大きく損傷	4. 著しく損傷又は崩壊	
② 外壁	1. 問題なし	2. 一部損傷	3. 大きく損傷	4. 著しく損傷又は崩壊	
③ 建物の傾斜	1. 問題なし	—	3. 傾斜	4. 著しい傾斜	
④ 基礎	1. 問題なし	2. 一部損傷	3. 大きく損傷	—	

2 倒壊の危険性等の判定及び指導

(1) 倒壊の危険性の判定

選択肢
I. そのまま放置しても倒壊の危険はない II. そのまま放置すると長期的間に腐朽が進み、倒壊につながるおそれがある III. そのまま放置すると腐朽が進み、比較的短期間のうちに倒壊する危険性がある IV. 建物が倒壊する危険性が極めて高い

(2) 倒壊防止のための指導

選択肢	備考
A. 当面は指導の必要なし B. 腐朽や破損が進行しないよう、修繕を指導 C. 倒壊に至らないよう、早めの改善を指導 D. 除却に向けた早急な対応を指導	

3 その他の項目の調査及び指導

(1) 落下物等に関する調査

調査項目	落下物等の状況		備考
① 屋根材	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	
② 外壁材	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	
③ 窓枠・窓ガラス	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	
④ 看板・室外機等	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	
⑤ 塀・門扉	1. 問題なし	2. 倒壊のおそれあり	
⑥ 石綿	1. 問題なし	2. 倒壊のおそれあり	

(2) 生活環境や防犯面に関する調査

調査項目	問題の有無		備考
① 庭木・雑草	1. 問題なし	2. 問題あり（伸び放題）	
② ゴミ・廃材等	1. 問題なし	2. 問題あり（敷地内に放置）	
③ 窓・建具等開口部	1. 問題なし	2. 問題あり（容易に新入可能）	

(3) 指導

ア 落下物等に関する指導

選択肢	備考
A. 指導の必要なし	
B. 改善措置を指導	

イ 生活環境や防犯面に関する指導

選択肢	備考
A. 指導の必要なし	
B. 改善措置を指導	

メモ

参考資料

☐ 住宅地図 ☐ 写真

損傷度等現況調査に係る記入要領

「空き家の現況登録票」に、以下の留意事項を参考に、各調査項目について選択肢から該当するものを選び、丸をつける。また、備考欄には、調査票の項目にはないが特筆すべき事項等を記入する。

1-(1) 空き家の概要

① 住宅の種類、②構造、③階数、④門扉、⑤塀

- ・外観目視により判断できる範囲で記入する。

② 構造

- ・コンクリートブロック造や混構造は「4. その他」として取り扱う。
- ・判断に迷った場合は「4. その他」とする。

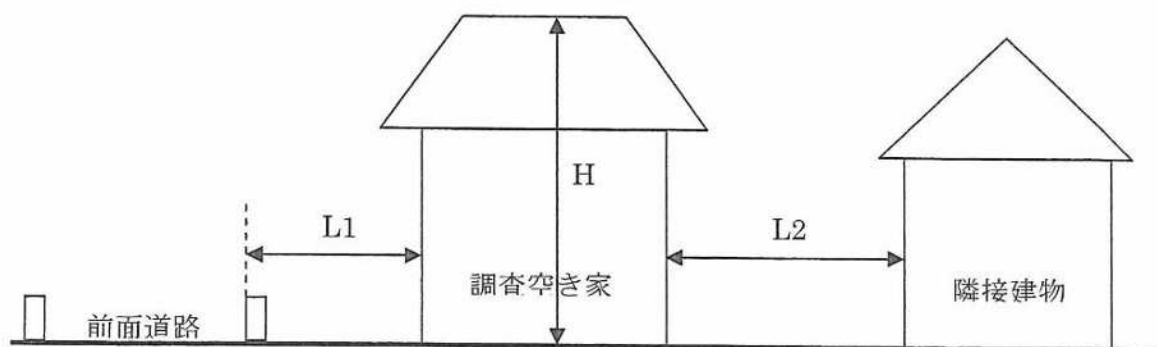
1-(2) 前面道路や隣接建物との距離

① 前面道路

- ・建物の高さ（H）と道路までの距離（L1）を比較する。
- ・ $H \geq 2 \times L1$ の場合は「ランク2（短い）」、 $H < 2 \times L1$ の場合は「ランク1（長い）」とする。

② 隣接する建物

- ・建物の高さ（H）と隣地建物との距離（L2）を比較する。
- ・ $H \geq 2 \times L2$ の場合は「ランク2（短い）」、 $H < 2 \times L2$ の場合は「ランク1（長い）」とする。



1-(3) 損傷度等の調査

- ・ガイドラインの調査基準を参考に、損傷等の程度（ランク1～4）を確認し、記入する。

資料6. 入善町空き家等対策協議会

(1) 入善町空き家及び空き地対策の推進に関する条例施行規則

(平成29年入善町規則第8号)

(趣旨)

第1条 この規則は、空き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。)及び入善町空き家及び空き地対策の推進に関する条例(平成29年入善町条例第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 この規則で用いる用語の意義は、法又は条例で用いる用語の例による。

(入善町空き家等対策協議会の会長)

第3条 入善町空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)には、会長を置き、学識経験者として委嘱された委員のうちから、協議会の委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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

(協議会の議事等)

第4条 協議会の会議は、会長が招集し、会長はその議長となる。ただし、会長を定めるための会議は、町長が招集する。

2 協議会は、委員の2分の1以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 会長は、会議において必要と認めるときは、委員以外の者に対し、会議への出席を求め、意見を聴取し、又は必要な資料の提出等を求めることができる。

5 協議会の会議は、公開とする。ただし、当該会議の内容が、入善町個人情報保護条例(平成17年入善町条例第2号)に定める個人情報を取り扱うときであって、会長が必要と認めるときは非公開とすることができる。

6 会長は、協議会の意見が決定されたときは、遅滞なく文書により町長に通知するものとする。

7 前各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、会長が会議に諮って定める。

8 協議会の庶務は、住まい・まちづくり課において処理する。

(情報提供等の記録整備)

第5条 町内に居住する者並びに本町の区域内に滞在する者（通勤、通学等による者を含む。）及び区域内を通過する者は、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な空き家又は空き地に係る情報を、口頭又は文書その他町長が適当と認める方法により提供することができる。

2 町長は、前項の規定により情報の提供を受けたときは、当該情報の提供を受けた空き家又は空き地に関し、条例第9条に定めるデータベースに記録するものとする。

（立入調査）

第6条 条例第7条第3項の規定による通知（法第9条第3項を適用する場合を含む。）は、立入調査実施通知書（様式第1号の1又は様式第1号の2）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5項の規定による証明書は、立入調査員証（様式第2号の1又は様式第2号の2）によるものとする。

（特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家の認定等）

第7条 町長は、特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家の認定（以下「認定」という。）にあたり、その判断基準を定めるものとする。

2 町長は、認定にあたり、立入調査の結果を協議会に報告し、意見を求めることができる。ただし、立入調査に係る空き家又は空き地の状況が、緊急に周辺の生活環境の保全を図るための措置が必要な状況である場合その他の認定に基づく緊急の措置（以下次項において「緊急措置」という。）が必要な場合には、事後に意見を求めることができる。

3 町長は、協議会から認定に関する意見の通知を受けたときは当該意見を参酌し、又は緊急措置が必要な場合は立入調査の結果に基づき、条例第12条第1項の規定による認定を行なう。

4 町長は認定を行なったときは、当該認定の内容を所有者等に認定通知書（様式第3号の1又は様式第3号の2）により通知するものとする。ただし、過失がなくて当該所有者等を確認することができないときは、この限りでない。

（助言又は指導）

第8条 条例第13条（法第22条第1項又は法第13条第1項を適用する場合を含む。）の助言又は指導は、指導書（様式第4号の1、様式第4号の2又は様式第4号の3）により行なうものとする。ただし、助言は口頭でも行なうことができる。

（勧告及び事前の意見聴取）

第9条 条例第14条第2項に規定する意見を述べる機会の付与は、所有者等に対

して、意見陳述機会の付与通知書（様式第5号の1、様式第5号の2又は様式第5号の3）に期限を付して通知して行なうものとする。

2 前項の通知を受けて意見を述べようとする者は、口頭による意見の陳述をする方法又は意見陳述書（様式第6号の1、様式第6号の2又は様式第6号の3）を提出する方法により、意見を述べることができる。

3 前項の口頭による意見の陳述の方法は、町長の指定する職員が当該陳述内容を聴取し、記録して行なうものとする。

4 町長は、特に必要があると認めるときは、第1項の期限を延長することができる。

5 町長は、第1項に定める期限又は第4項により延長した期限を経過して意見の陳述がないとき、又は第3項の意見の陳述において勧告を行なわないこととする理由がないと認めるときは、法第22条第2項、法第13条第2項又は条例第14条第1項の規定による勧告を行なうものとし、勧告書（様式第7号の1、様式第7号の2又は様式第7号の3）により所有者等に通知する。

（命令前の手続等）

第10条 法第22条第4項又は条例第15条第2項の通知書は、命令に係る事前の通知書（様式第8号の1又は様式第8号の2）によるものとする。

2 法第22条第5項又は条例第15条第3項の規定に基づき公開による意見の聴取を請求する者は、次の各号に掲げるいずれかの書類を町長に提出しなければならない。

(1) 特定空き家に係る公開による意見の聴取を請求する場合 特定空き家に係る公開による意見の聴取請求書（様式第9号の1）

(2) 特定空き地に係る公開による意見の聴取を請求する場合 特定空き地に係る公開による意見の聴取請求書（様式第9号の2）

3 条例第15条第5項の規定による通知（法第22条第7項を適用する場合を含む。）は、特定空き家に係る公開による意見の聴取通知書（様式第10号の1）又は特定空き地に係る公開による意見の聴取通知書（様式第10号の2）により行うものとする。

4 法第22条第7項又は条例第15条第5項に定める公告は、入善町公告式条例（昭和28年入善町条例第2号）第2条第2項の掲示場（以下「掲示場」という。）に掲示して行なう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。

（命令）

第11条 法第22条第3項又は条例第15条第1項に規定する命令は、次の各号の定める様式により行なう。

(1) 特定空き家の場合 命令書（様式第11号の1）（以下第13条において「命令書1」という。）

(2) 特定空き地の場合 命令書（様式第11号の2）（以下第13条において「命令書2」という。）

（代執行）

第12条 町長は、法第22条第9項又は条例第16条第1項に規定する代執行（以下「代執行」という。）をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を求めることができる。

2 代執行を行う場合において、次の各号に掲げる書類は、当該各号に定める様式によるものとする。

(1) 行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の文書

ア 特定空き家に代執行を行なう場合 様式第12号の1による戒告書

イ 特定空き地に代執行を行なう場合 様式第12号の2による戒告書

(2) 行政代執行法第3条第2項の代執行令書

ア 特定空き家に代執行を行なう場合 様式第13号の1による代執行令書

イ 特定空き地に代執行を行なう場合 様式第13号の2による代執行令書

(3) 行政代執行法第4条の証票 様式第14号による執行責任者証

（公示等）

第13条 条例第17条第1項に規定する規則で定める公示（法第22条第10項に定める公告及び同条第11項に定める公示を含む。）の方法は、命令書1、命令書2その他の手続に関する内容を記載した文書を掲示場への掲示その他町長が適当と認める方法により公告して行うものとする。

2 条例第17条第1項の標識の設置は、様式第15号の1又は様式第15号の2によるものとし、当該特定空き家又は特定空き地の道路に面する場所その他第三者に不測の損害を与えることを未然に防止できる場所に設置するものとする。

（緊急安全措置）

第14条 条例第19条第2項の通知は、特定空き家に対する緊急安全措置実施通知書（様式第16号の1）又は特定空き地に対する緊急安全措置実施通知書（様式第16号の2）により行うものとする。

2 条例第19条第2項の公告は、前項の通知書を掲示場に公告する方法により行うものとする。

（特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家の認定の解除）

第15条 町長は、特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家の所有者等が必要な措置を講じたことにより、当該特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家の

状態が改善され、特定空き家、特定空き地又は管理不全空き家でないと認めるときは、条例第12条第1項の認定（以下次項において「認定」という。）を解除するものとする。

- 2 町長は、前項の規定により認定を解除した場合は、その旨を認定解除通知書（様式第17号の1又は様式第17号の2）により所有者等に通知するものとする。ただし、過失がなくて所有者等を確認することができない場合は、その旨を掲示場に公告するものとする。

（守秘義務）

第16条 協議会の委員、委託により代執行にあたる者その他空き家又は空き地の適正管理に関する職務に従事する者は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（その他）

第17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

（施行期日）

- 1 この規則は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第6条から第15条までの規定は、平成29年7月1日から施行する。

（協議会の町長による招集の特例）

- 2 第4条第1項に定める協議会の招集について、会長若しくはその職務を代理する者が欠けたときの会議の招集は、町長が行なう。

附 則

（施行期日）

この規則は公布の日から施行する。

(2) 入善町空き家等対策協議会委員名簿

分野		団体	役職等	氏名
1	行政	入善町役場	副町長	たけしま ひでひろ 竹島 秀浩
2	地域住民	入善町区長連絡協議会	協議会選出	いけはら ひでし 池原 秀司
3	法務	富山県司法書士会	協会推薦	さわだ たつなり 沢田 辰成
4	建築	(一社) 富山県建築士事務所協会	協会推薦	かめだ そうきちろう 亀田 総吉郎
5	不動産	(公社) 富山県宅地建物取引業協会	協会推薦	きもと いさお 木本 勲
6	環境	入善町保健衛生協議会	協議会選出	おだ よしのり 尾田 喜則
7	防犯	富山県入善警察署	刑事生活安全 課長	くぼた やすし 窪田 康志

資料7. 空き家活用意向調査の状況

(1) 空き家活用意向調査の概要

平成27年度において、空き家等実態調査で把握した空き家681件を対象に、空き家の所有者または管理者、納税義務者（以下、「所有者等」という）を特定し、今後の空き家の利活用等の意向について郵送によるアンケート調査（以下、「意向調査」という）を実施しました。意向調査の概要は、以下に示すとおりです。

- ・調査対象：空き家681件のうち、既に空き家バンクに登録されている物件(18件)を除き、所有者等が特定できた649件
- ・調査内容：回答者自身に関する設問、空き家の使用・管理・今後の予定に関する設問、空き家バンクに関する設問、空き家の維持管理や活用に関して困っていることなどについて合計10問

【回答者自身に関する設問】

- ①空き家を所有していることを確認する設問
- ②空き家の所有者等でない場合、実際の所有者等を確認する設問

【空き家の使用・管理・今後の予定に関する設問】

- ③空き家の使用状況を確認する設問
- ④空き家を居住以外で使用している場合、その利用方法を確認する設問
- ⑤空き家の管理状況を確認する設問
- ⑥空き家の管理頻度を確認する設問
- ⑦空き家の今後の活用予定を確認する設問

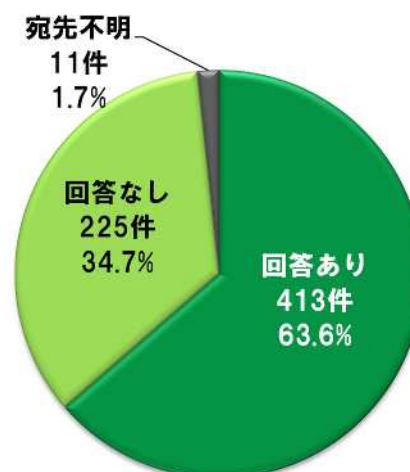
【空き家バンクに関する設問】

- ⑧空き家バンクの認識を確認する設問
- ⑨空き家バンクへの登録の意向を確認する設問

【空き家の維持管理や活用に関して困っていることなどの自由意見】

- ⑩空き家に関する要望・意見を確認する設問

- ・実施期間：平成28年2月18日
～平成28年3月31日
- ・回答状況：413件／649件
(回答率63.6%)



N = 649

(2) 空き家活用意向調査結果から見た現状と課題

① 空き家の管理状況

- ・意向調査において、237人の所有者等（全体の約57%）が2～3ヶ月に1回以上空き家を訪れていると回答があった。（表中青枠）

※このうち総合判定Ⅰ・Ⅱ（優良空き家）が194件、総合判定Ⅲ・Ⅳが43件

- ・一方、空き家への訪問が1年に1回以下と回答した所有者等は55人（全体の約13%）であった。（表中赤枠）

※このうち総合判定Ⅰ・Ⅱ（優良空き家）が34件、総合判定Ⅲ・Ⅳが21件

設問 あなたは、対象の住宅の管理をどのくらいの頻度で行っていますか。 【1つ選択】

No	回答の内容	実態調査結果（総合判定）				合計
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	
1	週1回以上	12	25	7	2	46
2	月1回以上	32	50	15	1	98
3	2～3か月に1回程度	22	53	14	4	93
4	半年に1回程度	12	32	8	1	53
5	1年に1回程度	9	12	9	2	32
6	ほとんどしていない	2	9	5	3	19
7	1回もしたことがない	0	2	1	1	4
8	わからない	0	0	2	0	2
無回答		19	30	10	7	66
合 計		108	213	71	21	413

- ・状態が比較的良好（回答No1・2）と所有者等が認識している236人のうち、空き家等実態調査の結果ではあまり状態が良くないもの（総合判定Ⅲ・Ⅳ）が25件あり、所有者等の認識と空き家の状態に生じている“ずれ”を確認した。（表中緑枠）

設問 あなたは、現在の住宅の管理状態がどの程度であるとお考えでしょうか。 【1つ選択】

No	回答の内容	実態調査結果（総合判定）				合計
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	
1	しっかり管理しており、いつでも住める状態である	52	70	6	0	128
2	少し傷んではいるが、少し修繕すれば住める状態である	28	61	18	1	108
3	傷んでいる部分が多いが、大規模な修繕をすれば住める状態である	4	36	19	2	61
4	傷みが激しく、住める状態ではない	1	10	10	10	31
5	状態を把握していない、わからない	2	3	5	3	13
無回答		21	33	13	5	72
合 計		108	213	71	21	413

課 題

- ・ 空き家の適正な管理を促す仕組みを構築することが必要

②空き家の活用予定

- ・意向調査において、134人の所有者等が“他人（町内会等を含む）”による利活用を望んでいると回答があった。（表中青枠）

※このうち総合判定Ⅰ・Ⅱ（優良空き家）が108件、総合判定Ⅲ・Ⅳが26件

- ・また、75人の所有者等が“空き家の解体”を予定していると回答があった。（表中緑枠）

※このうち総合判定Ⅰ・Ⅱ（優良空き家）が53件、総合判定Ⅲ・Ⅳが22件

- ・なお、135人の所有者等は今後の予定を持ち合わせていない“予定はない、わからない”という回答であった。（表中赤枠）

※このうち総合判定Ⅰ・Ⅱ（優良空き家）が98件、総合判定Ⅲ・Ⅳが37件

設問 あなたは、対象住宅の今後の活用予定について、どのようにお考えですか。【複数選択】

No	回答の内容	実態調査結果（総合判定）				合計
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	
1	いずれ修繕または建て直して、自分または親族が住む予定である	24	21	7	2	54
2	別荘（別宅）として時々利用（短期～長期）する予定である	27	41	5	0	73
3	他の用途（物置、作業場等）で使用する予定である	8	23	10	2	43
4	他の人に売却または賃貸したい	30	60	14	6	110
5	町内会など、有効に使ってもらいたい	2	16	4	2	24
6	建物を解体する予定である（解体後の予定はない）	10	34	12	6	62
7	建物を解体し、土地を活用（駐車場、資材置場等）する予定である	3	6	3	1	13
8	予定はない、わからない（現状のまま）	27	71	28	9	135



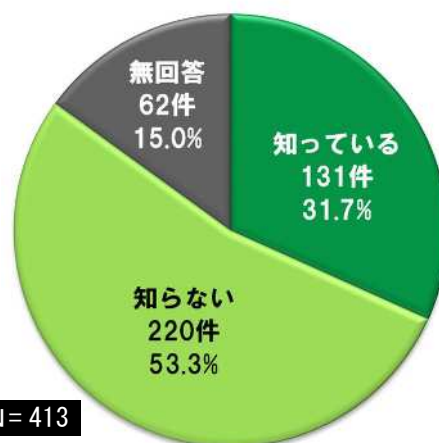
課 題

- ・ 空き家の状態に応じて利活用、あるいは除却に係る相談体制を構築することが必要

③空き家バンク制度

- ・意向調査において、空き家バンクを認知している所有者等は全体（413件）の約3割であり、約半数の所有者等は認知していないことを確認した。

設問 あなたは、入善町が定住を促進させるための取り組みとして実施している『居住用空き家情報【空き家バンク】』という制度をご存知ですか。 【1つ選択】



N=413

- ・また、空き家バンクへの登録については、106人の所有者等（全体の約1/4）が前向きな回答であった。（表中青枠）

※このうち総合判定Ⅰ・Ⅱ（優良空き家）が82件、総合判定Ⅲ・Ⅳが24件

設問 あなたは、【空き家バンク】制度への登録についてどのようにお考えですか。【1つ選択】

No	回答の内容	実態調査結果（総合判定）				合計
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	
1	登録したい、してもよい	18	42	14	6	80
2	今後も登録したくない	19	33	9	0	61
3	わからない	40	87	33	7	167
4	条件次第で登録してもよい	7	15	3	1	26
	無回答	24	36	12	7	79
	合 計	108	213	71	21	413

- ・特に、空き家の利活用において「他の人に売却または賃貸したい」と回答した110人（前ページ「②空き家の活用予定」参照）のうち、空き家バンクへの登録意向が前向きな所有者等は70人（約64%）であった。（表中緑枠）

空き家の利活用への意向		空き家バンク登録への意向				無回答	合計
No	回答の内容	1 登録したい、してもよい	2 今後も登録したくない	3 わからない	4 条件次第で登録してもよい		
4	他の人に売却または賃貸したい	58	3	35	12	2	110

課 題

- ・ 空き家バンク制度の周知を図ることが必要
- ・ 空き家バンクへの登録の後押しをする取り組みが必要

資料8. まちづくり懇談会における提言等

毎年実施している「まちづくり懇談会」では、これまでも空き家や空き地に関する議論がなされてきましたが、特に近年は、空家特措法の施行や空き家等実態調査を町内全域で実施した影響などから、町民の関心がより一層高まり、多様な意見や提言が寄せられている状況となっています。

主な提言等の要旨については、以下に示すとおりです。

【提言の要旨】

■空き地対策について

⇒ 空き地は、放置しておくで雑草の繁茂などによって周辺に悪影響を及ぼすことから、町として何か対策を講じることはできないか。

■空き家対策の補助金について

⇒ 地区による空き家の雑草管理に対して、補助することはできないか。

■空き家の農地造成への支援について

⇒ 空き家を解体し、農地に造成することに対して、支援できないか。

■老朽化した危険空き家への対応について

⇒ 老朽化が進み、倒壊の危険が懸念される空き家について、町として対応はできないのか。

■空き家を活用した体験施設等の整備について

⇒ 空き家を体験学習施設や移住体験施設として貸し出すことなどに取り組めないか。

■空き家・空き地がもたらす環境対策について

⇒ 空き家や空き地の放置による衛生面や景観面などの生活環境への悪影響に対し、対策を講じることはできないか。

■空き家の除雪対策について

⇒ 住宅密集地などにおける空き家の除雪対策について考える必要があるのではないか。

■空き家・空き地の防犯対策について

⇒ 空き家や空き地がもたらす防犯面の問題について、どのような取り組みが必要か。

■空き家の取り壊しに伴う住宅用地特例の取り扱いについて

⇒ 空き家を取り壊すことで、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなることが取り壊しの進まない一因と考えられるため、何か検討はできないか。

■空き家の入居者に対する指導等について

⇒ 空き家の入居者に対し、地域のルールなどを説明する仕組みづくりが必要ではないか。

■移住定住施策への空き家の活用について

⇒ 空き家バンクなどを活用して移住定住促進に繋げていくことはできないか。