

第2期雨竜町空き家等対策基本計画 資料編

住宅用地に対する固定資産税の課税標準額の特例

固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

固定資産税等の住宅用地特例

- **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合、
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6に減額	1/3に減額

空家対策上の措置

- **適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。**

＜特定空家等(※1)に対する措置＞

市区町村長から**勧告**を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**



特定空家等に対する措置実績

特定空家等に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

▶ **住宅用地特例
適用対象除外**

【(※1)特定空家等】…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

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

＜管理不全空家等(※2)に対する措置(令和5年6月公布の改正法施行後)＞

市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**



▶ **住宅用地特例
適用対象除外**

【(※2)管理不全空家等】…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空家等

指導対象: 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態

勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれの大きい

空き家実態調査票（様式）

空き家実態調査票

調査表提出日： 年 月 日

調査表記入者： 第 町内 氏名

	住 所	目 印 ①	目 印 ②	種類 (複数選択可)	所 有 者	管 理 者	備 考
記入例	第 ● 町内	町道 ● 丁目線	雨竜太郎 家と 空知二郎 家の間	①住宅 ②納屋・倉庫 ③車庫 ④その他構造物	石狩三郎	上川花子	平成20年頃より空家。2～3年前に車庫倒壊。小木や雑草が生い茂る。
1	第 町内			①住宅 ②納屋・倉庫 ③車庫 ④その他構造物			
2	第 町内			①住宅 ②納屋・倉庫 ③車庫 ④その他構造物			
3	第 町内			①住宅 ②納屋・倉庫 ③車庫 ④その他構造物			
4	第 町内			①住宅 ②納屋・倉庫 ③車庫 ④その他構造物			
5	第 町内			①住宅 ②納屋・倉庫 ③車庫 ④その他構造物			

- ※ 各項目は、把握している範囲でご記入願います。
 ※ 報告後に空き家等が確認した場合は、随時ご連絡ください。

空き家台帳（様式）

空き家台帳

1 物件概要

調 査 番 号			
調 査 実 施 日	年	月	日
調 査 員 氏 名			
所 有 者 氏 名			
所 有 者 連 絡 先	住所	電話番号	
町	内	第	町内
空 き 家 所 在 地			

2 詳細事項

用 途	1 戸建住宅	2 店舗	3 店舗併用住宅	4 社宅等	5 その他
構 造	1 木造	2 ブロック造	3 R C造	4 その他（ ）	
階 数	1 平屋	2 2階建	3 3階建	4 その他（ ）	
付 属 建 物	1 物置	2 車庫	3 納屋	4 その他（ ）	
敷 地 内 樹 木	1 あり	2 なし			
建 築 年					

3 空き家確認事項

電 気 メ ー タ ー	1 停止	2 撤去済み			
所 有 者 状 況	1 不在	2 転出	3 不明	4 その他（ ）	
ポ ス ト	1 チラシ滞留	2 封鎖済み			
周 辺 住 民 の 情 報	1 最近親族の出入りがない	2 転居挨拶があった	3 その他（ ）		
家 屋 状 況	1 窓ガラスが割れている	2 外壁がはがれている	3 敷地内除草が行われていない		
	4 屋根の変形や破損がある	5 擁壁が損傷している	6 損傷個所の部材が周辺に飛散している		
	7 廃棄物等の放置がある	8 ねずみ、害虫の発生がある	9 立木が傾斜や倒壊		
	10 立木が電線等維持の支障となっている	11 隣地へ落雪するおそれがある			
	12 道路に落雪するおそれがある	13 その他（ ）			

※ 番号がついているものは、該当するものに○印をつける

※ 現地で記入できない情報は町で保有する行政情報に基づき記入

空き家台帳

撮影日	年 月 日
撮影者	課 担当 (職 ・ 氏 名)

1 現況写真

(1) 東側

(2) 西側

(3) 南側

(4) 北側

(5) 取付付近

(6) 付属建物その1

(7) 付属建物その2

(8) 付属建物その3

(9) 庭園

(10) その他

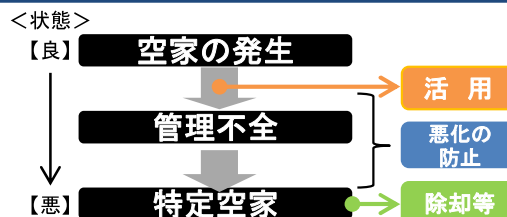
空家等対策の推進に関する 特別措置法概要等

●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いとまがない**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

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)
(法律第百二十七号)

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

- 第一章 総則(第一条—第八条)
- 第二章 空家等の調査(第九条—第十一条)
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置(第十二条—第十四条)
- 第四章 空家等の活用に係る措置(第十五条—第二十一条)
- 第五章 特定空家等に対する措置(第二十二条)
- 第六章 空家等管理活用支援法人(第二十三条—第二十八条)
- 第七章 雑則(第二十九条)
- 第八章 罰則(第三十条)

附則

第一章 総則

(令五法五〇・章名追加)

(目的)

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

(定義)

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

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

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・全改)

(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。

(令五法五〇・全改)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正)

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項

- 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)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。

(令五法五〇・旧第六条線下・一部改正)

(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。

(令五法五〇・旧第七条繰下)

第二章 空家等の調査

(令五法五〇・章名追加)

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

第四章 空家等の活用に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(令五法五〇・旧第十三条繰下)

(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つせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(令五法五〇・追加)

(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、同条中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第

九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(地方住宅供給公社の業務の特例)

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

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

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

第五章 特定空家等に対する措置

(令五法五〇・章名追加)

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

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

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確認することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確認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。

(令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正)

第六章 空家等管理活用支援法人

(令五法五〇・追加)

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。))の提供の求めがあつたときは、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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

第七章 雑則

(令五法五〇・章名追加)

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。

(令五法五〇・旧第十五条繰下・一部改正)

第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

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。

(令五法五〇・旧第十六条繰下・一部改正)

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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(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 新法第二十二條第十項及び第十二項(同條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條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同條第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三條 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)

第四條 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。

北海道空き家等対策に関する 取組方針（概要）

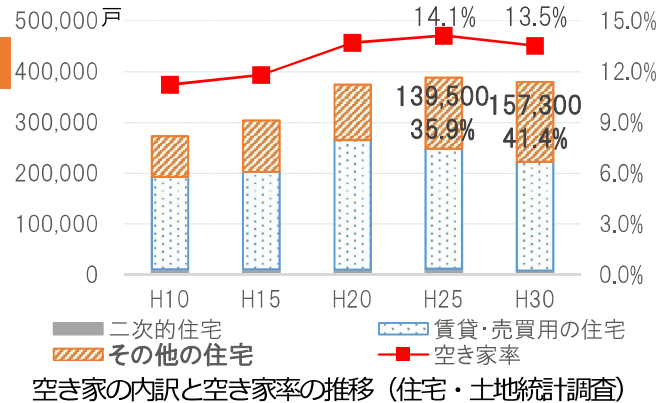
空き家等対策に関する取組方針【概要】

1 策定の目的

本道における空き家等対策の現状や新たな課題を踏まえ、平成27年に策定した本方針を見直し、道における今後の空き家等対策の取組の方向性と内容を定める。

2 現状と課題

- 空き家総数は減少に転じたものの、住宅市場に流通しない空き家は一貫して増加している。
- 将来空き家になる可能性が高い、いわゆる「空き家予備軍」は増加する傾向にある。



- これまでの取組

取組	内容や成果	今後の課題
北海道空き家情報バンクの開設、運営	取扱・成約件数は増加、道外からのアクセスが多い	空き家等のニーズとのマッチングや、掲載情報の拡充
モデル市町村の支援	空家等対策計画策定モデル市町村に専門家を派遣	市町村で不足する専門的知識等に対する支援が必要
空き家等対策の手引き等の作成	空き家等対策の手引き等を作成し、市町村に配布	市町村で不足する専門的知識等に対する支援が必要
空き家相談会の開催	遠隔地に居住する所有者等と市町村、専門家の相談会	貴重な相談の機会であり、継続して開催が必要
空き家等対策連絡会議の開催	空き家等対策に関する情報を市町村や関係団体と共有	取組事例などを市町村と共有するため継続して開催
大規模空き建築物に関する意見交換会の開催	大規模空き建築物対策に取り組む市町村が意見交換	対策等の情報を市町村と共有するため継続して開催
空き家ガイドブックの作成、配布	所有者向けの意識啓発資料として作成し配布	いわゆる「空き家予備軍」の意識啓発などのため継続

- 市町村における取組状況等の調査では、所有者等の責任意識の低さ、人員・予算や専門的知識の不足、専門家等との連携などが課題として認識されている。

- 新たな課題に対応した取組事例として、

- ・ いわゆる「空き家予備軍」の増加への対応として、所有者等の意識の向上や相談などのための人材の育成
- ・ サテライトオフィスなど幅広い用途での活用や古民家の活用

などが取り組まれている一方、大規模空き建築物への対応では、複雑な権利関係や除却費等の増嵩、費用回収の困難さなどが課題となっている。



空き家を活用したサテライトオフィス
(徳島県神山町)

3 取組の方向性

- 継続して取り組むものとして、
 - ・市町村空き家等対策計画の策定促進
 - ・危険な状態にある空き家等の除却の促進 など
- 新たな課題に対応した取組として、
 - ・所有者等の意識啓発や調査・相談への対応など、「増加する空き家や、いわゆる『空き家予備軍』への対応」
 - ・空き家のニーズの募集とマッチング、性能向上リフォームなどの推進、幅広い用途での活用など、「さらなる空き家等の活用の促進と人材等の育成」
 - ・大規模空き建築物に関する取組事例などの情報収集と市町村との共有、国に対する制度拡充の要望・提案など、「大規模空き建築物の対策」

4 道の役割

- 空き家等対策に関する情報収集や会議等を通じた情報共有など、市町村の支援
- 道内全域を対象とする取組や市町村間の調整など、広域自治体としての役割
- 国、他都府県・道外地域、関係団体等との調整、連携

5 具体的な取組

項目	取組	概要
空き家等の活用の促進	北海道空き家情報バンクの運営 拡充	掲載情報の拡充やニーズの募集、マッチングなど
	住宅ストックとしての活用の促進 拡充	流通するための調査や性能向上リフォームなどの推進
	住宅以外の幅広い用途での活用の促進、古民家の活用の促進 拡充	サテライトオフィスなど幅広い用途での活用事例や古民家の活用事例などの情報収集と共有
市町村への支援	人材・担い手の育成の支援 新規	空き家の相談・調査に対応するマニュアルの作成と研修会等の開催
	空き家相談会の開催	都市部での空き家相談会の開催
	市町村空き家等対策相談会の開催 新規	市町村が対応に苦慮している問題に対し専門家等と連携して助言
	空き家等対策連絡会議の開催	市町村等を参集した会議の開催
	大規模空き建築物対策の支援 拡充	対策事例などの情報収集と共有、国への提案・要望
	継続する取組	市町村空き家等対策計画の策定促進、危険な状態にある空き家等の除却促進、国への予算要望、制度提案
道民への周知・啓発	所有者等に対する意識啓発 新規	所有者等に対する効果的な意識啓発のための広報資材などの開発
	ガイドブックの作成・更新、配布	ガイドブックの作成・更新、配布

市町村による特定空家の判断の手引き

市町村による特定空家の判断の手引き

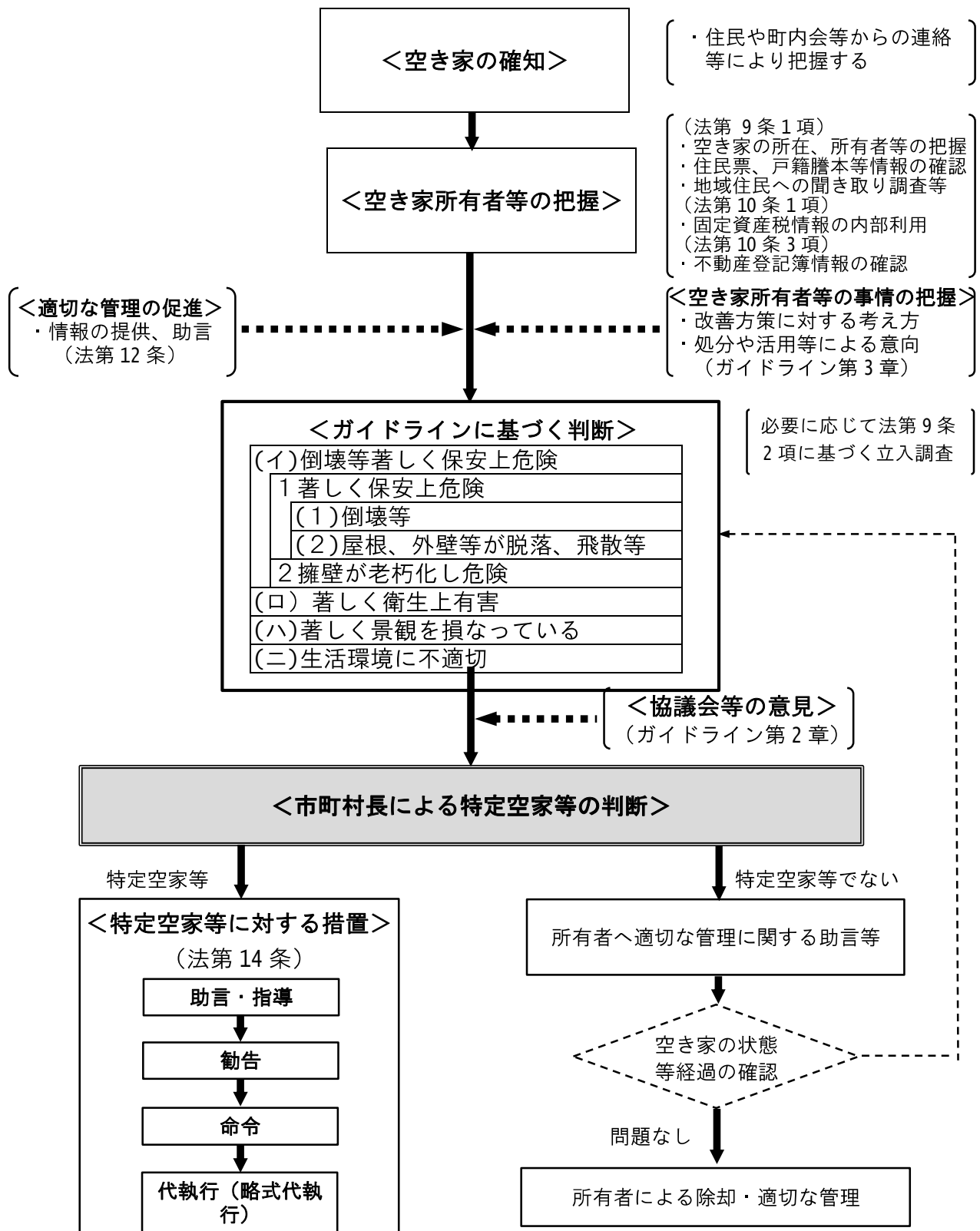
【本手引きの位置づけ】

本手引きは「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下空家特措法）」第2条第2項及び同ガイドライン（以下ガイドライン）において、示された特定空家等に関する判断を行う際に用いる参考資料である。

目 次

◎チェックシート	… 2
（イ）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	
(1)建築物が倒壊等するおそれがある。	… 3
(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	… 7
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	… 7
（ロ）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	… 8
（ハ）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	… 9
（ニ）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	… 10
・総合的判断	… 12
◎参考文献一覧	… 13

< 市町村における特定空家等に関する作業フロー >



※ガイドラインにおける「特定空家等」の判断の参考となる基準

(イ)そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1)建築物が倒壊等するおそれがある。

(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

(ロ)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

(ハ)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

(ニ)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

チェックシート

整理番号		調査年月日	年 月 日	調査者	所属	名前
------	--	-------	-------	-----	----	----

1. 建物概要

- (1) 所在地 _____
- (2) 用途 ☐ ①戸建住宅 ☐ ②店舗 ☐ ③店舗併用住宅 ☐ ④その他 ()
- (3) 構造 ☐ ①在来軸組工法 ☐ ②枠組壁工法 ☐ ③その他 () ☐ ④不明
- (4) 階数 ☐ ①平屋 ☐ ②2階建 ☐ ③その他 ()
- (5) 建物規模 m² ・坪 (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)
- (6) 建設年 (登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)
- (7) 空家年数 年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)
- (8) 付属建物 ☐ ①物置 ☐ ②車庫 ☐ ③その他 ()
- (9) 樹木 ☐ ①高木(樹高 3m 以上) ☐ ②中木(樹高 1m 以上 3m 未満) ☐ ③低木(樹高 1m 未満)

(イ) 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の判断

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

総合判定
使用欄
該当する□
欄にレ印



1. 空家の立地状況（該当する□欄にレ印を入れる）

- ☐ ① 市街化区域もしくは建築基準法第 22 条区域など住居等がまとまって存在する区域にある
- ☐ ② 道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さよりも短い
- ☐ ③ 多雪区域（建築基準法施行令第 86 条 3 に基づく垂直積雪量が 1.0m 以上の区域）にある
- ☐ ④ 空家の立地場所は①、②、③に該当しない

①住居等がまとまって存在する区域

☐

②道路・隣地との距離が短い

☐

③多雪区域

☐

2. 空家（主たる建物）の倒壊等による危険性（該当する□欄にレ印）

2-1 倒壊 ☐ 建物全部が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊している

2-2 1 階もしくは建物全体の傾斜 ☐ 傾斜が 1/20 以上である（四隅の平均値）

2-1 倒壊

☐

2-2 傾斜

☐

測定箇所	①	②	③	④	平均値
傾 斜	/	/	/	/	/



- 2. 「立地状況」が、①、又は②に該当し、
- 3. 倒壊等による危険性の「2-1」、「2-2」のいずれかに該当□する場合は、この段階で
- 4. 「特定空家」に相当するかの判断が可能です。
- 所有者への助言・指導の際の資料とするため、次ページの「2-3」についても調査することをお勧めします。

2-3 損傷率と損傷度による判定

※参考基準：震災建築物の被災度区分判定基準

損傷率による評価(定量的な全体評価)と損傷度による評価(目視による部分評価)を実施し、両者を比較して判定します。

部 位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定 ランク
基 礎 (外周基礎)	損傷率 (全体評価) 損 傷 率 算 定 後、該当する □欄にレ印	損傷基礎長 () m・個／外周基礎長 () m・個= () % ・基礎の損傷：幅 0.3mm 以上のひび割れ、剥落、破断、局部破壊、基礎の傾斜、移動など。 ・損傷長さ：上記 1 ヶ所あたり損傷長さ 1m とする。1m 以内に損傷が集中する場合は、ひび割れ等が確認できる長さに 1m を加算した長さとする。 ・損傷基礎長は上記の損傷長さの合計とする。	大破 倒壊 損 傷 率 と 損 傷 度 を 比 較 し て 上 位 の ラ ン ク に ○ を 付 け る
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する □ 欄にレ印	☐ 大破 (65～85%) ☐ 倒壊 (85%以上) ☐ いずれにも該当しない ☐ 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 不同沈下 (不陸)・破損・破断の全てが見られる ② 外周基礎に 0.3mm 以上のひび割れが著しく、土台と遊離し、土台より上部構造を支える役目を果たさなくなっている所が 1～2 ヶ所生じている ☐ 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 不同沈下 (不陸)・破損・破断の全て、移動・流失・転倒のいずれかがみられる ② 上部構造を支えきれない状態になっている ③ 周辺地盤が崩壊している ☐ いずれにも該当しない	
軸 組 (1 階柱)	損傷率 (全体評価) 損 傷 率 算 定 後、該当する □欄にレ印	損傷柱 () 本／1 階柱本数 () 本 = () % ・柱の損傷：傾斜 1/20 以上、柱が移動している、割れが柱長さの 1/3 以上、断面積の 1/3 が欠損、折損 (折れ) など。	中破 大破 倒壊 損 傷 率 と 損 傷 度 を 比 較 し て 上 位 の ラ ン ク に ○ を 付 け る
	損傷度 (部分評価) 状況確認後、 該当する □ 欄にレ印	☐ 中破 (30～64%) ☐ 大破 (65～85%) ☐ 倒壊 (85%以上) ☐ いずれにも該当しない ☐ 中破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 柱・梁等の軸組材に割れが見られる ② 30～64%の柱、梁に仕口のずれ、割れ、たわみが生じている ☐ 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 柱・梁等の軸組材に割れ、断面欠損、折損のいずれかが見られる ② 65%程度の柱、梁の仕口にずれ、柱、梁に割れが生じている ☐ 倒壊 (下記に該当する場合) ① 全ての柱が破損したり、土台から外れたりしている	

2-3 基礎

大破

☐

倒壊

☐

2-3 軸組

中破

☐

大破

☐

倒壊

☐

部 位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定 ランク
耐力壁 (1階) ※筋かいを 設けた壁、 構造用合板 等を釘打ち 等した壁	損傷率 (全体評 価) 損 傷 率 算 定 後、該当する □欄にレ印	損傷耐力壁長 () m / 1 階耐力壁長 () m = () % ・耐力壁の損傷：筋かいのずれ、座屈、仕口の損傷。変形 1/60 超。構造用ボ ードのずれ、湾曲、脱落など。	中破 大破 倒壊
		☐ 中破 (30～64%) ☐ 大破 (65～85%) ☐ 倒壊 (85%以上) ☐ いずれにも該当しない	2-3 耐力壁 中破 ☐ 大破 ☐ 倒壊 ☐
	損傷度 (部分評 価) 状況確認後、 該当する □ 欄にレ印	☐ 中破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 過半の耐力壁に残留変形 (傾斜) が生じている ② 30～64%の耐力壁で筋かいの仕口にずれが生じている ☐ 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 残留変形 (傾斜) が約 1/20 が生じている ② 筋かいが破損もしくは筋かい端部が破損し柱、土台から外れている ☐ 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 残留変形 (傾斜) が 1/20 を超えている ② 1 階部分が完全に崩壊している	損 傷 率 と 損 傷 度 を 比 較 し て 上 位 の ラ ン ク に ○ を 付 け る
仕上材 (外壁仕上 面)	損傷率 (全体評 価) 損 傷 率 算 定 後、該当する □欄にレ印	損傷壁面積 () m ² / 外壁面積 () m ² = () % ・仕上材の損傷：仕上材の剥落、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など ・損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ ・外壁一面の損傷面積が 60%以上の場合、その面の損傷面積は 100%とする	大破 倒壊
		☐ 大破 (65～85%) ☐ 倒壊 (85%以上) ☐ いずれにも該当しない	2-3 仕上材 大破 ☐ 倒壊 ☐
	損傷度 (部分評 価) 状況確認後、 該当する □ 欄にレ印	☐ 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 壁面の 65%において仕上材が脱落している ② ボードの 65%において釘の浮き上がりが見られ、一部脱落している ③ 建具、サッシが変形し枠ごとはずれ、破損している ☐ 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 全ての仕上げ材が脱落している ② 全ての建具、サッシが変形破損している	損 傷 率 と 損 傷 度 を 比 較 し て 上 位 の ラ ン ク に ○ を 付 け る
屋 根	損傷率 (全体評 価) 損 傷 率 算 定 後、該当する □欄にレ印	損傷屋根面積 () m ² / 屋根面積 () m ² = () % ・屋根の損傷：屋根材のずれ、破損、はがれ、落下など。 ・損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積	大破 倒壊
		☐ 大破 (65～85%) ☐ 倒壊 (85%以上) ☐ いずれにも該当しない	3-3 屋根 大破 ☐ 倒壊 ☐
	損傷度 (部分評 価) 状況確認後、 該当する □ 欄にレ印	☐ 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 小屋組の一部に破損が見られる ② 屋根材がほぼ全面的にずれ、破損もしくは落下している ☐ 倒壊 (下記に該当する場合) ① 小屋組の破損が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている	損 傷 率 と 損 傷 度 を 比 較 し て 上 位 の ラ ン ク に ○ を 付 け る

損傷率・損傷度によるランク

ランク 各部位の判定ランクに○印を付け判定	基礎	軸組	耐力壁	仕上材	屋根	損傷率・損傷度によるランク	
	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	・「基礎」、「軸組」、「耐力壁」のいずれか一つでも倒壊の場合 ・大破が2つ、倒壊が2つの場合 ・倒壊が3つ以上の場合	倒壊
	大破	大破	大破	大破	大破	・大破が3つ以上の場合 ・大破が2つ、倒壊が1つの場合	大破
	—	中破	中破	—	—	・中破以上がある	倒壊のおそれ
	該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	・上記に該当しない	該当無

4. 倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断（該当する口欄にレ印をつける）

1. 「立地状況」		2. 「倒壊等による危険性」		＜判断＞ 左記「立地状況」に☑が付き、 かつ 左記「倒壊等の危険性」の いずれかに☑が付く
☐	【1】 ①住居等がまとまって存在する区域にある	☐	【2-1】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に 相当する状態である
		☐	【2-2】 ・傾斜が 1/20 超	
		☐	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 大破、又は倒壊以上	
☐	【1】 ②住居等がまとまって存在する区域にないが、道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さよりも短い	☐	【2-1】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に 相当する状態である
		☐	【2-2】 ・傾斜が 1/20 超	
		☐	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊	
☐	【1】 ①または② かつ ③多雪区域にある	☐	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊のおそれ	特定空家等に 相当する状態である

(イ) 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の判断

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項 目	状 態	判 断			
		左記の状態 にある	状態が 著しい	専門家の判断 が必要	経過観察が必要
①外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある				
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる				
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている				
②屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある				
	屋根ふき材が破損、剥離している				
	軒が変形、破損している				
③附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食				
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している				
	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている				
④敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している				
	敷地内に地割れがある				
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある				
⑤過去調査との比較	前回の調査時より変形している				
	前回の調査時よりも壊れている				
⑥その他	内容を具体的に記載				
合計（○の数を記入）					

※注記

⑤過去調査との比較とは、上記①～④の項目について行った過去の調査のことである。前回の調査と比較して、建物の変形等が進行しているかを確認する。

(ロ) 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の判断

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項 目	状 態	判 断			
		左記の状態 にある	状態が 著しい	専門家の判断 が必要	経過観察が 必要
①建築物・設備等の 破損による衛生上の 問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある				
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある				
	排水等の流出による臭気の発生がある				
②ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある				
	ごみ等の放置による臭気の発生がある				
	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある				
③水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている				
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる				
④その他	内容を具体的に記載				
合計（○の数を記入）					

(ハ) 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

空家等の立地	周辺の景観に影響を及ぼす位置にある	ある	ない
--------	-------------------	----	----

「ある」場合は下表へ

「ない」場合は次ページへ

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項 目	状 態	判 断			
		左記の状態 にある	状態が 著しい	専門家の判断 が必要	経過観察が必要
①既存の景観に関するルールとの適合	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適合しない状態				
	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に適合しない状態				
②周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている				
	窓ガラスが割れたまま放置されている				
	看板等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				
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている				
③その他	内容を具体的に記載				
合計（○の数を記入）					

(二) 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の判断

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項 目	状 態	判 断			
		左記の状態 にある	状態が 著しい	専門家の判断 が必要	経過観察が 必要
①立木等による 問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている				
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている				
②建築物等の不 適切な管理	空家からの落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※注記参照		冬に判断		
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照		冬に判断		
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している				
③防犯・防火上、 放置することが 不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある				
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある				
④その他	内容を具体的に記載				
合計（○の数を記入）					

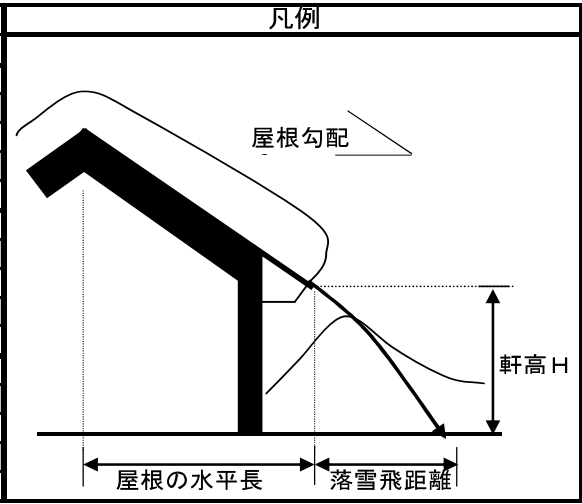
※注記

雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、次ページの表1を用いて落雪飛距離を概算し、歩道や隣地へ落雪する可能性があるか否かを判断する。著しいか否かについては、雪の無い状況では判断が困難であるため、雪のある時期に判断することが望ましい。

表 1 落雪飛距離の算定表

軒高	屋根勾配	屋根の水平長さ								
		2.70	3.15	3.60	4.05	4.50	4.95	5.40	5.85	6.30
3m 1 階	2/10	1.66	1.79	1.90	2.01	2.11	2.21	2.30	2.38	2.47
	4/10	2.39	2.54	2.68	2.81	2.92	3.03	3.13	3.22	3.31
	6/10	2.46	2.59	2.70	2.80	2.89	2.97	3.05	3.12	3.18
	8/10	2.31	2.41	2.49	2.56	2.63	2.69	2.74	2.78	2.82
	10/10	2.10	2.17	2.23	2.28	2.33	2.37	2.41	2.44	2.47
6m 2 階	2/10	2.39	2.58	2.75	2.91	3.05	3.20	3.33	3.46	3.58
	4/10	3.57	3.82	4.04	4.25	4.44	4.61	4.78	4.94	5.08
	6/10	3.83	4.06	4.27	4.45	4.62	4.78	4.92	5.05	5.18
	8/10	3.73	3.92	4.09	4.24	4.38	4.50	4.61	4.71	4.81
	10/10	3.49	3.65	3.79	3.91	4.01	4.11	4.19	4.27	4.34
9m 3 階	2/10	2.96	3.12	3.39	3.60	3.78	3.95	4.12	4.28	4.43
	4/10	4.49	4.80	5.09	5.36	5.61	5.84	6.06	6.27	6.47
	6/10	4.90	5.22	5.50	5.75	5.98	6.20	6.40	6.59	6.77
	8/10	4.86	5.13	5.38	5.59	5.79	5.97	6.14	6.29	6.44
	10/10	4.62	4.85	5.06	5.24	5.40	5.55	5.68	5.80	5.92

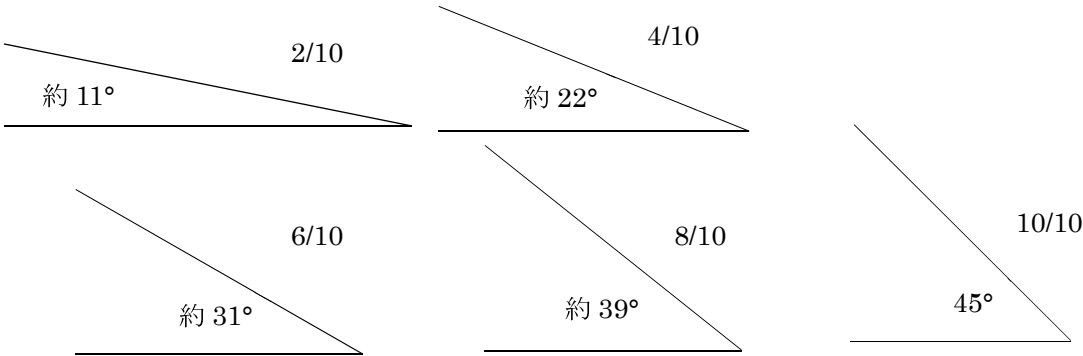
(一般財団法人北海道建築指導センター発行：戸建住宅の屋根の雪処理計画より抜粋)



■屋根の水平長さを目算するための目安

- ・窓の幅 1.7m
- ・軒高（1 階）：3m
- ・モルタル壁の目地幅：1.8m

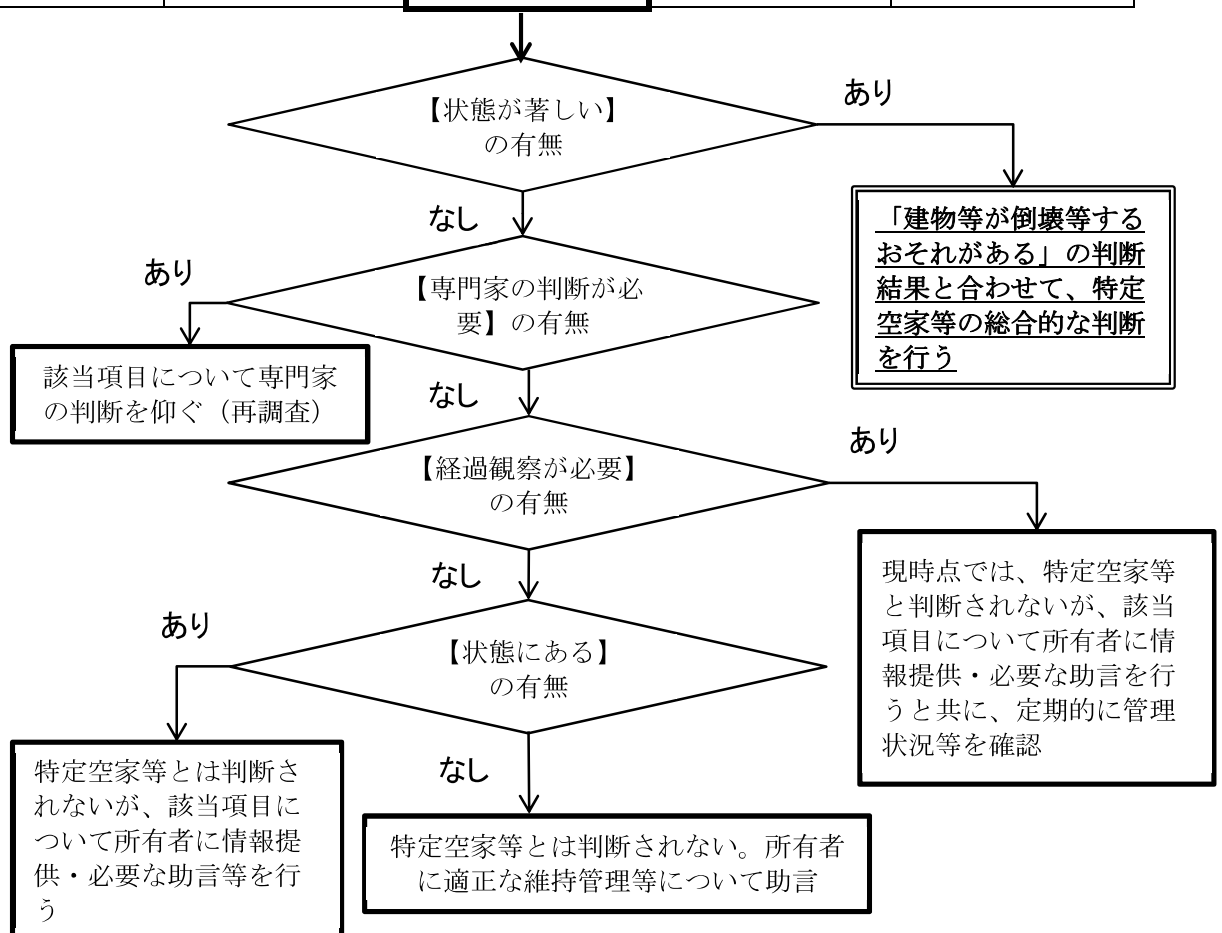
■屋根勾配の目安



■ 総合的判断

各項目について、判断結果の○の有無を下記の表に記入し、フローに従って総合的判断を行う。

該当項目	判 断 結 果			
	各基準に該当する状態にあるの「○」数	各基準に該当する状態が <u>著しい</u> の「○」数	各基準に該当する専門家の判断が必要な「○」数	各基準に該当する経過観察が必要な「○」数
1 保安上危険				
2 衛生上問題				
3 生活環境保全				
4 景観の問題				



市町村が総合的に判断する項目(国ガイドライン)の参考文献一覧

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に係る項目

大項目	中項目	小項目	調査項目・判断基準		参考基準、関連法規
第 1 章 1. (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根が変形している。	■ 「被災建築物応急危険度判定マニュアル」、日本建築防災協会、1998.1 ○参照ページ：p5～6、p29～33 ■ 「特殊建築物等定期調査業務基準」(2008年改訂版)、日本建築防災協会、2008.5 ○参照ページ：p94～120 p131～134、p275～280
				屋根ふき材が剥落している。	
				軒の裏板、たる木等が腐朽している。	
				軒がたれ下がっている。	
				雨樋がたれ下がっている。	
			外壁等	壁体を貫通する穴が生じている。	
				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。	
				外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。	
				看板の仕上材料が剥落している。	
				看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している	
				看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。	
				看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。	
				屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	
				屋外階段、バルコニーが傾斜している。	
			門又は塀	門、塀にひび割れ、破損が生じている。	
				門、塀が傾斜している。	
	2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁		擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	■ 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」、国土交通省都市・地域整備局 都市計画課 ○参照 URL： http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/#01_1 ■ 「被災宅地の調査・危険度判定マニュアル」、被災宅地危険度判定連絡協議会、2009.8 ○参照ページ：p1～29
				水抜き穴の詰まりが生じている。	
				ひび割れが発生している。	

2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態に係る項目

大項目	中項目	調査項目・判断基準		備考・参考基準
第1章1.(ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	1. 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。	建築物・設備	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。	■「建築基準法」 ○参照条項：第28条、第86条
			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。	■「浄化槽法」 ○参照条項：第8～12条 ■「悪臭防止法」 ○参照条項：第1～30条
			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。	■「臭気指数」 ○参照省令：環境庁告示第63号：（臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法） ■「北海道公害防止条例」 ○参照条項：第40～49条
	2. ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等	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。	■「浄化槽法」 ○参照条項：8～12条 ■「悪臭防止法」 ○参照条項：第1～30条 ■「臭気指数」 ○参照省令：環境庁告示第63号（臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法）
			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。	■「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」 ○参照条項：第6条

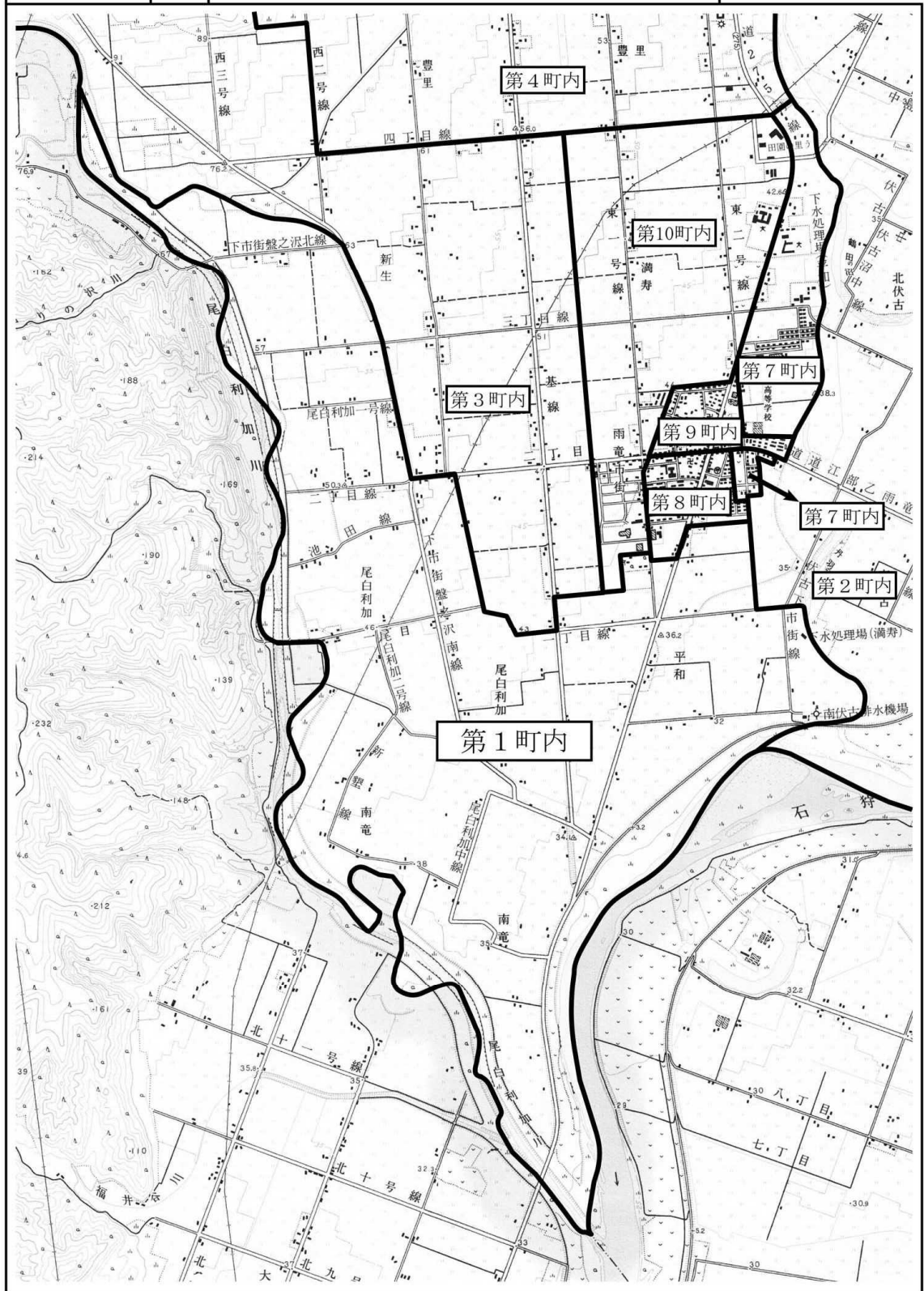
3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態に係る判断項目

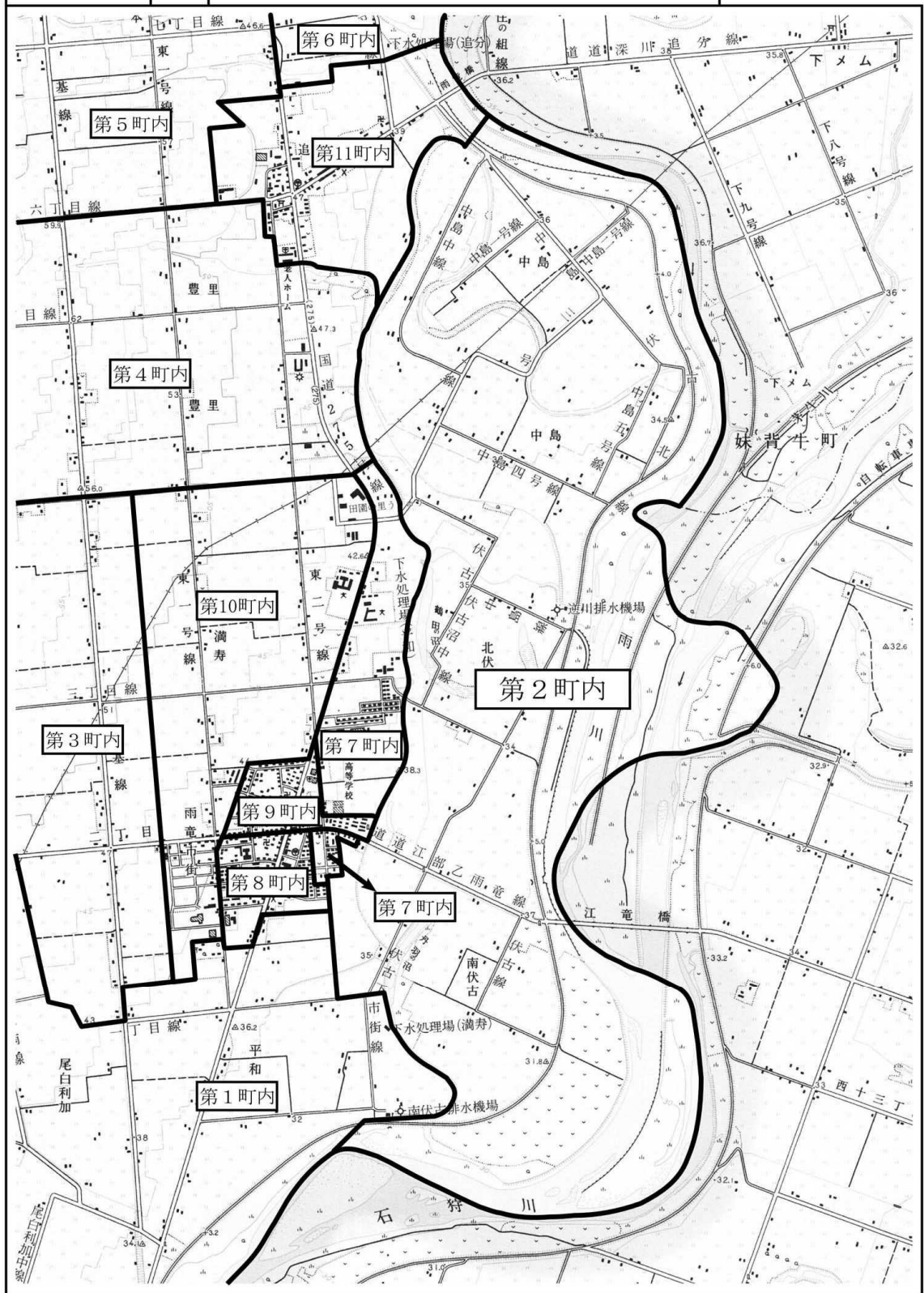
大項目	中項目	調査項目・判断基準		備考・参考基準
第1章 1.(ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	1. 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	外観 敷地	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	■「景観法」 ○参照条項：第 62～64 条等 ■「北海道景観条例」
			景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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。	
	1. 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。	外観 敷地	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。	■「景観法」 ○参照条項：第 62～64 条等 ■「北海道景観条例」
			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。	

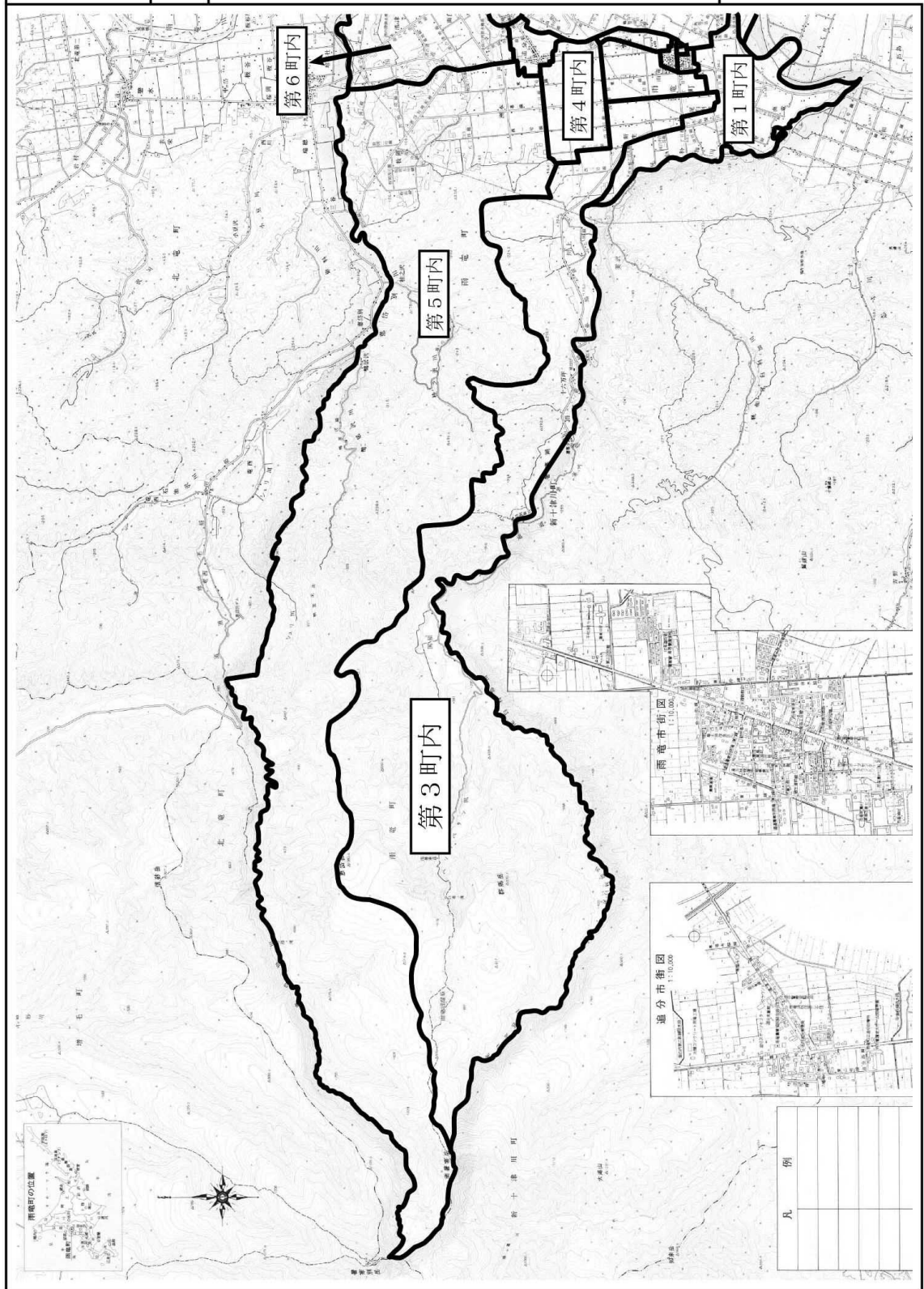
4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態に係る判断項目

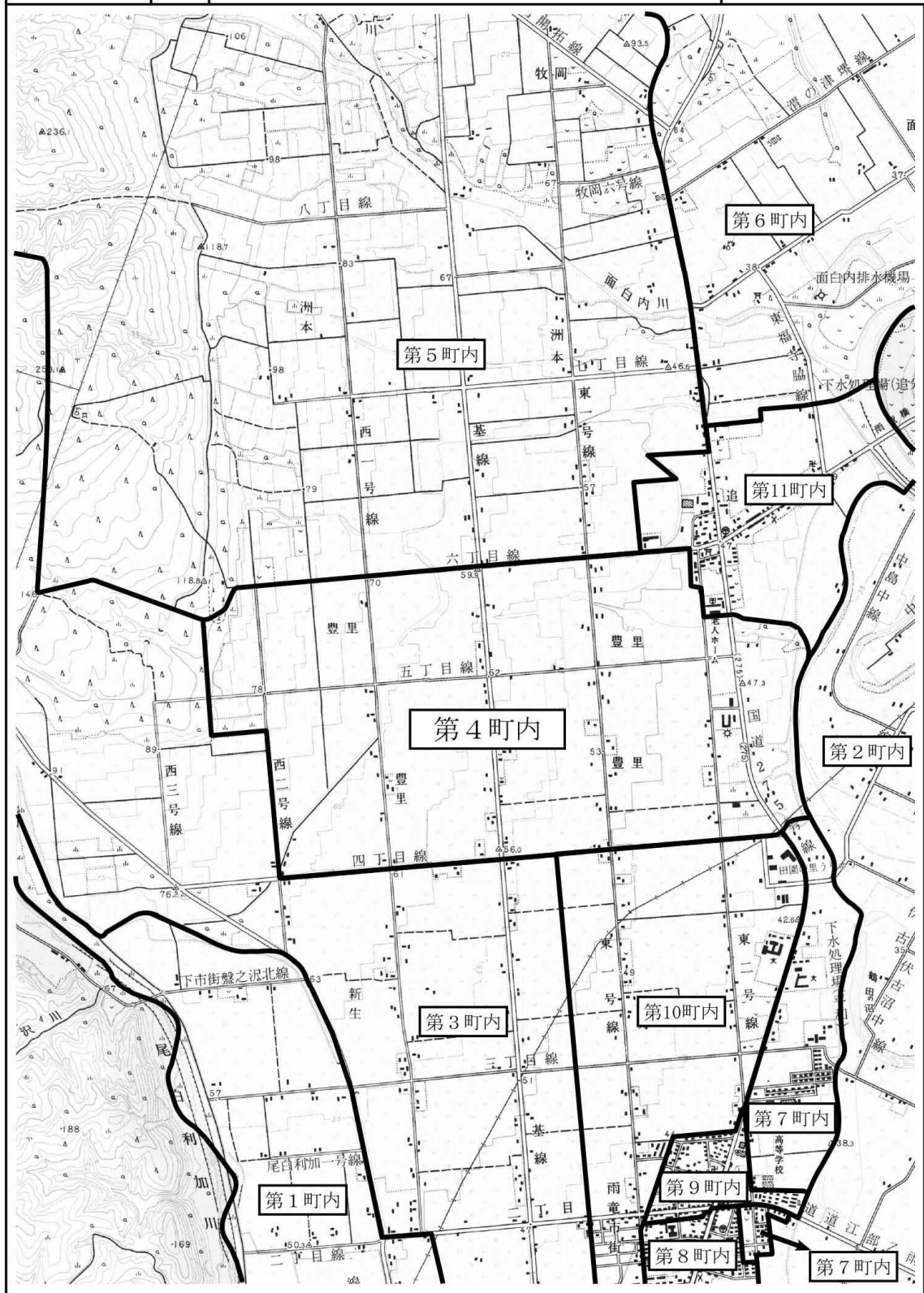
大項目	中項目	小項目	調査項目・判断基準		備考・参考基準
第1章1.(二) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	(1) 立木が原因で、以下の状態にある。	立木	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。		■「民法」 ○参照条項：第233条、717条 ■「道路法」 ○参照条項：第44条
			立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。		
	(2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。	建物敷地	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		■「騒音に係る環境基準」 ○参照省令：環境庁告示64号（騒音に係る環境基準について）
			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。		■「悪臭防止法」 ○参照条項：第1～30条 ■「臭気指数」 ○参照省令：環境庁告示第63号（臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法）
			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。		■「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」 ○参照条項：4条 ■「建築物におけるねずみ・昆虫等防除技術基準、日本ペストコントロール協会、全国ビルメンテナンス協会、2008.9」 ■「IPMに基づくねずみ・衛生管理の進め方」、日本ペストコントロール協会、全国ビルメンテナンス協会、2008 ■「住環境の害虫獣対策」、日本環境衛生センター、2007.10
			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。		
			住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		
			シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		
	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。	建物	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。		■「北海道犯罪者のない安全で安心な地域づくり条例」
		屋根	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。		■「北海道建築物施行条例」 ○参照条項：第13条（冰雪の落下による危害の防止）
		敷地	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。		■「被災宅地の調査・危険度判定マニュアル」、被災宅地危険度判定連絡協議会、2009.8 ○参照ページ：p8 ■「建設廃棄物処理指針」、環境省 ■「土壌汚染対策法」 ○参照条項：第2条、第5条

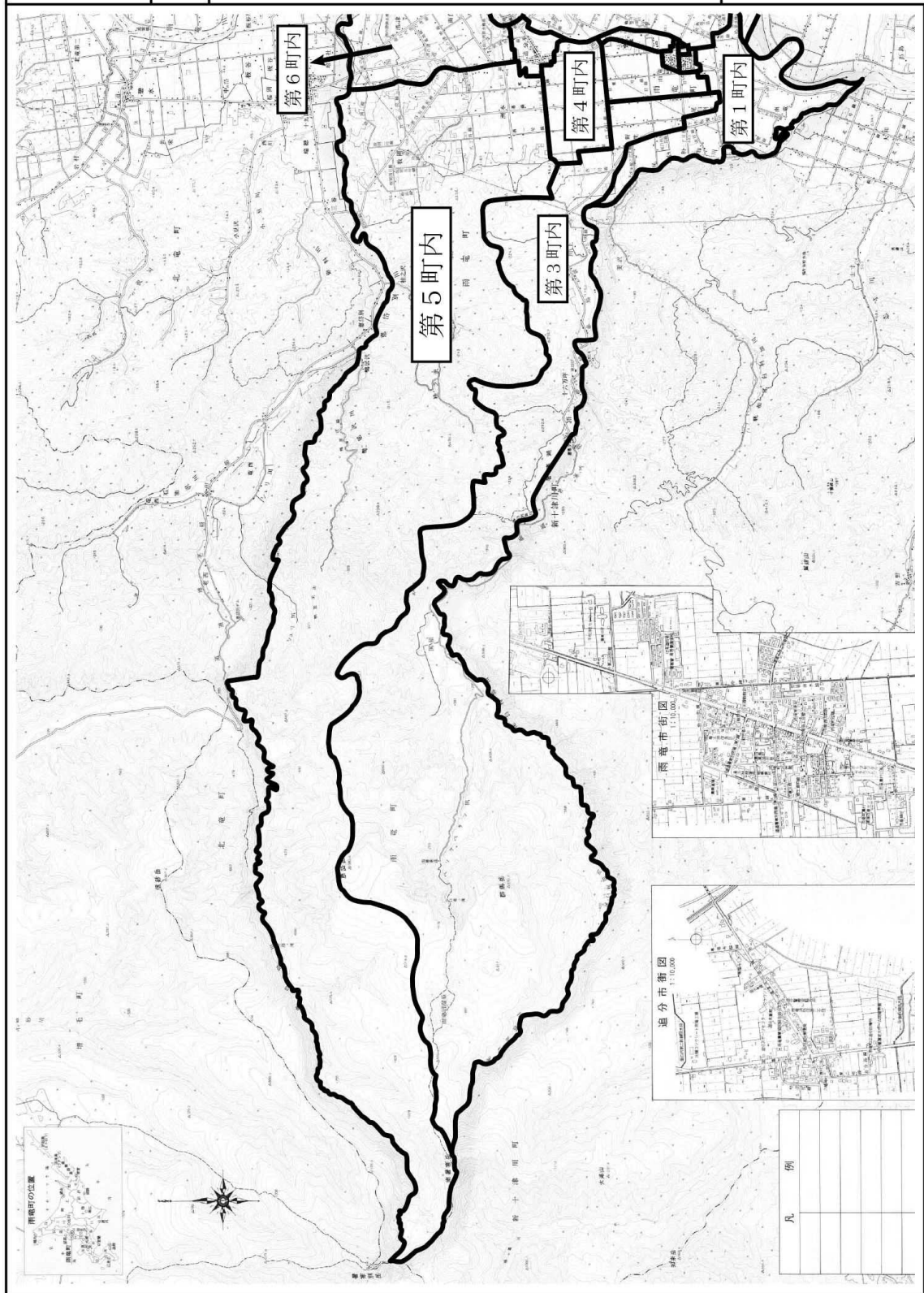
町内区域図

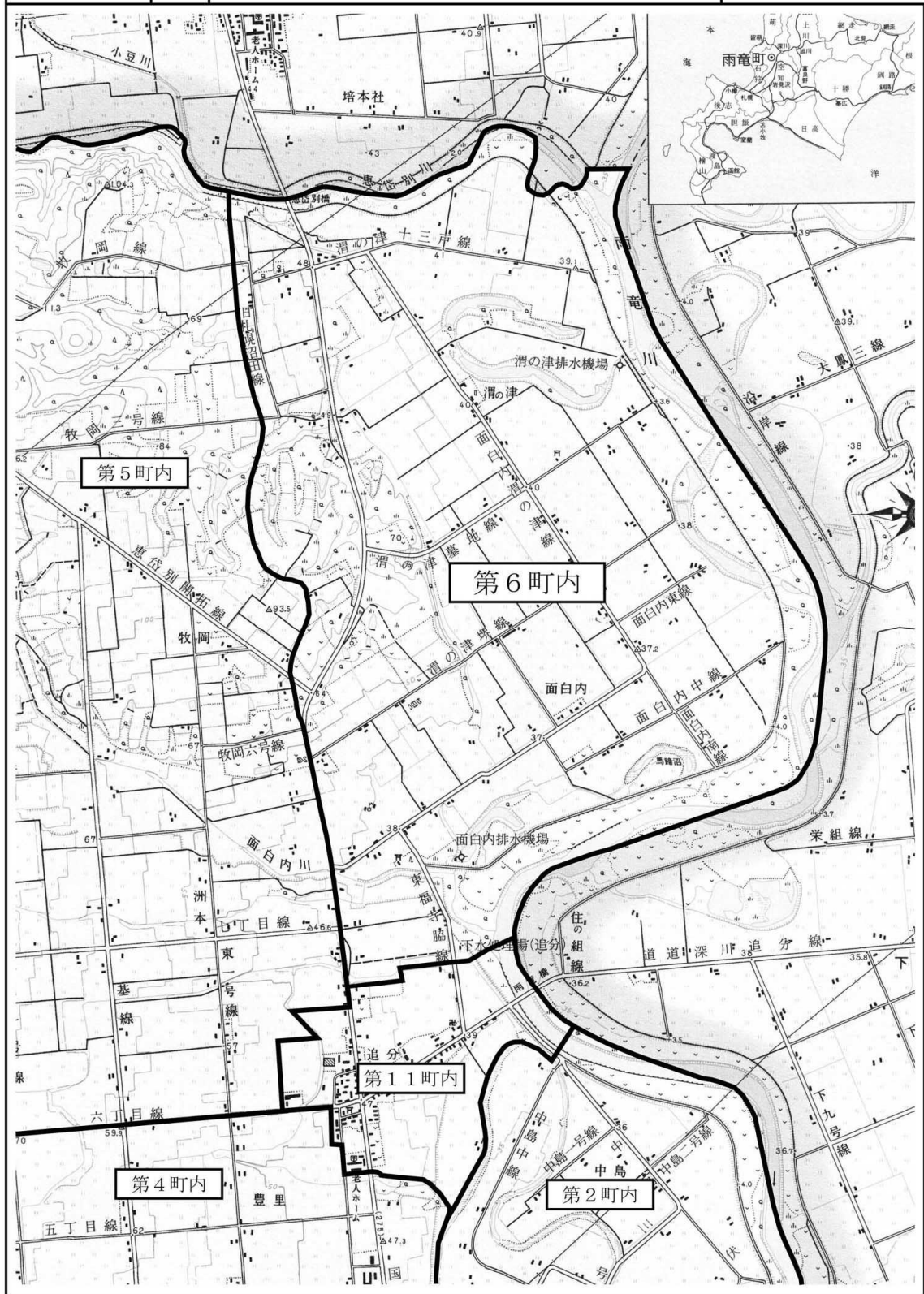


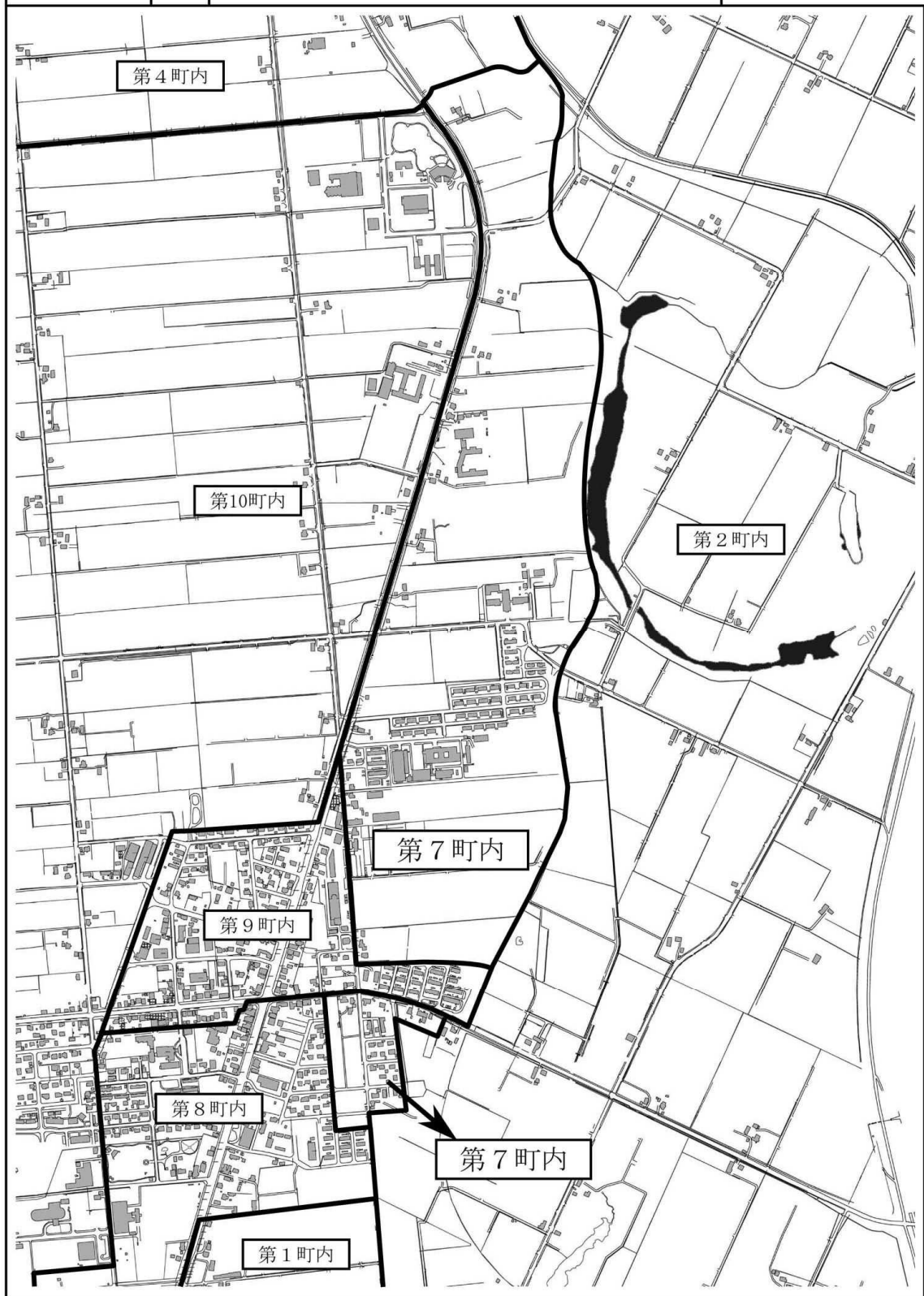


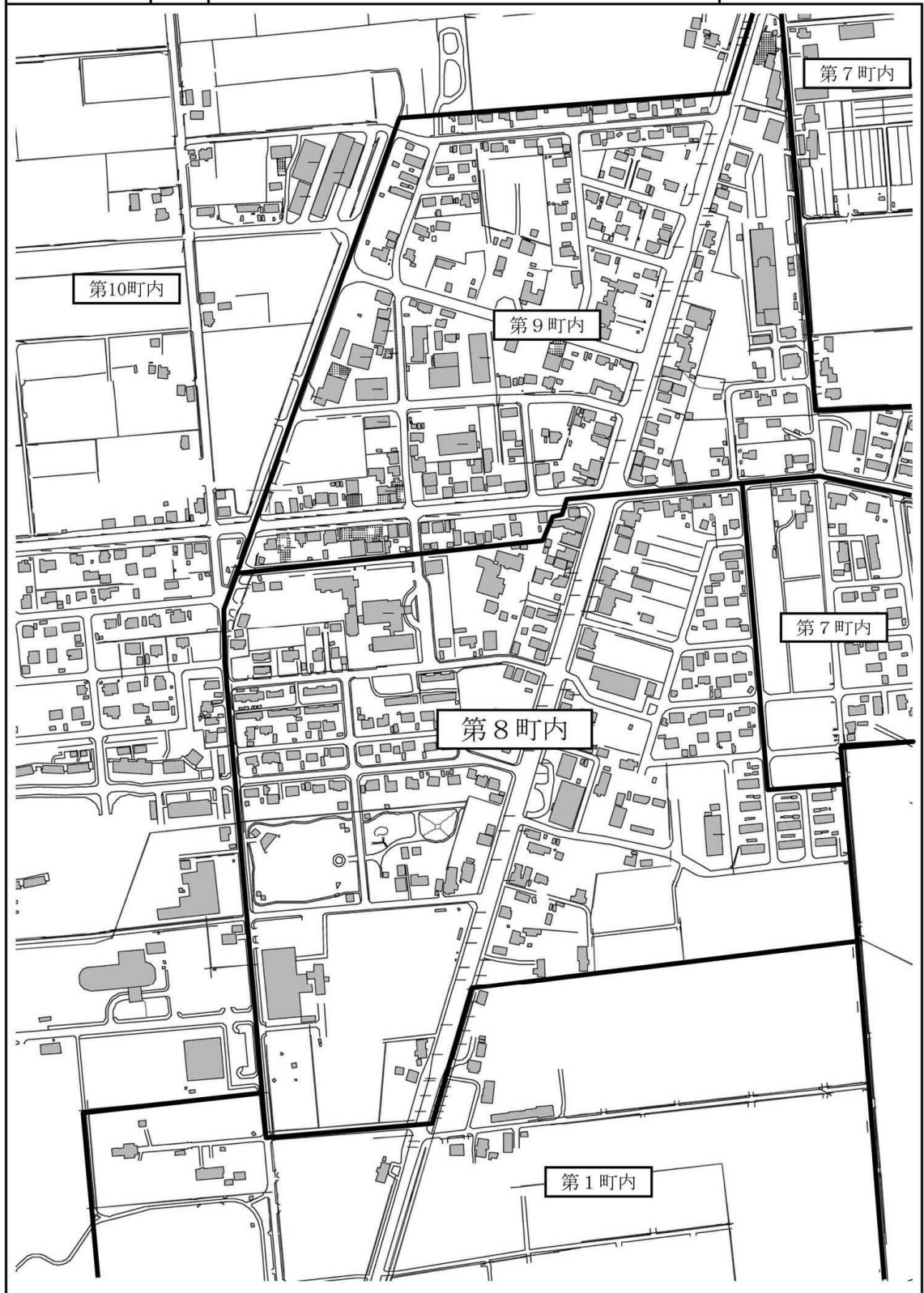


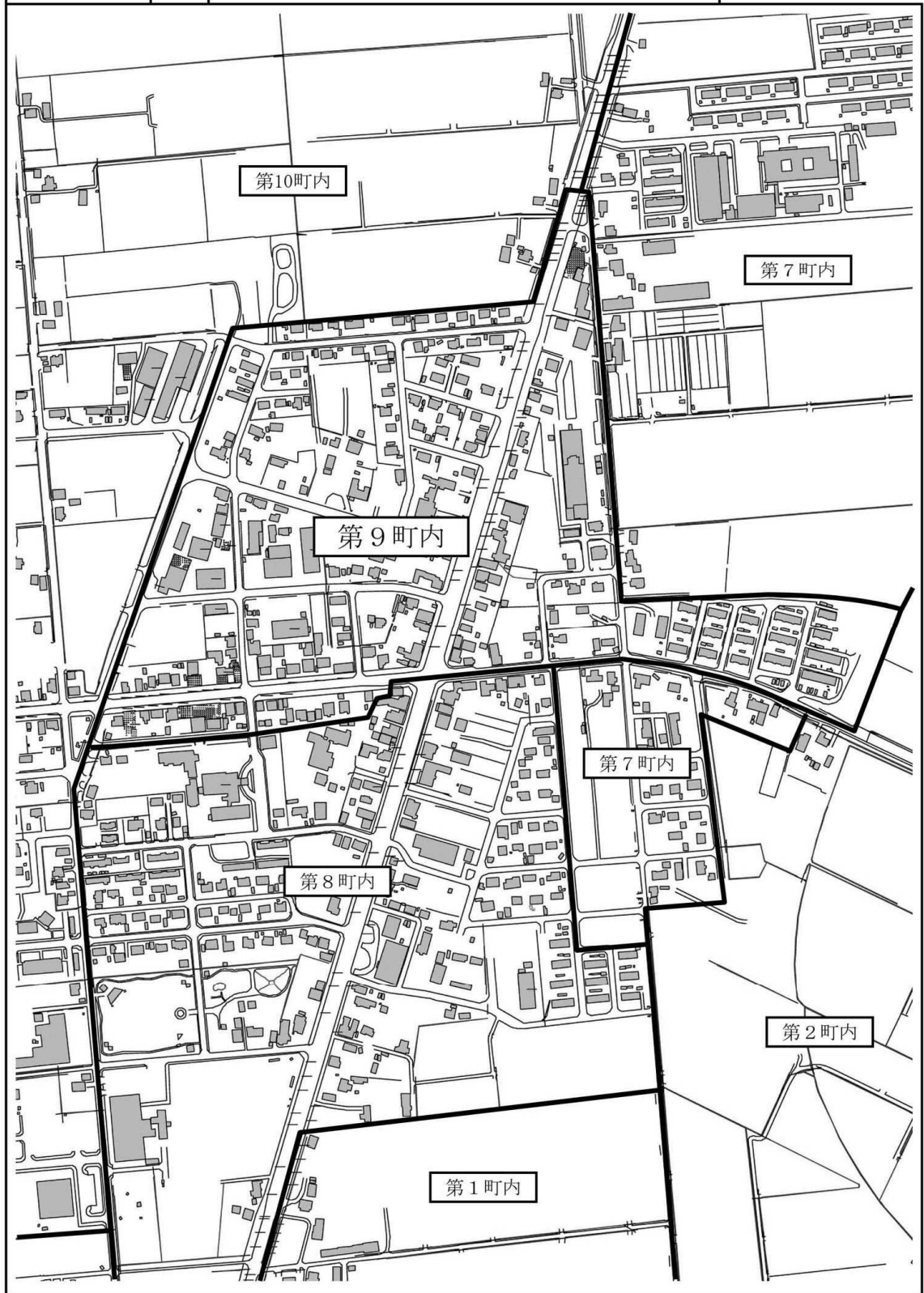


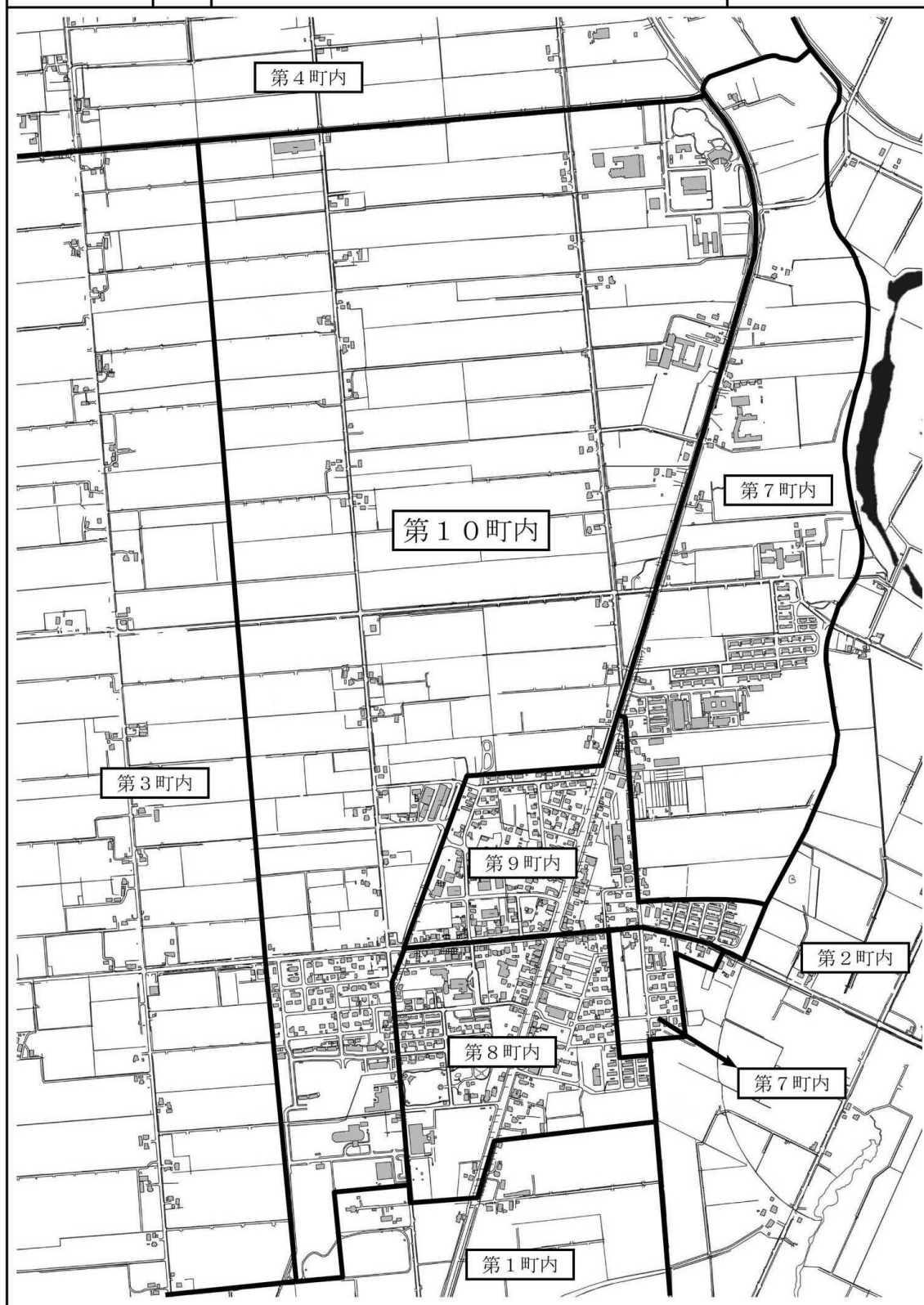














雨竜町空き家等の適正管理に関する 条例

○雨竜町空き家等の適正管理に関する条例

平成25年3月11日

条例第1号

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し、空き家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の責務を明らかにするとともに、管理不全な状態となった空き家等に対する措置について必要な事項を定めることにより、生活環境の保全と町民の安全安心な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) 空き家等 町内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるものをいう。
- (2) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。
 - ア 著しい老朽化、台風、積雪等の自然現象その他の事由により倒壊し、又はその一部が飛散するおそれのある危険な状態
 - イ 不特定者の侵入等による火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態
 - ウ ア及びイに掲げるもののほか、第1条の目的を達成する上で著しい支障を及ぼすおそれがあると町長が認める状態
- (3) 町民等 町内に居住する者、若しくは町内に滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

(情報提供)

第4条 町民等は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに町長にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第5条 町長は、前条による情報提供があったとき、又は管理不全な状態の空き家等があると知ったときは、当該空き家等について必要な実態調査を行うことができる。

(指導、助言及び勧告)

第6条 町長は、前条の実態調査等により、空き家等が管理不全な状態にあるとき、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について指導又は助言を行うことができる。

2 町長は、前項の指導又は助言を行ったにもかかわらず、なお、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該空き家等の所有者等に対し、相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第7条 町長は、空き家等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき、又は空き家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第8条 町長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該空き家等の所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名)
 - (2) 命令の対象である空き家等の所在地
 - (3) 命令の内容
 - (4) 前3項に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項
- 2 前項の規定による公表は、雨竜町公告式条例(昭和26年条例第20号)第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他の方法により実施する。

(行政代執行)

第9条 町長は、第7条の規定による命令を受けた者がこれを履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)に定めるところにより、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該命令を受けた者から徴収することができる。

(空き家等対策協議会)

第10条 町長は、この条例の適正な運用を図るため、雨竜町空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置くことができる。

2 前項に定めるもののほか、協議会の設置に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係行政機関等との連携)

第11条 町長は、必要があると認めるときは、警察署、消防署その他の関係行政機関等に当該空き家等の管理不全な状態を解消するために必要な協力を求めることができる。

(規則への委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

附 則(平成31年3月11日条例第1号)

この条例は、公布の日から施行する。

雨竜町空き家等の適正管理に関する 条例施行規則

○雨竜町空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成25年3月11日
規則第4号

(趣旨)

第1条 この規則は、雨竜町空き家等の適正管理に関する条例(平成25年雨竜町条例第1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。

(指導、助言及び勧告)

第2条 条例第6条第1項の規定による指導は、雨竜町空き家等の適正管理に関する改善指導書(別記様式第1号)により行うものとする。

2 町長は、条例第6条第1項の規定により助言をしようとするときは、原則として口頭により行うものとする。

3 条例第6条第2項の規定による勧告は、雨竜町空き家等の適正管理に関する勧告書(別記様式第2号)により行うものとする。

(命令)

第3条 条例第7条の規定による命令は、雨竜町空き家等の適正管理に関する措置命令書(別記様式第3号)により行うものとする。

(行政代執行)

第4条 条例第9条の規定による行政代執行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、雨竜町空き家等の適正管理に関する戒告書(別記様式第4号)により行うものとする。

2 条例第9条の規定による行政代執行に係る行政代執行法第3条第3項に規定する通知は、雨竜町空き家等の適正管理に関する代執行令書(別記様式第5号)によるものとする。

附 則

この規則は、平成25年4月1日から施行する。

附 則(平成28年3月31日規則第7号)

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

別記様式第1号(第2条第1項関係)

別記様式第1号(第2条第1項関係)

雨竜町空き家等の適正管理に関する改善指導書

雨 年 月 日 号

様

雨竜町長



あなたが所有（管理）する次の空き家等について、雨竜町空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年雨竜町条例第 号）第 3 条に規定する適正な管理がなされていないので、同条例第 6 条第 1 項の規定により管理方法の改善について次のとおり指導します。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 空き家等の構造・規模

造 階建て

床面積 平方メートル
- 3 空き家等の状況及び該当する不適正管理状態
- 4 指導事項

別記様式第2号(第2条第3項関係)

別記様式第2号(第2条第3項関係)

雨竜町空き家等の適正管理に関する勧告書

雨 年 月 日 号

様

雨竜町長



あなたが所有(管理)する次の空き家等について、 年 月 日付け 第 号により
空き家等の管理方法について改善するよう指導しましたが、現在もまだ改善が必要な状態だと認めら
れるので、雨竜町空き家等の適正管理に関する条例(平成 25 年雨竜町条例第 号)第6条第2項の規
定により 年 月 日までに管理方法を改善するよう次のとおり勧告します。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 空き家等の構造・規模

造 階建て

床面積 平方メートル
- 3 空き家等の状況及び該当する不適正管理状態
- 4 指導事項

別記様式第3号(第3条関係)

別記様式第3号(第3条関係)

雨竜町空き家等の適正管理に関する措置命令書

雨 号
年 月 日

様

雨竜町長 

あなたが所有(管理)する次の空き家等について、 年 月 日付け 第 号により
空き家等の管理方法について改善するよう勧告しましたが、現在もまだ改善が必要な状態だと認められ
るので、雨竜町空き家等の適正管理に関する条例(平成 25 年雨竜町条例第 号)第7条の規定により
年 月 日までに措置を講ずるよう次のとおり命令します。

なお、この命令に従わないときは、同条例第8条第1項又は第9条の規定により、命令に従わない者
の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名)、命令の対象
である空き家等の所在地、命令の内容その他の町長が必要と認める事項を公表し、及び町においてこれ
を履行し、その費用を徴収することがあります。

記

- 1 空き家等の所在地
- 2 空き家等の構造・規模

造 階建て

床面積 平方メートル
- 3 命令の理由(空き家等の状況及び該当する不適正管理状態)
- 4 命令事項

教示

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月
以内に町長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日(前項の審査請求をした
ときは、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日)の翌日から起算して6月以内に町(訴
訟において町を代表する者は町長となります。)を被告として、旭川地方裁判所に処分の取消しの
訴えを提起することができます。
- なお、処分又は裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、処分又は
裁決の日から1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

別記様式第4号(第4条第1項関係)

別記様式第4号(第4条第1項関係)

雨竜町空き家等の適正管理に関する戒告書

雨 号
年 月 日

様

雨竜町長



あなたが所有(管理)する次の空き家等について、 年 月 日付け 第 号により
年 月 日までに措置を講ずるよう命令しましたが、現在もまだその義務が履行されてい
ません。

ついては、 年 月 日までに必ず措置を講ずるよう、行政代執行法(昭和23年法律第43
号)第3条第1項の規定により戒告します。

なお、この指定期限までに措置を講じないときは、雨竜町空き家等の適正管理に関する条例(平成25
年雨竜町条例第 号)第9条及び行政代執行法第2条の規定により代執行を行います。

記

1 改善措置を講ずるよう命令した空き家等の所在地

2 改善措置を講ずるよう命令した空き家等の構造・規模

造 階建て
床面積 平方メートル

3 命令の内容

別記様式第5号(第4条第2項関係)

別記様式第5号(第4条第2項関係)

雨竜町空き家等の適正管理に関する代執行令書

雨 号
年 月 日

様

雨竜町長 印

あなたが所有(管理)する次の空き家等について、 年 月 日付け 第 号により 年 月 日までに改善措置を履行しないときは代執行を行うよう戒告したところですが、指定した期限までにその義務が履行されていませんので、雨竜町空き家等の適正管理に関する条例(平成25年雨竜町条例第 号)第9条及び行政代執行法(昭和23年法律第43号)第2条の規定により、次のとおり代執行を行います。

記

- 1 代執行を行う空き家等の所在地
- 2 代執行を行う空き家等の構造・規模
造 階建て
床面積 平方メートル
- 3 代執行期日 年 月 日
- 4 代執行責任者
- 5 代執行に要する費用の概算見積額 円

教示

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に町長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日(前項の審査請求をしたときは、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日)の翌日から起算して6月以内に町(訴訟において町を代表する者は町長となります。)を被告として、旭川地方裁判所に処分の取消しの訴えを提起することができます。
なお、処分又は裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、処分又は裁決の日から1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。