

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

1.1 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

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

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2条2項）

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

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

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

空家等についての情報収集

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

空家等及びその跡地の活用

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

特定空家等に対する措置（※）

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

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

1.2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

- (1)空家等の現状
- (2)空家等対策の基本的な考え方
 - ①基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ②市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

- (1)市町村内の関係部局による連携体制
- (2)協議会の組織
- (3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

- (1)市町村内の空家等の所在等の把握
- (2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

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

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

- (1)空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
 - ・他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区的設定、空家等対策の優先順位の明示 等

2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

- (5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7)住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

9) その他空家等に関する対策の実施に關し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

1.3 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針【概要】

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

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

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2)行政闇との要否の判断
 - (3)他の法令等に基づく諸制度との関係
 - (4)所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3)悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1)立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。
 - (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3)特定空家等に係るする権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1)特定空家等の所有者等への告知
 - (2)措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1)勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2)関係部局への情報提供
 5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1)所有者等への事前の通知
 - (2)所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3)公開による意見の聴取
 - (4)命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 6. 特定空家等に係る代執行
 - (1)実体的要件の明確化
 - (2)手続的要件
 - (3)非常の場合又は危険切迫の場合
 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができる場合
 - ・「過失がなくて」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 8. 勘告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。
 - (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示
 - (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6)費用の徴収
 - (7)過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができる場合
 - (8)費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

ガイドライン【別紙1】～【別紙4】の概要

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

【別紙1】 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物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。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - ハ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
 - 2. 壁面が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水しぶき出し、流出している

【別紙2】 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石膏等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

【別紙3】 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2)その他、以下のようない状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

【別紙4】 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1)立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・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)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3)建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

1.4 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)

(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。）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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 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 國土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 國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)

第六条 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（第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。
- 4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、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する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。

(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する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、第十四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、

当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 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)

第十一條 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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

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。

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

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第十五条 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。

（過料）

- 第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

2 大淀町空家等対策協議会

2.1 大淀町空家等対策協議会設置要綱

(設置)

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

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家対策計画の作成に関すること。
- (2) 前各号に掲げるもののほか空家等の対策に関し必要と認めること。

(組織)

第4条 協議会は、委員8人以内をもって組織する。

- 2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。
 - (1) 地域住民
 - (2) 学識経験を有する者
 - (3) 民間団体等の代表者
 - (4) 副町長
 - (5) 本町の職員
 - (6) その他町長が必要と認めた者

(委員の任期)

第5条 委員の任期は、委嘱の日から空家等対策計画の策定が終了するまでの間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に、会長及び副会長を各1人置き、会長は副町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

- 2 会長は、会務を経理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

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

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ聞くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 議長は、会議において必要と認めるときは、委員以外の者に対し、その出席を求め、意見を聴取し、又は必要な資料等を提出させることができる。

(報酬及び費用弁償)

第8条 委員の報酬及び費用弁償は、特別職の職員で非常勤のものの報酬、費用弁償等に関する条例（昭和31年大淀町条例第19号）の規定を適用する。ただし、第4

条第2項第4号及び第5号に規定する委員には支給しない。

(府内検討部会)

第9条 協議会には、付議すべき議案の調整等を行うため、必要に応じて府内検討部会を置くことができる。

(庶務)

第10条 協議会に関する庶務は、建設環境部まちづくり推進課において行う。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

2.2 大淀町空家等対策協議会名簿

所属団体	役職 等	氏 名
奈良県弁護士会（奈良総合法律事務所）	弁護士	山口 晓
奈良県建築市会（中谷一級建築設計事務所）	一級建築士	中谷 耕三
特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	代表理事	有江 正太
大淀町区長会	会長	植田 善彦
大淀町	副町長	中村 吉成
	総務部 部長	岡本 好史
	住民福祉部 部長	黒野 文夫
	建設環境部 部長	高橋 英樹

2.3 大淀町空家等対策協議会検討経緯

	開催日	議 事
第1回	平成31年1月22日	<ul style="list-style-type: none">・空家対策協議会の概要について・空家実態調査の結果について・空家対策の方向性について・特定空家判定基準について
第2回	平成31年2月19日	<ul style="list-style-type: none">・大淀町空家等対策計画(案)について・大淀町特定空家判定基準(案)について

3 大淀町空家等対策庁内会議

3.1 大淀町空家等庁内関係課

部署名
総務部 総務課
総務部 税務課
住民福祉部 福祉課
住民福祉部 人権住民課
建設環境部 建設産業課
建設環境部 環境整備課
建設環境部 まちづくり推進課
上下水道部 業務課

3.2 大淀町空家等対策庁内会議検討経緯

	開催日	議事
第1回	平成 30 年 11 月 26 日	<ul style="list-style-type: none">・大淀町空家対策計画について・各課の連携について・大淀町空家対策協議会について
第2回	平成 31 年 2 月 14 日	<ul style="list-style-type: none">・大淀町空家等対策計画(案)について・大淀町特定空家判定基準(案)について

4 空家等実態調査概要

4.1 調査・判定項目の設定

現地にて空家実態調査を行うにあたり、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」等に基づいて調査項目の設定を行った。

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

(1) 空家判定のための調査項目

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

空家判定のために設定した調査項目は以下のとおり。

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

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

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

(2) 状況調査・詳細調査の項目

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

まず、対象家屋の状況調査として以下の調査項目を設定した。

- ・用途
- ・建て方
- ・構造
- ・規模

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

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

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

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

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

【空家等実態調査票】

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

「4_居住または使用あり」と判定した建物はここで調査終了

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

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

※現地調査終了後、調査結果及び現地写真等を元に総合的に空家等評価を行う。

4.2 老朽度・危険度判定基準の設定

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

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

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

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

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

次項以降に設定した老朽度・危険度判定基準を示す。

調査項目に対する点数表

調査項目	最高点	指標	点数
基礎	100	1_問題なし	0
		2_一部にひび割れが生じている	25
		3_基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	50
		4_基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい	100
建物の傾斜	100	1_問題なし	0
		2_一部に傾斜が見られる	25
		3_全体的に傾斜している	50
		4_明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	100
屋根・軒	50	1_問題なし	0
		2_屋根ふき材の一部に剥落又はズレがある	15
		3_屋根ふき材に著しい剥落が見られる	25
		4_破損が著しい、穴が開いている	50
外壁	25*	1_問題なし	0
		2_ひび割れ、錆が発生しているが危険性はない	5
		3_仕上げ材の剥落、腐朽、破損により、一部下地が露出している	15
		4_仕上げ材の剥落、腐朽、破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている	25
開口部		1_問題なし	0
		2_ガラスや扉、枠材等に一部破損、ひび割れが見られる	10
		3_ガラス、扉、枠材等が外れている、または著しく破損している	25
門・塀・柵	25*	1_問題なし、門・塀・柵が存在しない	0
		2_一部亀裂または穴が開いている	10
		3_大きな亀裂または穴が開いている	25
擁壁		1_問題なし、擁壁が存在しない	0
		2_一部にひび割れ、剥離、鉄筋の露出が見られる	10
		3_ひび割れ、剥離、鉄筋の露出、傾き、膨らみが著しい	25
屋外階段・バルコニー	25*	1_問題なし、屋外階段・バルコニーが存在しない	0
		2_一部に腐食、破損、傾斜が見られる	10
		3_著しい腐食、破損、傾斜が全体に見られる	25
看板・給湯設備・屋上水槽・アンテナ等屋外設備		1_問題なし、屋外設備が存在しない	0
		2_一部に腐食、破損、傾斜が見られる	10
		3_著しい腐食、破損、傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある	25
樹木	25*	1_問題なし	0
		2_手入れ無	5
		3_手入れ無で敷地外に突出している	25
雑草		1_問題なし	0
		2_手入れ無	5
		3_手入れ無で敷地外に突出している	25
ごみ堆積物		1_問題なし	0
		2_敷地内で堆積している	5
		3_敷地外まであふれている	25
衛生面		1_問題なし	0
		2_ごみが散乱し、臭気が発生している	5
		3_ごみが散乱し、ネズミ、ハエ、蜂が多数発生している、汚物が放置されている	25

*最大25点とする。

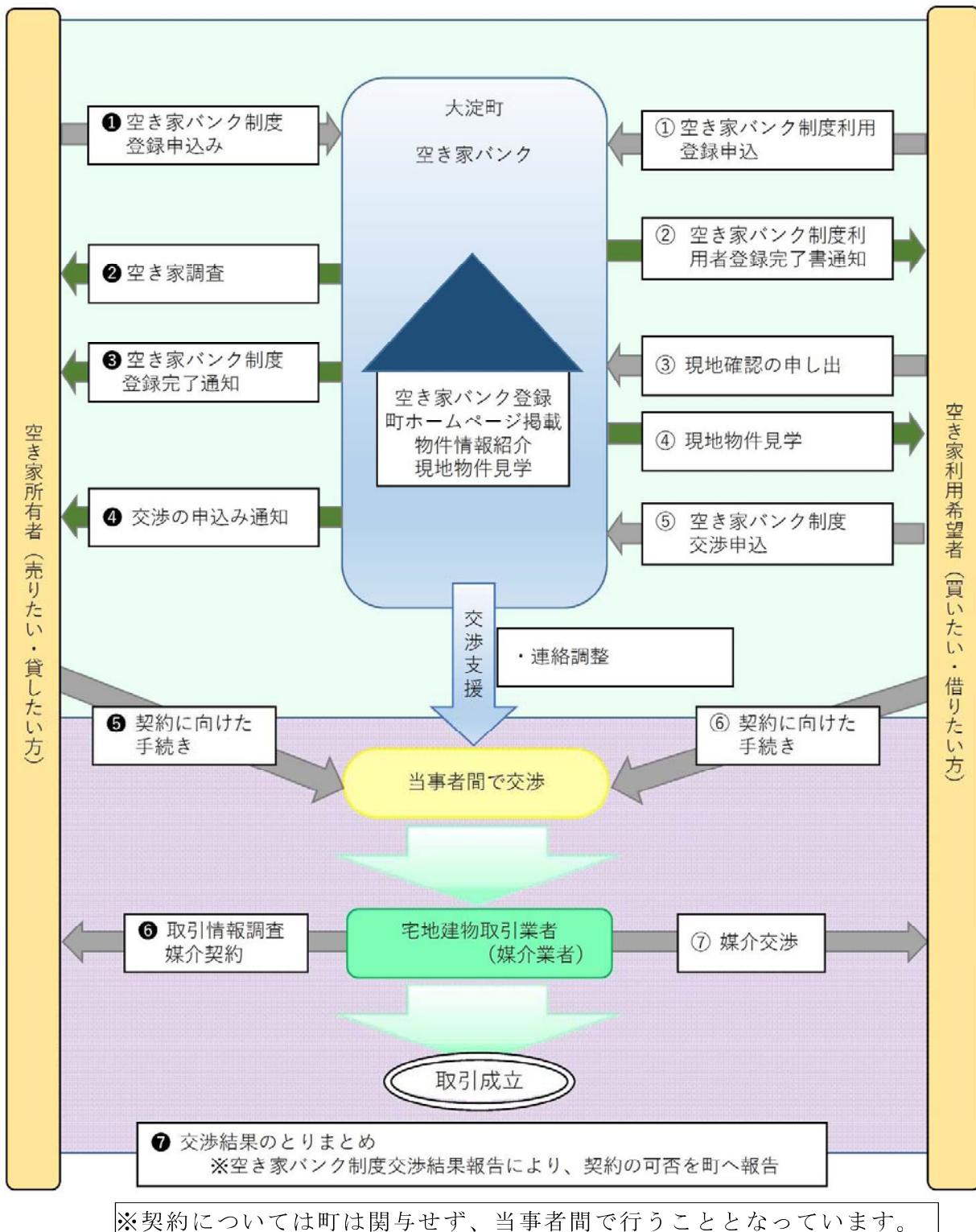
老朽度・危険度判定

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

5 大淀町空き家バンク制度の概要

5.1 空き家バンク申込手続きの流れ

空き家の所有者は、申込書の記入を行い大淀町へ物件の登録を申請します。申請された物件は、審査や現地調査等を経て空き家バンク物件登録台帳への登録が完了します。登録された物件が契約成立に至るまでの過程は、空き家関連専門知識を持つ町の委託業者がサポートします。



■大淀町役場 建設環境部 まちづくり推進課

〔住所〕 奈良県吉野郡大淀町大字桧垣本2090番地

〔電話〕 0747-52-5501

〔FAX〕 0747-52-5505

〔電子メール〕 machizukuri@town.oyodo.lg.jp