
南相木村 第3次空き家等対策計画

令和8年度～令和11年度



内容(目次)

第1章 計画の趣旨	1
1 計画策定の背景	1
2 関連法の概要	2
3 計画の期間	4
4 計画の位置づけ	4
5 計画の対象	5
6 計画の対象地区	5
第2章 空き家等の現状	6
1 全国の空き家の状況	6
2 本村の人口・世帯の状況	8
3 本村の空き家の状況	9
4 現状・課題のまとめ	12
第3章 空き家等対策の基本的な方針	14
1 基本的な方針	14
2 空き家等の調査・把握	16
3 維持・管理の促進	16
4 相談体制の整備	17
5 適切な情報発信	17
6 経済的な支援	18
7 定住・移住促進への活用	18
8 「特定空家等」への対処	19
9 実施体制	23
資料 1.空家等対策の推進に関する特別措置法	25
資料 2.南相木村空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例	37
資料 3.特定空家等に対する措置までのフロー図	41
資料 4.特定空家と管理不全空家判断シート	1

「空家等」と「空き家」の表記について

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」では、空き家の建物とその敷地にある塀・空地などの構造物も含めた範囲を「空家等」と定義しています。本計画では、「空家」と「空き家」の混在を避けるため、法令名、法令引用部分等の一部を除いては、原則として「空き家」の記載としています。



第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

令和5年に国が実施した「住宅・土地統計調査」によると、令和5年10月1日現在の日本の総住宅数は6,504万7千戸となっています。空き家数は900万2千戸と、5年前より51万3千戸増加し、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.8%と過去最高となっています。

こうした空き家増加の背景は、これまで国が住宅建設を奨励してきた一方で、人口減少や少子高齢化、人口移動が進んでいることや、空き家の撤去に手間や費用がかかること、固定資産税の制度上取り壊さない方が有利となること等があげられます。しかしながら、適切に維持・管理されていない空き家は、倒壊の危険等の安全面や犯罪・火災を招くなど防災・防犯面、さらに景観面や公衆衛生面で周辺の村民に悪影響を及ぼすおそれがあります。

こうした空き家問題について、これまで全国の自治体では、既存法の活用や自治体独自の条例制定により対策が講じられてきました。しかしながら、空き家の所有者の特定が困難であること等への対策をはじめ、国として本格的に空き家対策を推進することが求められています。

こうした背景から、国では平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空家等に関する施策について、国の基本指針策定や、市町村の空家等対策計画策定、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ています。また、空家等対策の推進に関する特別措置法は令和5年6月に改正されました。主な改正点は管理不全空き家の新設・空き家活用促進区域制度の導入・空き家等管理活用支援法人の創設・特定空家に対する措置の円滑化などです。

本村では平成12年を除いて、昭和25年以降一貫して総人口が減少しており、村内各地区に空き家が点在しています。全国で課題となっている空き家問題は本村でも顕在化し、また、移住者の受け皿や村民の転居先として宅地や住居が求められていることから、空き家や空き家を解体した土地の活用を進めていく必要があります。こうした現状を踏まえ、令和6年6月に村内の空き家の状況や所有者の意向を把握するためのアンケート調査を実施しました。また、翌年令和7年には空き家等の有効活用を目的とした南相木村空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例・南相木村空き家等の適正管理及び有効活用に関する規則を新たに設けました。空き家等の有効活用を目的とした南相木村空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例の中には、空き家等対策審議会を置き、空き家について協議する審議会が新たに設けられました。

これらの取り組みを踏まえ、空き家の適切な管理を所有者に促し、村民が安全・安心に暮らせる住環境を確保していくとともに、空き家を村づくりに有効活用していく必要があります。

「南相木村 第3次空き家等対策計画」（以下、「本計画」という。）は、以上のような国の制度の変化や本村の空き家対策の状況を勘案し策定したものです。本計画をもとに本村の空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基礎とします。

2 関連法の概要

本計画は、平成 26 年 11 月 27 日公布、平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特別措置法」という。）を踏まえて策定します。「特別措置法」の概要は以下の通りとなっています。

定義

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 900 万戸（令和 5 年）、1,208 の自治体が空家条例を制定（令和 2 年）

背景

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

空家等

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

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（6 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（7 条）・協議会を設置（8 条）

空家等についての情報収集・提供

- 市町村長は、
 - ・空家の情報提供、民間事業者に提供する際のガイドラインの整備（第 4 条）
 - ・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（15 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（22 条）

財政上の措置及び税制上の措置等（※平成 27 年 5 月 26 日施行）

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。（29 条）

管理不全空家の指定

適切な管理が行われていない空き家を「管理不全空家」として指定し、市区町村が指導・勧告できるようになりました。（13条）

固定資産税の軽減措置の解除

管理不全空家として勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例による軽減措置が解除され、税負担が増加（14条）

空家活用促進区域

市町村が区域と活動方針を定めることで、建築基準などの規則を緩和し、空家活用の促進する（第7条）

3 計画の期間

本計画の計画期間は、「南相木村第3期総合戦略」と整合を図り、令和8年度から令和11年度の4年間とします。また、本村の空き家等の状況の変化や必要に応じて計画内容の改定等を行います。

4 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「南相木村第6次総合計画」や「南相木村第3期総合戦略」と整合を図り、「特別措置法」第6条第1項の規定に基づき策定します。



5 計画の対象

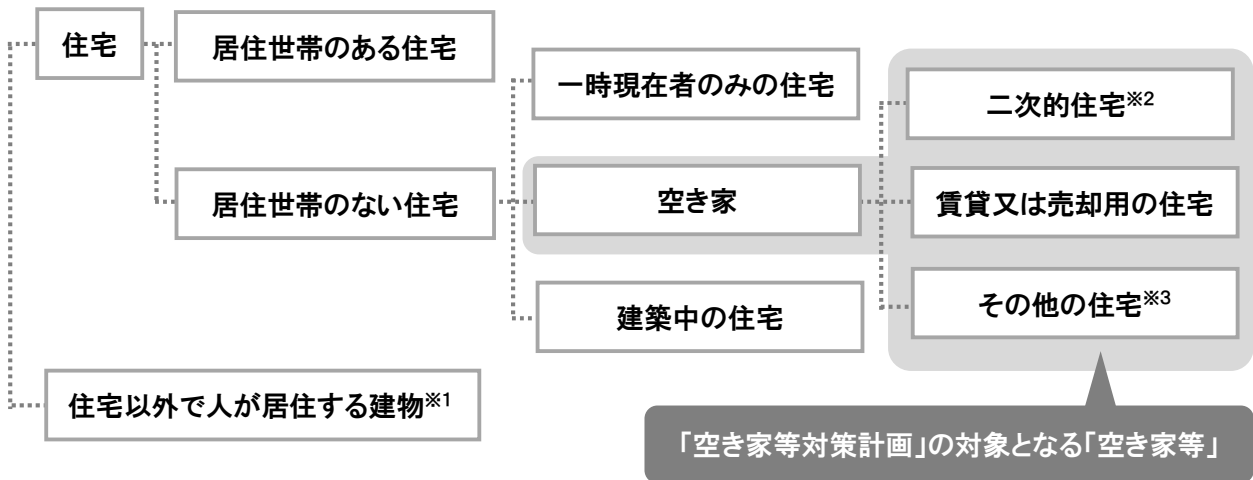
本計画における「空き家等」とは、「特別措置法」第2条1項に規定する「空家等」のうち、主に一戸建て住宅を対象とします。また、空地についても対象とします。

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。

■住宅の分類



※1 住宅以外で人が居住する建物

会社等の寮・寄宿舎、学校等の寮・寄宿舎、旅館・宿泊所、その他の建物（下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物）。

※2 二次的住宅

別荘 …週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅。

その他…ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。

※3 その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

（資料：総務省 統計局）

6 計画の対象地区

本計画の対象地区は、村内全域とします。



第2章 空き家等の現状

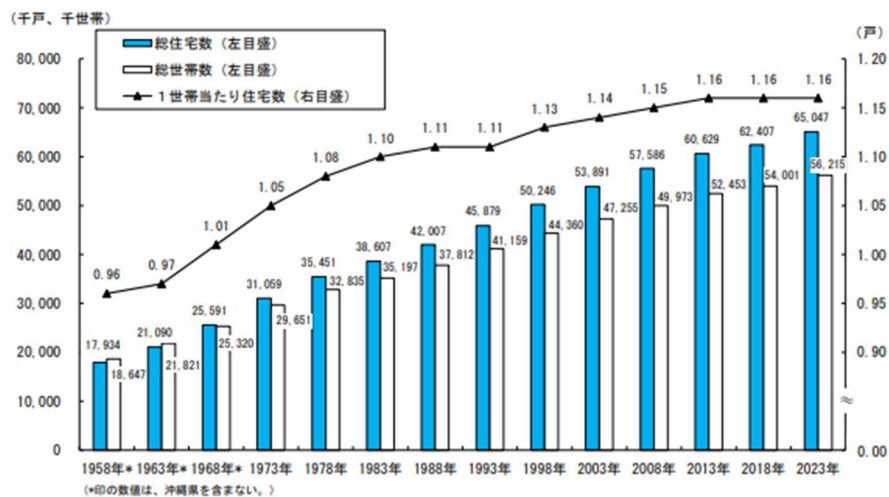
1 全国の空き家の状況

令和5年10月1日現在、全国の総住宅数は6,504万7千戸、総世帯数は5,621万5世帯となっており、過去最高となっています。昭和43年以降、一貫して総住宅数が総世帯数を上回っています。

全国の空き家数は900万戸、空き家率は13.8%となっており、どちらも過去最高となっています。空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が42.8%、「売却用の住宅」が3.4%となっており、供給可能な住宅となっていますが、放置されている空き家を含む「その他の住宅」が41.1%を占め、前回調査より増加しています

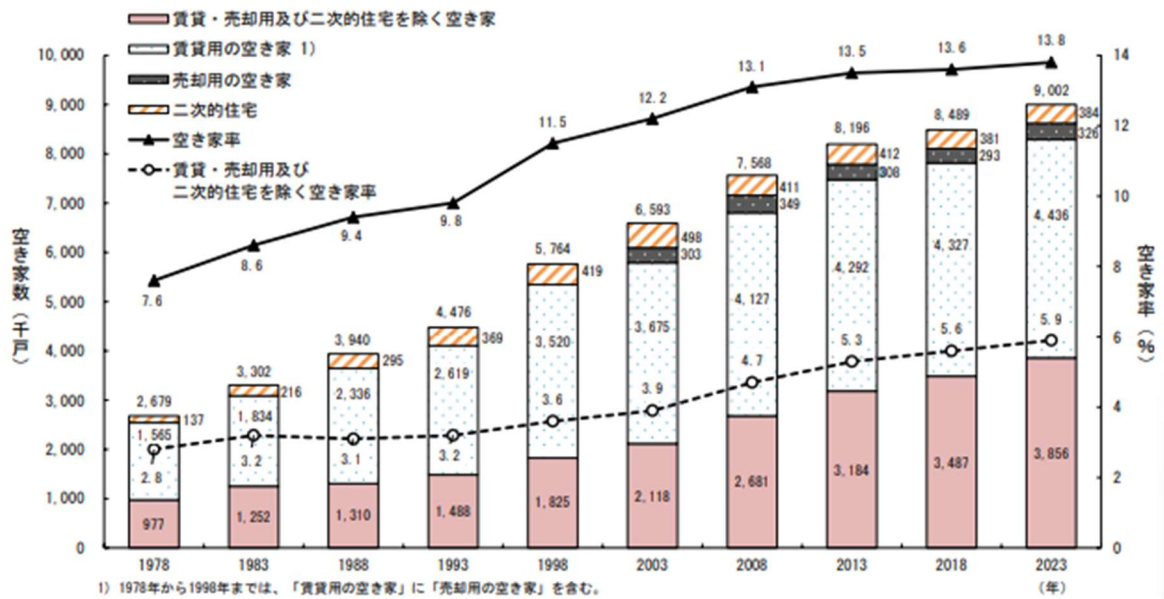
■全国の総住宅数、総世帯数の推移

図1 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移—全国（1958年～2023年）



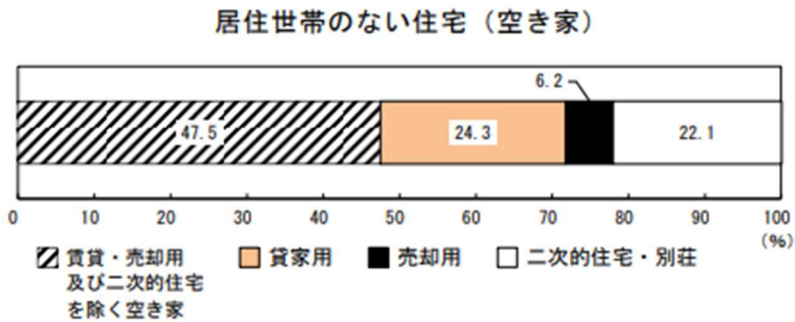
資料：住宅・土地統計調査（令和5年10月1日）

■全国の空き家数、空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査（令和5年10月1日）

■全国の空き家の内訳



資料：住宅・土地統計調査（令和5年10月1日）

2 本村の人口・世帯の状況

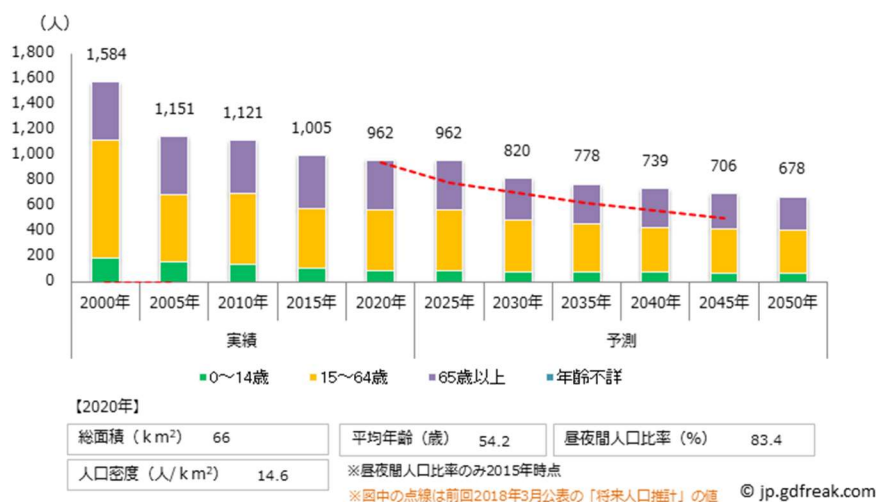
本村の総人口は、令和7年4月1日現在、917人となっており、平成12年を除き一貫して減少しています。国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）の推計によると、令和22（2040）年には600人を下回ることが見込まれていますが、平成27年10月に策定した「南相木村人口ビジョン」では800人程度を維持することを目指しています。

本村の世帯数は、令和7年4月1日現在、421戸となっており、平成12年を除き右肩下がりとなっています。

人口が減少傾向にあり、世帯数は右肩下がりであることから、村内の空き家数は増加していると考えられます。また、今後も人口減少が見込まれることや高齢化の進行により、ますます空き家数が増加していくことが推測されます。

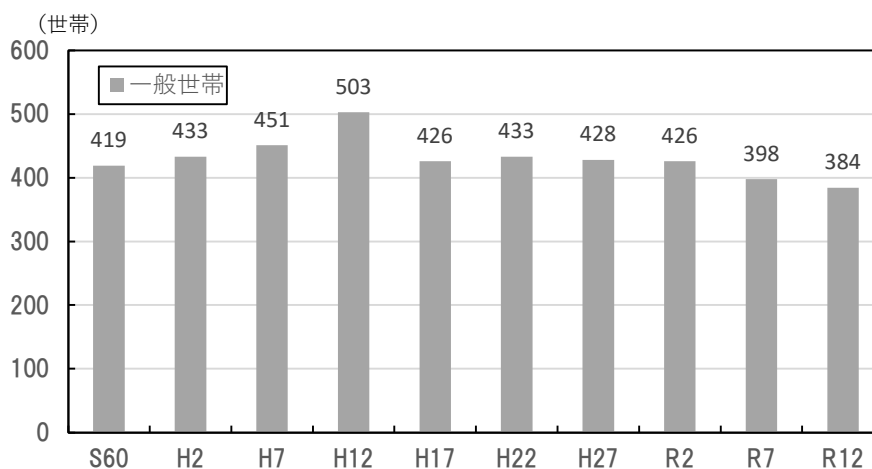
■本村の人口の推移、推計

南相木村の人口推移



資料：GD Freak!

■本村の世帯数の推移



3 本村の空き家の状況

(1) アンケート調査の概要

令和6年6月に、村内の空き家と思われる住居を所有または管理する人（以下、「所有者等」という。）に対し、空き家の状況や今後の意向等を把握するためのアンケート調査を実施しました。

■アンケート調査の概要

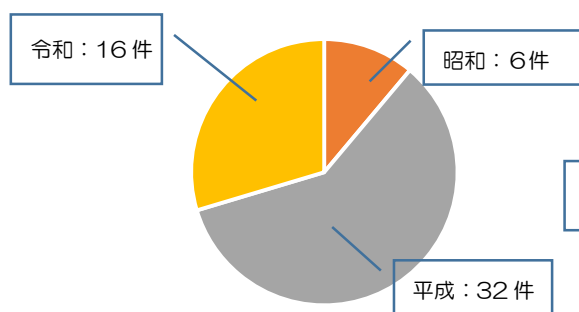
調査対象者	南相木村に空き家と思われる住居を所有または管理する人 106人（空き家件数 106件）
調査期間	令和6年6月～7月12日
調査方法	郵送による発送
回収状況	有効回収数 57件/有効回収率 53.7%

(2) アンケート調査結果の概要

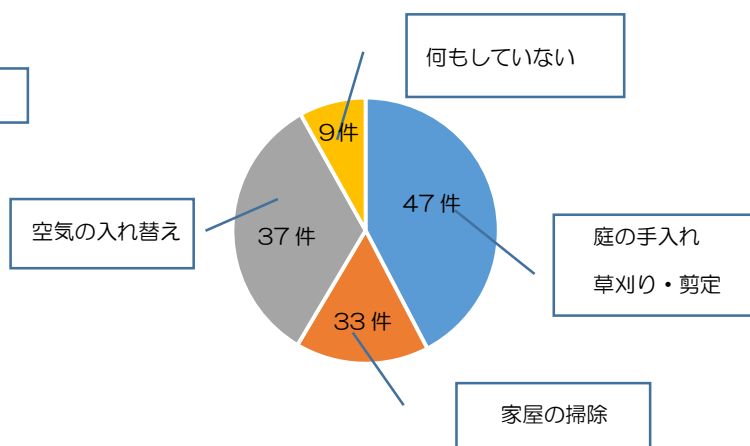
※複数回答の「その他」「不明・無回答」、また回答者がいなかった項目は掲載を省略しています。

- 本村で平成から令和にかけて空き家となった住居が半数以上と、近年空き家が増加していることがわかります。

■空き家になった時期

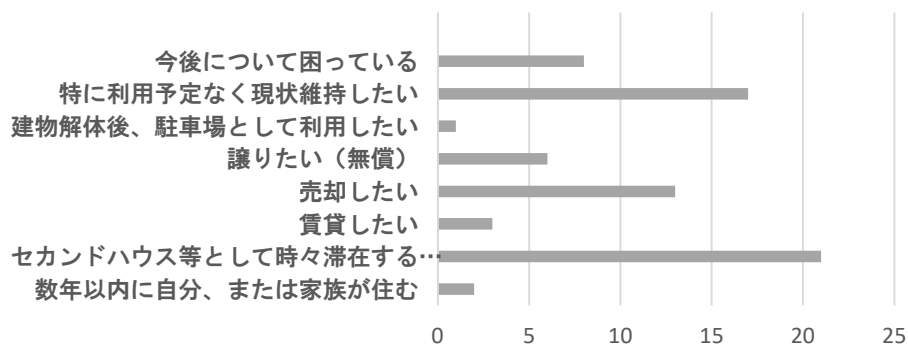


■管理の状況（複数回答）



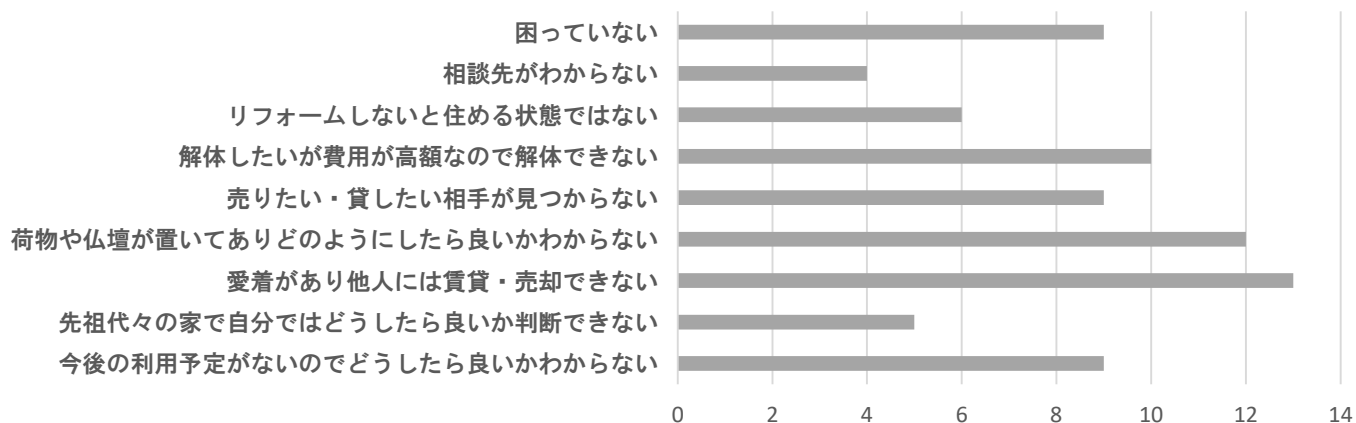
- 今後の意向として「自ら活用」の他「解体」「売却」「賃貸」「寄附」との回答がありましたが「何もしない」と回答した人も多く、見通しや計画がないまま空き家状態の期間が長期化する物件が増えるおそれがあります。また、「解体したいが費用が高額なのでできない」と回答した方も多く、費用面で解体できずそのままにしてしまうといった物件が多くなることが考えられます。

■今後の意向（複数回答）

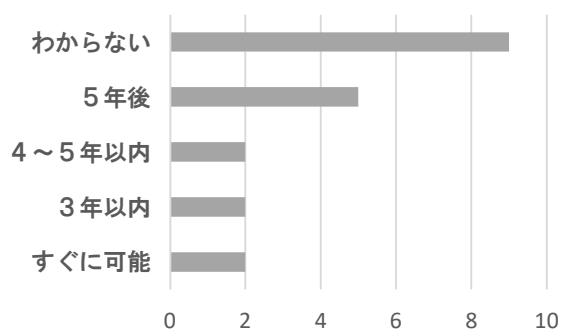


- 空き家所有者で何もしていないと回答した人の中には、「時間と費用に余裕がない」、「高齢の為免許返納」、「年齢が高齢で歩行困難の為」、「詳しいことは分からず中に入ったこともない」などといった理由があげられています。こういった理由で何もできていない方々が所有している空き家が今後放置されないように将来について考えてもらう必要があります。

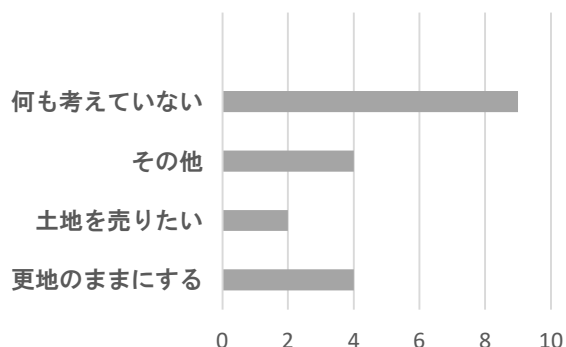
■今後の活用について困っていることはなんですか（複数回答）



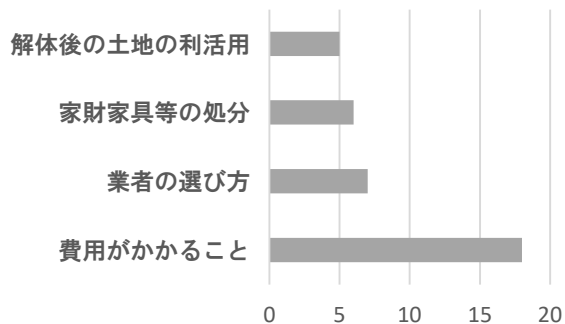
■空き家の解体はいつ頃ですか（複数回答）



■解体後、土地はどのように利用しますか

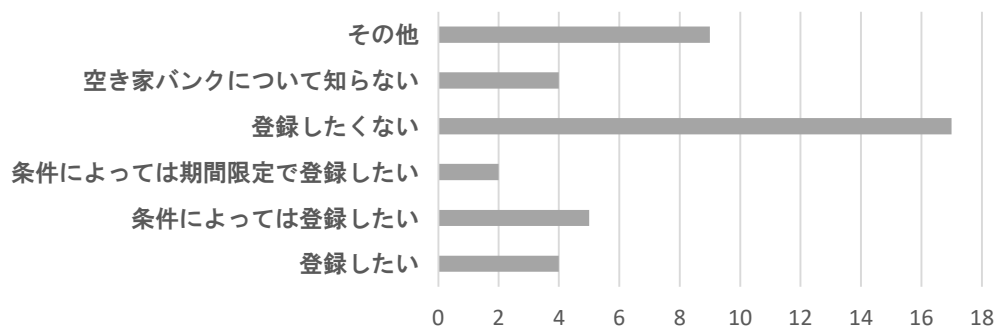


■解体するに当たり心配な点はなんですか（複数回答）



●空き家バンク制度について、「登録したくない」と回答した人は2割強で、その次に「その他」と回答した人が多くなっています。「登録したい・条件によっては登録したい」と回答した人の割合は1割となりました。全体的に登録したいと回答した人の空き家は、人が住めないような状況の空き家だったり、どうにか処分したいと考えている人が多い状況です。登録したくないと回答した人の理由としては、愛着があり他人には賃借・売買できない、荷物や仏壇が置いてありどのようにしたら良いかわからないといった理由が多くあげられました。

■空き家バンク制度



4 現状・課題のまとめ

●● 課題1 空き家の増加に歯止めをかける ●●

本村では空き家が増加しており、今後も人口減少に伴い増加していくことが見込まれます。空き家が点在する地域は活気がないだけでなく、周辺に住む村民の生活環境にさまざまな支障をもたらします。国の法整備や本計画を周知し、空き家を所有することで生じる義務の認識を促すとともに、空き家の利活用に関する情報提供などを行うことで、空き家の発生をそもそも抑制できるように所有者等の意識喚起を図る必要があります。

●● 課題2 空き家の適正管理を促す ●●

アンケート調査によると、村内の空き家のうち利用されていないものが約3.5割、維持・管理がされていないものが1割強となっています。維持管理できていない理由としては高齢のため管理が難しい、県外在住の為管理ができない、空き家についての詳しいことは分からない等の意見がありました。しかしながら、放置された空家は、安全面や防犯・防災面、衛生面、景観面等で周辺の村民に悪影響を与えます。

空き家の適正管理に関しての情報提供や相談体制の整備、また行政や地域による支援を行うことで、空き家の適切な維持・管理を促進する必要があります。空き家等対策審議会において、各区の区長や有識者に参加いただき、空き家の適正管理や維持に努めていきます。

●● 課題3 空き家を利活用する ●●

アンケート調査によると、今後の空き家の活用について、貸し出しを希望する所有者等が1割弱、売却を希望する所有者等が1割強となっています。改修の必要性や家財の搬出、住居の清掃、借り手の探し方などが、貸し出しにあたる心配点としてあげられているため、これらの課題を解消する取り組みの中で、空き家改修費補助金や家財道具等処分費等の補助金、空き家バンク制度を活用し空き家市場の流通に繋がるように促していきます。

また、解体を希望する所有者等は約2割強となっています。前回のアンケート結果と比較してみると空き家を解体したいという方が増えています。解体希望者に対して空き家解体費補助金等の補助を引き続き検討していきます。

近年では村営住宅不足により空き家の需要が高まっています。また、ペットの飼育希望者による空き家探しも増加傾向にあります。空き家・移住定住に繋がるようにあらゆる利活用方法を検討し、空き家に住みたい人との相談窓口になり実用化へつなげていきます。

●● 課題4 危険な空き家を除却する ●●

国では、倒壊等の危険があるなど、村民に深刻な影響を及ぼす「特定空家等」※に対する措置をガイドラインで定めており、行政代執行による除却や修繕、道路や隣地側へ繁茂した樹木の伐採等の強制執行が可能としています。本村では維持・管理が行われていない空き家が約1割あるほか、アンケート調査が返送されていない空家が49件あり、これらの空き家は将来的に特定空家

等に該当する可能性があります。特定空家となる前に空き家所有者に空き家について考えてもらうため、空き家所有者に対する相談窓口や支援などを行います。

また、村としての特定空家等に対する取り組みを明確にし、空き家等対策審議会の中など十分に検討し、適切な空き家管理をできるよう努めます。

※特定空家等の定義については 19 ページに詳しく記載しています。



第3章 空き家等対策の基本的な方針

1 基本的な方針

本村の空き家における現状・課題を踏まえ、以下の3つを本計画の基本的な方針とします。

(1) 空き家の適正管理を促します

村民の安心・安全で快適な生活環境を維持・確保するため、村内の空き家の適正管理を促進します。とくに倒壊等の危険がある「特定空家等」については国が定めたガイドラインを踏まえた措置を行い、危険な空き家の除却を促進します。空き家等に対しては「空家等特別措置法」の規定に従い、所有者等への助言指導等必要な措置を行います。

(2) 空き家・空き地の利活用を進めます

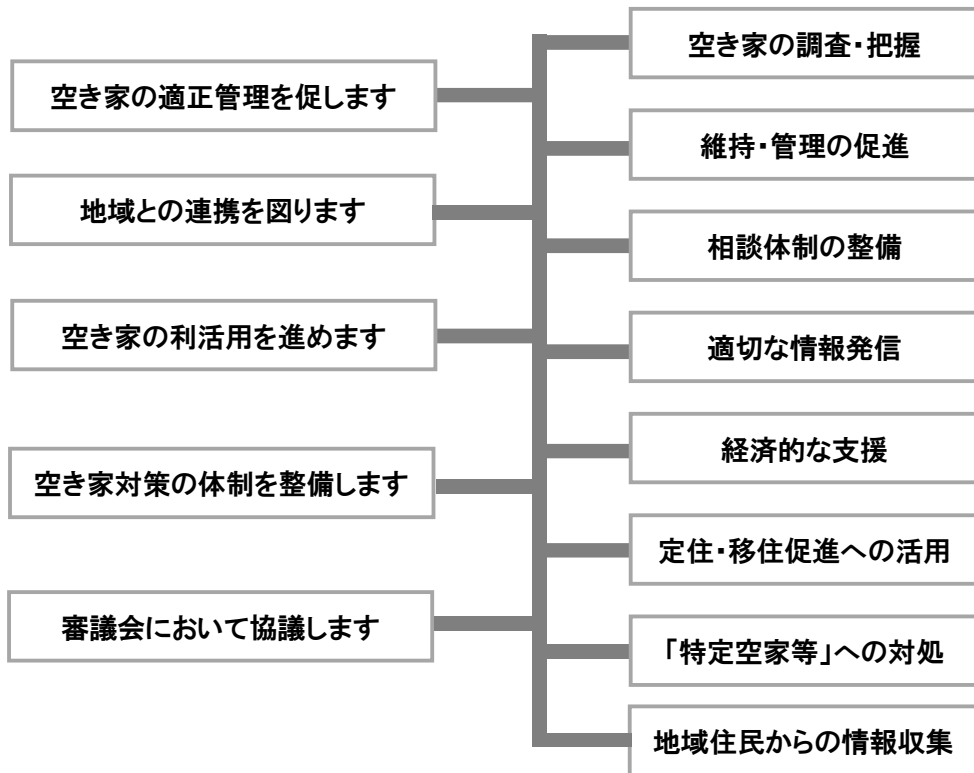
村内の空き家発生を抑制するとともに空き家を本村の資源として活用するため、賃貸・売却が可能な空き家等を中心に、「空き家バンク」への登録を推進し、本村の定住・移住促進や村の活性化につながる利活用を進めます。随時ホームページの更新を行うなどして情報提供します。そのために、本村が進める施策を広く村民や空き家所有者等に周知し、意識喚起を図るとともに、利活用を促進する助成や支援を実施します。また、空き家等を除去した空き地については、宅地等としての活用を図ります。

(3) 空き家対策の体制を整備します

空き家の取扱いについては、福祉、建築、税、法務などさまざまな分野が関わっています。空き家の適正管理や利活用、相談体制の整備、情報発信、各種支援等の施策において、庁内関係部局や民間事業者等と連携した空き家対策を実施します。

村として適切な空き家管理を行っていくための取組みとして、令和7年度に南相木村空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例を設置しました。条例内において、法第8条に規定する協議会として南相木村空き家等対策審議会を置き、調査審議に取り組んでいます。空き家等対策審議会では各区の区長、村内の建築業者、南相木村経済建設委員長、南相木村建設工業会会長、宅地建物取引業協会、長野県佐久建設事務所建築課長、長野県司法書士会、長野県建築士会の総勢18名を委員とし、村内の空き家状況・補助金・空き家バンク等の状況を随時把握し、情報共有に努めています。

■基本的な指針と各施策の関わり



2 空き家等の調査・把握

本村では、平成27年6月、令和元年9月及び令和6年6月に村内全域の空き家と思われる住居の所有者等に対し、空き家の状況や今後の意向等を把握するためのアンケート調査を実施しました。この調査結果を踏まえ、村内の空き家に関するデータベースを整備、更新しています。

また今後は、村内全域のアンケート調査の対象となった空き家及びその他の空き家と思われる住居に対して、民間事業者等と連携した外観目視調査を実施することで、空き家の危険度を評価し、特定空家等を判断する材料として活用します。また、調査結果により判明した空き家の状態をデータベースや地図へと反映します。

所有者等が不明な空き家については、村民への聞き取り調査や、適正な手続きの上で不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍謄本を活用し、できる限り所有者等の特定にあたります。さらに、固定資産課税台帳についても、空き家等対策のための内部利用が可能となったため、個人情報の取扱いに留意し、必要に応じて活用します。

【具体的な事業・取り組み】

- 空き家データベース、空き家マップの作成・随時更新
- 空き家の外観目視調査
- 村民からの所有者等把握のための聞き取り調査
- 所有者等不明な空き家についての特定方法の手順の確立

3 維持・管理の促進

空き家の適切な管理は、所有者等の責任において行われることが義務となっています。空き家所有者等に対し、本計画や放置された空き家が周辺に及ぼす影響等を周知し、適切な維持・管理を促します。

また、空き家の維持・管理に関して相談できる体制を整備し、適正管理に関する情報や、国や県の財政上・税制上の措置についての情報を発信するとともに、村独自の助成等を検討します。

遠方に住む所有者等に対しては、地域と協力した支援策の実施を検討し、適正に管理できるよう図ります。

所有者等が不明である場合や死亡している場合は、「2 空き家等の調査に関する事項」で記載した方法で所有者等をできる限り特定し、適切な管理の指導、助言を行います。

【具体的な事業・取り組み】

- 空き家を放置することの危険性や村民への悪影響等の情報発信による所有者等の意識喚起
- 「特定空家等」が固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されるなど、空き家を放置することのデメリットの発信
- 総務課担当者による空き家の維持・管理に関する情報提供や業者の紹介
- 空き家等の改修費用に関する国や県の助成についての情報提供
- 村が実施する「空き家改修費補助金」等の助成の紹介

4 相談体制の整備

総務課において空き家の適正管理や今後の利活用についての情報提供や助言、各関係機関へのつなぎを行っています。また、空き家所有者等だけでなく近隣の村民からの苦情への対応や、移住を考えている人への空き家の紹介等も行います。

【具体的な事業・取り組み】

- ・不動産や建築・リフォーム等の関係機関や業者、事業所へのつなぎ
- ・空き家等の改修費用に関する国や県の助成についての情報提供
- ・村が実施する各種助成事業の紹介
- ・空き家の売買、賃貸に関する情報提供
- ・「空き家バンク」への登録の促進
- ・遠方にいる場合の空き家の維持・管理方法の提示
- ・村民からの苦情への対応
- ・移住後の住居の相談、空き家の紹介
- ・定期的な空き家相談会の実施

5 適切な情報発信

国の法整備を踏まえ、空き家所有者等や村民が知るべき空き家の取扱いや、空き家を放置する危険性等を周知します。自ら相談に来ない人にも情報が伝わるよう、広報や村のHP等を通じて適切な維持・管理方法等を発信します。

また、空き家の利活用を進めるため、村が進める定住・移住促進施策の周知や、「空き家バンク」をはじめとした空き家の売買、賃貸等の情報を提供します。

【具体的な事業・取り組み】

- ・広報、HP等での本計画や「特別措置法」の周知
- ・空き家所有者等への本計画や「特別措置法」、空き家の維持管理や活用方法に関する案内等の配布
- ・「空き家バンク」や移住者向けのHP、冊子等での空き家の賃貸・売買情報の発信
- ・移住定住、空き家に関するHPの更新

6 経済的な支援

空き家の改修や危険な空き家の除却を促進するため、国や県の制度、村の「南相木村空き家改修費等補助金交付要綱」等を活用して改修や除却に要する費用を助成し、空き家の適切な維持・管理、利活用へとつなげます。

【具体的な事業・取り組み】

- ・危険家屋、老朽家屋の除却・改修に対する助成
- ・移住者が空き家に居住する際の改修費等に対する助成
- ・「空き家バンク」に登録した空き家の改修に対する助成
- ・空き家の不用家財の処分に係る経費に対する助成

7 定住・移住促進への活用

空き家所有者等の希望を踏まえ、空き家の利活用を推進します。総務課において売却や貸し出し、改修等の相談に応じるとともに、村として推進する移住者や村民向けの住宅整備や、村民の交流拠点、宿泊施設、サテライトオフィスとしての活用についての情報発信や助成等を行います。また、「空き家バンク」の登録促進や、空き家の賃貸・売買のマッチングを行うことで流通の促進を図ります。

【具体的な事業・取り組み】

- ・総務課での貸し出しや売却、改修等の相談や、専門業者へのつなぎや情報提供
- ・転入者や村内で持ち家を求める村民への空き家の紹介、借り手・売り手のマッチング等の支援
- ・「空き家バンク」等のHPへの掲載や空き家の利活用例の紹介など、インターネットやSNSを活用した空き家情報の発信
- ・宿泊施設や村民の交流施設等としての利活用
- ・除却した空き家等の跡地の活用方法の提示（宅地、村民の交流拠点としての利用など）

8 「特定空家等」への対処

「特定空家等」は特に村民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるものであることから、「『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)」を踏まえ、対処を行います。

(1) 特定空家等とは

特定空家等とは空き家のうち以下の状態にあるものをいいます。

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

(2) 特定空家等への措置の手順

「『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)」の概要は以下の通りとなっています。この手順に従って特定空家等への措置を行います。

① 特定空家等となりうる空き家の把握

空き家等に係る実態調査や、村民からの相談や情報提供、職員による見回りにより、特定空家等となりうる空き家等を把握します。

② 行政の関与の要否、他の法令等に基づく諸制度との関係、所有者等の特定、

該当空き家の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案して、行政が関与すべきかどうか、民間事業者等と連携して検討します。

行政が関与すべきと判断した場合、空き家の状況や危険等の切迫性から、「特別措置法」だけでなく、「建築基準法」や「消防法」「道路法」「災害救助法」、また、これらの法律の組み合わせ等に基づいて、空き家等の状態に適した手段を選択します。

所有者等の特定については、不動産登記簿情報や住民票情報、戸籍謄本等や、村民への聞き取り調査等を行います。また、固定資産税の課税に利用される情報も、氏名や空き家等の所有等に関する情報である場合は内部利用が可能であるため、個人情報に留意して活用し、所有者等を特定します。

所有者等の特定ができない、また所有者等の氏名は特定できたが所在地が不明である場合で、必要な措置を命じるに至る状態である(19ページ「⑧ 命令」に至る場合)際、略式代執行(20ページ「⑩ 所有者等が不明な場合」参照)の対処を行います。

③ 所有者の事情把握

所有者等が所有している空き家等の状態や、所有自体を認識していない可能性があるため、所有者等と対面、電話、書面等で連絡を取り、空き家等の現状等を伝えます。これにより、所有者等の事情の把握に努め、相談窓口や助成制度の紹介等を行い、ただちに立入調査や指導を行わず対応を検討します。

ただし、危険が切迫しており生活環境の保全を図る必要がある場合等は、所定の手続きを経つつも勧告、命令または代執行の措置を迅速に行うことが可能となります。

④ 立入調査

外見目視だけでは特定空家等に当たるか判断できない場合、該当の空き家等への立入調査を必要最小限度の範囲で行います。立入調査の実施5日前までに通知し、結果として措置に結びつかなくとも特定空家等に該当する可能性があれば正当な目的であるとして、調査を行います。通知が困難な場合は、通知を要しないものとします。立入調査については物理的強制力はありませんが、拒否した場合過料が定められています。

特定空家等については継続的に状況を把握する必要があるため、所在地や現況、所有者等の情報や措置の履歴をデータベース等で管理します。また、関係部局内部との連携を図り、情報を随時共有します。

⑤ 「特定空家等」の判定

空き家が特定空家等に該当するかは、『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（ガイドライン）」に基づき、関係機関等で協議を行い、判定します。

⑥ 助言又は指導

「特定空家等」と判定された場合の措置として、まず所有者等の意思による改善を促します。助言又は指導の内容及びその事由（どの建築物か、どういった状態でどのような悪影響があるか等）、助言又は指導の責任者、指導後の対応（改善されない場合の勧告の内容等）について分かりやすく書面又は口頭で示します。助言又は指導後も状態が改善されなければ勧告が行われ、特定空家等の敷地について、固定資産税等の住宅用地特例から除外されることについても、あらかじめ示します。

その上で措置が履行されない場合は関係機関等で協議を行い、助言又は指導を繰り返すか、勧告すべきかの処置を決定します。

⑥ 勧告

助言又は指導を受けた後も空き家等の状態が改善されない場合、相当の猶予期限[※]をつけて必要な措置を取るよう所有者等に勧告します。

助言又は指導の際と同様、勧告に係る措置の内容及びその事由、勧告の責任者、また、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること等を明確にし、直接手交や郵送によって書面で示します。

※相当の猶予期限

特定空家等により異なるが、物件の整理や工事の施工に係る期間を合計したものを標準とする。

⑧ 命令

勧告を受けた後も正当な理由^{※1}なく、勧告に係る措置を取らなかった場合、特に必要があると認められるとき^{※2}は相当の猶予期限をつけて勧告に係る措置を所有者等に命じます。

事前の通知では、命じようとする措置の内容（「勧告に係る措置」を命じるという旨）及びその事由、意見書の提出先、意見書の提出期限を記載した通知書を、直接手交や郵送によって書面で示します。

措置を命じられた所有者等は、意見書や自己に有利な証拠の提出が可能となります。提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定します。また、意見書の提出に代わるものとして、交付を受けた日から5日以内は公開の意見聴取の請求が可能となります。意見聴取を行う場合は、命令の対象となる人または代理人に、3日前までに命じようとする措置と意見の聴取の期日及び場所を、書面等により通知します。

意見書の提出、意見聴取の請求がなかった場合や、意見書の提出、意見聴取を経ても命令措置が不当でないと認められた場合は、措置の命令が実施されます。命令の内容は書面により通知されます。また、命令は行政争訴となる処分であるため、不服がある場合は、所有者等は異議申し立てを行うことができますが、違反すると50万円以下の過料に処すことになります。

命令を実施した場合は、必ず標識を設置するとともに、公報やホームページ等での掲載により、命令が出ていることを公示します。

※1 正当な理由

例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

※2 特に必要があると認めるとき

比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは認められる。

⑨ 代執行

命令を履行しない場合や、命令の履行が十分でない場合、期限までに履行が完了できる見込みがない場合、代執行が可能となります。代執行できる措置は、「他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること」「当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと」の2つの要件を満たす必要があります。

代執行の手続きについては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を予め文書で戒告します。その上で措置命令が履行期間までに履行されない場合、戒告を繰り返すか、どの時点で代執行を実行するか等を関係機関等で協議を行い、判断した上で代執行の実行へと移ります。

代執行は、戒告が指定の期限までに履行されない場合に、代執行をなすべき時期、執行責任者の氏名、代執行に要する費用の見積額を、代執行令書をもって書面で通知します。ただし、非常の場合や危険切迫の場合は戒告や代執行令書の手続きを経ないで代執行が可能となります。

代執行の対象となる特定空家等の動産は、まず所有者等に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、期間を定めて引き取るよう伝えます。代執行に要した費用は特定空家等の所有者等から徴収することとなっています。

⑩ 所有者等が不明な場合

必要な措置を命じようとする際、過失なく※¹措置を命じられるべき人を確知することができない※²場合、市町村長は所有者等の負担において措置を自ら行うことができます。(略式代執行)

代執行を行う場合は、措置を行う旨や期限までに措置を行わない場合は市町村長又は委任されたものが措置を行うことについて、事前に本村の掲示板や官報で掲載することを原則とし、さらに「広報」・「公報」等に掲載するなどして、事前に公告します。

代執行は行政代執行法の規定によらないため、費用は強制徴収されませんが、義務者が判明した場合はその人から徴収が可能となります。

※¹ 過失なく

市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する(不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等、市町村が保有する情報や、「特別措置法」第10条に基づく固定資産課税情報等を活用した上で特定できない場合等)。

※² 確知することができない

措置を命じられるべき人の氏名及び所在をともに確知できない場合及び氏名は特定できても所在を確知できない場合とする。

⑪ 必要な措置が講じられた場合

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合、当該建築物等は「特定空家等」でなくなります。勧告又は命令をしている場合には撤回するとともに、特定空家等でなくなった日付や措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供します。特に税務部局については、措置が講じられたことで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については、当該特例の適用対象となるため、可能な限り速やかにその旨を把握するよう情報を共有します。

9 実施体制

空き家に関わる課題や取り組みは多岐にわたるもので、分野を超えて連携する必要があるため、村内の各関係課は随時空き家の状態等についてデータベース等を用いて情報を共有し、連携を図ります。

また、空き家等対策審議会との連携により、専門的な知見による助言等を施策に反映できるように進めます。

■庁内の役割分担

総務課	<ul style="list-style-type: none">・税に関わる手続き・空き家に関する施策についての総括・空き家の利活用に関する施策・空き家データベース、マップの管理・補助金に関する手続き
振興課	<ul style="list-style-type: none">・定住・移住に関する助成・支援・登記の案内
空き家等 対策審議会	<ul style="list-style-type: none">・対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること・空き家物件の購入・有効活用に関すること・地域住民との関わり、情報提供

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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(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

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、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の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つせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利

用者」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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 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つて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

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

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

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

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

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

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

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

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報

の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更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。

南相木村空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正管理及び有効活用の推進に関し、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか必要な事項を定め、村民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全に寄与すること並びに地域コミュニティの活性化と地域の活力向上に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例によるほか、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 所有者等 空き家を所有し、管理し、又は占有する者をいう。
- (2) 村民等 村内に住居する者並びに村の区域内に滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）をいう。
- (3) 準特定空家等 特定空家等に該当しない空き家等であつて、次のアからエまでのいずれかに掲げる状態にあると村長が特に認めるものをいう。
 - ア 老朽化、自然災害その他の事由により、建築物又はこれに附随する工作物が倒壊し、又はその部材が落下し、若しくは飛散することによって、保安上危険となるおそれのある状態
 - イ 草木の著しい繁茂又は害虫、ねずみその他の生物の著しい発生により、衛生上有害となるおそれ又は景観を損なうおそれのある状態
 - ウ 不特定の者の侵入を容易に許し、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
 - エ アからウまでに掲げるもののほか、適切な管理が行われていないことにより周辺の良い生活環境の維持を図る上で支障が生じるおそれがあるものとして村長が特に認める状態
- (4) 管理不全空家等 空き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になるおそれがあると認められる空き家等をいう。

(村の責務)

第3条 村は、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第7条の規定

に基づき、空き家等対策計画（以下「対策計画」という。）を定めなければならない。

- 2 村は、自治会等と連携し、所有者等に空き家等の適正管理及び有効活用に関する意識啓発を行うとともに、空き家等に関する対策を実施しなければならない。

（村民等の責務）

- 第4条** 村民等は、空き家等が適正な管理ができていない状態にあると思料するときは、速やかに、その情報を村に提供するよう努めなければならない。

（所有者等の責務）

- 第5条** 空き家等の所有者等は、その所有又は管理する空き家等が法第2条第2項に規定する状態及び第2条第3号アからエまでに規定する状態にならないよう、常に自らの責任において適正に維持管理しなければならない。

- 2 空き家等の所有者等は、自ら利用する見込みがない空き家等について、地域内にある空き家等の流通・活用促進を目的として、土地家屋の所有者から集めた情報をウェブサイトなどで公開し、購入・居住希望者に提供する南相木村空き家情報登録制度設置要領（平成29年南相木村要領第1号）に規定する空き家バンクに登録するよう努めなければならない。

（審議会の設置）

- 第6条** 法第8条に規定する協議会として、村に南相木村空き家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、村長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議する。

- （1） 特定空家等及び準特定空家等の認定基準（以下「認定基準」という。）に関する事項
- （2） 法及びこの条例の規定によりその権限に属する事項
- （3） 対策計画の作成及び変更に関すること。
- （4） 空き家物件の購入・有効活用に関すること。
- （5） 移住者のための居住推進に関すること。
- （6） 村民の定住に向けた取組に関すること。
- （7） 空き家等対策計画の実施に関すること。
- （8） 前各号に掲げるもののほか、空き家等の適正管理及び有効活用の推進に関し村長が必要と認める事項

- 3 前項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、別に定める。

(立入調査等)

第7条 村長は、第4条の規定による情報提供を受けたとき又は必要があると認める場合は、法第9条の規定に基づき、必要な調査を行うものとする。

(特定空家等及び準特定空家等の認定)

第8条 村長は、空き家等について前条の規定による調査を行った結果、当該空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすと認める場合は、認定基準に従い、特定空家等又は準特定空家等に認定する。

(管理不全空家等に対する措置)

第9条 村長は、管理不全空家等の所有者等に対し、法第13条の規定による必要な措置を取るものとする。

(特定空家等及び準特定空家等に対する措置)

第10条 村長は、特定空家等の所有者等に対し、法第22条第1項から第17項までに規定する助言、指導、勧告若しくは命令又はこれらに関連する必要な措置を講ずるものとする。

2 村長は、法第22条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとする。

3 村長は、法第22条第2項、第3項、第9項及び第10項の規定による措置を行おうとするときは、あらかじめ、審議会の意見を聴くものとする。

4 村長は、法第22条第4項の規定による措置を命じようとするときは、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するものとする。

5 村長は、法第22条第7項の規定による意見の聴取を行う場合においては、同条第3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、同条第6項に規定する者に通知するものとする。

6 村長は、準特定空家等の所有者等に対し、状態の改善を図るために必要な措置を行うよう助言又は指導することができる。

(代執行)

第11条 村長は、法第22条第9項の規定による代執行を行う場合には、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところによる。

(標識の設置)

第12条 村長は、法第22条第13項及び第14項の規定により、標識を設置するものとする。

(空き家等の管理に関する民法の特例)

第13条 村長は、空き家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、法第14条の規定に基づく請求をすることができる。

(公表)

第14条 村長は、法第22条第3項の規定による命令を受けた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。この場合において、村長は、当該公表に係る所有者等に対し、事前に意見を述べる機会を与えなければならない。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあつては、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号に掲げるもののほか、村長が必要と認める事項

2 村長は、前項の規定による公表をするときは、あらかじめ、審議会の意見を聴くものとする。

(応急処置)

第15条 村長は、法第2条第2項に規定する状態又は第2条第3号アからエまでに規定する状態にある空き家等について、村民等の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため、第8条の規定による認定を行い、法第22条又は第10条第4項の規定による措置を取る時間的余裕がないと認めるときは、当該被害を防ぐため必要な最小限度の措置（以下「応急措置」という。）を行うことができる。

2 応急措置に要した費用は、当該空き家等の所有者等に負担させることができる。

(適正管理等に対する支援)

第16条 村は、対策計画に基づき必要と認める場合は、所有者等又は村民等に対し、空き家等の適正管理又は有効活用について支援を行うものとする。

(関係機関への要請)

第17条 村長は、村の区域を管轄する関係機関と連携し、必要があると認めるときは、当該

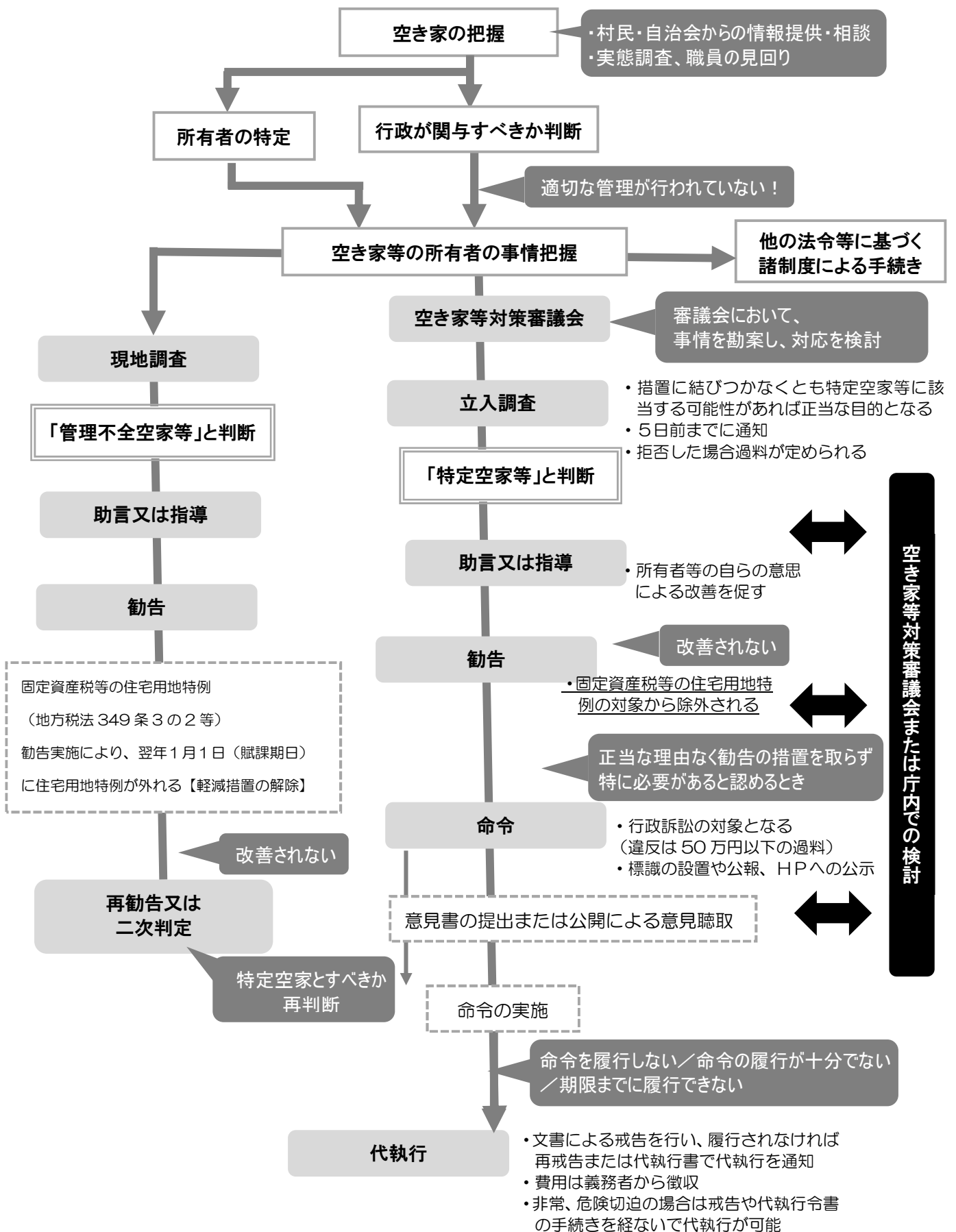
関係機関の長に対し、情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

(空家等管理活用支援法人の指定)

第18条 村長は、法第23条に規定する空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）を指定したときは、法第25条及び第26条の規定により支援法人を監督し、及び支援法人に対して情報を提供するものとする。

(委任)

第19条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、別に規則で定める。



特定空家と管理不全空家判断シート

特定空家等と管理不全空家等の判断シート【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）を基に作成】

中分類	小分類	特定空家等と判断される	管理不全空家と判断される	判定結果
建築物等の倒壊	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・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）の破損、腐巧、蟻害等又は構造部材同士のずれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・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、腐巧、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡 	
	門・塀・屋外階段等	<ul style="list-style-type: none"> ・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、腐巧、蟻害等又は構造部材同士のずれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・構造部材の破損、腐巧、蟻害、腐食等 	
	立木	<ul style="list-style-type: none"> ・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負巧 	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の伐採、補強等がなされておらず腐巧が認められる状態 	
擁壁の崩壊		<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の水抜き穴の掃除がなされておらず、排水不良が認められる状態 	
部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋根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、屋上水槽等の水槽の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	
	軒、バルコニー、その他の突出物	<ul style="list-style-type: none"> ・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、腐巧等 	<ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐巧等 	
	立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の太枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐巧 	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐巧が認められる状態 	

中分類	小分類	特定空家等と判断される	管理不全空家と判断される	判定結果
部材等の飛散	屋根ふき材、外装材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	
	立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の太枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽 	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 	
石綿の飛散	—	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿の周囲の外装又は石綿使用部材の破損等 	
健康被害の発生	汚水等	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の破損等 	
	害虫等	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫の発生 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	
	動物の糞尿等	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地等の著しい量の糞尿等 ・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糞みつき 	<ul style="list-style-type: none"> ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつきが敷地等に認められる状態 	
	—	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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、又は山積みしたごみ等が敷地等に認められる状態 	
汚水等による悪臭の発生	—	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備（浄化槽を含む）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 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の破損等又は防水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の糞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 	
不法侵入の発生	—	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・開口部等の破損 	

中分類	小分類	特定空家等と判断される	管理不全空家と判断される	判定結果
落雷による通行障害等の発生	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 頻繁な落雷の形跡 ・ 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 ・ 落雷のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	
立木等による破損・通行障害等の発生	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立木の枝の剪定等がされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態 	
動物等による騒音の発生	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	
動物等の侵入等の発生	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態 	
一時判断結果（最終的には総合判断によるが、まずは基準とおり採点した場合）特定空家若しくは管理不全空家と判定した項目数で絶対判断する。				