

# 資料編



## 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年 11 月 27 日公布)

(目的)

第 1 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 10 条第 2 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 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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 3 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 4 条 市町村は、第 6 条第 1 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 5 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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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 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 6 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。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - (2) 計画期間
  - (3) 空家等の調査に関する事項
  - (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（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
  - (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
  - (9) 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7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2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8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。

（立入調査等）

第9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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、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5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2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2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10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、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長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11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。以下第13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12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13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14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5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3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、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6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3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3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。
- 11 市町村長は、第3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。
- 12 前項の標識は、第3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。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 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。
- 15 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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

# 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

## 背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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

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

## 定義

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

### 空家等

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

### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

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

### 空家等についての情報収集

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

### 空家等及びその跡地の活用

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

### 特定空家等に対する措置（※）

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

### 財政上の措置及び税制上の措置等

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

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

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  
(平成27年2月26日決定)の概要

**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**

**8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置**

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

**二 空家等対策計画に関する事項**

**1 効果的な空家等対策計画の作成の推進**

**2 空家等対策計画に定める事項**

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類  
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
  - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
  - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
  - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

**3 空家等対策計画の公表等**

**三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項**

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

### 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

(平成 27 年 5 月 26 日決定)の概要

#### 「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) 行政関与の要否の判断
  - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 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得る。
  - (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) 特定空家等に関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、関係権利者とは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。
  - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
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
  - (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認することができる場合
  - (1) 「過失がなくて」「確認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に、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
  - (2) 事前の公告
  - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (4) 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。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
  - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

#### ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要

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

#### 【別紙1】 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

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
  - (2) 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. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
  - ・擁壁表面に水がしみ出し、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。
  - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
  - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (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。

4. 北海道「空き家等対策に関する取組方針」(平成 27 年 12 月)の概要(その1)

**空き家等対策に関する取組方針【概要】**

**1 目的**

住宅ストックの循環利用や生活環境の保全に向けて、空き家等の有効な活用などに取り組むとともに、市町村の空き家等対策を積極的に支援することを目的とする。

**2 空き家等を取りまく現状・課題**

**(1) 現状**

- ① 道内における空き家は、年々増加傾向にあり、平成 25 年の国の調査によると、空き家の戸数は約 388 千戸、住宅総数に占める割合は 14.1%と推計
- ② 道内 40 市町村で空き家等対策に係る条例を制定
- ③ 平成 27 年 5 月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行

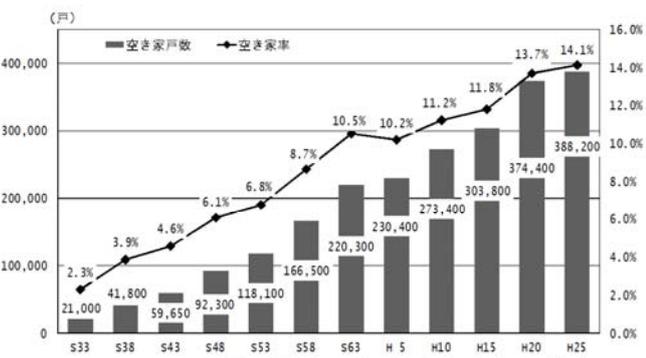


図 道内における空き家の推移 (住宅・土地統計調査：総務省)

**「空家等対策の推進に関する特別措置法」**  
 (平成 26 年 11 月 27 日公布 平成 27 年 5 月 26 日全面施行)

**【目的】** 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、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

**【都道府県による援助】** 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に努める(第 8 条)。

**(2) 課題**

- ① 老朽化した空き家が適切に管理されないことにより、防災、防犯、景観などの地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしている。
- ② 地方では、宅地建物取引業者などの事業者が少なく、空き家等の流通が進みにくい。
- ③ 技術職員が不足している市町村では、対応に苦慮している。



**3 取組に関する基本的な考え方**

- (1) 広域自治体としての施策の推進 道外からの移住・定住の促進や全道規模での対応といった広域的な取組の推進
- (2) 市町村の主体的な取組を支援 技術職員が不足している市町村への支援
- (3) 協働による効果的な取組の推進 市町村、関係団体及び道民と連携した空き家等対策の推進

#### 4 取組方針

- |                |   |
|----------------|---|
| (1) 空き家等の活用の推進 | 空き家等の活用に向けて、全道規模での情報発信や相談対応などの取組を推進                           |
| (2) 市町村への支援    | 市町村が行う空き家等対策の円滑な推進に向けて、的確な人的支援や技術的助言、きめ細かな情報提供などにより積極的に市町村を支援 |
| (3) 道民への周知・啓発  | 空き家の適正管理を促すため、空き家等の活用方法や放置空き家による影響などを道民へ周知・啓発                 |

#### 5 取組事項

##### (1) 空き家等の活用の推進

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ① 「空き家情報バンク」の開設      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道内全域を対象とする「空き家情報バンク」の開設</li> <li>・ 市町村や関係団体との連携による運用と普及・啓発</li> <li>・ 「しごと」、「暮らし」など移住関連情報との連携</li> </ul> |
| ② 関係団体などと連携した相談体制の整備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市町村に対する相談体制の整備</li> <li>・ 所有者からの相談に対するワンストップ窓口の整備</li> </ul>   |

##### (2) 市町村への支援

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| ① 道による支援              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 技術職員が不足している市町村に対する技術的な助言</li> <li>・ 法の運用状況や国の事業の動向などの情報提供</li> </ul>  |
| ② 関係団体などとの連携による支援     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係団体などと連携した専門的な知識を有する人材の紹介・アドバイザーの派遣</li> </ul>   |
| ③ 情報の収集・提供及び調査研究による支援 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道内外の先進的な取組などの情報収集及び提供</li> <li>・ 積雪寒冷といった北海道の地域特性を反映した特定空家等の判断基準の検討（北方建築総合研究所と連携）</li> <li>・ その他、施策の推進に必要な調査研究及び情報提供（北方建築総合研究所と連携）</li> </ul> |

##### (3) 道民への周知・啓発

- |                        |  |
|------------------------|--|
| ① 道による周知・啓発            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホームページや広報誌の利用や、道民向けリーフレットの作成などにより、法の趣旨や空き家等の活用方法、放置空き家による地域住民の生活への影響などを周知・啓発</li> </ul> |
| ② 市町村や関係団体などと連携した周知・啓発 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市町村や関係団体などと連携し、それぞれが所有する媒体を活用した周知・啓発</li> </ul>   |

#### 6 推進体制

- |                  |                   |
|------------------|-------------------|
| (1) 市町村・関係団体との連携 | 市町村・関係団体との連絡会議の設置 |
| (2) 庁内連携         | 空き家対策連絡会議の効果的な運用  |

# 空き家等調査チェックリスト



## 1 基本情報

(1)調査実施日	年	月	日
(2)調査員名			
(3)状況の確認	1	新規	
	2	継続	
	3	入居	
	4	除却	
(4)調査番号	※「新規」以外の場合、前回の調査番号を入力((5)~(15)はデータベースから援用可能)		
(5)住所			
(6)町内会			
(7)緯度、経度	北緯:	東経:	
(8)用途	1	戸建住宅	
	2	店舗	
	3	店舗併用住宅	
	4	社宅、官舎等	
	5	その他(回答を入力)	
(9)構造	1	在来軸組工法	
	2	枠組壁工法	
	3	その他(回答を入力)	
	4	不明	
(10)階数	1	平屋	
	2	2階建	
	3	その他(回答を入力)	
(11)建物規模	(回答を入力) ※都市計画基礎調査データなどから転記		
(12)建築年	(回答を入力) ※都市計画基礎調査データなどから転記		
(13)空家年数	(回答を入力) ※水道等の使用状況やヒアリング等で判明した場合に記入		
(14)付属建物	1	物置	
	2	車庫	
	3	その他(回答を入力)	
(15)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)	

## 2 空き家チェック項目(空き家であることの確認)

1	電気メーターが止まっている(取外されている)
2	周辺聞き取りにより空き家と判断できる
3	不動産等の管理者の告知(看板・ポスター等)がある
4	ポストが封鎖(チラシ等が滞留)している
5	その他、空き家と判断した理由等 (回答を入力)
6	空き家に見えるが、目視(現地調査)だけでは空き家と判断(断定)できない

### 3 建築物が倒壊等するおそれがある

(1)空家の立地状況	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短い
	3	多雪地域(建築基準法施行令第86条3に基づく垂直積雪量が1.0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
(2)空家(主たる建物)の倒壊等による危険性	1	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 *
(3)基礎 (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破 *
	4	倒壊 *
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(4)軸組 (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破 *
	4	倒壊 *
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(5)耐力壁(1階) (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破 *
	4	倒壊 *
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(6)仕上材(外壁仕上面) (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破 *
	4	倒壊 *
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(7)屋根 (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破 *
	4	倒壊 *
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(8)利活用する上では再調査が必要	1	左記に該当する
	2	左記に該当しない

4 保安上に係る状態の判断(そのまま放置すれば倒壊等のおそれがある)

		左記の状態にない	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	周辺への悪影響がある	対応の緊急性がある
1-1 外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある					
1-2 外壁・外装材	外壁の仕上げ材が剥落、破損し、下地がみえる					
1-3 外壁・外装材	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている					
2-1 屋根・軒	屋根の変形や破損(穴、下地の露出等)がある					
2-2 屋根・軒	屋根ふき材が破損、剥離している					
2-3 屋根・軒	軒が変形、破損している					
3-1 附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している					
3-2 附属設備等	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している					
3-3 附属設備等	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている					
4-1 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					
4-2 敷地内の土地・擁壁等	敷地内に地割れがある					
4-3 敷地内の土地・擁壁等	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある					
5-1 過去調査との比較	前回の調査時より変形している					
5-2 過去調査との比較	前回の調査時よりも壊れている					
6-1 その他	内容を具体的に記載					

5 衛生上に係る状態の判断(そのまま放置すれば著しく衛生上有害のおそれがある)

		左記の状態にない	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	周辺への悪影響がある	対応の緊急性がある
1-1 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹きつけ石綿等が飛散し暴露する可能性がある					
1-2 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	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					
1-3 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	排水等の流出による臭気の発生がある					
2-1 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					
2-2 ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置による臭気の発生がある					
2-3 ごみ等の放置、不法投棄	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある					
3-1 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					
3-2 水質汚染、土壌汚染	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					
4-1 その他	内容を具体的に記載					

6 景観に係る状態の判断(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)

		左記の状態にない	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	周辺への悪影響がある	対応の緊急性がある
1-1	周辺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				
1-2	周辺の景観と著しく不調和な状態	窓ガラスが割れたまま放置されている				
1-3	周辺の景観と著しく不調和な状態	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				
1-4	周辺の景観と著しく不調和な状態	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している				
1-5	周辺の景観と著しく不調和な状態	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				
2-1	その他	内容を具体的に記載				

7 管理等の状態の判断(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)

		左記の状態にない	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	周辺への悪影響がある	対応の緊急性がある
1-1	立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折り等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている				
1-2	立木等による問題	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				
2-1	建築物等の不適切な管理	空家から落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※落雪飛距離の概算による判断	別途の判断			
2-2	建築物等の不適切な管理	放置すると隣地へ落雪するおそれがある	別途の判断			
2-3	建築物等の不適切な管理	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している				
3-1	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				
3-2	防犯・防火上、放置することが不適切	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				
4-1	その他	内容を具体的に記載				

★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。

3 建築物の倒壊等に関する判定					
(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
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	基礎の損傷度	軸組の損傷度	耐力壁(1階)の損傷度	仕上材(外壁仕上面)の損傷度	屋根の損傷度
該当する場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○

