向日市空家等対策計画

令和３年３月【策定】

令和８年３月【改訂】

向　　日　　市

目　　次

第１章　計画の概要

１　計画策定の背景 ……1
２　計画策定の目的 ……1
３　本計画の対象とする空家等 ……2
４　計画の位置付け ……3
５　計画の期間 ……3
６　計画の対象地区 ……3

第２章　本市における空家等の状況

１　向日市の人口動向 ……4
２　向日市の市街化の過程 ……5
３　住宅・土地統計調査からみた現状 ……6
４　向日市空家等現地調査結果からみた現状 ……7
５　所有者等意向調査 ……10
６　本市における空家等の課題 ……11

第３章　空家等対策の基本的施策

１　空家等対策の基本的な考え方 ……12
２　空家等の発生の抑制 ……12
３　空家等の適正な管理の促進 ……12
４　特定空家等対策 ……13
５　管理不全空家等対策……14
６　所有者不明時の応急措置等 ……14
７　その他空家等に関する施策 ……16

第４章　行政の実施体制

１　行政の実施体制 ……17
２　外部組織との連携体制 ……17
３　広報・啓発 ……18

資料編

１　空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）‥19
２　所有者等意向調査　詳細結果……33
３　管理不全空家等及び特定空家等判定表……42

第１章　計画の概要

１　計画策定の背景

近年の少子高齢化や核家族化の進展により、全国的に空家等が増加し、大きな社会問題となっています。

これらの空家等が適切に管理されなくなることで、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、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、あわせて空家等の利活用を促進することを目的として平成 27 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号）（以下「空家特措法」という。）が全面施行されました。

２　計画策定の目的

本計画は、空家特措法第７条第１項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して、学識経験者等により構成される「向日市空家等対策協議会」での意見を聴き、策定するものです。

令和５年住宅・土地統計調査によると本市の空き家率（10.1％）は、全国（13.8％）及び京都府（13.1％）より低いものの、今後、空家等の増加が懸念されます。そのため、本市が目指す「歴史を活かし、活力と魅力あるまちづくり」、「人と暮らしに明るくやさしいまちづくり」、「信頼と協働で市民の声が届くまちづくり」の実現のため、また、本市の空家等の対策を推進していくために「向日市空家等対策計画」を策定します。

※「空き家」と「空家等」の記述の違いについて

住宅・土地統計調査においては、「ふだん居住する人がいない住宅」を「空き家」と定義しています。一方、空家特措法においては、「居住その他の使用がなされていないことが常態である建物」を「空家等」と定義しています。そのため、本計画においては、住宅・土地統計調査の結果に基づくものは「空き家」と記述し、その他は「空家等」と記述することとします。

３　本計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は下記のとおりとします。

・空家等　　：空家特措法第２条第１項※1に規定するもの。
・特定空家等　　：空家特措法第２条第２項※2に規定するもの。
・管理不全空家等：空家特措法第１３条第１項※3に規定するもの。

※本計画における空家等の定義についての考え方

空家特措法上の「空家等」は、一部の住戸で居住その他の使用がなされている長屋や共同住宅等、及びその敷地は、空家特措法上の「空家等」には含まれません。

しかし、こうした長屋や共同住宅等における空家等対策も重要なことから、本計画で主に使用する「空家等」は、空家特措法に基づく場合を除き、一部住戸に居住その他の使用がなされている**長屋※4や共同住宅等及びその敷地も含む**こととします。

※1　空家等対策の推進に係る特別措置法　第２条第１項
この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに付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（流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。

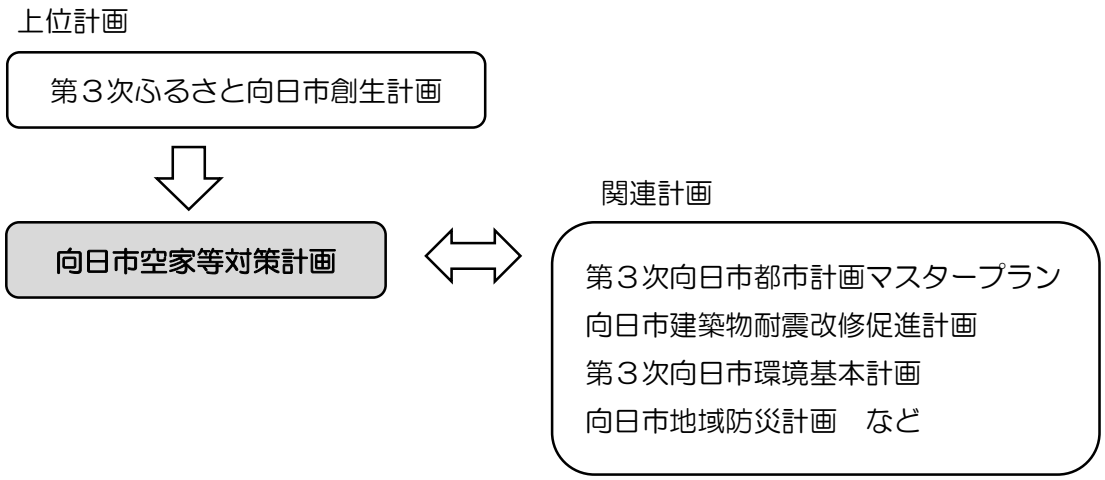
※2　空家等対策の推進に係る特別措置法　第２条第２項
この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

※3　空家等対策の推進に係る特別措置法　第１３条第１項
この法律において「管理不全空家等」とは、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られる空家等をいう。

※4　長屋
「長屋」とは、2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式のものをいう。（建築基準法施行条例（昭和３５年京都府条例第１３号）解説集より）

４　計画の位置付け

本計画は、本市のまちづくりの最上位計画である「第３次ふるさと向日市創生計画」をはじめ、関連する計画との整合を図ることとします。



５　計画の期間

本計画の期間は、令和３年度から令和１２年度までの１０年間とします。

なお、おおむね 5 年目に現地調査を実施し、見直しを行います。また、空家等に係る社会情勢の変化や、国及び府の動向、本市の関連する上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

６　計画の対象地区

本計画における空家等対策を実施する対象地区は、向日市全域とします。

第２章　本市における空家等の状況

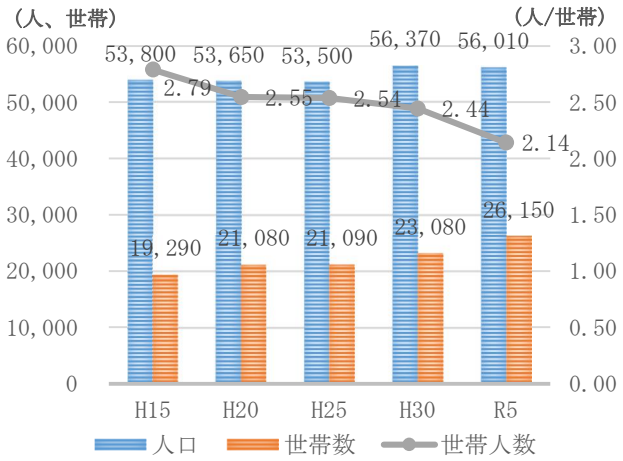
１　向日市の人口動向

（1）人口・世帯の動向

本市の人口は、令和５年時点で56,010人、世帯数は26,150世帯で、人口、世帯数とも増加傾向で推移しています。

１世帯あたりの人員は減少しており、令和５年時点で2.14人となっています。

（住宅・土地統計調査より）



（2）年齢別人口

年齢別人口の推移をみると、65歳以上の人口が増加している一方で、15～64歳の人口は減少しています。

割合でみると、0～14歳の人口は平成12年から横ばいで推移しているものの、15～64歳の人口は、71.6％から57.8%へ減少、65歳以上の人口は、13.9%から26.7%と大きく増加しています。

（国勢調査より）

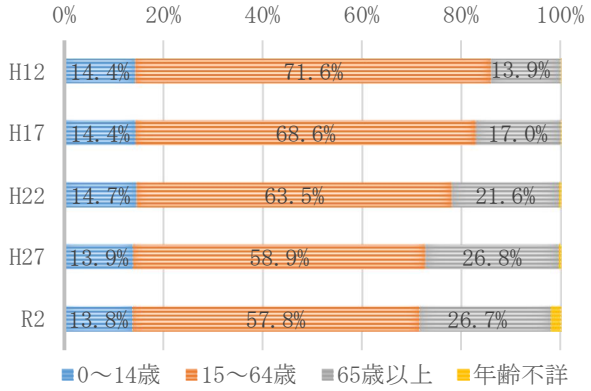


図 2-2　年齢別人口割合の推移

（3）世帯の型別世帯数

世帯の型別世帯数をみると、単独世帯の割合が増加している一方で、夫婦と子供世帯、３世代世帯の割合は減少しています。

単独世帯の割合は、京都府平均及び全国平均に比べて低くなっています。

（国勢調査より）

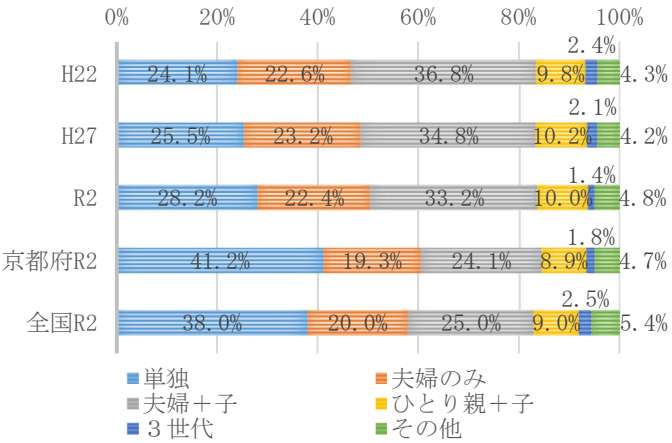


図 2-3　世帯の型別世帯割合の推移

２　向日市の市街化の過程

本市では、向日町が誕生して以降、西国街道の整備が進み、街道周辺に居住する多くの人々でにぎわいました。明治時代に鉄道が開通してからは、旧６町村（向日町・鶏冠井村・上植野村・森本村・寺戸村・物集女村）に点在していた集落が拡がり、昭和の高度成長期に向けて、さまざまな施設や住宅が増加していきました。そして、昭和４７年に向日市となったのち、向日丘陵や南北・東側の田畑を除き、ほぼ全域で宅地化が進みました。

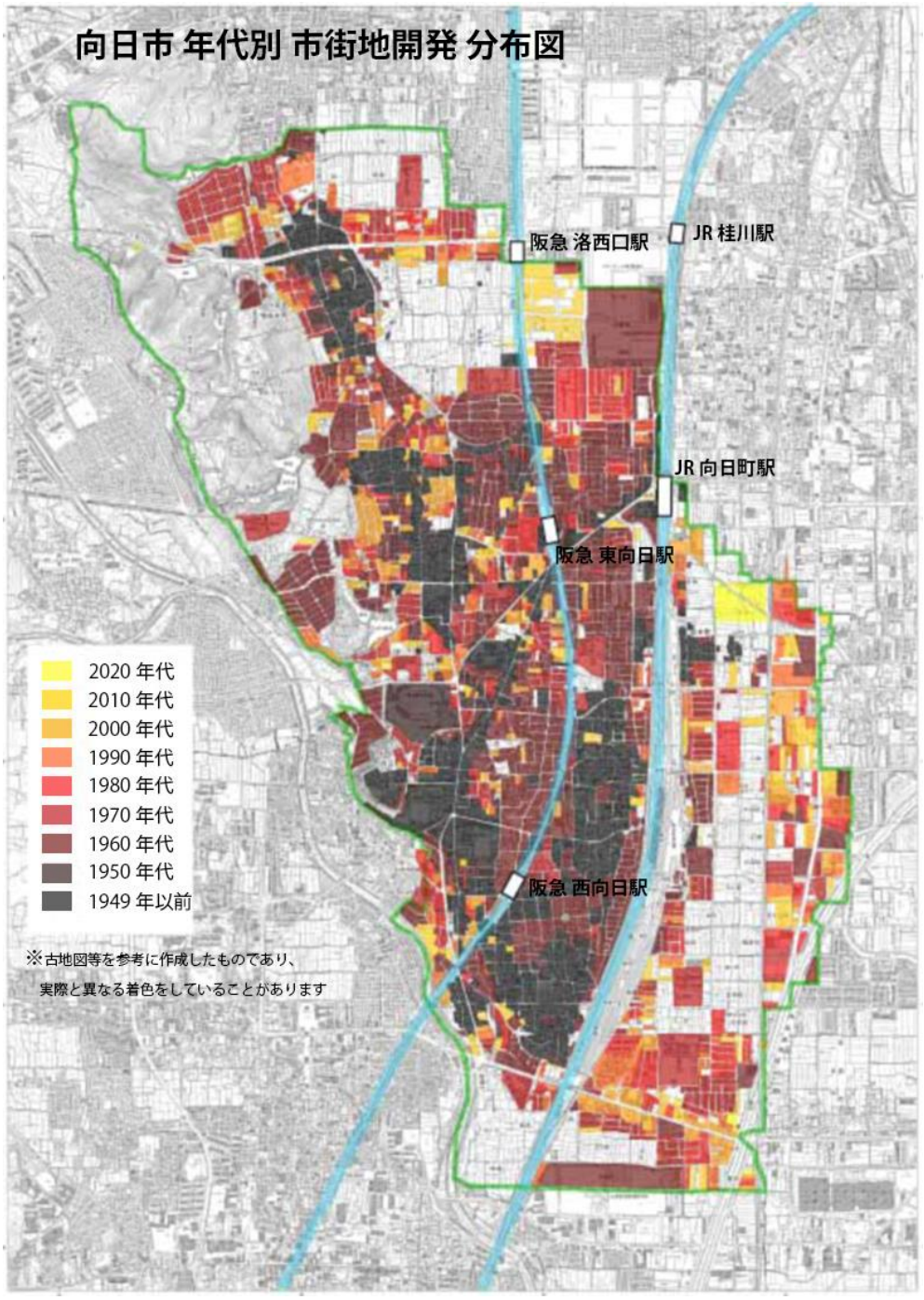


図 2-4　市街化の過程

３　住宅・土地統計調査からみた現状

住宅・土地統計調査による本市の空き家等の現状は次のとおりです。

（1）住宅数及び空き家数

令和５年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約 6,500 万戸と５年前の平成３０年と比べ約 263 万戸(4.2%)増加し、空き家数も約 900 万戸と、約 51 万戸(6.0%)増加しています。なお、空き家率は 13.8%と過去最高となっています。

また、京都府では、住宅総数が約 137 万戸と５年前と比べると約 33,000 戸（2.5%）増加し、空き家数は約 17 万 1800 戸と約８千戸（2.0%）減少しています。空き家率は１２.８%で５年前と比べて若干低くなっています。

本市においては、住宅総数が約 26,000 戸、空き家数が約 2,600 戸にのぼり、空き家率は約 10.1%となっています。

表 2-1　令和５年住宅・土地統計調査の概要

	住宅総数		
	住宅数（A）	空き家数（B）	空き家率 （C=B/A）
全　国	65,046,700（戸）	9,001,600（戸）	13.8（%）
京都府	1,372,200（戸）	180,400（戸）	13.1（%）
向日市	26,150（戸）	2,650（戸）	10.1（%）

（2）空き家率の推移

全国は、増加傾向にあり、京都府は、ほぼ横ばいで推移しています。

本市においては、増加と減少を繰り返しており、全国と京都府の数値を下回っています。

表 2-2　住宅総数に対する空き家率の推移（%）

	H10	H15	H20	H25	H30	R5
全　国	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8
京都府	12.2	12.7	13.1	13.3	12.8	13.1
向日市	9.7	12.0	8.8	10.8	9.0	10.1

４　向日市空家等現地調査結果からみた現状

（1）調査時期、調査対象

①平成 28 年度現地調査

調査対象：市域全域

調査結果：388 戸　（業務委託　㈱ゼンリン）

②平成 29 年度現地調査

調査対象：平成 28 年度調査の空家等を対象

調査結果：293 戸　（市職員による）

③令和 2 年度現地調査

調査対象：平成 28 年度調査の空家等、地域住民等から情報提供された空家等

調査結果：275 戸　（市職員による）

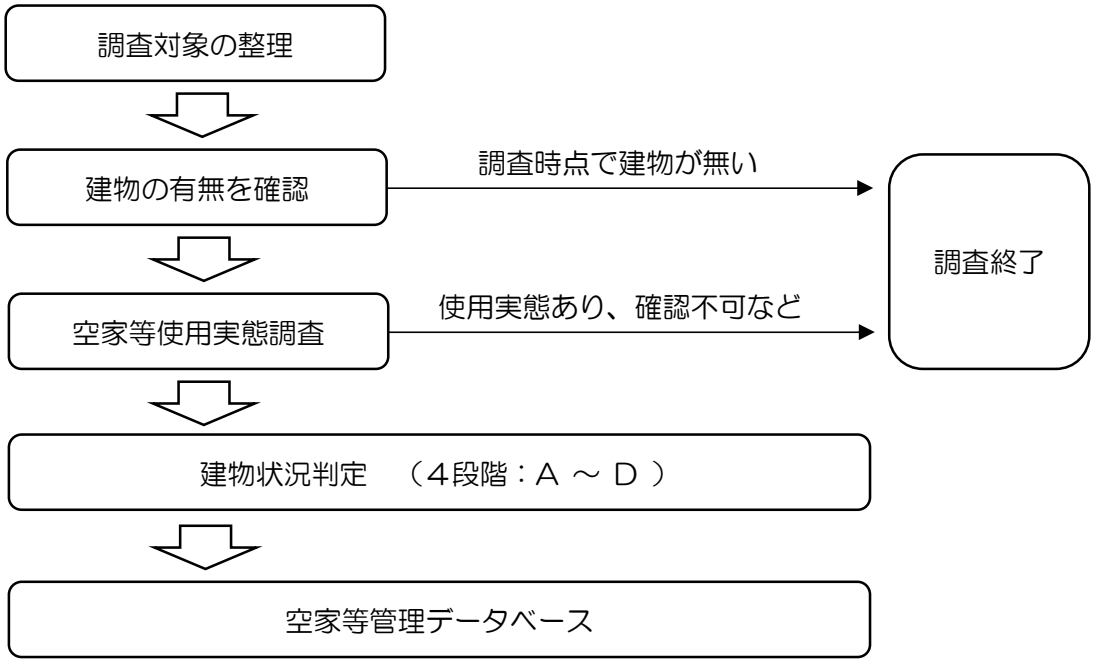
（2）調査の手法

この調査は、表札の有無、カーテンの有無など、国土交通省住宅局「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」に準拠し、道路などから外観目視にて推定しました。

表 2-3「現地調査フロー」に示すとおり、前述の建物を対象に現地調査を行いました。

まず、調査対象物件のうち、現地において物件の有無を確認、次に「空家等使用実態調査」により空家等であることを確認し、「居住なし」又は空家等の可能性が高いと判定した建物に対して、建物の危険度、周辺への影響度を把握するための「建物状況判定」を行いました。

表 2-3　現地調査フロー



（3）調査方法

①空家等使用実態調査

空家等の判定は、表札や郵便受け、電気メーター等の作動状況や有無の確認、また、立木、雑草の繁茂状況等を総合的に考慮し、判定を行いました。

また、「雨戸が開いていてカーテン等がなく、室内に家財道具等がなく生活感がない。」、「玄関先も含め、立木、雑草等が全く管理されていない。」など、出入りしている様子が無いものは空家等の可能性が高いと判断しました。

②建物状況判定

「空家等使用実態調査」を行った建物に対しては、表2-4「建物状況判定表」に基づき、建物の物理的状況・維持管理の状況から見た各部位の損傷度合を点数化し、現況での利用可否という観点から 4 段階で評価しました。

この各建物等についての建物状況判定結果は、法に規定する特定空家等の候補抽出に資する基礎資料として、また、適正管理対策の検討基礎資料として整理しました。

表 2-4　建物状況判定表

ランク	判定内容	点数
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	0 点
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	1～49 点
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	50～99 点
D	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	100 点以上

（4）調査の結果

①令和２年度現地調査において確認された空家等戸数

平成 28 年度調査の空家等 388 戸及び地域住民等から情報提供された空家等 65 戸、合計 453 戸を現地調査したところ、表 2-5「調査結果」に示すとおり275 戸が使用実態のなく、空家等の可能性が高い建物でありました。

また、空家等 275 戸の建物状況判定を実施した結果、表 2-6「建物状況判定」の結果となりました。

表 2-5　調査結果

令和２年度 現地調査対象	住んでいる、建築中、更地など	使用実態がなく、 空家等の可能性が高い
453 戸	178 戸	275 戸

表 2-6　建物状況判定

ランク	平成 28 年度調査	令和 2 年度調査
A	76 戸	259 戸　※
B	133 戸	
C	127 戸	
D	52 戸	16 戸
合計	388 戸	275 戸

※令和 2 年度調査では、A～C のランク分けは行っておりません。

５　所有者等意向調査

（１）調査の方法

本市では、本計画策定に係る基礎資料として、空家等の現状、課題を把握するため、空家等所有者等を対象としたアンケート(所有者等意向調査)を表 2-7 のとおり実施しました。

表 2-7　所有者等意向調査

項目		内容
１	調査対象	令和 2 年 7 月に実施した空家等実態調査をもとに、空家等と思われる建物の個人所有者 231 人を対象とする。
２	調査方法	調査票の郵送配布、郵送回収
３	調査期間	令和２年９月３日～15日
４	調査項目	・空家等の現状 ・空家等の今後の利活用 ・その他自由意見
５	調査票の回収状況	配布数　　197 回収数　　109 回収率　　55.3%

（２）調査の結果

空家等の所有者は約７６％が６０歳以上となっており、所有者の高齢化が進んでいることが分かります。建物の建築時期については、昭和５６年以前が約８０％を占めており、建築年数の経過した建物が増えている状況です。また、利用状況としては、「まったく利用していない」が３６．５%、「倉庫・物置として使用している」が約３５％となっています。

住まなくなった時期については、１０年以上が４７．６％と約半数近くあり、空家等の期間の長期化が進んでいるとともに、空家等となった理由については、「別の住居へ転居したため」「住んでいた人が亡くなったため」と、転居や相続によるものが多くなっています。

今後の予定については、「現状の利用のまま、自己管理したい」が最も多く、次いで「将来、自分や家族・親族が住む」「できれば賃貸したい、または賃貸してもよい」となっていることから、空家等の適正な管理の促進が重要となります。

また、賃貸や売却を希望する場合であっても、「借り手・買い手が見つからない」といった意見が多く、必要だと思う支援として「改修・解体費用に対する支援」や「不動産業者・家具の処分業者等の情報提供」を求める回答が多数挙がっていることから、空家等の所有者等に対する費用負担の増大や仲介業者等の情報不足も課題となっていることが分かります。

※「所有者等意向調査　詳細結果」は資料編に掲載

６　本市における空家等の課題

ふるさと向日市創生計画をはじめとする関連計画、向日市の人口動向や空家等の現状、現地調査結果、所有者等意向調査等を踏まえ、本市における空家等に関する課題を整理します。

（1）空家等の発生、管理不全な空家等の予防

所有者等意向調査からもうかがえるとおり、空家等所有者の多くが高齢であり、所有される家屋も築年数が古く、今後、こういった状況がこのまま推移すると、所有者の死亡などを契機に管理不全となった空家等が増加していくことが予想されます。

そういった事態を回避するため、空家等対策においては、空家等や管理不全な空家等の発生を抑制するための予防策を講じる必要があります。

（2）空家等の管理・所有者等への支援、体制づくりの必要性

空家等所有者等の多くは、空家等の利活用や解体除却の必要性を認識されていますが、経済的な理由、相続問題や知識不足など様々な理由から対応できていない実態があります。

そういった問題を抱える所有者等に対しては、情報提供や相談窓口の創設、セミナーの紹介など、支援する必要があります。

また、管理不全な空家等については、所有者等へ適切な管理や除却を促し、状況により法的措置対応をとることができる体制を構築する必要があります。

（3）庁内関係部署、外部団体との連携

空家等の対策については、道路、衛生、防犯防災、景観など、市役所内の関係各課にわたり幅広く対応する必要があります。

また、相続、不動産、建築など専門的な分野との関わりもあることから、各分野の専門事業者との連携が必要となります。

第３章　空家等対策の基本的施策

１　空家等対策の基本的な考え方

本市の空家等対策は、その所有者等が自己の責任において自主的に管理することを原則としつつ、地域の安全・安心の確保及び生活環境の保全を図るための対策を講じていくものです。

また、向日市空家等対策計画に基づく対策の実施とその評価を継続し、随時検証を行い、社会情勢の変化や、計画策定の前提となる諸条件に変動があった場合等には、適宜計画の見直し・修正等を図っていきます。

２　空家等の発生の抑制

所有者等の事情によって新たに空家等が発生することが想定されることから、市広報紙、ホームページ等によって、空家等にしないための啓発や情報提供等を行うとともに、庁内関係部署や関係機関、地域との連携を図ります。

３　空家等の適正な管理の促進

空家特措法第５条（資料編 P20）で「空家等の所有者等は、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。」と規定されています。しかしながら、「相続後の管理ができない。」、「所有者が遠方に居住しており十分な管理ができない。」等、様々な事情により市内全域に空家等が点在しているのが現状です。

そこで、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、所有者等が空家等を適正に管理できるよう次のとおり必要な対策を行います。

（1）所有者等による適正な管理がされている空家等

所有者等により適正に管理されている空家等については、今までどおり所有者等の責任において適切な管理に努めていただきます。ただし、所有者等の事情により将来的に適正な管理ができなくなる可能性がある場合等には、所有者等の相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。

（2）所有者等による適正な管理がされていない空家等

所有者等による適正な管理がされていない空家等について、市は、所有者等が特定できる場合には、所有者等に対して当該空家等を適正に管理するよう、啓発や情報提供、助言等を行います。

近隣住民や地域から苦情や相談が寄せられた場合は、対象の建物・敷地について、所有者等を確認し、適正に管理を行うよう、郵送（お願い文書等）、電話等で所有者等に直接

指導します。

なお、所有者等の死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家特措法に基づき、市において所有者等を調査し、できる限りその相続人等であって当該空家等を適正に管理する義務のある人を特定して適正な管理を促し、情報提供、助言・指導等を行います。

また、対象となる空家等や緊急時に安全を確保する措置など、空家特措法では対応できない問題についても法的措置を行うため、条例の制定を検討します。

４　特定空家等対策

（1）特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、国の定める「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）」の内容を基本とします。本市では、「管理不全空家等及び特定空家等判定表」（資料編 P42、43）により判定を行い、特定空家等と判定された場合、「向日市空家等対策協議会」に意見聴取を行い、措置の方針について判断します。

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、隣家や地域に影響を及ぼす可能性が高いため、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者に対し、空家等の状況に応じて、繁茂した雑草や立木の伐採、建物の修繕、建物の除却等周辺の生活環境の保全を図るために必要な具体的かつ効果的な措置をとるよう依頼を行い、早期解決に努めます。

① 特定空家等の認定

著しく管理不全な状態にある空家等については、市職員が現地調査(外観目視)を実施し、所有者等の調査を経て、お願い文書の送付等を行い、向日市空家等対策協議会で意見聴取を行います。

② 措置の実施

- 助言、指導

市長は特定空家等の所有者等に対して、改善を促すため、助言、指導を行います。

- 勧告

市長は、助言、指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言、指導の内容を講ずるよう所有者等に勧告します。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、空家等対策協議会等で検討するとともに、所有者等にもその旨を通知します。

・ 命令

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講じるよう所有者等に対し命令します。

・ 行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

（2）特定空家等の行政手続き・手順

特定空家等に対する手続きとその手順は、表3-1「管理不全空家等及び特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりとします。

5 管理不全空家等対策

空家特措法第13条第1項（資料編P24）では、「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。」と規定されており、認定された「管理不全空家等」に対して、市が「指導」「勧告」の措置を取ることができるとされています。

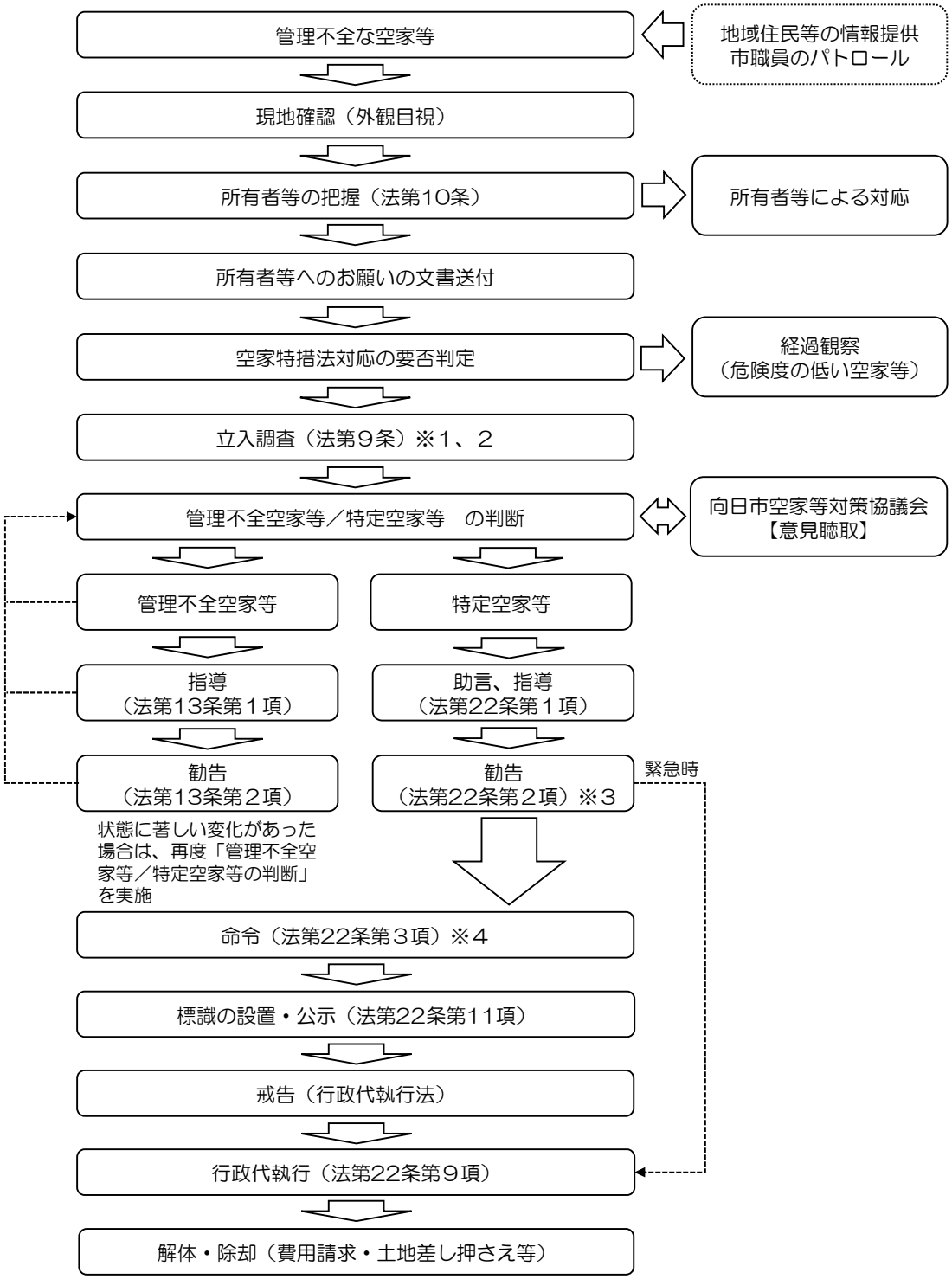
「管理不全空家等」の認定については、ガイドライン（P2）では「管理不全空家等であるか否かは、所有者等による管理の状況のみならず、当該空家等の状態や、空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえて判断する。」と示されており、管理不全空家等の認定にあたっては、これに基づき判定することになります。本市では、「管理不全空家等及び特定空家等判定表」（資料編P42、43）により判定を行い、判定しかねるものについては、「向日市空家等対策協議会」の意見聴取を行い、措置の方針等について判断します。

6 所有者不明時の応急措置等

空家等の倒壊等により、周辺住民等に対し危険が切迫し、かつ当該空家等の所有者等が判明しないときは、必要最小限の措置を行います。

空家等の管理は所有者等が対応することが原則ですが、所有者等が不明の特定空家等のうち、倒壊した場合など隣接する建築物や通行人に被害を及ぼすなどのものについては、空家特措法第22条第10項に基づき「略式代執行」を行います。

表 3-1　管理不全空家等及び特定空家等に対する手続きとその手順



※1　所有者等が確知できない場合は、法第９条第２項の規定に基づき、立入調査を行う
※2　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（法第 30 条第２項）
※3　勧告を受けた建物は、住宅用地の固定資産税・都市計画税の課税標準の特例を解除する（表 3-2）
※4　命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する（法第 30 条第１項）

表 3-2　住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準額
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地 （200 ㎡を超える場合は 1 戸当たり 200 ㎡までの部分）	固定資産税　評価額×1/6 都市計画税　評価額×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	固定資産税　評価額×1/3 都市計画税　評価額×2/3

7　その他空家等に関する施策

（1）安全代行措置

特定空家等の所有者等に対して助言又は指導を行っても、所有者等の諸事情により対応ができない場合もあることから、市長に対し、所有者等の費用負担において行う必要な措置の代行の依頼があって、正当な理由が認められたときに限り、市が代わりに必要な措置を行うことができるものとします。

「正当な理由」とは、施設への入所や重病等による入院などにより、空家等を自ら管理することができず、かつ、業者と直接対応を行うことができない状態などが挙げられます。

（2）緊急安全措置の実施

市長は、適正な管理が行われていない空家等に、倒壊、崩壊その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害を及ぼし、又はその恐れがあると認めるときは、所有者等へ緊急の対応を依頼します。

所有者等が緊急の依頼に対応できない若しくは所有者等が確知できない場合は、市が所有者等に代わって必要最小限の措置を講じます。なお、措置に要した費用は所有者等から徴収します。

◆ 緊急性が高い例

○ 人の生命、身体及び財産に被害を及ぼす恐れがあることが明らかであって、おおよそ下記の事項に当てはまるとき

- 外壁材や屋根材が劣化して道路等の公共の場に落下、飛散する恐れがある。
- 看板や立木が腐朽し、周辺に倒壊の恐れがある。

◆ 緊急措置の例

- 危険を知らせる看板やバリケードなどを設置する。
- 倒れる恐れのある看板や立木などをロープで補強する。

第４章　行政の実施体制

１　行政の実施体制

空家等がもたらす問題は、環境や防災、建築等、多岐にわたることから、庁内関係部署や関係機関が効果的に連携し、対策を実施する必要があるため、次のような体制を整備します。

（1）向日市空家等対策協議会

向日市空家等対策協議会は、向日市空家等対策協議会設置要綱の規定に基づき設置をしている協議会で、向日市空家等対策計画の作成及び見直し、特定空家等の認定に係る意見聴取、行政措置に関する協議を必要に応じて行います。

（2）向日市空家等対策庁内検討委員会

向日市空家等対策庁内検討委員会は、空家等に関する課題に対して横断的な連携を図った上で、施策を効率的かつ効果的に展開するため、必要に応じて設置します。

（3）関係機関との連携

①消防との連携

地域における空家等の問題の１つとして、放火や不審火による火災発生のおそれがあります。このような問題を未然に防ぐため、消防と連携を図り、安心・安全なまちづくりを目指します。

②警察との連携

適切に管理されていない空家等は、不審者の侵入等により犯罪が発生する危険性があります。このような問題に対して、警察との連携を図り、安心・安全なまちづくりを目指します。

（4）相談窓口（ワンストップ）体制

本市における空家等相談窓口（総合窓口）は都市整備部公共建物整備課とし、空家等に関する各種の相談をお受けします。

２　外部組織との連携体制

空家等の維持管理や処分方法などの様々な困りごとについて、各分野で専門とする団体や民間事業者等と連携し、問題解決に向けた相談会などに取り組みます。

- 京都土地家屋調査士会
- 京都弁護士会
- 京都司法書士会
- 京都府行政書士会
- 京都府建築士会
- 京都府宅地建物取引業協会
- 全日本不動産協会

３　広報・啓発

本計画の内容について、広報紙や市 HP 等で積極的に広報を行います。また、空家等の所有者・管理者等に対する支援策として、NPO や関係機関等と協力して、セミナーや相談会等を実施するとともに、空家等の発生の予防について、より効果的な啓発方法についても検討していきます。

資　料　編

空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成２６年１１月２７日法律第１２７号）

（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

（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。

（国の責務）

第三条　国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

２　国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の

収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

３　国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条　市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

２　都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第五条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

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

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三　所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

（空家等対策計画）

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

２　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用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。

（協議会）

第八条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

２　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

３　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章　空家等の調査

（立入調査等）

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

２　市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のた

めに内部で利用することができる。

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

３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章　空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条　市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ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　空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

２　計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条　空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

２　空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条

第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条　都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

２　前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条　地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

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

法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

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

第五章　特定空家等に対する措置

第二十二条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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（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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

１２　前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

１３　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

１４　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

１５　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

１６　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図

るために必要な指針を定めることができる。

１７　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章　空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

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

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

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

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

（支援法人の業務）

第二十四条　支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

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

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

三　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

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

（監督等）

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

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

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

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

（情報の提供等）

第二十六条　国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

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

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

４　前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条　支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

２　前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条　支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

２　市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

３　市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章　雑則

第二十九条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章　罰則

第三十条　第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附　則

（施行期日）

１　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（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　新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

３　新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条　前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

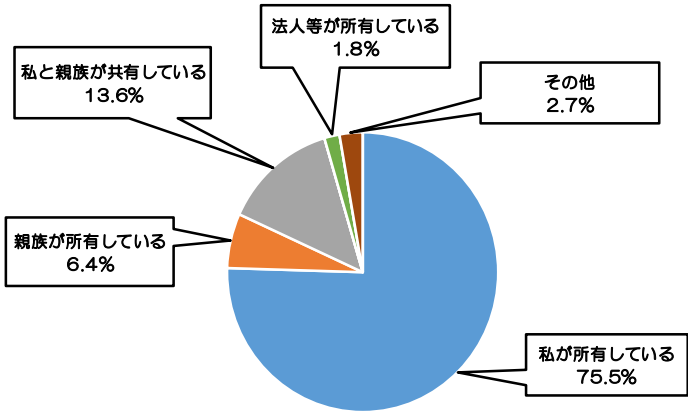
（検討）

第四条　政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

＜所有者等意向調査　詳細結果＞

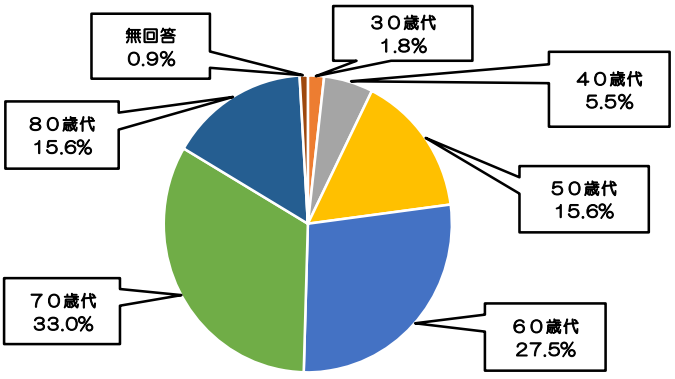
空家等の現状、課題を把握するため、空家等所有者等を対象としたアンケート（所有者等意向調査）を令和２年９月に実施しました（方法、結果概要は本編 10 ページに記載）。

問１：あなたは、建物の所有者ですか？		件数
1	私が所有している	83件
2	親族が所有している	7件
3	私と親族が共有している	14件
4	私も親族も建物を所有していないが、私が管理している	0件
5	私は所有者・管理者ではない	0件
6	法人等が所有している	2件
7	この建物に心当たりはない	0件
8	その他　「母が亡くなり名義変更できていない」 「所有者不明」「所有者は死亡、遺産分割協議未成立」 「祖父が所有していたが他界し、孫が保有」等の回答がありました。	3件



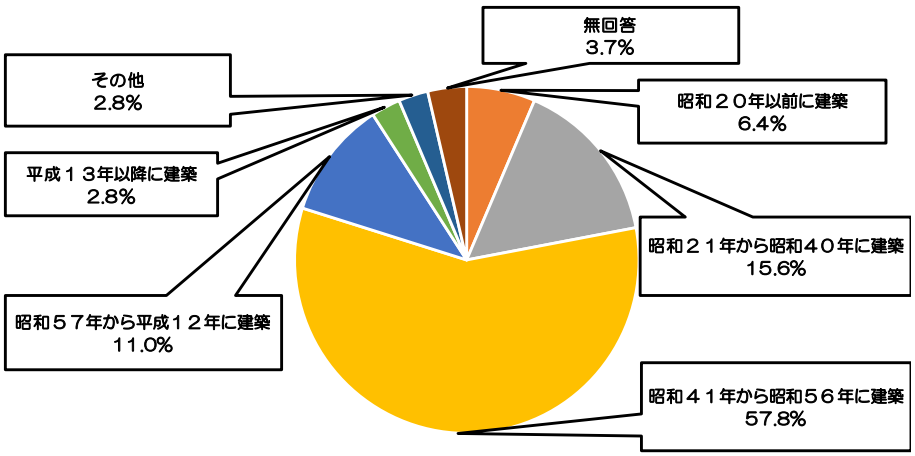
回答数 １０９ 件

問２：あなたの年齢は、次のうちどれですか？　（あてはまるもの１つに○をつけてください）		件数
1	３０歳未満	0件
2	３０歳代	2件
3	４０歳代	6件
4	５０歳代	17件
5	６０歳代	30件
6	７０歳代	36件
7	８０歳代	17件
8	無回答	1件



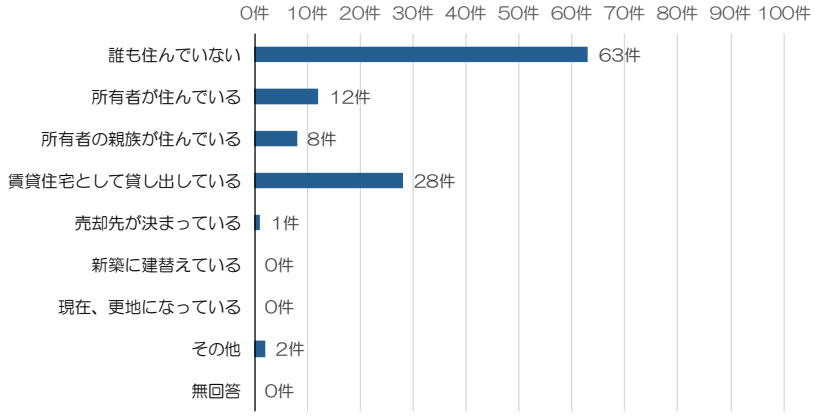
回答数 １０９件

問３：建物の建築時期について	件数
1　明治・大正に建築	0件
2　昭和２０年以前に建築	7件
3　昭和２１年から昭和４０年に建築	17件
4　昭和４１年から昭和５６年に建築	63件
5　昭和５７年から平成１２年に建築	12件
6　平成１３年以降に建築	3件
7　その他　「かなり古い」「分からない」等の回答がありました。	3件
8　無回答	4件



回答数　１０９ 件

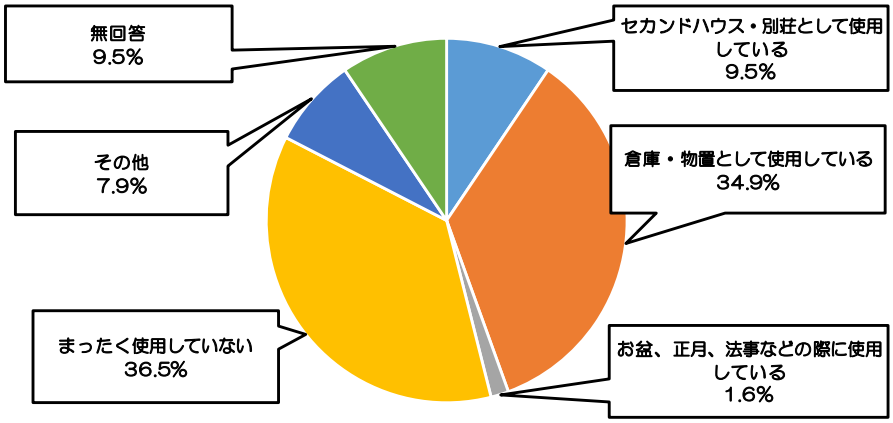
問４：居住者の有無について　※複数回答		件数	割合
1　誰も住んでいない	問5へ	63件	57.8%
2　所有者が住んでいる	問14へ	12件	11.0%
3　所有者の親族が住んでいる	問14へ	8件	7.3%
4　賃貸住宅として貸し出している	問14へ	28件	25.7%
5　売却先が決まっている	問14へ	1件	0.9%
6　新築に建替えている	問14へ	0件	0.0%
7　現在、更地になっている	問14へ	0件	0.0%
8　その他　「物置にしている」「倉庫」「ガレージとして使用中」「今後立て替え予定」等の回答がありました。	問14へ	2件	1.8%
9　無回答		0件	0.0%



回答数 １１４ 件

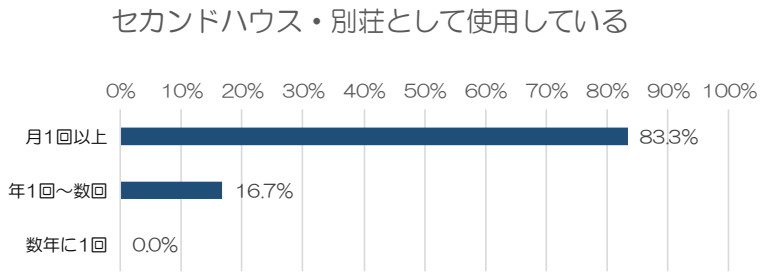
※問５～問９は、問４で「１」を回答された６３件の方に伺います。

問５：利用の状況・頻度について	件数
１　セカンドハウス・別荘として使用している	6件
２　倉庫・物置として使用している	22件
３　お盆、正月、法事などの際に使用している	1件
４　まったく利用していない	23件
５　その他　「賃貸として募集中」 「2年～3年位前に帰っている」 「以前社宅として使用」等の回答がありました。	5件
６　無回答	6件

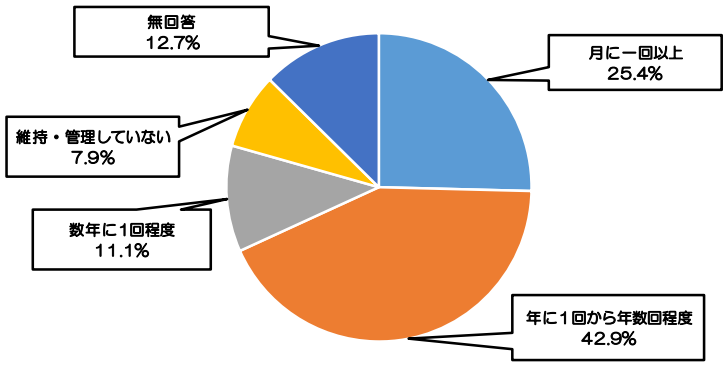


回答数 ６３件

問5　1．セカンドハウス・別荘として使用していると回答した６件のうち
月1回以上　　５件　　83.3%
年１回から数回　　１件　　16.7%

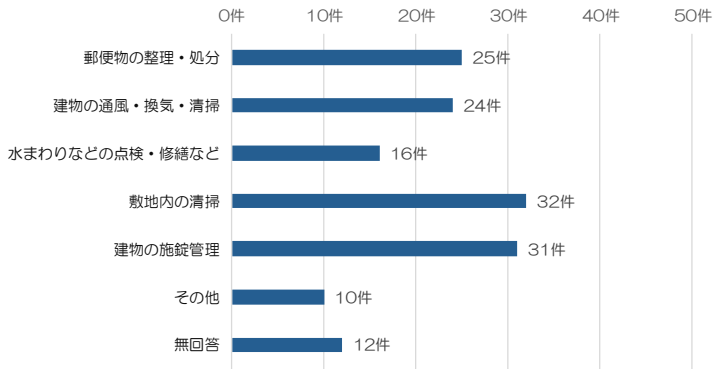


問６：維持・管理（草刈り等）の頻度、内容について　【頻度 】		件数	
1	月に１回以上	16件	25.4%
2	年に１回から年数回程度	27件	42.9%
3	数年に１回程度	7件	11.1%
4	維持・管理していない	5件	7.9%
5	無回答	8件	12.7%



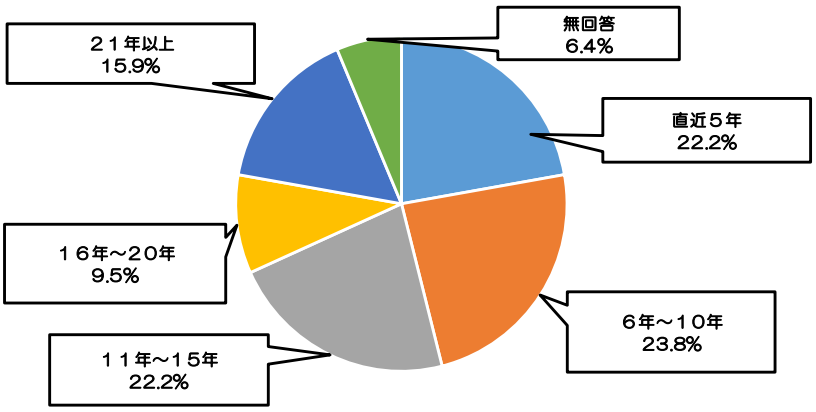
回答数 ６３ 件

問６：維持・管理（草刈り等）の頻度、内容について　【内容】　※複数回答		件数	割合
1	郵便物の整理・処分	25件	39.7%
2	建物の通風・換気・清掃	24件	38.1%
3	水まわりなどの点検・修繕など	16件	25.4%
4	敷地内の清掃	32件	50.8%
5	建物の施錠管理	31件	49.2%
6	その他　「草むしり、庭の掃除、安全確認等」 「向日市、京都へ出かけた時に見に行く」 「管理を不動産会社に委託」 「ゴミの不法投棄がないよう、シルバー人材センターに巡回してもらっている」等の回答がありました。	10件	15.9%
7	無回答	12件	19.0%



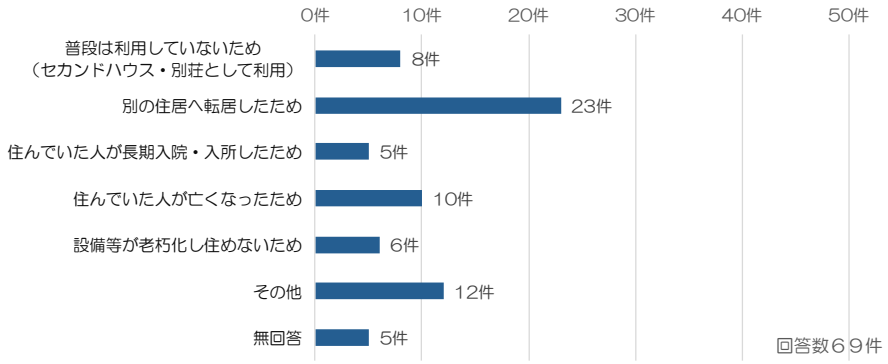
回答数 １５０ 件/６３

問７：住まなくなった（なっている）時期と理由について　【時期】		件数
1	直近5年（平成28年以降）	14件
2	６年～１０年（平成２３年～平成２７年）	15件
3	１１年～１５年（平成１８年～平成２２年）	14件
4	１６年～２０年（平成１３年～１７年）	6件
5	２１年以上　（平成１２年以前）	10件
6	無回答	4件

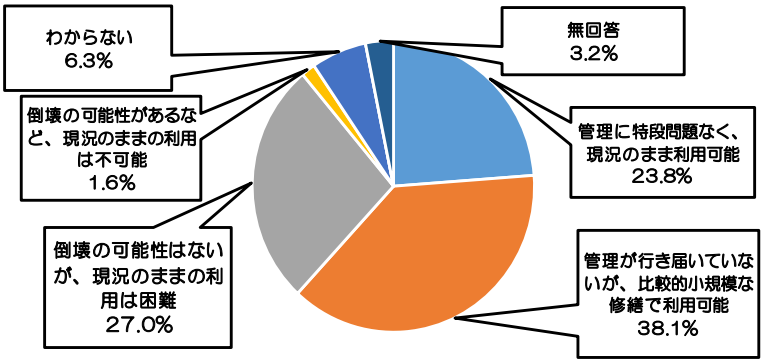


回答数 63 件

問７：住まなくなった（なっている）時期と理由について　【理由】　※複数回答		件数	割合
1	普段は利用していないため （セカンドハウス・別荘として利用）	8件	12.7%
2	別の住居へ転居したため	23件	36.5%
3	住んでいた人が長期入院・入所したため	5件	7.9%
4	住んでいた人が亡くなったため	10件	15.9%
5	設備等が老朽化し住めないため	6件	9.5%
6	その他　「貸して住んでいた人が出て行き、次の借りる人がなかなか見つからない」 「取得した時点から借家としている」 「祖母が以前住んでいたが、高齢のため転居し亡くなった」 「息子、娘たちが居住していたが転居した」等の回答がありました。	12件	19.0%
7	無回答	5件	7.9%

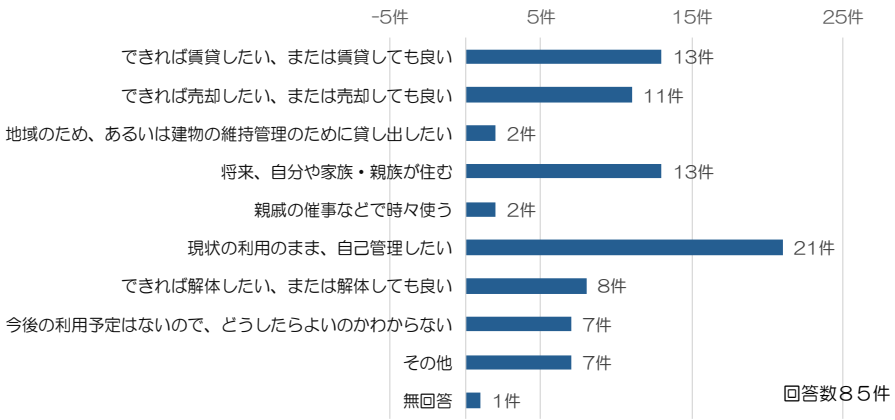


問８：建物の内部の状態について		件数	割合
1	管理に特段問題なく、現況のまま利用可能	15件	23.8%
2	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	24件	38.1%
3	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	17件	27.0%
4	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	1件	1.6%
5	わからない	4件	6.3%
6	その他	0件	0.0%
7	無回答	2件	3.2%



回答数 ６３ 件

問９：対象建物を、今後どのようにしていく予定ですか　※複数回答			件数	割合
1	できれば賃貸したい、または賃貸しても良い	問10へ	13件	20.6%
2	できれば売却したい、または売却しても良い		11件	17.5%
3	地域のため、あるいは建物の維持管理のために貸し出したい		2件	3.2%
4	将来、自分や家族・親族が住む	問14へ	13件	20.6%
5	親戚の催事などで時々使う		2件	3.2%
6	現状の利用のまま、自己管理したい		21件	33.3%
7	できれば解体したい、または解体しても良い	問11へ	8件	12.7%
8	今後の利用予定はないので、どうしたらよいのかわからない	問12へ	7件	11.1%
9	その他　「建て替え」「隣接地の活用動向をみて判断」「母親の状況により、売却等を検討する」「まだ決めてない」「そのうち売却」等の回答がありました。		7件	11.1%
10	無回答		1件	1.6%

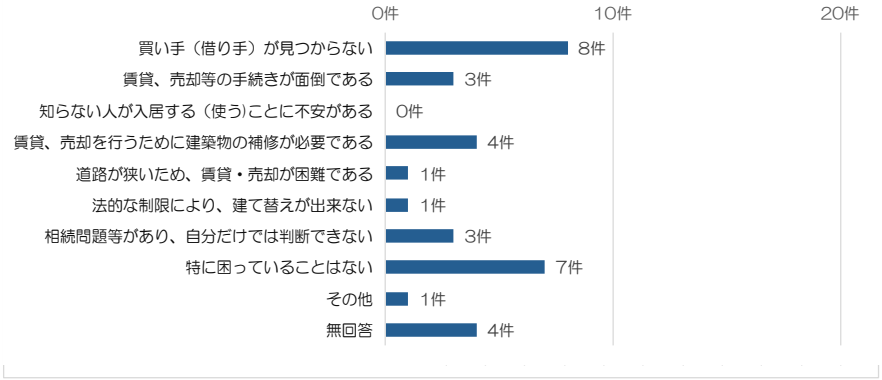


回答数８５件

※問９で「１～３」を回答された方に伺います

問１０：対象建物の今後の予定について困っていることはありますか　※複数回答		件数	割合
1	買い手（借り手）が見つからない	8件	30.8%
2	賃貸、売却等の手続きが面倒である	3件	11.5%
3	知らない人が入居する（使う)ことに不安がある	0件	0.0%
4	賃貸、売却を行うために建築物の補修が必要である	4件	15.4%
5	道路が狭いため、賃貸・売却が困難である	1件	3.8%
6	法的な制限により、建て替えが出来ない	1件	3.8%
7	相続問題等があり、自分だけでは判断できない	3件	11.5%
8	特に困っていることはない	7件	26.9%
9	その他　「できるだけ良い条件で売却したい」等の回答がありました。	1件	3.8%
10	無回答	4件	15.4%

問14へ

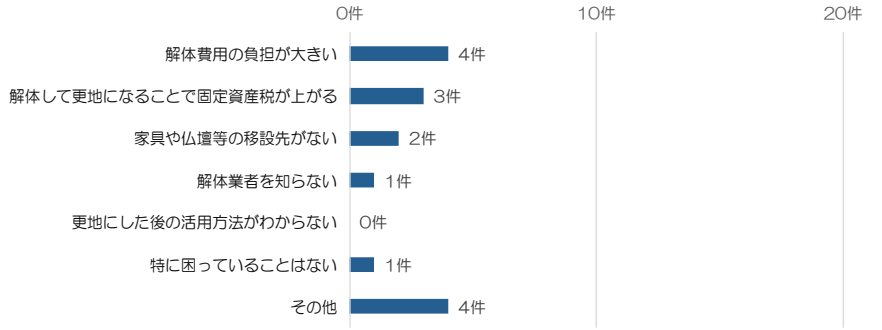


問９「１～３」　回答 ２６名　　回答数 ３２ 件

※問９で「７」を回答された方に伺います

問１１：対象建物の今後の予定について困っていることはありますか　※複数回答		件数	割合
1	解体費用の負担が大きい	4件	50.0%
2	解体して更地になることで固定資産税が上がる	3件	37.5%
3	家具や仏壇等の移設先がない	2件	25.0%
4	解体業者を知らない	1件	12.5%
5	更地にした後の活用方法がわからない	0件	0.0%
6	特に困っていることはない	1件	12.5%
7	その他　「更地にすると大型ゴミを捨てられる」 「持ち主等が分からない」 「成年後見人制度にのっとっているので、自由にできない」等の回答がありました。	4件	50.0%
8	無回答	0件	0.0%

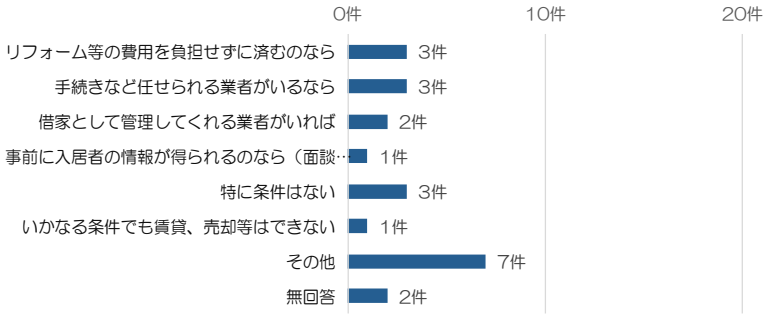
問14へ



問９「７」　回答 ８名　　回答数 １５ 件

※問９で「８」、「９」を回答された方に伺います

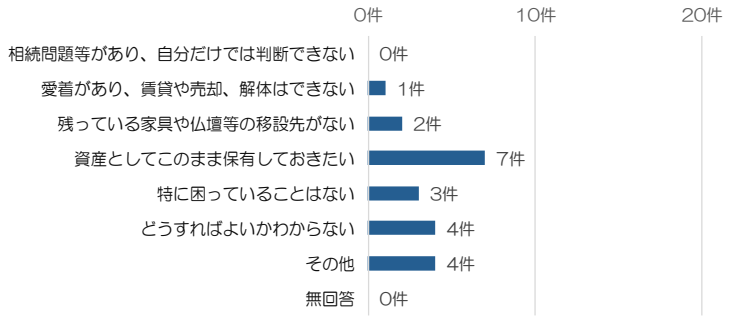
問１２：どのような条件であれば賃貸・売却が可能ですか　※複数回答		件数	割合
1	リフォーム等の費用を負担せずに済むのなら	3件	21.4%
2	手続きなど任せられる業者がいるなら	3件	21.4%
3	借家として管理してくれる業者がいれば	2件	14.3%
4	事前に入居者の情報が得られるのなら（面談等）	1件	7.1%
5	特に条件はない	3件	21.4%
6	いかなる条件でも賃貸、売却等はできない	1件	7.1%
7	その他　「分からない」「所定条件が整えば検討する」「母親の状況により、売却等を検討する」「前所有者が亡くなりコロナで遺品整理もできておらず、まだ何も決められてない状態です。」等の回答がありました。	7件	50.0%
8	無回答	2件	14.3%



問９「８、９」　回答 １４名　　回答数 ２２ 件

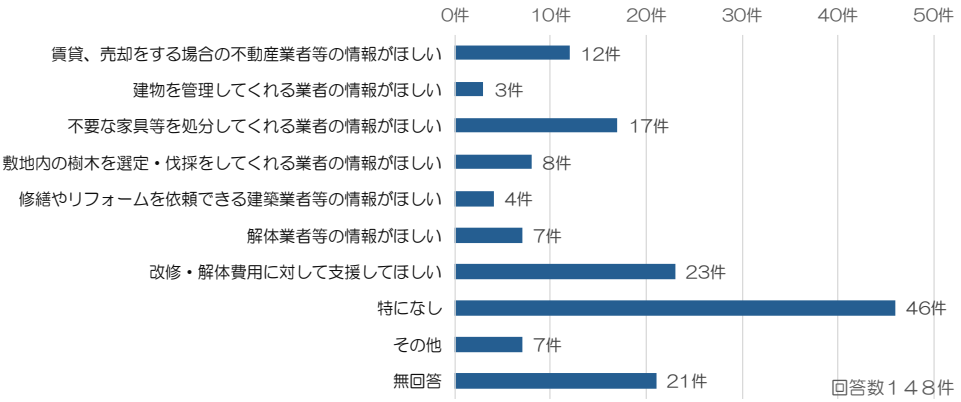
※問９で「８」、「９」を回答された方に伺います

問１３：対象建物の今後の予定について困っていることはありますか　※複数回答			件数	割合
1	相続問題等があり、自分だけでは判断できない		0件	0.0%
2	愛着があり、賃貸や売却、解体はできない		1件	7.1%
3	残っている家具や仏壇等の移設先がない		2件	14.3%
4	資産としてこのまま保有しておきたい		7件	50.0%
5	特に困っていることはない	問14へ	3件	21.4%
6	どうすればよいかわからない		4件	28.6%
7	その他　「隣接地の廃止、埋め立てを希望」「母親の状況により、売却等を検討する」「建て替える」等の回答がありました。		4件	28.6%
8	無回答		0件	0.0%



問９「８、９」　回答 １４名　　回答数 ２１ 件

問１４：対象建物に対して必要だと思う支援やご要望があればお答えください　※複数回答			件数	割合
1	賃貸、売却をする場合の不動産業者等の情報がほしい		12件	11.0%
2	建物を管理してくれる業者の情報がほしい		3件	2.8%
3	不要な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい		17件	15.6%
4	敷地内の樹木を選定・伐採をしてくれる業者の情報がほしい		8件	7.3%
5	修繕やリフォームを依頼できる建築業者等の情報がほしい		4件	3.7%
6	解体業者等の情報がほしい		7件	6.4%
7	改修・解体費用に対して支援してほしい		23件	21.1%
8	特になし		46件	42.2%
9	その他	「ただでよいから困っている学生や社会人に貸したい。できるのであれば、市で募集して欲しい」 「不動産屋にまかせている」 「分からない」「処分する場合は、相談に行きたい」等の回答がありました。	7件	6.4%
10	無回答		21件	19.3%



管理不全空家等及び特定空家等判定表

調査日：
調査者：
空家の所在地：

総合判定	経過観察

■（1）「空家の物的状態」→（2）「周辺への悪影響及び危険等の切迫性等」の順で該当する項目にチェックする。
■（2）については、空家等が「周辺の建築物や通行人等に対し社会通念上許容される範囲を超える被害をもたらす状況か否か」、また「もたらす危険等の切迫性」を考慮し判断する。
・危険等あり[C]･･･現状、周辺に被害をもたらす状況であり、危険等の切迫性が高い。
・危険等予見[B]･･･将来、周辺に被害をもたらす状況となり、危険等の切迫性が高くなることが予見される。
・予見なし[A]･･･[C]、[B]以外
■総合判定は各項目[]内に記載されているA～Cの最大ランクによる。[C]が１つ以上あれば「特定空家等相当」、[C]がなく、[B]が１つ以上あれば「管理不全空家等相当」それ以外であれば「経過観察」と判定する。

①「保安上危険となるおそれのある状態」の判定【建築物のみ】

空家等の状態		著しく保安上危険となるおそれ ⟷ 将来保安上危険となるおそれ 空家等の物的状態 ⇒ 周辺への悪影響及び危険等の切迫性等	空家等の物的状態 ⇒ 周辺への悪影響及び危険等の切迫性等
ア 建築物等の倒壊	建築物の傾斜	□ 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	
	屋根の変形	□ 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	□ 屋根の変形 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]
	外装材の剥落もしくは脱落	□ 倒壊のおそれがあるほどの著しい外装材の剥落若しくはは脱落 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	□ 外装材の剥落若しくは脱落 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]
	構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）	□ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	□ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]
		□ 構造部材同士のずれ ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	
	雨水侵入		□ 雨水侵入の痕跡 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]
	門、塀、屋外階段等	□ 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	
		□ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	□ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]
		□ 構造部材同士のずれ ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	
	擁壁の崩壊	□ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	
		□ 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 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	□ 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]
			□ 擁壁の水抜き穴の清掃がなされておらず、排水不良が認められる状態 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]
イ 部材等の落下及び飛散	屋根ふき材	□ 屋根ふき材の剥落又は脱落 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	
		□ 落下及び飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材の破損又は支持部材の破損、腐食等 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	□ 屋根ふき材の破損又は支持部材の破損、腐食等 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]
	外装材	□ 外装材の剥落又は脱落 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	
	外壁上部	□ 落下及び飛散のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材の破損又は支持部材の破損、腐食等 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	□ 外壁上部の外装材の破損又は支持部材の破損、腐食等 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]
	手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等	□ 手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	
	上部に存するもの	□ 落下及び飛散のおそれがあるほどの著しい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支持部材の破損、腐食等 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	□ 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支持部材の破損、腐食等 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]
	軒、バルコニーその他の突出物	□ 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	
		□ 落下及び飛散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支持部材の破損、腐朽等 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	□ 軒、バルコニーその他の突出物の傾き又は支持部材の破損、腐朽等 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]

①-２「保安上危険となるおそれのある状態」の判定【立木のみ】

空家等の状態	著しく保安上危険となるおそれ ⟷ 将来保安上危険となるおそれ 空家等の物的状態 ⇒ 周辺への悪影響及び危険等の切迫性等	空家等の物的状態 ⇒ 周辺への悪影響及び危険等の切迫性等
ア 立木の傾斜	□ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	
	□ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	□ 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]
イ 立木の大枝落下等	□ 立木の大枝の脱落 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	
	□ 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽 ⇒ □ 危険等あり[C] □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]	□ 立木の伐採、補強等がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 ⇒ □ 危険等予見[B] □ 予見なし[A]

②「衛生上有害となるおそれのある状態」の判定

空家等の状態			著しく衛生上有害となるおそれ ⟷	将来衛生上有害となるおそれ
			空家等の物的状態	空家等の物的状態
ア　石綿の飛散			□ 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[C]	□ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等[B]
イ　健康被害の誘発	汚水等		□ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出[C]	
			□ 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[C]	□ 排水設備の破損等[B]
	害虫等		□ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生[C]	
		水たまり	□ 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[C]	□ 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[B]
	動物の糞尿等		□ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等[C]	
		動物の棲みつき	□ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき[C]	□ 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[B]

③「景観を損なっている状態」の判定表

空家等の状態	著しく景観を損なうおそれ ⟷	将来景観を損なうおそれ
	空家等の物的状態 ⇒ 周辺への悪影響及び危険等の切迫性等	空家等の物的状態 ⇒ 周辺への悪影響及び危険等の切迫性等
ア　屋根ふき材、外装材、看板等	□ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ⇒ □ 危険等あり[C]　□ 危険等予見[B]　□ 予見なし[A]	□ 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 ⇒ □ 危険等予見[B]　□ 予見なし[A]
イ　敷地等のごみ等	□ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 ⇒ □ 危険等あり[C]　□ 危険等予見[B]　□ 予見なし[A]	□ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態 ⇒ □ 危険等予見[B]　□ 予見なし[A]

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」の判定

空家等の状態			著しく周辺の生活環境の保全のために不適切である状態 ⟷	将来周辺の生活環境の保全のために不適切となる状態
			空家等の物的状態	空家等の物的状態
ア　汚水等による悪臭の発生	汚水等		□ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生[C]	
			□ 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[C]	□ 排水設備の破損等[B]
				□ 排水設備の封水切れ[B]
	動物の糞尿、腐敗したごみ等		□ 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[C]	
			□ 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[C]	□ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態[B]
イ　不法侵入の発生			□ 不法侵入の形跡[C]	
			□ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等[C]	□ 開口部等の破損等[B]
ウ　落雪等による通行障害等の発生			□ 頻繁な落雪の形跡[C]	
			□ 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[C]	□ 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[B]
			□ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等[C]	□ 雪止めの破損等[B]
エ　立木等による破損・通行障害等の発生			□ 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[C]	□ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝 等のはみ出しが認められる状態[B]
オ　動物等による騒音の発生			□ 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[C]	□ 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[B]
カ　動物等の侵入等の発生			□ 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[C]	□ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態[B]