

An isometric illustration of a town. In the top left, there is a small house with an orange roof and a green tree. In the top right, a larger house with a blue roof has a man and a woman standing in front of it. In the middle right, a man is pushing a stroller with a child, and a woman is holding a baby. In the bottom right, a man is riding a bicycle. In the bottom left, there is a large wooden house on stilts, a school building with a blue roof, and a modern multi-story building with a car parked in front. People are walking and playing in the town.

かつらぎ町 空家等対策計画

平成30年4月策定
令和 5年4月改定
令和 6年3月改定

かつらぎ町

目次

第1章	はじめに	1
1-1.	計画の背景と目的	1
1-2.	計画の位置づけ	1
第2章	現状と課題	2
2-1.	統計調査等による現状	2
(1)	人口の推移	2
(2)	住宅・土地統計調査による空家の実態	3
2-2.	空家等実態調査による現状	5
(1)	空家等実態調査概要	5
(2)	空家等実態調査結果	8
(3)	所有者意向調査（アンケート調査）結果の整理	15
2-3.	課題	25
(1)	空家等の把握	25
(2)	所有者・管理者の意識の啓発	25
(3)	所有者不明空家等の対応	25
(4)	空家等の利活用促進による地域活性化	25
(5)	空家等の管理不全への対応	25
(6)	町の体制強化・周知機会の増加	26
第3章	空家等対策に関する基本方針	27
3-1.	計画の対象とする地区	27
3-2.	計画の対象とする空家等の種類	27
3-3.	計画期間	27
3-4.	基本方針	28
3-5.	空家等の調査に関する事項	29
3-6.	空家等の情報の管理	29
第4章	空家等の予防・適切な管理の促進	30
4-1.	所有者等の意識啓発	30
(1)	空家等の予防・早期対応に係る情報提供	30
(2)	空家等に係る情報提供	30
4-2.	空家等の予防・適切な管理に関する相談体制等の整備	30
4-3.	相続登記の促進	30
第5章	空家等及び跡地の活用の促進	31
5-1.	空家等の利活用の促進	31
(1)	利活用可能な空家の情報提供（空き家バンク制度）	31
(2)	補助金等の支援制度	31
(3)	空家等活用促進区域の指定	31
(4)	町有施設の有効活用	32

5-2. 空家等の利活用に係る相談体制の充実.....	32
(1) 利活用に係る情報提供.....	32
(2) 相談体制の強化.....	32
(3) 支援体制・制度の見直し.....	32
5-3. 不良空家の除却支援.....	32
第6章 管理不全・特定空家等対策実施体制の整備.....	33
6-1. 管理不全空家等に係る実施体制.....	33
6-2. 庁内における連携.....	33
6-3. 民間事業者等との連携.....	34
6-4. 空家等管理活用支援法人（法第23条第1項）.....	34
6-5. 和歌山県及び和歌山県空家等対策推進協議会との連携.....	34
第7章 特定空家等に対する措置.....	35
7-1. 特定空家等に対する必要な調査および判断.....	35
7-2. 特定空家等に対する措置.....	39
(1) 助言又は指導（法第22条第1項）.....	39
(2) 勧告（法第22条第2項）.....	39
(3) 命令（法第22条第3項）.....	40
(4) 代執行（法第22条第9項）.....	41
(5) 略式代執行（法第22条第10項）.....	41
(6) 緊急安全措置（条例第5条第1項）.....	42
7-3. 関係法令に基づく措置.....	44
第8章 今後に向けて.....	45
資料編.....	46
資料① 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	47
資料② かつらぎ町空家等の適正管理に関する条例.....	61
資料③ 地方税法（抜粋）.....	63
資料④ 特定空家等の判断基準（和歌山県空家等対策推進協議会）.....	64

第1章 はじめに

※本計画において「空き家」は法律の表記にあわせて、固有名詞を除き『空家』と表記します。

1-1. 計画の背景と目的

近年、人口減少や高齢化の進展に伴い、全国的に空家等が増加しています。本来、空家等については個人の財産であり所有者等に適切な管理を行うべき責務があります。しかし、適切な管理が行われていない空家等が周辺に悪影響を与えるケースが増え、本町においても空家等に関する問い合わせや苦情が増加しています。

今後も少子高齢化が進む中で、人口・世帯数の減少により空家等は増加していくものと予想され、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

そのため国において、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が制定され、平成27年5月26日に完全施行されました。

こうした状況の中、より効果的な空家等対策を推進していく為、「かつらぎ町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を改定しました。

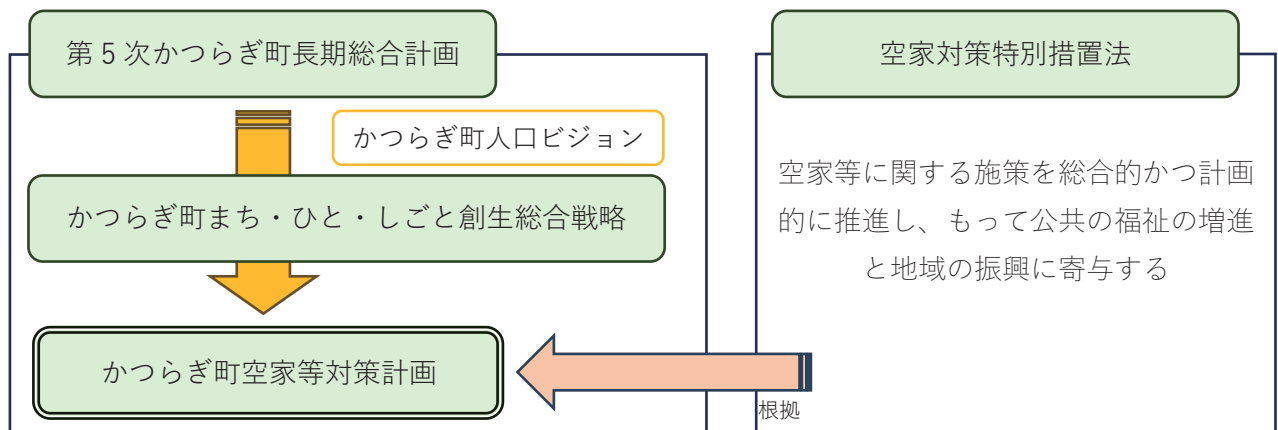
本計画は、法第6条の規定に基づき、本町の取り組むべき空家等対策の方向性について基本的な考え方を示したものであり、本町における空家等対策の基礎となるものです。

今後は、かつらぎ町空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）及び本計画に基づき、住民の皆様が安全・安心に暮らせる良好な住環境の整備を図ります。

1-2. 計画の位置づけ

令和6年度を始期とする「第5次かつらぎ町長期総合計画」は、本町の最上位計画であり、そこに示されたかつらぎ町の目指す将来像「みんなが住みやすく 笑顔と活気あふれる かつらぎ町」の実現に向け作成された「かつらぎ町まち・ひと・しごと創生総合戦略」の下に本計画を位置づけます。それらの計画では、人口減少対策の推進や活力ある地域社会を実現していくため「かつらぎ町人口ビジョン」において示されたまちの将来像を実現させることを目標とし、雇用創出・子育てのしやすい環境づくり・生活基盤の整備などの推進・移住定住の促進を掲げています。

本計画は地域社会の健全な維持のため、空家等の問題について、本町が取り組むべき方向性や基本的な考え方及び進め方を示したものであり、条例と共に本町の空家等対策の基礎となるものです。



第2章 現状と課題

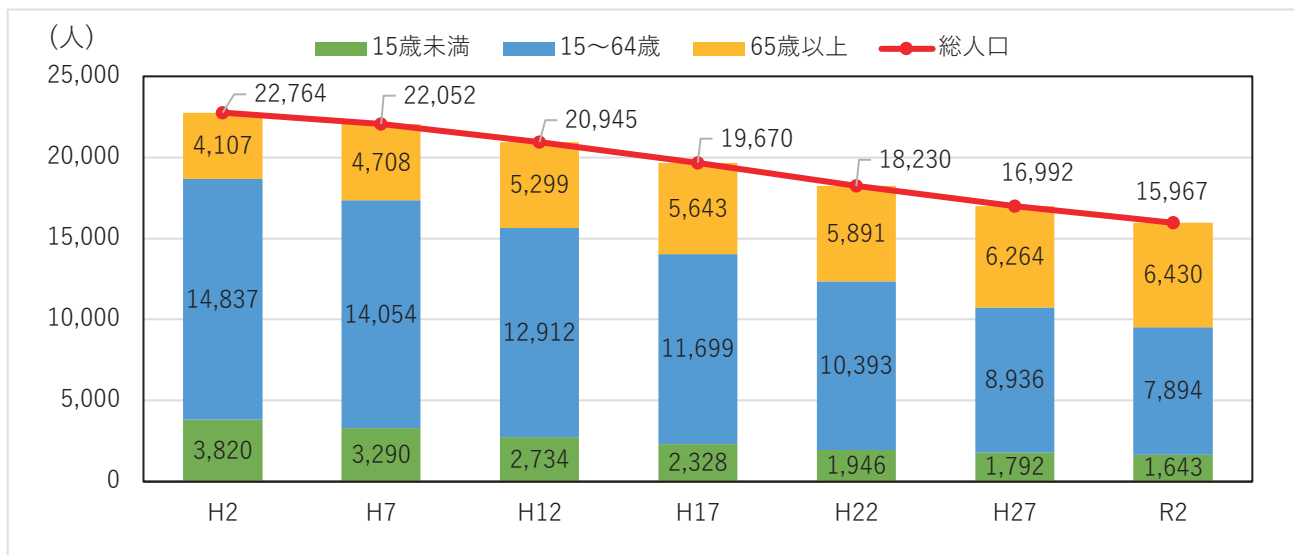
2-1. 統計調査等による現状

(1) 人口の推移

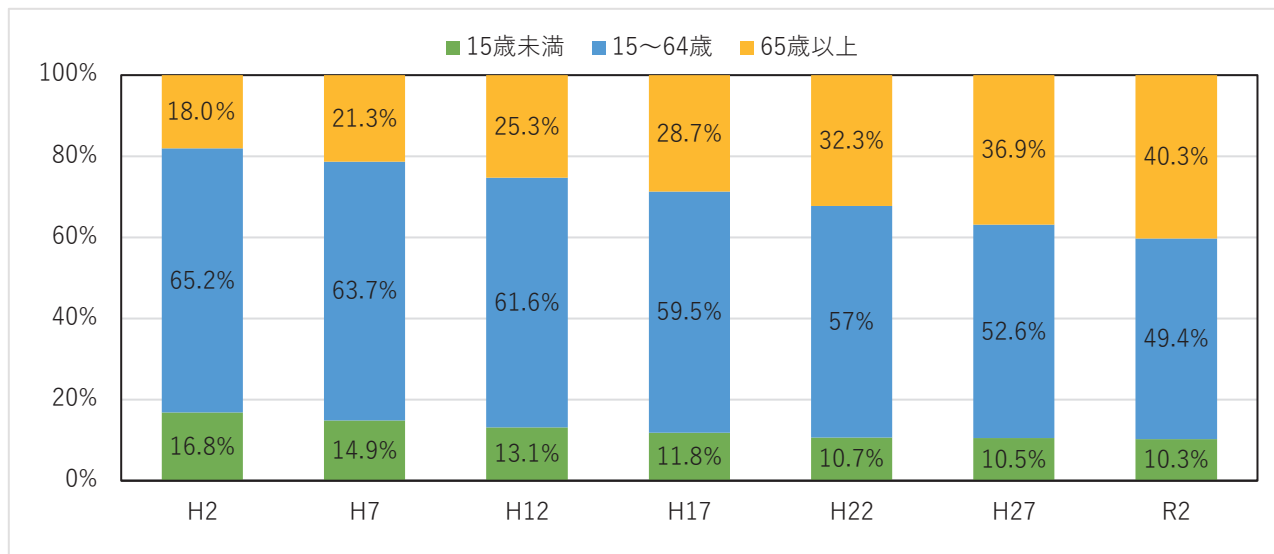
本町の総人口は、減少傾向にあり、令和2年の国勢調査によると15,967人で、平成27年の16,992人からは1,025人の減少、平成2年の22,764人からは6,797人の減少となっています。

また、年齢構成では、平成2年には年少人口（15歳未満）比率が16.8%、老年人口（65歳以上）比率が18.0%であったものが、令和2年には年少人口比率が★10.3%、老年人口比率が★40.3%と、年少人口比率が低下する一方で老年人口比率が大幅に上昇しており、少子高齢化が進行しています。

■総人口と年齢3区分別人口の推移（資料：国勢調査）



■年齢3区分別比率の推移（資料：国勢調査）



(2) 住宅・土地統計調査による空家の実態

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）による分析結果は下記の通りです。

なお、住宅・土地統計調査は標本調査であり、住宅戸数は共同住宅の戸数も含んでいる等、本町が令和5年度に実施した「かつらぎ町空家等実態調査」とは対象が異なります。

① 住宅総数・空家総数の推移

平成30年における全国の住宅総数は約6,241万戸となっており、平成25年の調査と比べ約178万戸増加しています。それに伴い空家数も約849万戸と平成25年と比べ約29万戸増加しています。

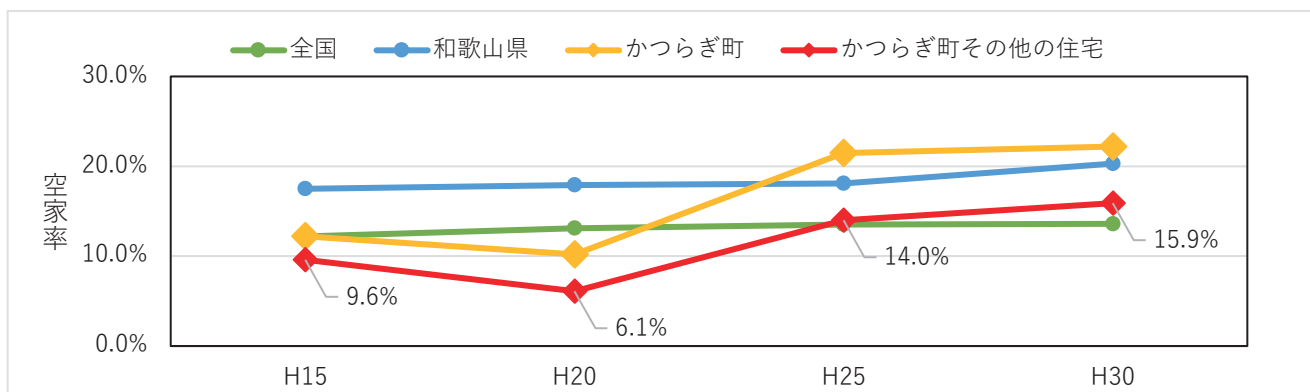
住宅・土地統計調査では、空家は「居住世帯なし」の住宅として分類され、その中でも現在問題となっている空家は利用目的の決まっていない「その他の住宅」です。

本町において、この「その他の住宅」は平成20年の時点では430戸でしたが、平成25年には1,120戸、平成30年には1,210戸と増加しており、10年で約10%も空家率が上昇しています。

■住宅総数・空家総数の推移（資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」）

	平成15年		平成20年		平成25年		平成30年	
	住宅総数	空家数	住宅総数	空家数	住宅総数	空家数	住宅総数	空家数
全国	53,891,000	6,593,300	57,586,000	7,567,900	60,628,600	8,195,600	62,407,400	8,488,600
和歌山県	459,000	80,400	467,900	83,700	475,900	86,000	485,200	98,400
かつらぎ町 (その他の住宅)	7,080	870 (680)	7,060	720 (430)	8,010	1,720 (1,120)	7,610	1,690 (1,210)

■空家率の推移（資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」） ※住宅総数に対する空家数の割合



■住宅・土地統計調査による空家の種類

種類	内容	
利用目的あり	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘やふだん住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
利用目的無し	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。)	

② 空家の種類別比較

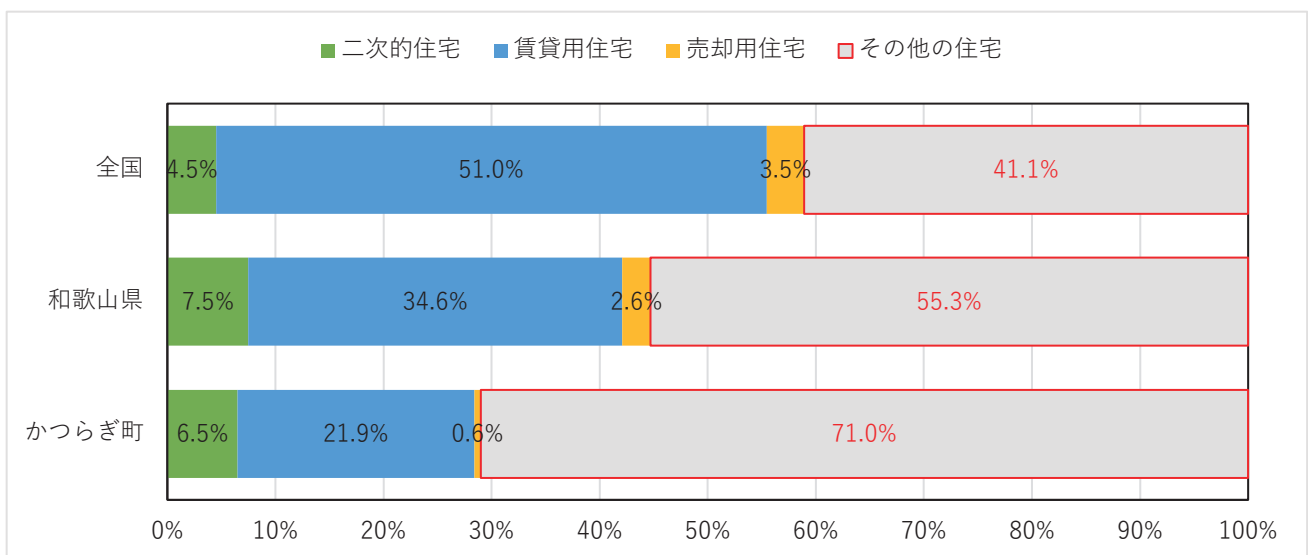
空家の種類別にみると、全国平均や和歌山県と比較しても「その他の住宅」が71.0%を占める高い水準となっています。

「その他の住宅」は、他の空家と比べて管理不十分となる傾向がみられ、倒壊の危険性・近隣住民への悪影響・景観の悪化・地域活力の低下など、様々な問題を引き起こす原因となり、懸案事項となっております。

■空家の種類別住宅戸数（資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」）

	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用の住宅	その他の住宅
全国平均	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
和歌山県	7,400	34,000	2,600	54,400
かつらぎ町	110	370	10	1,210

■空家の種類別住宅割合（資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」）



2-2. 空家等実態調査による現状

(1) 空家等実態調査概要

かつらぎ町の空家等の実態を把握し、法に規定する総合的かつ計画的な空家等対策の為、空家等の実態調査及び空家等に関するデータベースの更新を行うことを目的とし、令和5年度に「かつらぎ町空家等実態調査」（外観目視調査及び意向調査）を実施しました。

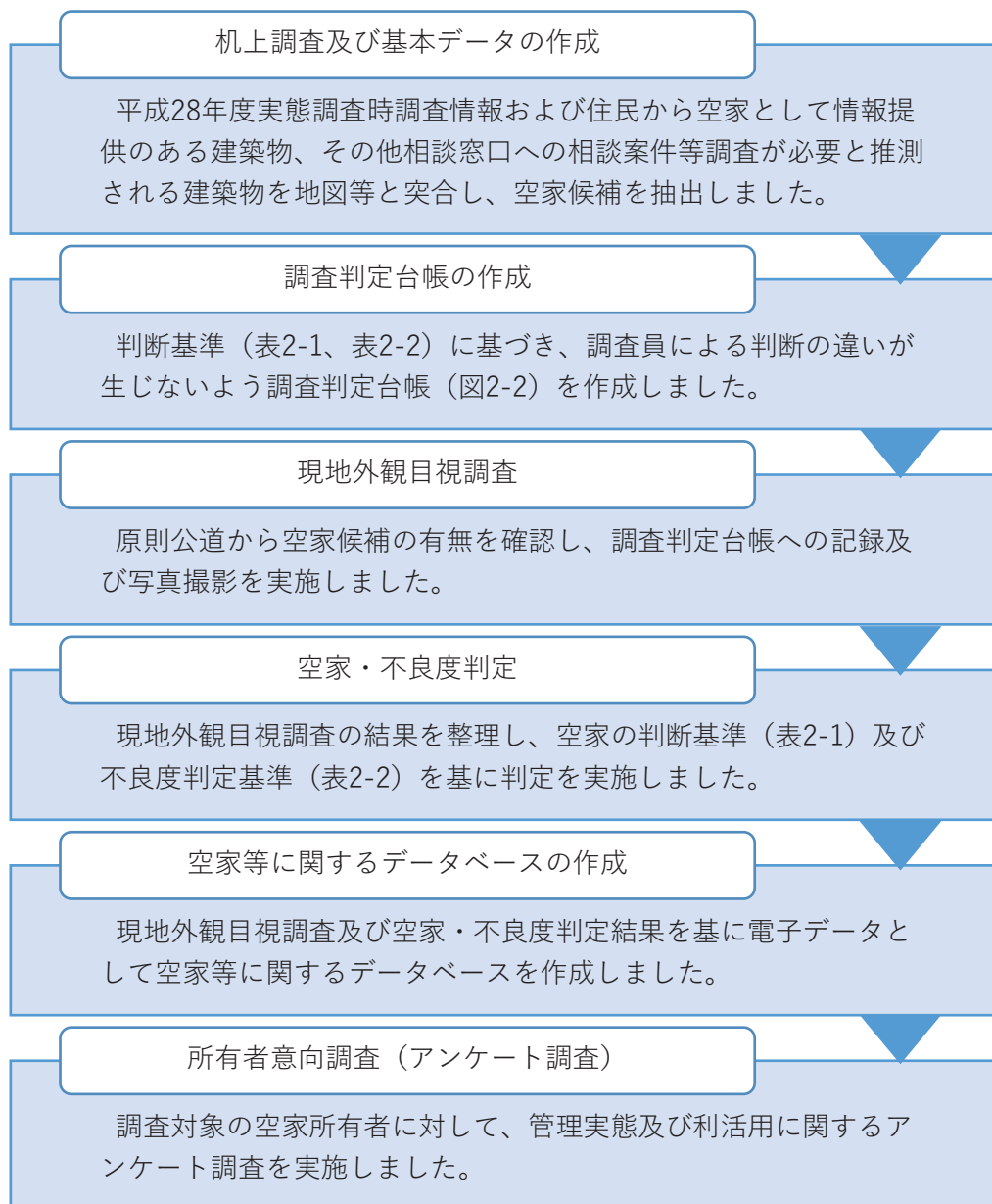


図 2-1 空家実態調査フロー

表 2-1 外観目視による空家の判断基準

	判定基準
①	外観が明らかに廃家（窓ガラス等の破損、瓦等が落ちている）となっており、住める状態ではない。
②	郵便受けに大量の郵便物やチラシ等が溜まっている。
③	電気メーター、ガスメーターが取り外されている。又は動いていない。
④	建築物（敷地内）に不動産会社売却などの案内看板がある。
⑤	表札がなくかつ雨戸を閉め切っている。又はカーテンがない。
⑥	敷地の管理をされていない。
⑦	車庫、駐車場の管理がされていない。
⑧	その他（近隣住民からの情報等）

表 2-2 外観目視による不良度判定基準

不良度ランク	判定基準
A	外観上問題なし、利活用可能と思われる建築物
B	外観上一部補修が必要と思われるが、利活用可能と思われる建築物
C	外観上複数個所の補修必要、利活用可否の判断が必要な建築物
D	外観上利活用できないと判断できる建築物
判定不可	該当物件解体済又は敷地内に入らないと物件確認ができない建築物

外観目視調査票 R5年度かつらぎ町調査 -[1/3]

調査管理番号	-	地図番号		調査日	月	日
空き家判定		不良度判定	非 良 度	調査員		
物件住所	かつらぎ町 ●● ▲▲			判定員		

敷地および敷地内の付属物等						
種類	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ひび割れ	<input type="checkbox"/>	0
屋根等	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	劣化	<input type="checkbox"/>	0
駐車場	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
車・自転車等	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有(使用感なし)	<input type="checkbox"/>	0
ごみ等	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
雑草(下草)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
低木(2m以下)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
高木	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
侵入防止措置	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
門・扉・柵	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
郵便受け	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
表札	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
電気メーター	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
ガスメーター	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0

建築物等						
建築物	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
建築物の傾き	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
屋根	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
主構造	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
壁紙	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
ひまし・軒	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
雨樋	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
建具・ガラス	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
雨戸	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
窓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0
カーテン	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	0

調査員判定	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
コメント						

外観目視調査票 R5年度かつらぎ町調査 -[2/3]

調査管理番号	-	地図番号		物件住所	●●▲▲
調査経緯	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
物件状況等詳細	B	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	机上調査備考	◆◆

建築物				
1 前面	側面(右)	側面(左)	裏側	
2 側面(右)				
3 側面(左)				
4 裏側				
	1	2	3	4
敷地内の付属物等				
5 雑草	欄干	侵入防止措置	門・柵・柵	
6 屋根				
7 侵入防止措置				
8 門・柵・柵				
9 郵便受け	表札	電気メーター	ガスメーター	
10 表札				
11 電気メーター				
12 ガスメーター				
	9	10	11	12
敷地等				
13 駐車場	車・自転車等	ごみ等	雑草(下草)	
14 車・自転車等				
15 ごみ等				
16 雑草(下草)				
17 低木(2m以下)	高木	主構造(軒裏)	屋根	
18 高木				
建築物等				
19 主構造(軒裏)				
20 屋根				
21 ひまし・軒	雨樋	傾斜	外壁	
22 雨樋				
23 傾斜				
24 外壁				
25 建具・窓				
26 雨戸				
その他				
27				
28				
	25	26	27	28

外観目視調査票 R5年度かつらぎ町調査 -[3/3]

空き家判定

<p>建物</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ① 出入口 <input type="checkbox"/> ② 外観 <input type="checkbox"/> ③ 郵便受け <input type="checkbox"/> ④ 電気メーター <input type="checkbox"/> ⑤ ガスメーター 	<p>敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ⑥ 草木の繁茂 <input type="checkbox"/> ⑦ 駐車場 <input type="checkbox"/> ⑧ その他 <input type="checkbox"/> ⑨ 看板等 <input type="checkbox"/> ⑩ 調査員判定
--	--

「建物3つ以上かつ敷地およびその他1つ以上」に該当するため空き家である
 「電気メーター無し」に該当するため空き家である
 確認不可箇所が多い等の事由で上記基準には満たないが、明らかに空き家である

利用中(居住中・定期利用)
 工事中
 解体済(更地)
 不明(確認不可)

不良度判定

<p>建物主要箇所</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ⑪ 建築物の傾斜 <input type="checkbox"/> ⑫ 屋根 <input type="checkbox"/> ⑬ 外壁 	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ⑭ 付属物 <input type="checkbox"/> ⑮ 建具等 <input type="checkbox"/> ⑯ 柵・柵等 <input type="checkbox"/> ⑰ 雑草・低木 <input type="checkbox"/> ⑱ 高木 <input type="checkbox"/> ⑲ ごみ等
---	---

建物主要箇所にD判定が1つでもあれば、D判定とする
 10-12の平均(A=1, B=2, C=3, D=4)
 10-18の平均(A=1, B=2, C=3, D=4)
 判定不可件数
 調査員不良度加算
 不良度判定結果

※マーク意味
 ○: 判定項目に該当あり - : 判定項目に該当なし ? : 確認不可

図 2-2 調査判定台帳

(2) 空家等実態調査結果

① 机上調査結果

平成28年度実態調査時調査情報および住民から空家として情報提供のある建築物、その他相談窓口への相談案件等調査が必要と推測される建築物を地図等と突合し、空家候補（調査対象）を抽出した結果は下記の通りです。

表 2-3 調査対象物件（大字別）

大字名	調査対象	大字名	調査対象
兄井	2	寺尾	7
移	6	中飯降	96
蛭子	10	西飯降	7
大谷	26	西渋田	16
大畑	14	萩原	7
大藪	14	花園新子	4
柏木	7	花園池ノ窪	0
笠田中	17	花園北寺	4
笠田東	76	花園久木	5
上天野	12	花園中南	4
教良寺	9	花園梁瀬	48
窪	0	東渋田	28
神田	1	東谷	12
御所	3	日高	8
佐野	19	平沼田	7
志賀	59	広浦	6
島	0	広口	32
下天野	13	星川	0
新城	27	星山	2
新田	6	短野	7
背ノ山	0	三谷	18
平	19	宮本	0
高田	20	妙寺	86
滝	12	山崎	20
丁ノ町	41		
合計			837

② 現地外観目視調査及び空家・不良度判定結果

机上調査の結果を基に、外観目視による空家の判断基準（表 2-1）及び外観目視による不良度判定基準（表 2-2）に基づき作成した調査判定台帳（図 2-2）を用い、現地外観目視調査及び空家の判断及び空家の不良度判定を実施しました。

表 2-4 現地外観目視調査概要

調査対象区域	かつらぎ町全域
調査期間	令和5年7月11日～9月7日
調査対象	机上調査により抽出された空家候補

現地外観目視調査により、空家であると判断した物件の調査結果は下記の通りです。

表 2-5 空家の分布状況（大字別）

大字名	調査対象	空家	大字名	調査対象	空家	大字名	調査対象	空家
兄井	2	2	下天野	13	12	花園中南	4	3
移	6	5	新城	27	12	花園梁瀬	48	33
蛭子	10	7	新田	6	3	東渋田	28	22
大谷	26	21	背ノ山	0	0	東谷	12	7
大畑	14	11	平	19	14	日高	8	4
大藪	14	14	高田	20	17	平沼田	7	7
柏木	7	7	滝	12	5	広浦	6	6
笠田中	17	11	丁ノ町	41	36	広口	32	17
笠田東	76	61	寺尾	7	6	星川	0	0
上天野	12	12	中飯降	96	52	星山	2	2
教良寺	9	3	西飯降	7	4	短野	7	5
窪	0	0	西渋田	16	16	三谷	18	15
神田	1	0	萩原	7	5	宮本	0	0
御所	3	3	花園新子	4	4	妙寺	86	75
佐野	19	18	花園池ノ窪	0	0	山崎	20	18
志賀	59	37	花園北寺	4	4			
島	0	0	花園久木	5	3			
合計							837	619

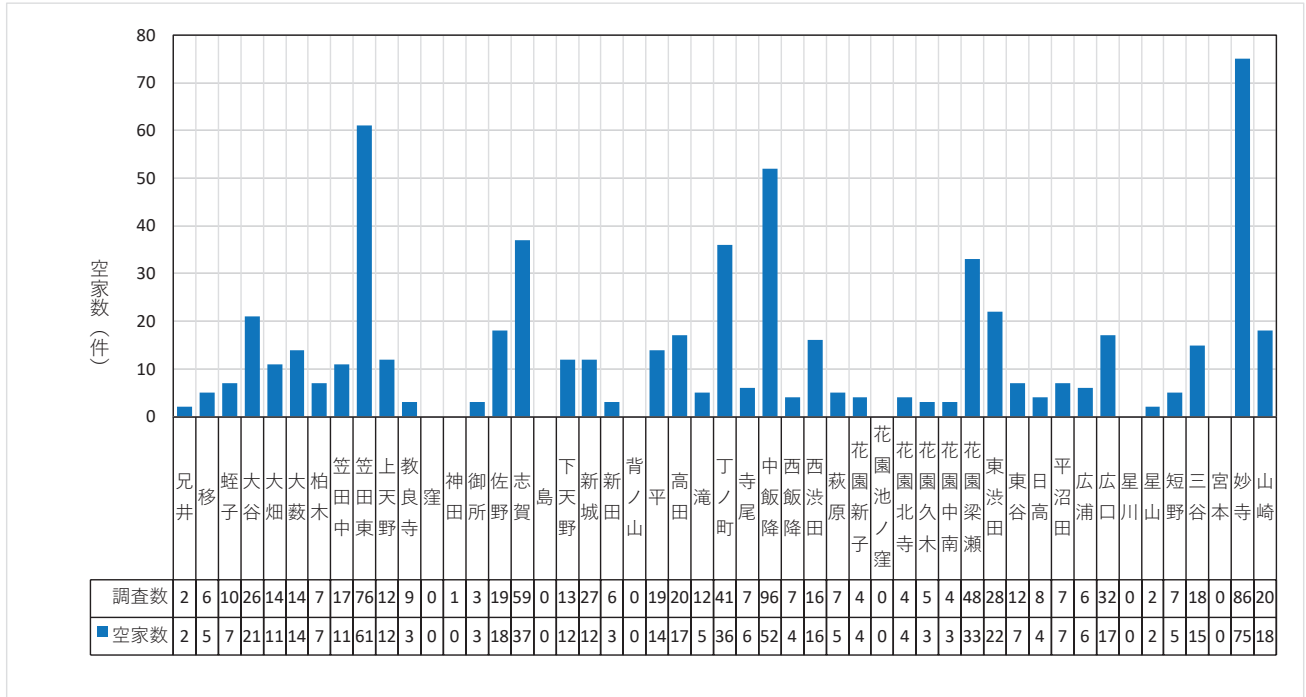


図 2-3 空家の分布状況 (大字別 n=619)

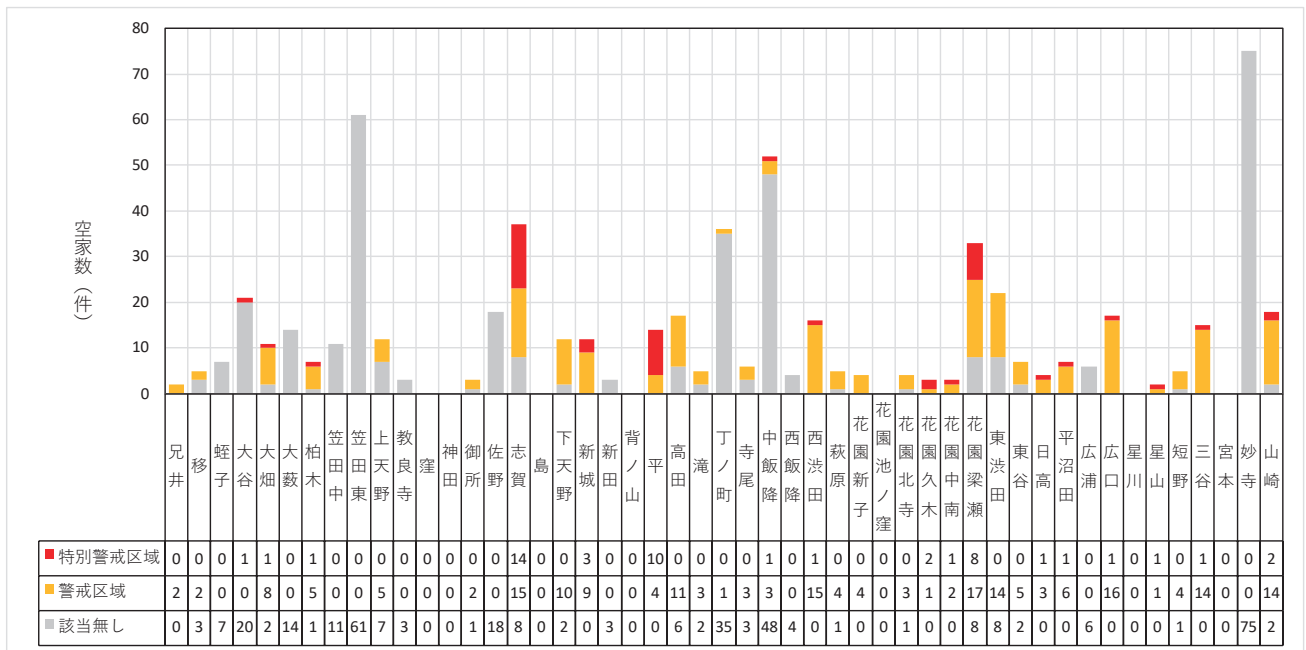


図 2-4 空家のレッドゾーン該当割合 (大字別 n=619)

表 2-6 空家率

大字名	総件数	空家	空家率	大字名	総件数	空家	空家率
兄井	186	2	1.1%	寺尾	166	6	3.6%
移	113	5	4.4%	中飯降	882	52	5.9%
蛭子	82	7	8.5%	西飯降	235	4	1.7%
大谷	547	21	3.8%	西渋田	488	16	3.3%
大畑	152	11	7.2%	萩原	222	5	2.3%
大藪	289	14	4.8%	花園新子	63	4	6.3%
柏木	417	7	1.7%	花園池ノ窪	13	0	0.0%
笠田中	512	11	2.1%	花園北寺	99	4	4.0%
笠田東	1,632	61	3.7%	花園久木	50	3	6.0%
上天野	317	12	3.8%	花園中南	67	3	4.5%
教良寺	200	3	1.5%	花園梁瀬	513	33	6.4%
窪	133	0	0.0%	東渋田	739	22	3.0%
神田	36	0	0.0%	東谷	246	7	2.8%
御所	167	3	1.8%	日高	92	4	4.3%
佐野	898	18	2.0%	平沼田	115	7	6.1%
志賀	449	37	8.2%	広浦	113	6	5.3%
島	115	0	0.0%	広口	359	17	4.7%
下天野	156	12	7.7%	星川	138	0	0.0%
新城	300	12	4.0%	星山	59	2	3.4%
新田	205	3	1.5%	短野	214	5	2.3%
背ノ山	120	0	0.0%	三谷	448	15	3.3%
平	280	14	5.0%	宮本	95	0	0.0%
高田	361	17	4.7%	妙寺	1,705	75	4.4%
滝	216	5	2.3%	山崎	177	18	10.2%
丁ノ町	1,438	36	2.5%				
合計					16,619	619	3.7%

* 総件数はゼンリン住宅地図上の建物数（住宅以外も含む。）から外観目視調査にて附属建物と判断された建物を除いた件数とする。

* ゼンリン住宅地図上で建物標記の無い調査対象および無壁舎を含む。

表 2-7 外観目視による不良度判定結果

大字名	空家の不良度ランク					大字名	空家の不良度ランク				
	A	B	C	D	判定不可		A	B	C	D	判定不可
兄井	1	0	0	1	0	寺尾	2	2	2	0	0
移	2	0	1	2	0	中飯降	8	28	7	9	0
蛭子	3	2	1	1	0	西飯降	1	2	1	0	0
大谷	3	12	5	1	0	西渋田	10	3	2	1	0
大畑	1	1	6	3	0	萩原	1	2	1	1	0
大藪	6	6	2	0	0	花園新子	0	1	0	3	0
柏木	1	5	1	0	0	花園池ノ窪	0	0	0	0	0
笠田中	0	10	1	0	0	花園北寺	0	0	3	1	0
笠田東	8	31	13	9	0	花園久木	0	0	2	1	0
上天野	4	3	3	2	0	花園中南	0	1	0	2	0
教良寺	2	0	0	1	0	花園梁瀬	12	10	10	1	0
窪	0	0	0	0	0	東渋田	2	8	6	6	0
神田	0	0	0	0	0	東谷	0	5	1	1	0
御所	0	2	1	0	0	日高	0	1	3	0	0
佐野	4	9	1	4	0	平沼田	1	4	2	0	0
志賀	7	11	10	9	0	広浦	0	3	2	1	0
島	0	0	0	0	0	広口	2	6	4	5	0
下天野	2	7	1	2	0	星川	0	0	0	0	0
新城	3	5	3	1	0	星山	0	1	0	1	0
新田	1	1	1	0	0	短野	0	2	2	1	0
背ノ山	0	0	0	0	0	三谷	0	7	5	3	0
平	2	6	3	3	0	宮本	0	0	0	0	0
高田	1	9	5	2	0	妙寺	6	44	21	4	0
滝	0	2	2	1	0	山崎	2	4	6	6	0
丁ノ町	6	22	5	3	0						
合計							104	278	145	92	0

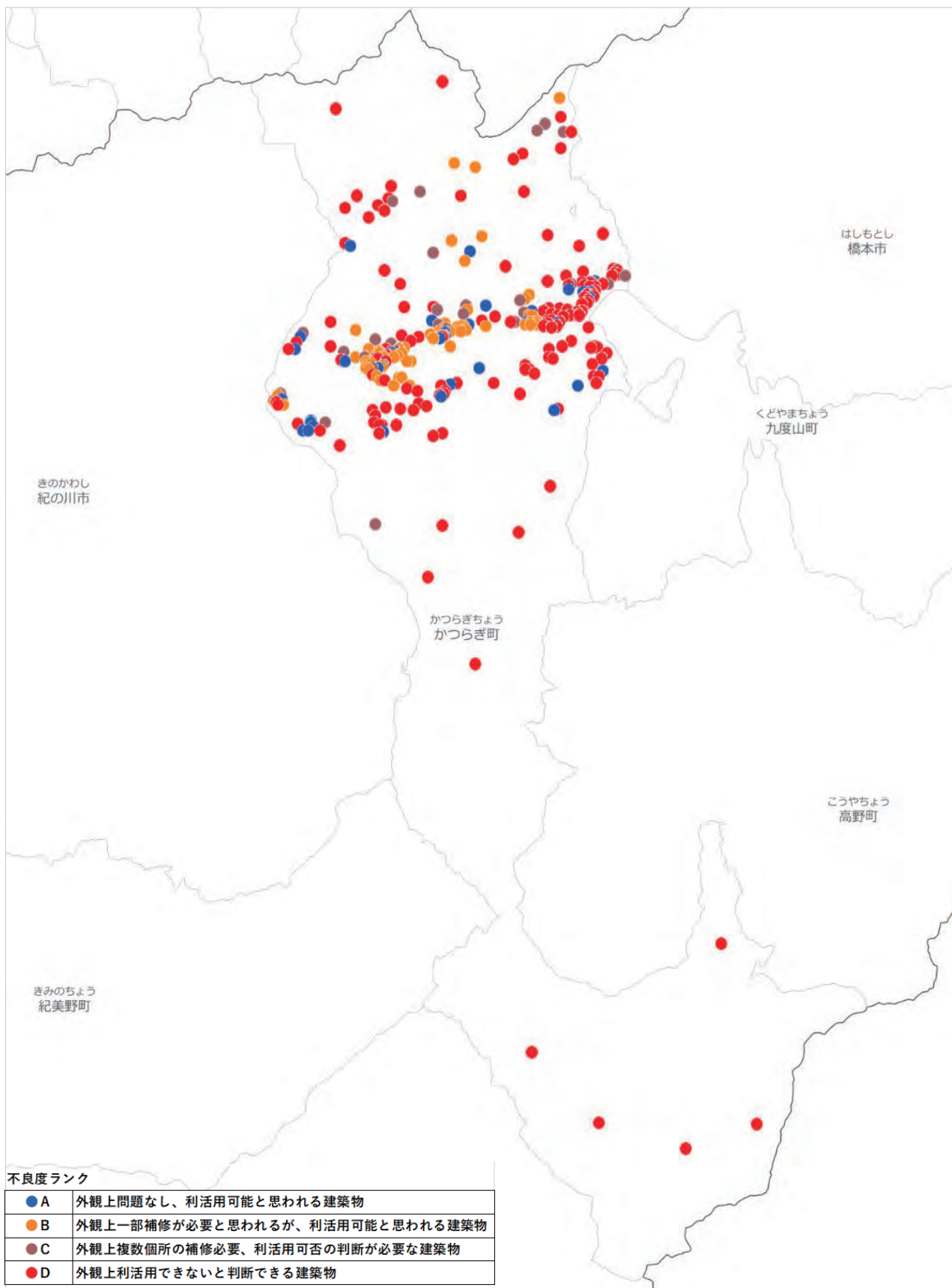


図 2-7 外観目視による不良度判定結果 分布図(n=619)

出典：国土地理院ウェブサイト

(<https://maps.gsi.go.jp/#12/34.247473/135.535240/&base=blank&ls=blank&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0&d=m>)

(3) 所有者意向調査（アンケート調査）結果の整理

現地外観目視調査において空家と判定された 619 件のうち、税情報の照会（法第 10 条）により所有者等が判明した調査対象 571 件（うち 6 件は所有者等が複数名確認されたため実送付件数は 577 件）の所有者等に対し、管理実態及び利活用に関するアンケート調査を行いました。結果は以下の通りです。

① アンケート送付・返送状況

表 2-8 アンケートの送付・返送状況

大字名	送付数	未到達数	返送数	返送率	大字名	送付数	未到達数	返送数	返送率
兄井	2	0	1	50%	寺尾	6	1	3	60%
移	5	0	3	60%	中飯降	49	1	22	46%
蛭子	7	1	4	67%	西飯降	4	0	3	75%
大谷	21	2	10	53%	西渋田	16	0	11	69%
大畑	10	0	1	10%	萩原	5	0	4	80%
大藪	12	1	4	36%	花園新子	4	0	2	50%
柏木	7	0	6	86%	花園池ノ窪	0	0	0	-
笠田中	11	0	6	55%	花園北寺	4	0	0	-
笠田東	62(3)	1	30(3)	49%	花園久木	3	1	1	50%
上天野	11	2	8	89%	花園中南	3	0	2	67%
教良寺	3	0	0	-	花園梁瀬	28(1)	3	12(1)	48%
窪	0	0	0	-	東渋田	21	3	5	28%
神田	0	0	0	-	東谷	7	0	2	29%
御所	3	0	1	33%	日高	4	0	1	25%
佐野	18	0	11	61%	平沼田	7	0	4	57%
志賀	32	1	13	42%	広浦	6	0	3	50%
島	0	0	0	-	広口	17	0	5	29%
下天野	12	0	7	58%	星川	0	0	0	-
新城	12	1	7	64%	星山	2	0	0	-
新田	3	0	1	33%	短野	5	0	1	20%
背ノ山	0	0	0	-	三谷	15	0	5	33%
平	14	2	10	83%	宮本	0	0	0	-
高田	15	0	7	47%	妙寺	53(2)	2	28(1)	55%
滝	4	1	3	100%	山崎	18	0	7	39%
丁ノ町	36	1	18	51%					
合計						577(6)	24	272(5)	49%

* 送付・返送数のうち現地外観目視調査時に 1 つの対象として扱っていた建物で、複数所有者がいる等の理由で、追加でアンケートを送付した件数を（）内に記載。

* 返送率は送付数から未到達数を引いた実送付件数を分母に算出。

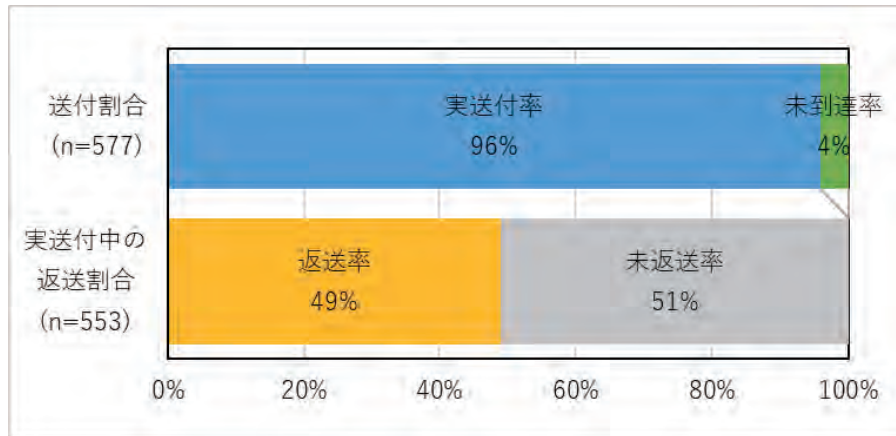


図 2-8 アンケート返送率 (N=577)

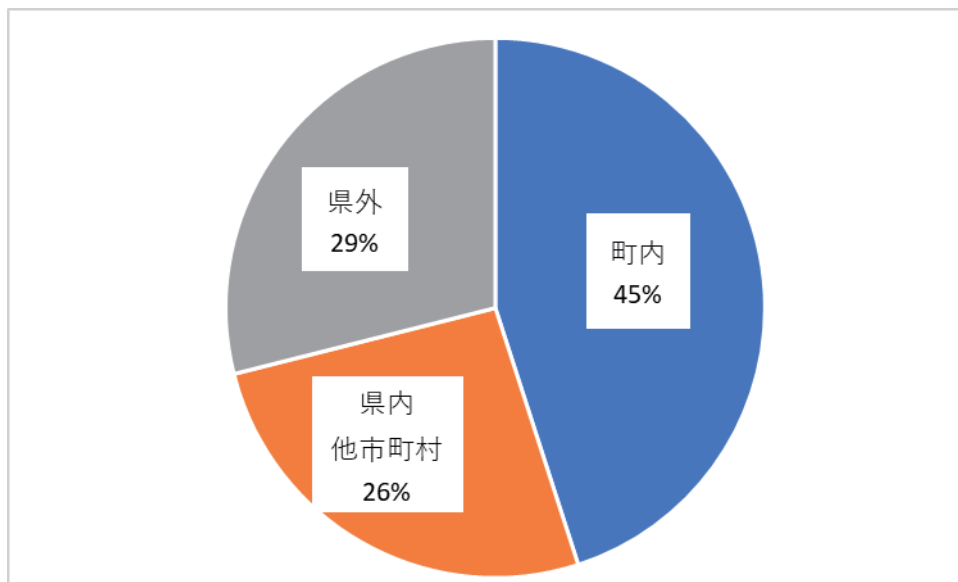


図 2-9 実送付先地域割合(N=577)

②アンケート調査結果

返送のあったアンケート（計 272 件）の設問ごとの回答集計結果は以下の通りです。なお、1 物件に対し複数の所有者から回答があったものについては個別の回答とみなし、「アンケート回答における該当物件に関する前提認識の確認」に対して無回答を除くいずれかの項目に当てはまる方は、問 1 以降の集計対象から除外しています。

アンケート回答における該当物件に関する前提認識の確認（n=272※複数回答あり）

その建物に日常的に人が居住している（空き家ではない）	40 件	15%
その建物は共同住宅で、1 世帯でも居住している入居者がいる	2 件	1%
その建物は売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した）	6 件	2%
その建物に心当たりがない	6 件	2%
その建物がある土地を所有しているが、建物の所有者は別である（借地）	16 件	6%
無回答	204 件	74%
合計	274 件	100%

上記質問で無回答であった 204 件に対し、不良度判定基準（表 2-2）のうち該当の無かった「判定不可」を除く A,B,C,D 判定別に回答結果の集計を行いました。なお、無回答の 204 件に含まれる不良度判定結果は以下（表 2-9）の通りであり、同内容を凡例に表記するものとします。

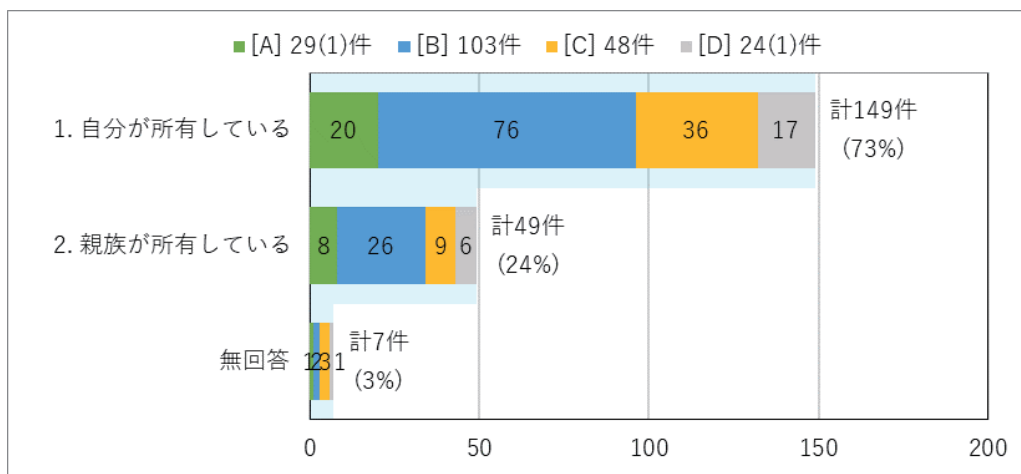
表 2-9 アンケート集計にかかる不良度判定結果の内訳

A	B	C	D	合計
29(1)件	103 件	48 件	24(1)件	204(2)件

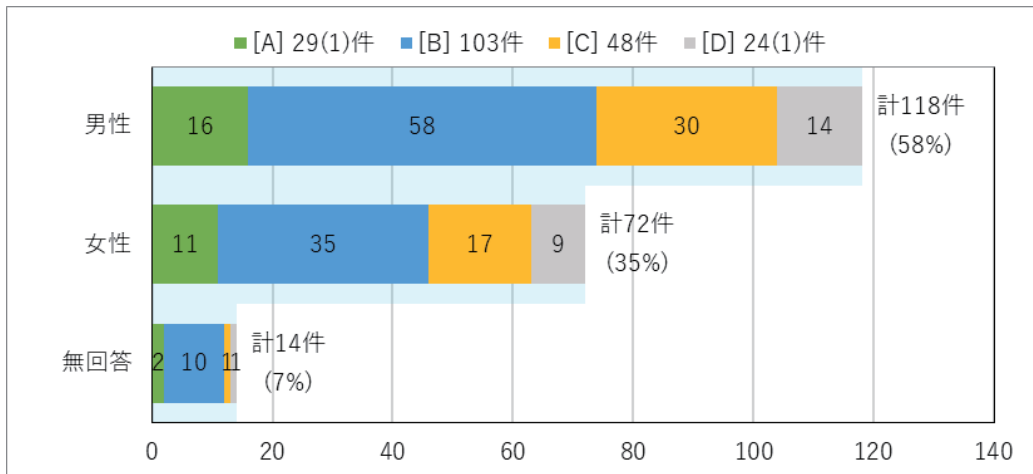
* 複数所有者がいる等の理由で、追加でアンケートを送付した件数を（）内に記載。

問 1) 回答者の属性

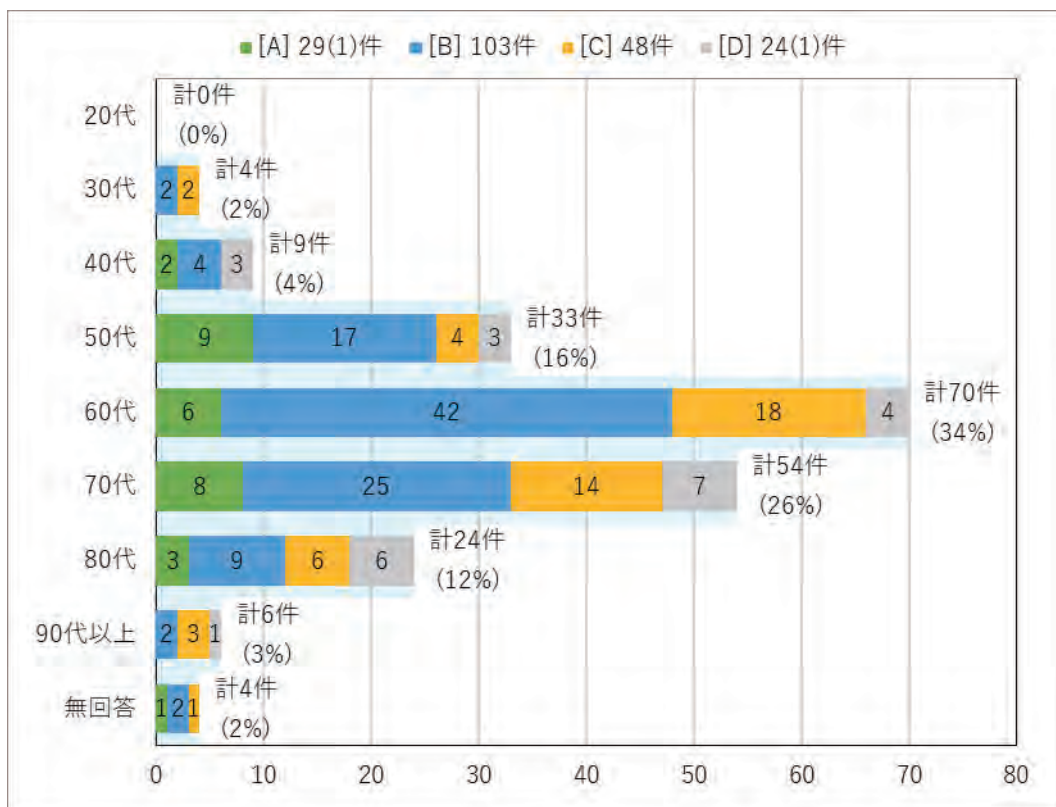
問 1-1 ご回答者は本物件の所有者もしくは親族の方ですか？（n=204※複数回答あり）



問 1-2 ご回答者の性別 (n=204)

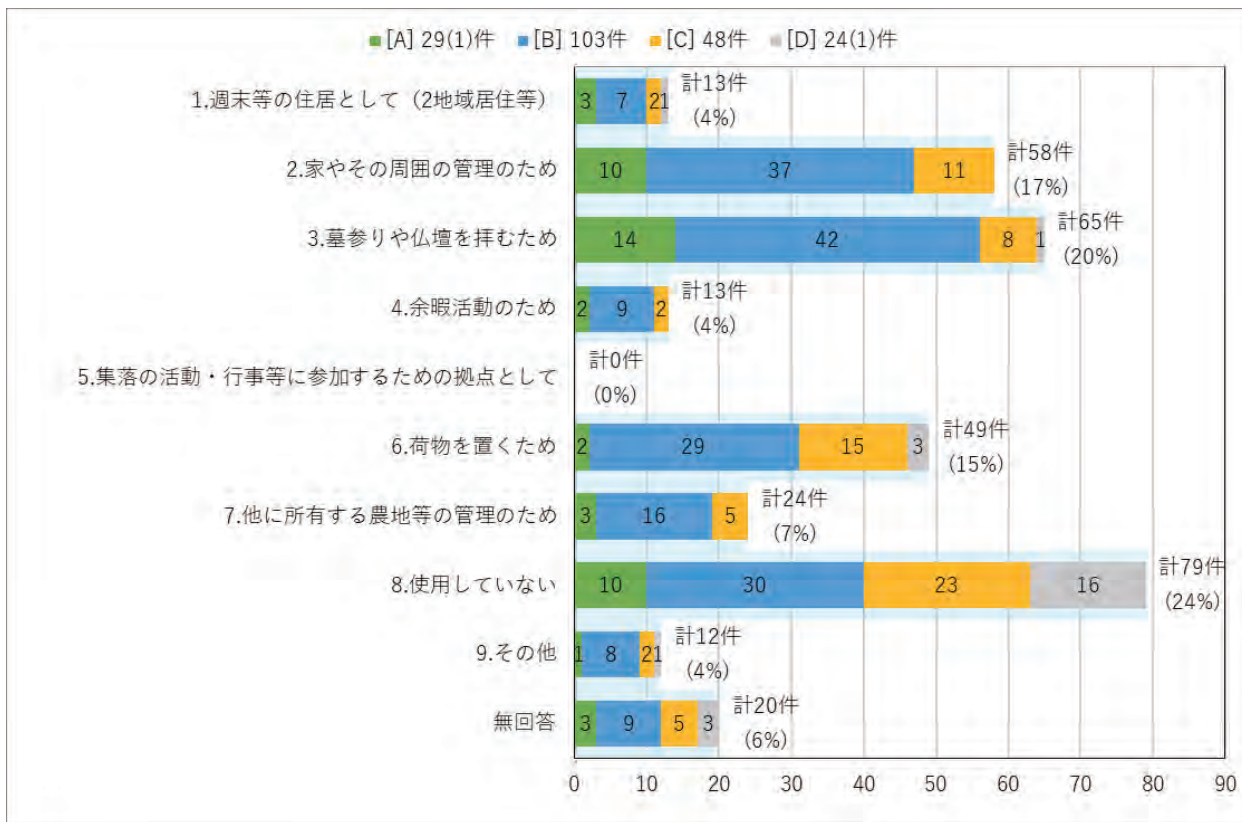


問 1-2 ご回答者の年齢 (n=204)

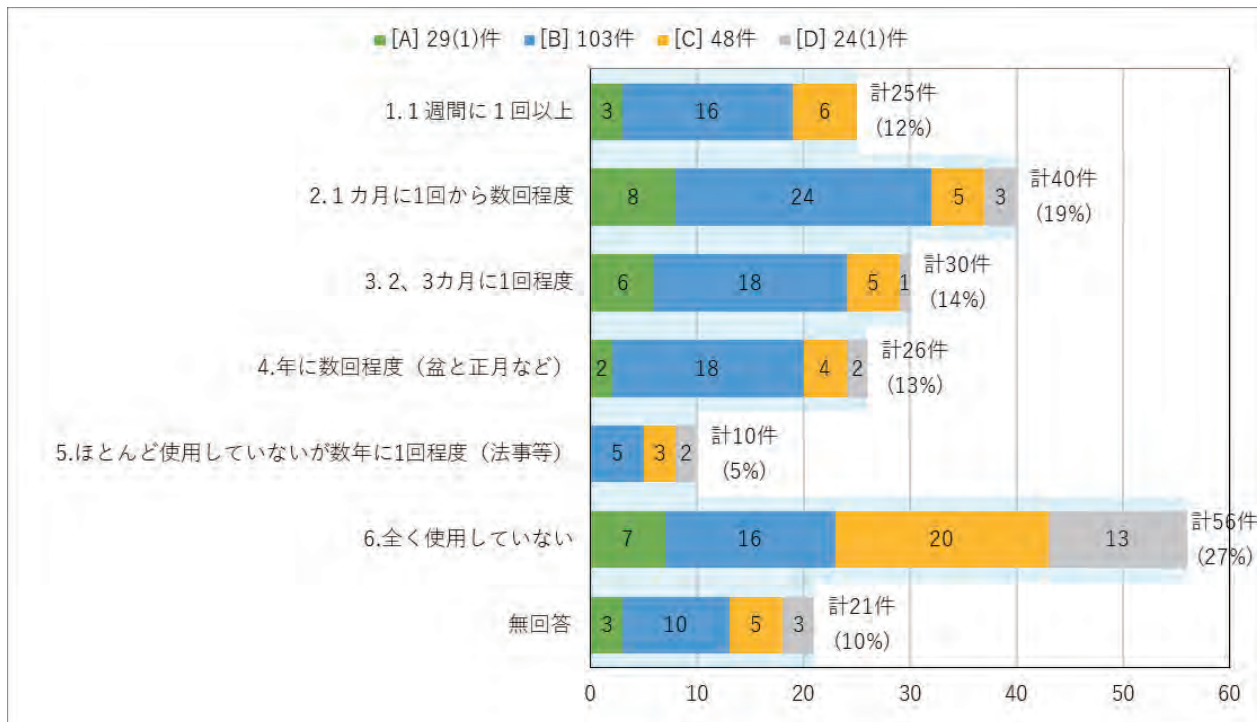


問2) 物件の使用状況

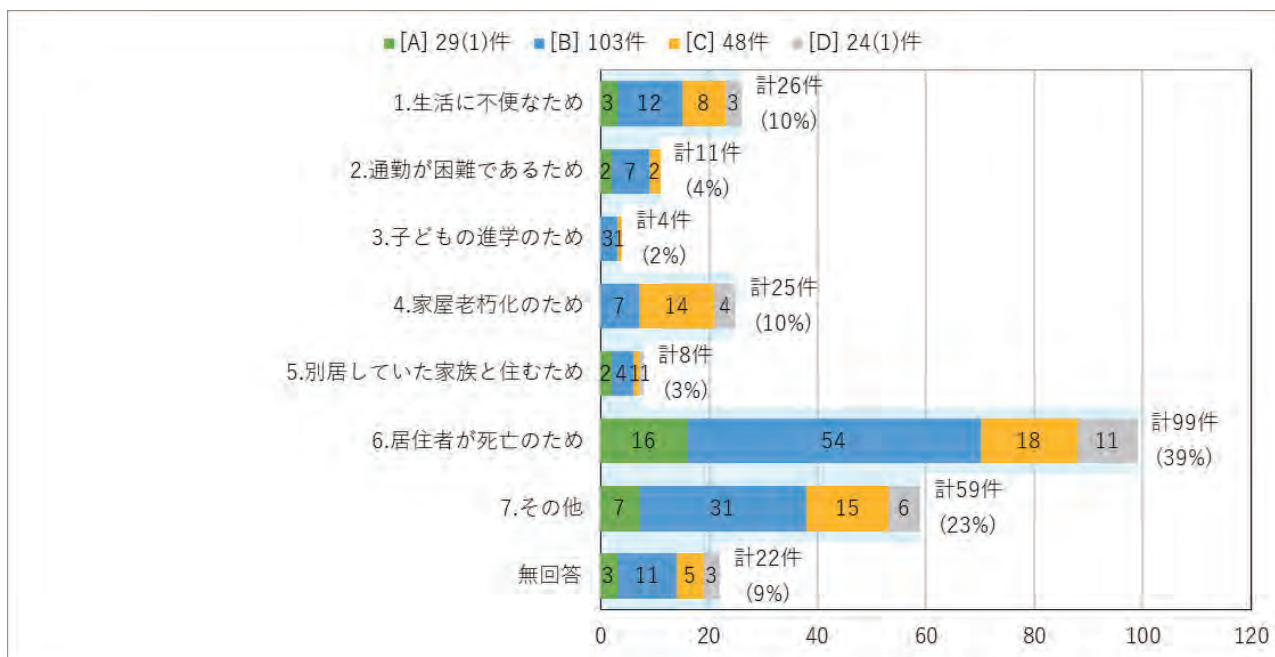
問2-1 物件を、どのようにご使用されていますか？ (n=204※複数回答あり)



問2-2 物件を、どれくらいの頻度でご使用 (帰郷等) されていますか？ (n=204※複数回答あり)

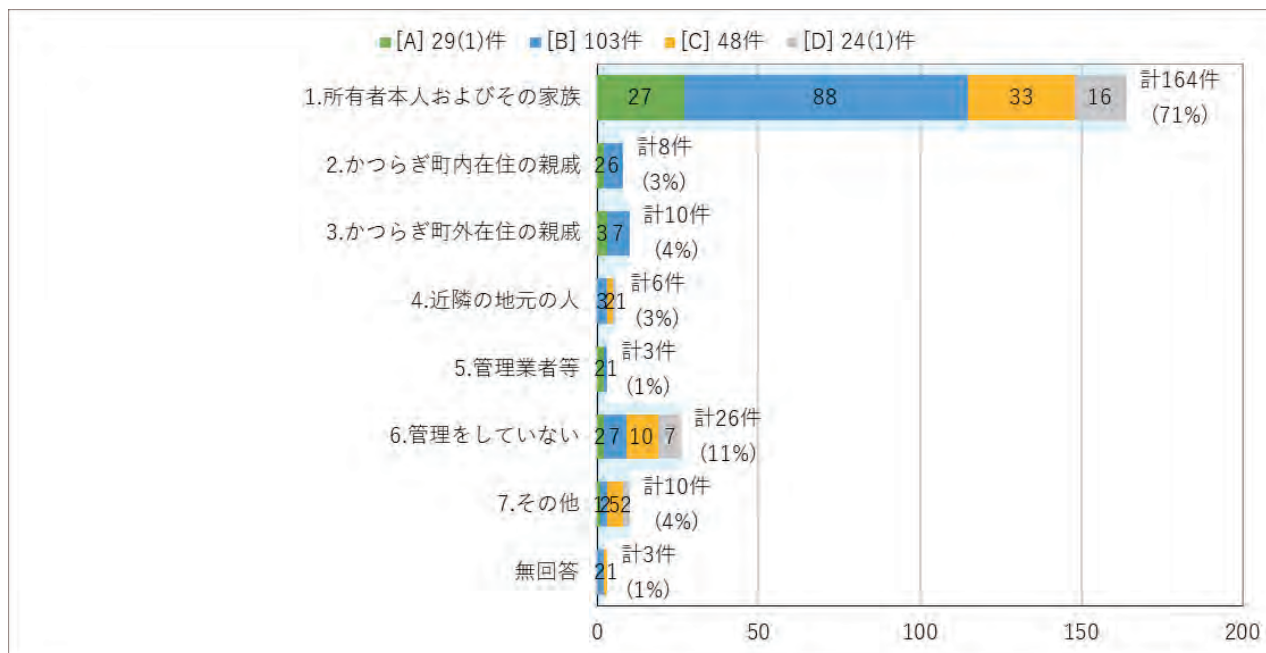


問 2-3 物件を日常的にご使用されなくなった理由はなぜですか？（n=204※複数回答あり）

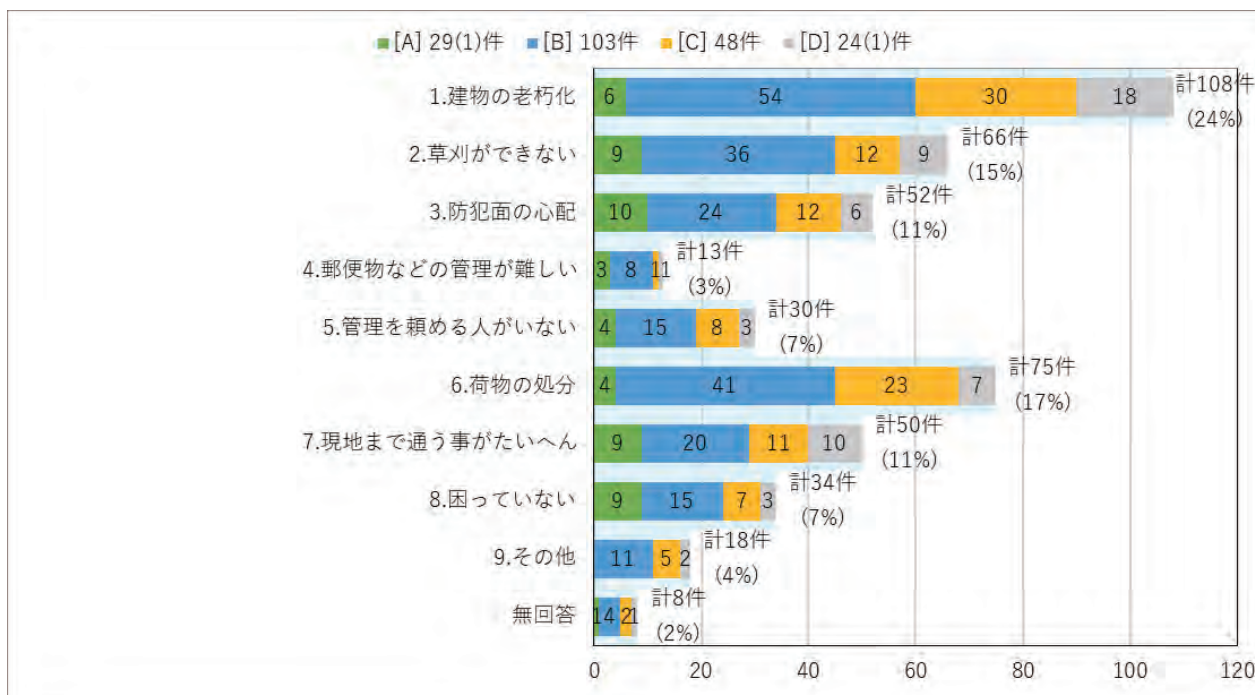


問3) 物件の管理について

問3-1 物件の管理はどなたがされていますか？ (n=204※複数回答あり)

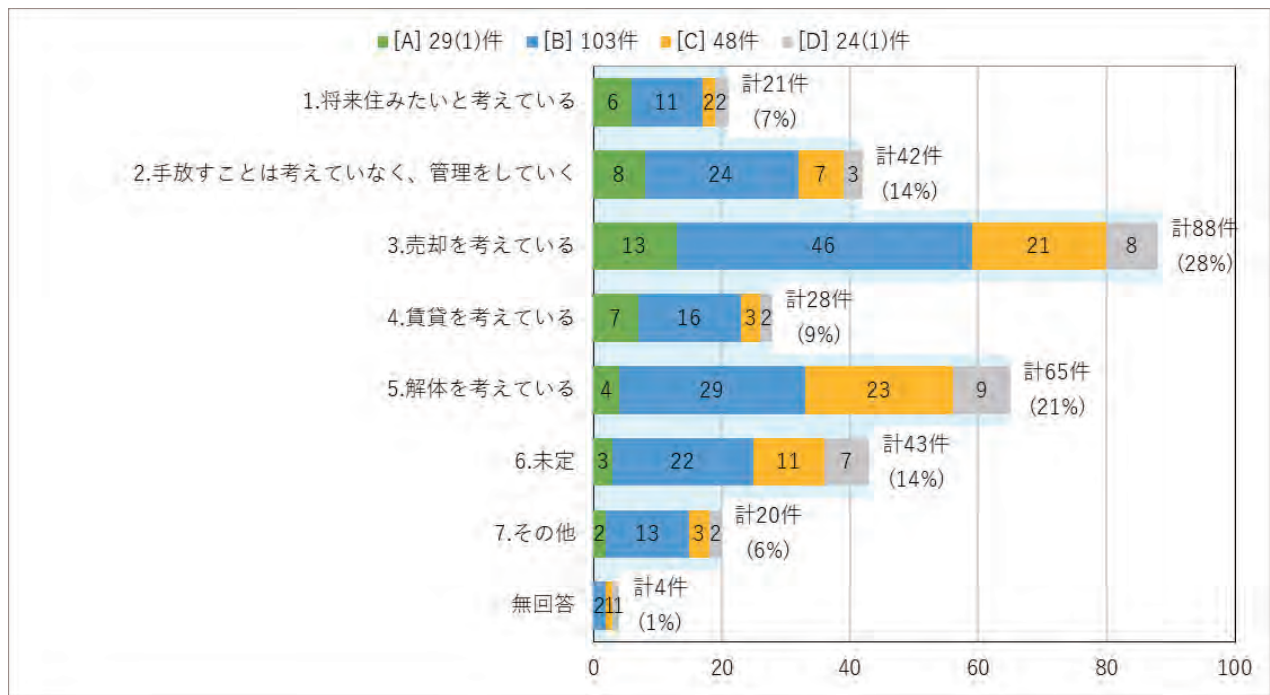


問3-2 物件の管理で困っている事がありますか？ (n=204※複数回答あり)

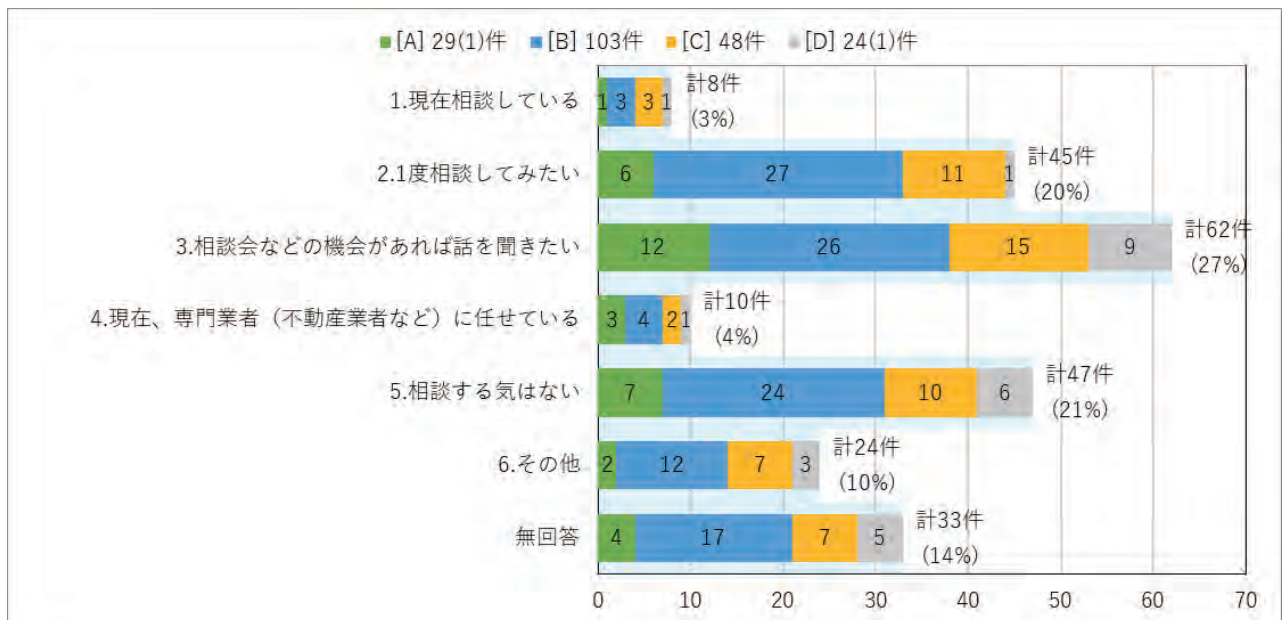


問4) 物件の今後について

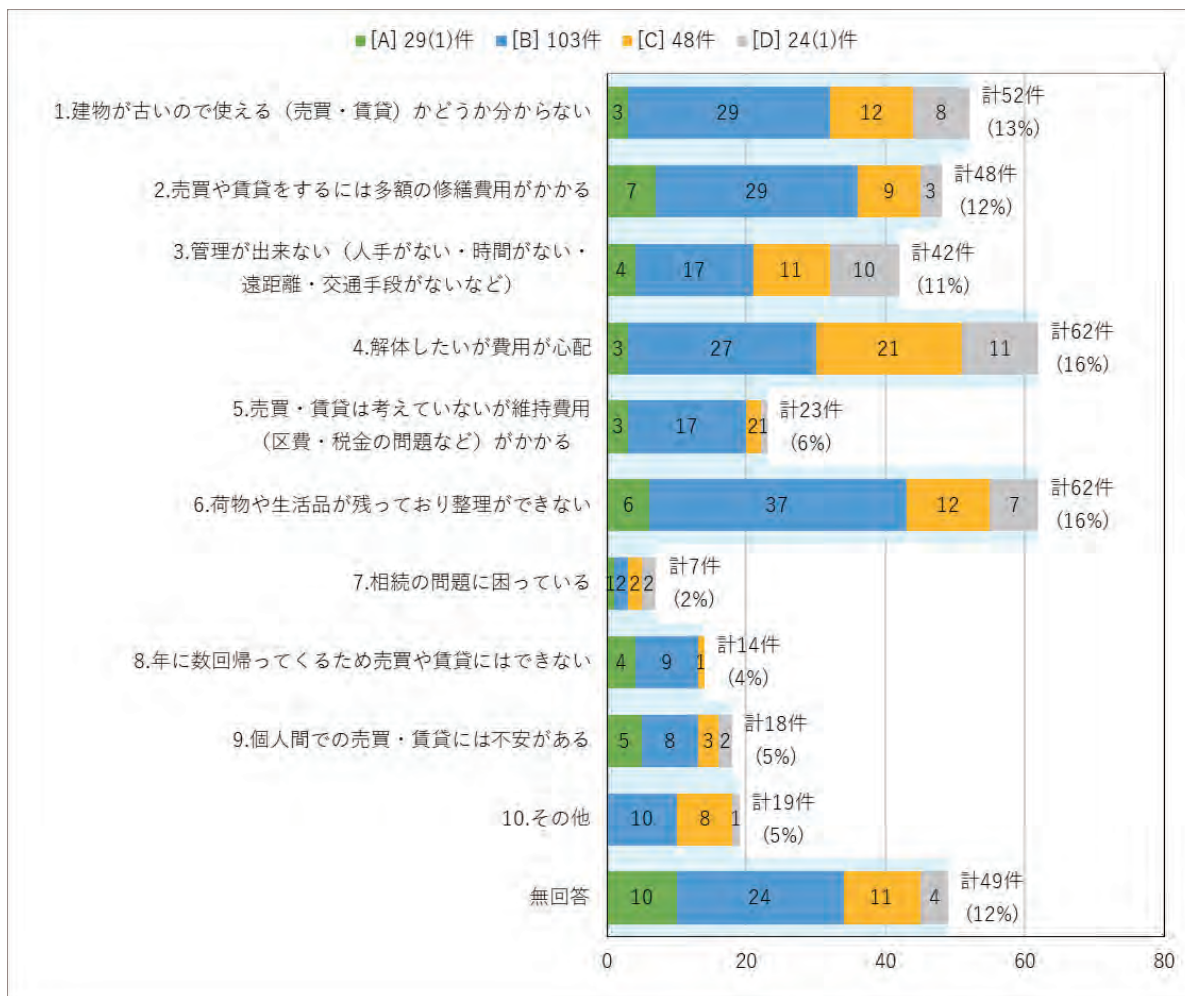
問4-1 現在、物件についてのご要望はお持ちですか？ (n=204※複数回答あり)



問4-2 物件の管理や今後について専門家へ相談したことはありますか？ (n=204※複数回答あり)

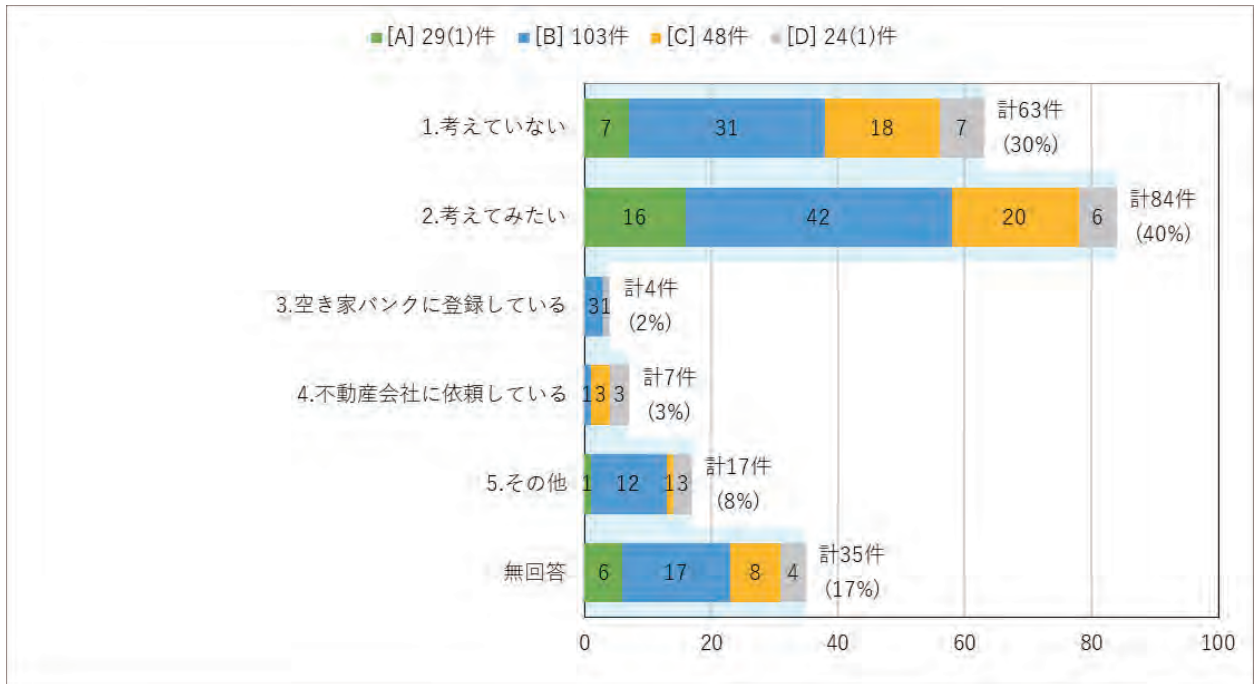


問 4-3 物件について、下記選択肢に当てはまることはありますか？（n=204※複数回答あり）

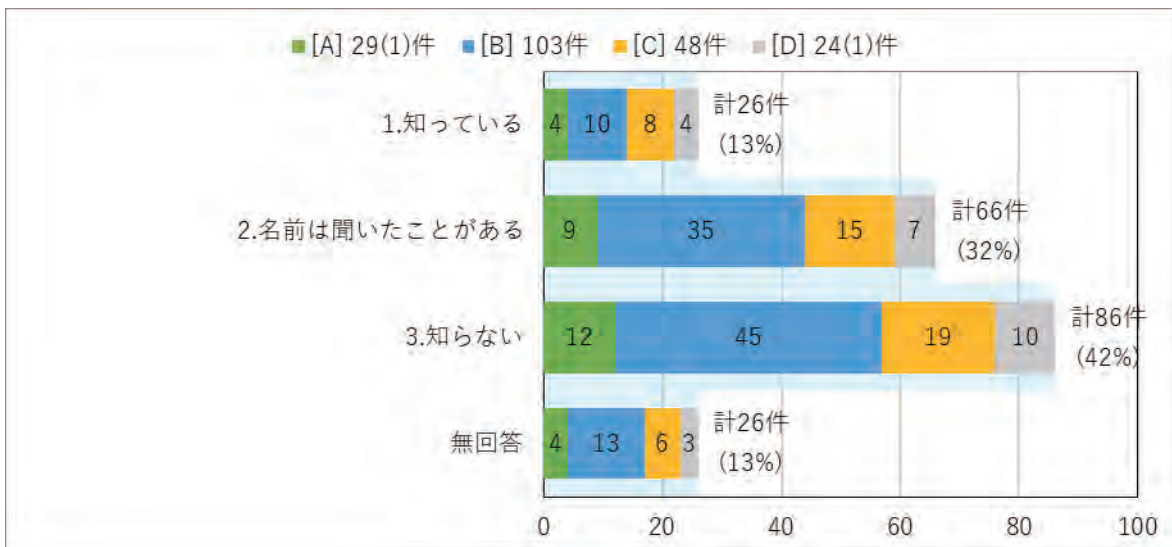


問5) 物件の利活用(賃貸・売買)について

問5-1 物件の利活用(賃貸・売買)を考えますか？ (n=204※複数回答あり)



問5-2 かつらぎ町空き家バンク制度をご存じですか？ (n=204)



2-3. 課題

(1) 空家等の把握

空家等は空家台帳を作成し定期的に更新しても、その性質上全てを把握することが難しく、完全な空家台帳の作成は困難です。

そのため、実態調査を基に日々の相談等の内容を蓄積し、可能な限り現状に近い内容の把握に努められる様、データベース化を図る必要があります。

(2) 所有者・管理者の意識の啓発

適切に管理が行われていない空家等は、不審者による放火や動物の棲みつきによる防犯・防災上の危険性、害虫の発生や雑草の繁茂・割れたまま放置されている窓ガラス・山積みにされたゴミなどによる環境衛生の悪化を招きます。また、近年問題視されている家壁の崩落や境界塀の倒壊などによる物理的・人的な被害を及ぼす事故を起こす可能性があります。

このような悪影響を軽減するためには、当事者意識の希薄さを改善し適正管理を促す必要があります。また、空家等は私有財産であり行政としての対応が困難となる場合があるため、所有者・管理者への意識啓発が必要です。

(3) 所有者不明空家等の対応

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されるものの、現状では相続登記されていない空家等も多く存在します。この様な空家等は所有者の把握が困難な為、所有者や管理者等へのアプローチが難しく、管理不全を引き起こす事が想定されます。また、人口減少や高齢化が進むことにより、相続人不在のまま放置される空家等や財産放棄等により空家等となるものも増えてくると考えられます。この様な空家等を減らす為にも、相続登記義務化に関する周知機会の増加や、居住中から将来的な物件の管理や活用等について考える機会の増加などの仕組みづくりも必要です。

(4) 空家等の利活用促進による地域活性化

「2-1.統計調査等による現状」でも記載した通り、人口減少による空家増加、それによる地域活力の低下を引き起こすという悪循環が懸念されます。安全・安心に暮らせる良好な住環境を整備し、地域の活性化を図る為、リフォームなどを安心して行えるような環境整備や中古住宅の流通の活性化といった空家等の適切な管理や利活用の促進に係る仕組みづくりを進める必要があります。

(5) 空家等の管理不全への対応

現在、所有者の遠方居住（図 2-9）・高齢化（問 1-2）・経済的理由等から適切な管理（定期的な点検や空気の入替、庭木の手入れなど）が行われていない空家等が増加しております。空家等の管理が適切に行われていない場合、状態が悪化し利活用や売却などに支障が出るおそれがあります。

また、空家等が管理不全となると近い将来に特定空家等へと進行し、周囲に被害を及ぼすおそれがあります。町民等からの空家等についての情報や通報により特措法に基づく対応が可能となるよう体制を整えておく必要があります。

(6) 町の体制強化・周知機会の増加

これらの課題に対応するためにも、空家等に対する町民からの相談や空家等に関する様々な問題を解決する為の体制づくりなど、町の体制強化が急務となっています。また、庁内連携を整備し、分かりやすい仕組みを用意することで、相談等をしやすい環境づくりを行うことや、空家等に関する様々な情報を発信できる機会の増加などの仕組みづくりも必要となります。

第3章 空家等対策に関する基本方針

3-1. 計画の対象とする地区

かつらぎ町における空家等対策の対象地区は、町内全域とします。

3-2. 計画の対象とする空家等の種類

かつらぎ町において空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」及び同条第2項で規定する「特定空家等」とします。なお、安全・安心を重視する観点から、「特定空家等」の予防・解決を軸として対策を講ずるものとします。

3-3. 計画期間

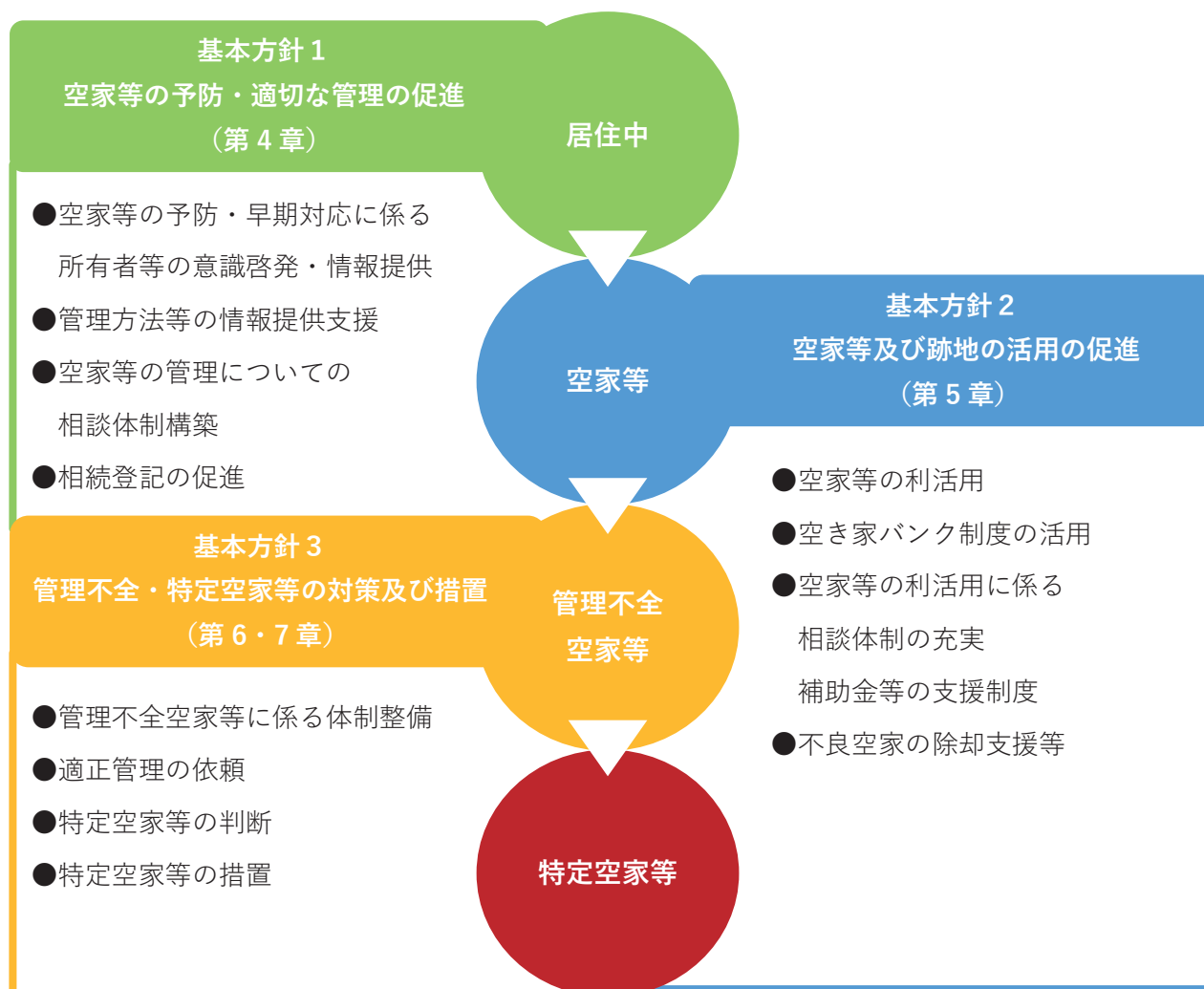
計画期間は、令和5年度から令和9年度の5年間とします。ただし、状況の変化等により見直しの必要があると認めるときは、計画内容の改定や計画期間の延長等を検討します。

3-4. 基本方針

空家問題は、住民にとって住環境に関わる大きな問題であると共に、相続等によって、誰もが空家等の所有者等になり得る可能性があります。

空家等は個人の財産であり、所有者等は自らの責任で適切に管理や処分等の対応をする必要がありますが、様々な原因で対処できず、管理不十分により周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなどの問題が発生しています。一方で、使用可能な空家等を有効活用する事が出来れば、地域の活性化につながる可能性もあります。空家等の適切な管理を推進し利活用を進めることで「安全で安心して暮らせるまちづくり」へとつながり、地域にとっても空家等の所有者等にとっても望ましい解決方法を探ることが重要です。

本町では、空家等における課題を踏まえ、3つの基本方針を設定し、建物の状況に応じた空家等の対策を進めます。なお、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（以下、「管理不全空家等」という。）に関しては国のガイドラインを基に対応を協議して進めます。



3-5. 空家等の調査に関する事項

空家等とは、居住やその他の使用がなされていないことが常態である建築物等及びその敷地を指しますが、管理状況によりその状態は常に変化します。さらに、空家等の発生しうる要因は様々であることから、空家等の総数や分布状況などの把握については、住宅・土地統計調査の結果や不動産情報、行政情報などを活用します。また、地域住民からの通報や相談、調査員等による現地確認などにより問題のある空家等の情報を収集します。なお、空家等に工作物を設置している者（電力会社等）への所有者情報の提供要請については検討の上、必要に応じて実施するものとします。

一方、特定空家等に該当するおそれのある空家については、基準を設けて個別に調査を行い不良度等の判定を実施します。

3-6. 空家等の情報の管理

空家等の対策を行うに当たり、空家等の継続的な把握が必要なことから、町民からの相談や通報、基礎調査、所有者等調査、特定空家等調査などを反映した空家等データベースを構築し、随時管理・更新を行うことで、空家等の情報を管理します。

第4章 空家等の予防・適切な管理の促進

空家等は、法第3条において「空家等の所有者又は管理者は、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ものとする。」と規定されているように、所有者自らが適切に管理することが原則です。

そこで、空家等の所有者等に対して空家等の適切な管理に関する意識啓発を行い、管理不全のまま放置されることを防止し、所有者等に空家等に対する適正な管理を促す為、以下の取組を行います。

4-1. 所有者等の意識啓発

(1) 空家等の予防・早期対応に係る情報提供

広報誌やホームページへの適正管理に関する情報掲載、セミナー等の実施などを通じ、空家等の適正な管理について、居住中から所有者等の意識啓発や家の将来に関する相談対応を行う事で空家等の予防・早期対応の促進につなげます。

(2) 空家等に係る情報提供

広報誌やホームページ、納税通知書など本町からの通知手段の活用及び下記の機会を通じて所有者等に対して情報提供を行います。また、必要に応じて、所有者等に空家等に対する適正な管理を促すための文書を送付します。

- ・空家利活用等の相談時
- ・かつらぎ町不良空家除却補助金の相談時
- ・かつらぎ町空き家バンク利用時
- ・わかやま空き家バンク利用時
- ・住宅協力員からの情報提供

4-2. 空家等の予防・適切な管理に関する相談体制等の整備

居住中からの将来的な物件の相談や空家等の管理に関する相談内容は多種多様である為、県や関係団体、専門家等と連携した相談体制の構築を検討します。また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、適正管理の推進、利活用へと繋げていきます。

4-3. 相続登記の促進

令和6年4月1日施行予定の相続登記義務化など、法改正に関する情報提供に努めることで相続登記を促します。

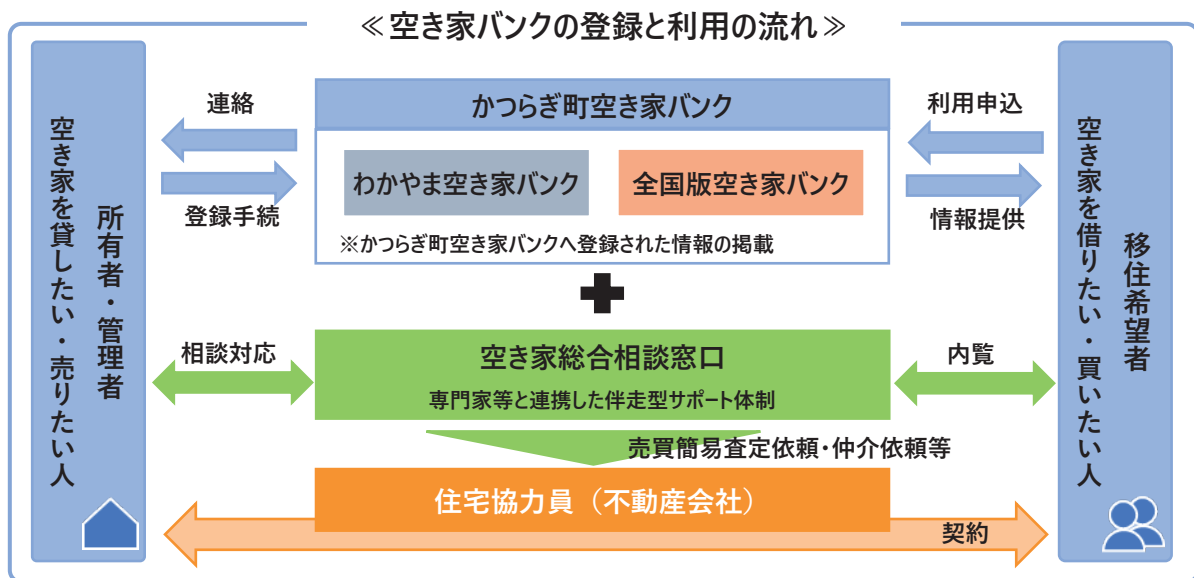
第5章 空家等及び跡地の活用の促進

本町ではこれまで、空家等の有効活用を通じて、移住定住の推進・地域の景観及び防犯防災の維持・生活環境の保全を図る為、「わかやま空き家バンク」を活用した利活用促進等の取組を進めてきました。今後もこれまでの取組を活かしつつ、更なる空家等の利活用促進を図る為、以下の取組を進めます。

5-1. 空家等の利活用の促進

(1) 利活用可能な空家の情報提供（空き家バンク制度）

本町ではこれまで、利活用可能な空家等を所有者等の同意を得たうえで、「わかやま空き家バンク」に登録し、空家等の利活用を促進してきました。今後、高齢化による空家等の増加が懸念されることから、令和5年度より本町独自の「かつらぎ町空き家バンク」を開設、新たに専用のホームページを設置しました。空家等の特性に応じて「わかやま空き家バンク」との併用も行うなど柔軟に対応する事で、更なる利活用の促進を図ります。



(2) 補助金等の支援制度

補助金制度等による活用支援や住宅協力員との連携により、売買簡易査定を根拠とした金額設定や仲介時の適切な説明など、所有者及び利活用希望者どちらもが安心して取引出来る環境を整備します。

(3) 空家等活用促進区域の指定

空家等活用促進区域の指定に関しては安全で安心して暮らせるかつらぎ町を実現できるよう、その他計画等も考慮し、関係部署と協議の上、必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。

(4) 町有施設の有効活用

空家等や利用されなくなった町有施設を改修、または除却した跡地について、地域活性化や地域コミュニティ活動等の拠点として有効活用します。

■活用事例：田舎暮らし体験住宅

◆天野体験住宅



◆四郷体験住宅



◆新城体験住宅



5-2. 空家等の利活用に係る相談体制の充実

(1) 利活用に係る情報提供

所有者自らが安心して空家等の利活用に向けて取り組める様、セミナーや講習会等による意識の醸成・啓発、補助金制度等についての情報提供を進め、自身での活用等が難しい場合には窓口への相談を促します。

(2) 相談体制の強化

町民や空家所有者等が専門家への相談を行いやすくなるよう、令和5年度より専門の相談員が対応する「空き家総合相談窓口」を設置しました。権利関係の問題など流通阻害要因も踏まえ、「かつらぎ町空き家バンク」等も含めた利活用へ向けての様々な出口（売買・賃貸・サブリース等）の提案、所有者に寄りそう伴走型のサポート体制の整備を推進し、積極的に活用頂ける様、広報誌・ホームページ・パンフレット等による周知を行います。

(3) 支援体制・制度の見直し

定期的に空家等データベースの内容を分析し、流通阻害要因の解決に必要な支援の検討における基礎的資料として活用することで、空家等の利活用促進に係る支援体制や補助金制度等の見直しを行い、実状に応じた体制・制度の整備に取り組みます。

5-3. 不良空家の除却支援

町民の安全・安心で良好な住環境の向上を図るため、空家等の除却を行うもののうち、申請を受け、本町が認定した不良空家に対し「かつらぎ町不良空家除却補助金」や、国及び県の補助金を積極的に活用し、不良空家の解消を推進します。

また、除却後の土地活用については、所有者に対して令和5年4月施行の相続土地国庫帰属制度法等を含めた土地活用に関する情報提供に努めます。

第6章 管理不全・特定空家等対策実施体制の整備

6-1. 管理不全空家等に係る実施体制

空家等の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になることを待つことなく、特定空家等になる前の段階から、管理の確保を図ることや悪化の防止を促すよう取組を進めます。

また、近隣住民等からの相談で寄せられた内容を基に空家等の調査及び所有者等の調査を行い、所有者等に対し適切な管理を行うよう促します。

なお、管理不全空家等に対する措置に関しては国のガイドラインを基に対応を協議して進めます。

6-2. 庁内における連携

空家等の問題については、複数の部署が連携して対応する必要がある事例が多い為、関係部署が連携して情報を共有し取り組むことで、空家問題の解決に努めます。

表 6-1 庁内体制

分類	分野	担当窓口
住民相談	空家等に関する全般的な相談対応	企画公室
空家等の予防	地区からの情報提供に関する対応	
	地域住民への情報発信	
空家等の適正管理	空家等所有者への啓発	企画公室・建設課
空家等の利活用	移住に関する情報発信	企画公室
	空き家バンク等による流通支援	
	空家に関する事業や補助金	
	商業系の利活用	企画公室・産業観光課
観光まちづくり系の利活用		
管理不全・ 特定空家等関連	管理不全・特定空家等への措置 (助言又は指導・勧告・命令・代執行)	建設課
	建築物・擁壁の破損や倒壊等	
	道路敷への影響	
	景観の阻害	環境課
	ごみの放置や不法投棄等	
	立木や雑草の放置	住民福祉課
	有害鳥獣 (イノシシ・シカ・サル・熊・アライグマ 他)	産業観光課
不法侵入・火災予防等	防犯	総務課
	防災	危機管理課
空家等対策計画	空家等実態調査、空家等に関するデータベースの管理	企画公室
	空家等対策計画の見直し	企画公室・建設課

6-3. 民間事業者等との連携

空家等の問題に関する専門的な分野については、関係機関や民間事業者と連携し、対応します。

また、所有者等が不明であるために放置されている空家等で周辺地域の安全に影響を与える可能性のある危険な空家等については、弁護士や司法書士等の専門家と連携して所有者等の特定に努める他、個々の状況によって、相続財産管理人制度や不在者財産管理人制度、管理不全建物管理制度等の活用を考慮し、法に規定する除却等を含む適正な対処に努めます。

6-4. 空家等管理活用支援法人（法第23条第1項）

空家等管理活用支援法人に関しては、国のガイドラインを基に対応を検討します。なお、空家等管理活用支援法人の活用に関する本町の方針が定められるまでの間、空家等管理活用支援法人の指定を行わないものとします。

6-5. 和歌山県及び和歌山県空家等対策推進協議会との連携

和歌山県空家等対策推進協議会の会員として和歌山県及び市町村と連携し、情報の提供及び技術的な助言、その他必要な協力を相互に行い、空家等対策の推進に努めます。

第7章 特定空家等に対する措置

7-1. 特定空家等に対する必要な調査および判断

適切な管理が行われず、周辺への影響が深刻で危険な空家等については、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、必要な調査等を実施します。その結果を踏まえ、和歌山県空家等対策推進協議会策定の特定空家等の判断基準（資料④）に基づき、総合的な判断により、特定空家等の認定を行います。

(1) 外観目視調査（法第9条1項）

- 住民等からの相談・通報があった場合や実態調査等にて把握した空家等の定期確認の際、外観目視により当該空家等の危険性や周辺に与える影響を調査します。また、必要に応じて近隣等への聞き取りを行います。

(2) 所有者等調査（法第10条）

- 外観目視調査の結果、適切な管理が行われず周囲の生活環境に支障を及ぼしていると認められる空家等については、不動産登記簿情報・固定資産税台帳・住民票情報・戸籍謄本等から所有者の特定を行い、所有者死亡等の場合は相続人を確認します。

(3) 所有者等への情報提供・適正管理の依頼（法第12条）

- 所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、実施事項（表7-1）に従い、所有者等調査により特定した所有者もしくは相続人等の関係者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めます。

(4) 立入調査等（法第9条2項から4項）

- 特定空家等への措置を講じようとする場合、必要に応じて第9条2項から4項に基づく実施事項（表7-2）に従い、空家等の調査を実施します。
- なお、判定は調査項目（表7-3、表7-4、表7-5、表7-6）に基づいて行います。

(5) 特定空家等判断

- 立入調査等の結果を踏まえ、和歌山県空家等対策推進協議会策定の特定空家等の判断基準（資料④）に基づき、建築に詳しい職員や外部専門家による総合的な判断により、特定空家等の認定を行います。なお、和歌山県空家等対策推進協議会策定の特定空家等の判断基準に更新がある場合は、最新の内容に準じて判断を行います。

図 7-1 特定空家等の判断までの流れ

表 7-1 所有者等への情報提供・適正管理の依頼に係る実施事項

	項目	内容
①	所有者等への情報提供	所有者等は、空家等の所在地から遠方に居住している場合もあり、所有する空家等の状況を把握していない可能性がある他、相続により取得した場合、空家等の所有者であることを認識していない可能性も考えられます。その為、所有者等へ文書もしくは口頭にて空家等の現状を伝えるとともに、必要に応じて空き家総合相談窓口や補助金等制度等の各種制度に関する情報提供、助言を行うことで所有者等自身による問題解決を促します。
②	適正管理の依頼	文書もしくは口頭にて適切な管理を行うよう連絡し、状況の改善が認められない場合には、所有者等に対し繰り返し適正管理の依頼・助言等を行い、改善を求めます。

表 7-2 立入調査等に係る実施事項および妨害等の処分

	項目	内容
①	事前通知	立入調査を行う場合、所有者等に対し通知することが困難な場合を除き、立入調査を実施する5日前までにその旨を所有者等へ通知します。（法第9条第3項）
②	立入調査員証の交付	町長は、立入調査を行う調査員等に対し、立入調査員証を交付の上、立入調査の際に携帯させます。また、調査員等は、関係者の求めに応じて立入調査員証を提示します。（法第9条第4項）
③	調査実施	特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令の措置を行うの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を求める又は、職員もしくは町が委任した者（以下、「調査員等」という。）により、空家等と認められる場所に立ち入って調査を行います。（法第9条2項）
※	妨害や虚偽報告等による処分	当該空家等に関する事項に関し報告の求めに応じないもしくは虚偽の報告を行った場合や、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されます。（法第30条2項）

表 7-3 調査項目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（*）

項目		箇所	判定内容	
建築物	建築物の著しい傾斜	全体	(1)	建築物の崩壊・落階等の有無
			(2)	建築物の不同沈下(屋根・基礎等)
			(3)	柱の傾斜
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎,土台,柱,はり	(4)	基礎の破損・変形の有無
			(5)	土台の腐朽又は破損の有無
			(6)	基礎と土台のずれ
			(7)	柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無
			(8)	柱とはりのずれ
	屋根,外壁等が脱落,飛散等するおそれ	屋根葺き材,ひさし又は軒	(9)	屋根の腐朽・破損・欠落等の有無
		外壁等	(10)	外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無
			(11)	開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無
		看板,給湯設備,屋上水槽等	(12)	看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無
		屋外階段又はバルコニー	(13)	屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無
		門又は塀	(14)	門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無
擁壁	擁壁	(15)	擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	
		(16)	水抜き穴の詰まり・設置の有無	
		(17)	ひび割れ等の有無	

表 7-4 調査項目② そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態（*）

項目	判断内容
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況
	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
	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
	地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
	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
	地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある
ごみ等の放置,不法投棄が原因で,以下の状態にあるもの	ごみ等の放置,不法投棄による臭気の発生があり,地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
	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,周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている
	地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

表 7-5 調査項目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（*）

項目	判断内容
その他,周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている
	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている
	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている
	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
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
	敷地内にごみ等が散乱,山積みしたまま放置されている

表 7-6 調査項目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（*）

項目	判断内容
立木が原因によるもの	立木の腐朽,倒壊,枝折れ等が生じ,近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
	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
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し,周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し,周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し,周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている
	多数のねずみ,はえ,蚊,のみ等が発生し,周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し,周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	シロアリが大量に発生し,近隣の家屋に飛来し,周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある(例 敷地境界付近の材にシロアリ被害が確認できる)
	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
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

* 調査項目（表 7-3、表 7-4、表 7-5、表 7-6）は和歌山県空家等対策推進協議会策定の特定空家等の判断基準（資料④）「特定空家等の判定票」より一部抜粋

7-2. 特定空家等に対する措置

特定空家等と認定されたものは、法に基づく措置を迅速に行うとともに、措置を進める中でも、所有者等が自主解決に取り組めるよう促していきます。

(1) 助言又は指導（法第22条第1項）

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をとるよう「助言又は指導」を行います。

表 7-7 助言又は指導に係る実施事項

	項目	内容
①	文書による助言又は指導の実施	空家等の状況・助言又は指導の内容を明確に記した文書により助言又は指導を行います。
②	今後の措置による負担の説明	助言又は指導に応じない場合には、法第22条第2項の「勧告」を行う可能性があり、この「勧告」を受けた場合は、当該空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることをあらかじめ記載し、所有者等が自ら改善することを促すよう努めます。

(2) 勧告（法第22条第2項）

「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、繰り返し「助言又は指導」を行うべきか、「勧告」するか検討の上、必要がある場合は、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」します。

表 7-8 勧告に係る実施事項

	項目	内容
①	文書による勧告の実施	勧告は、勧告の内容・履行期限を明確に示した文書により行い、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便で送付します。
②	固定資産税の住宅用地特例対象除外に係る説明	この勧告により、当該空家等に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の対象から除外されることを勧告の文書に記載します。
③	今後の措置に関する説明	勧告に応じない場合、法第22条第3項の「命令」を行う可能性があることも、あわせて記載します。

(3) 命令（法第22条第3項）

「勧告」を受けた者が正当な理由なく、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よう「命令」を行います。

表 7-9 命令に係る実施事項

	項目	内容
①	通知書の交付	町長は、措置を命じようとする者又は代理人に対し、あらかじめ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、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。（法第22条第4項）
②	通知書の交付を受けた者の権利	上記通知書の交付を受けた者は、交布を受けた日から5日以内に町長に対し、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ます。（法第22条第5・6項）
③	公示	町長は、「命令」行った場合、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、その旨を公示します。（法第22条第13項）
※	命令に違反した場合の処分	この命令に違反した者は50万円以下の過料に処されます。（法第30条第1項）
※	災害その他非常の場合における緊急安全措置	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られるときで、法第22条第3項から第8項までの規定により当該措置をとるよう命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、町長又はその命じた者若しくは委任した者（以下、「措置実施者」という。）にて当該措置を行います。 また、当該措置に要した費用については、行政代執行法第5条及び第6条の規定に基づき、町が当該特定空家等に係る命令対象者（所有者等）から徴収します。（法第22条第11項および第12項）

(4) 代執行（法第22条第9項）

「命令」を受けた者がその措置を履行しない場合、履行しても不十分な場合又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合は、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、周辺への悪影響の程度と切迫性等を総合的に判断し、必要に応じて「代執行」を行います。

表 7-10 代執行に係る実施事項

	項目	内容
①	文書による戒告	町長は、代執行を行うにあたり、義務者となる当該特定空家等に係る命令対象者（所有者等）に対し、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がされないときは、代執行を行う旨をあらかじめ文書で戒告します。（行政代執行法第3条第1項）
②	代執行の時期・費用概算見積額の通知	町長は、戒告を受けた者が期限までに履行しなかった場合、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知します。（行政代執行法第3条第2項）
③	執行責任者証の交付	町長は、代執行のために現場に派遣する執行責任者に対し、執行責任者証を交付します。執行責任者はこの証を携帯し、関係者の要求があったときは、これを呈示します。（行政代執行法第4条）
④	代執行に要した費用の徴収	代執行に要した一切の費用は、町が義務者から徴収します。（行政代執行法第2条）

(5) 略式代執行（法第22条第10項）

必要な措置を命じようとする場合において、本町に過失なく、その措置を命ぜられるべき者（所有者等）を確知することができない場合は、町長又は措置実施者にて当該措置を実施する「略式代執行」を行います。

表 7-11 略式代執行に係る実施事項

	項目	内容
①	略式代執行実施に係る公告	町長は、略式代執行を行うにあたり、相当の期限を定めて、その措置を命ぜられるべき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、町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ます。
②	略式代執行に要した費用の徴収	略式代執行を行った後、所有者等が判明した場合は、行政代執行法第5条及び第6条の規定に基づき、当該所有者等から当該措置に要した費用を徴収します。（法第22条第12項）

(6) 緊急安全措置 (条例第5条第1項)

適切な管理が行われていない空家等について、倒壊、崩壊、崩落等により人の生命、身体または財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置（以下、「緊急安全措置」という。）を講じます。

表 7-12 緊急安全措置に係る実施事項

	項目	内容
①	緊急安全措置に係る通知	緊急安全措置を講じる場合は、当該空家等の所在地及び措置の内容を当該所有者等に通知します。（条例第5条第2項）
②	緊急安全措置に係る告示	所有者等又はその連絡先を確知できないときは、緊急安全措置を講じる空家等の所在地及び措置の内容を告示します。（条例第5条第3項）
③	緊急安全措置を講じる者の身分証明書類交付	町長は、緊急安全措置を講じる者に対し、その身分を示す証明書類を交付します。緊急安全措置を講じる者はこの証を携帯し、関係者の要求があったときは、これを提示します。（条例第5条第4項）
④	緊急安全措置に要した費用の徴収	緊急安全措置に要した一切の費用は、町が所有者等から徴収します。（条例第5条第5項）
⑤	告示による緊急安全措置に要した費用の徴収	上記②の措置を講じた場合において、所有者等が判明したときは、町が当該所有者等から当該措置に要した費用を徴収します。（条例第5条第6項）

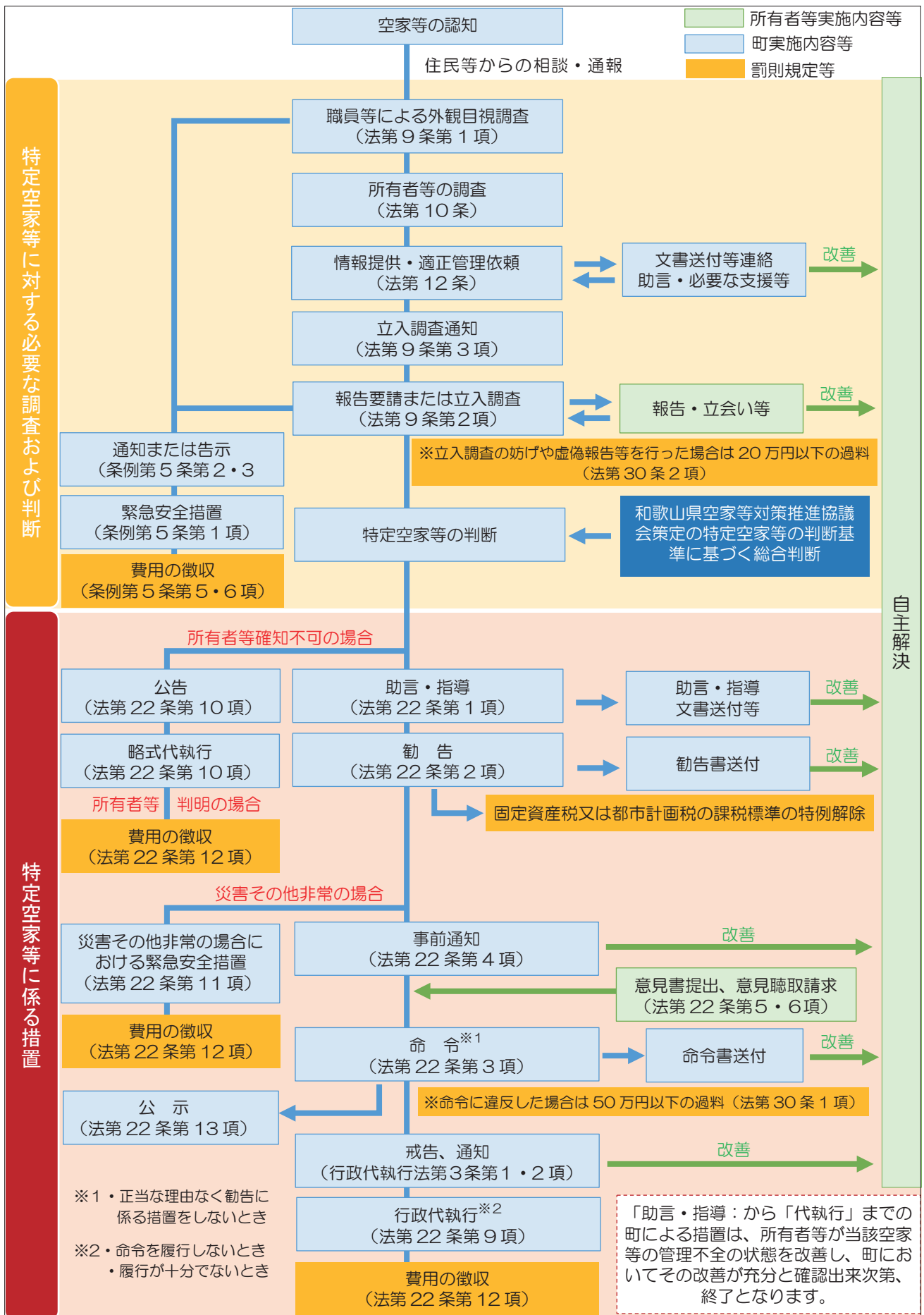


図 7-2 空家等対策フローチャート

7-3. 関係法令に基づく措置

「7-1.特定空家等に対する必要な調査および判断」および「7-2.特定空家等に対する措置」に示した法に基づく対応のほか、その他の関連する法令の適用も考慮し、必要な措置を行います。

表 7-13 その他の関連する法令の例

項目	判断内容
<u>建築基準法</u> 昭和25年法律 第201号	特定行政庁は、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。（第10条）
<u>消防法</u> 昭和23年法律 第186号	消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者等に対し、除去その他の処理等、必要な措置をとるべきことを命ずることができる。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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあって履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。（第3条）
<u>道路法</u> 昭和27年法律 第180号	道路管理者は、道路の沿道の土地、竹木又は工作物が道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設の設置その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。（第44条4項） 道路管理者は、違法放置等物件が、道路の構造に損害若しくは交通に危険を及ぼし、又はそれらのおそれがあると認められ、当該措置をとることを命ぜられた者が当該措置をとらない等の場合は、当該違法放置等物件を自ら除去し、又はその命じた者若しくは委任した者に除去させることができる。（第44条の3）
<u>災害対策基本法</u> 昭和36年法律 第223号	町長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。（第64条）
<u>災害救助法施行令</u> 昭和22年 政令第225号	災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去は救助の一種とする。（施行令第2条）

第8章 今後に向けて

現在、人が住んでいる家屋や、所有者等によって適切に管理されている空家等についても、今後、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす危険な空家等になる可能性があることから、将来にわたって特定空家等を増やさない取組が必要となってきます。

地域住民の皆様と一緒に、この空家問題に対し取り組んでいくことで、かつらぎ町の豊かな自然環境と長い歴史や受け継がれてきた文化を大切にしながら、住民の皆様が安全で安心して暮らせるかつらぎ町を実現できるよう、空家問題の解決にあたります。

なお、本計画は国の空家政策の動向や社会情勢等の変化に応じて、随時見直し修正を行い、必要と認めるときは計画期間の延長等の措置を講ずるものとします。また、令和5年12月施行の「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）」にて改正のあった内容については、今後、国のガイドライン等を基に協議を進めます。

資料編

資料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）	p47
資料② かつらぎ町空家等の適正管理に関する条例（平成 30 年 3 月 14 日条例第 21 号）	p61
資料③ 地方税法（抜粋）（昭和 25 年法律第 226 号）	p63
資料④ 特定空家等の判断基準（和歌山県空家等対策推進協議会）	p64

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（昭和三十五年法律第二百一号）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、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、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

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

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

公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

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

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

(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

- 第二十二條 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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 4 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 5 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 7 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。

附 則

(施行期日)

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

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

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。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

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

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同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條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 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。

かつらぎ町空家等の適正管理に関する条例

(平成 30 年 3 月 14 日条例第 21 号)

(目的)

第 1 条 この条例は、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。)に基づき、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、安全で安心なまちづくりの推進並びに良好な景観及び生活環境の保全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の意義は、法において使用する用語の例のほか、次に定めるところによる。

- (1) 空家等 建築物(長屋及び共同住宅にあっては、これらの住戸)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(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。

(所有者の責務)

第 3 条 空家等の所有者、管理者、相続人等(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ものとする。

(情報提供)

第 4 条 町民等(町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。)は、特定空家等を発見したときは、町に対しその情報を提供するよう努めるものとする。

(緊急安全措置)

第 5 条 町長は、適切な管理が行われていない空家等について、倒壊、崩壊、崩落等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講じることができる。

2 町長は、前項の措置を講じるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するよう努めるものとする。

3 前項の規定にかかわらず、当該措置に係る所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

4 第 1 項の措置を講じる者は、その身分を示す証明書類を携帯し、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 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該所有者等から徴収するものとする。
- 6 町長は、第3項の措置を講じた場合において、所有者等が判明したときは、当該所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

(関係機関との連携)

第6条 町長は、必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察署、消防署その他の関係機関に対し、協力を要請することができる。

(民事による解決との関係)

第7条 この条例の規定は、所有者等とその隣人その他当該空家等が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げるものではない。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附則

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附則(平成30年12月26日条例第33号)

この条例は、公布の日から施行する。

地方税法（抜粋）

(昭和 25 年法律第 226 号)

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第 349 条の 3 の 2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第 12 項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び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 14 条第 2 項の規定により所有者等（同法第 3 条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第 1 項、第 352 条の 2 第 1 項及び第 3 項並びに第 384 条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第 349 条及び前条第 12 項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第 349 条、前条第 1 項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 6 分の 1 の額とする。

- 一 住宅用地でその面積が 200 平方メートル以下であるもの 当該住宅用地
- 二 住宅用地でその面積が 200 平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第 384 条第 1 項において「住居の数」という。）で除して得た面積が 200 平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が 200 平方メートルを超えるものにあつては 200 平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

(住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例)

第 702 条の 3 第 349 条の 3 の 2 第 1 項又は第 349 条の 3 の 3 第 1 項（同条第 2 項において準用する場合及び同条第 3 項（同条第 4 項において準用する場合を含む。）の規定により読み替えて適用される場合を含む。次項において同じ。）の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第 702 条第 1 項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の 3 分の 2 の額とする。

2 第 349 条の 3 の 2 第 2 項の規定又は第 349 条の 3 の 3 第 1 項の規定により読み替えて適用される第 349 条の 3 の 2 第 2 項の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第 702 条第 1 項及び前項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額とする。

和歌山県 特定空家等の判断基準

本基準は「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項、同指針及び同ガイドラインにおいて、示された特定空家等に関する判断を行う際に用いる基準です。

この基準を、必要に応じて補足する内容を付加し、市町村が特定空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。

平成 29 年 2 月 8 日 策定

令和 2 年 2 月 3 日 改訂

令和 4 年 2 月 17 日 改定

和歌山県空家等対策推進協議会

目 次

1	はじめに	……4
2	特定空家等の調査に係る対象や対象地域の考え方について	……4
3	空き家の定義	……4
4	空家等の判断方法	……6
5	判定員心得	……7
6	判断基準	……8
	(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	……8
	(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態	……15、16
	(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	……15、18
	(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	……15、19
	特定空家等の判定票	……20

凡 例

ガイドラインの考え方

判定基準

参考としている考え方

1 はじめに

目的

本マニュアルは、「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。）」、「空家等に関する施策を総合的にかつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「指針」という。）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必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）に基づく措置を県内市町村において実施するために一定の基準を定めるものである。

2 特定空家等の調査に係る対象や対象地域の考え方について

空家等所有者に対する助言等や空き家の実態調査など、各種取組やその成果を踏まえ、特定空家等所有者に対する指導等の強化や除却支援等における物件調査への活用を図る。

次に具体の活用方針案を示す。なお、これらについては、空家等対策計画に位置付けることが望ましい。

- (1) 法第 12 条による所有者への情報提供や助言により、必要な対策が講じられない者に対し、法第 14 条の規定に基づき指導等の措置を実施
- (2) 空き家の除却支援を実施している市町村における物件調査への活用
- (3) 空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。

あ 中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている、または、今後、空家等の増加が見込まれる地区

い 歴史まちづくりを進める地域で、空家等の存在が観光振興を阻害している、または、空家等を活用して地域振興を図る地区

う 自治会等が空き家対策に主体的に取り組もうとしている地区

3 空き家の定義

(1) 法（抜粋）

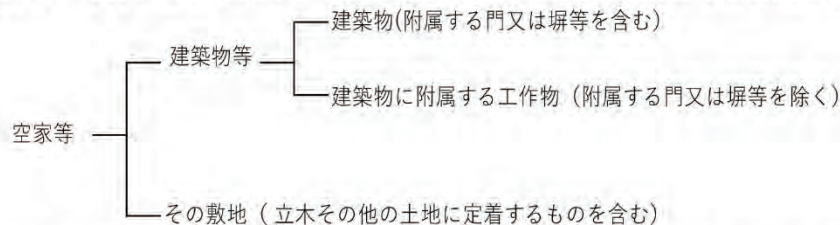
第二条

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。

解説

「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義である。

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とは、長期間に渡って継続している状態であることを意味するが、概ね年間を通じて建築物等の使用の実態がないこと。



- (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。

解説

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺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

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することのできるものであることに留意が必要である。

空家等を特定空家等として判断した後、法に基づき、特定空家等に対する措置を講じるに当たっては、当該特定空家等の状態及び当該特定空家等が周辺的生活環境に及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。上述したように、特定空家等については幅広く対象と判断することのできるものであるため、周辺的生活環境への悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促す観点から、そのまま放置すれば将来的に周辺的生活環境への悪影響が顕在化することが予見されるものとして早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する法第14条に基づく助言又は指導を開始することも考えられる。

なお、法第2条第1項の「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

「ガイドライン第1章 空家等に対する対応」

4 空家等の判断方法

解説

調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

建築物等の使用実態の有無については、法に定める調査等（法第9条、第10条により、調査等の時点での建築物及びその敷地などの状況等に基づき客観的に判断されるべきものであるが、実務上は、

- ・ 建築物等の朽廃等状況
- ・ 建築物等の用途
- ・ 建築物等への人の出入りの有無
- ・ 電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態あるか否か
- ・ 建築物等及びその敷地の登記記録、所有者等の住民票の内容
- ・ 建築物等の適切な管理が行われているか否か
- ・ 所有者等による固定資産税等の納付状況
- ・ 所有者等によるその利用実態についての主張

などの諸要素を総合的に考慮して判断されることになる。

「空家等対策特別措置法の解説」大成出版社

上記の内、市町村において即時入手可能な情報である次の事項から判断するものとする。

- (1) 水道の使用状況
- (2) 所有者等の住民票
- (3) 建築物等及びその敷地の登記記録
- (4) 所有者等の固定資産税等の納付状況

※ 歴史的・文化的価値のある建築物について

抽出した空き家または特定空家等と判定した建築物が歴史的・文化的価値等保存が必要な建築物に該当するか否かを市町村教育員会に確認するものとし、これに該当する場合は、特定空家等に認定後の措置等について十分打合せを行う必要がある。

5 判定員心得

(1) 特定空家等に対する措置に「必要な限度」の範囲

外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うこと。

空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

(2) 身分を示す証明書の携帯と提示

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。

(3) 立入調査を拒まれた場合等

法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第16条第2項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、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。

法に基づく立入調査は行政調査であり、法「第14条第1項から第3項までの施行」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第9条第5項に明示されているところである。

空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする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ものと考えられる。

空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は特定空家等に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第9条第1項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

(4) 守秘義務

業務の実施過程で知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。

参考「ガイドライン第3章 空家等に対する措置」

6 判定基準

特定空家等について、ガイドラインで示された4つの状態の判断を行ううえで、各状態の評点の合計が一定基準を超えた空家等を不良と判定するが、可能な限りすべての項目について、調査を行うことが望ましい。

なお、特定空家等には4つの状態が定義されているが、1つの状態で特定空家等に該当した場合においても、すべての状態について調査するものとする。

(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場合

一見して危険と判断される場合の取り扱い

一見して危険と判断される空き家については、倒壊、飛散する可能性が高いことから調査者の安全性を考慮し、判定票1(1)の「全体(1)～(3)」をCランクで評点100点とし、それ以降の調査を省略することができるものとする。

ただし、措置を行ううえで、「空き家の現状把握」、「悪影響が及ぶ範囲」、「切迫性」等について、把握しておく必要があるため、安全を確保した状態で、可能な限り調査を行うものとする。

(具体例)



熊本地震の被災家屋（西原村）

(1) 建築物の過半が崩壊した事例

《状況》

- ・一階部分が崩壊。
- ・二階の屋根にも被害が確認できる。

《考えられる措置》

- ・建築物全体の除却



熊本地震の被災家屋（西原村）

(3) 建築物が大きく傾斜した事例

《状況》

- ・1階部分に著しい傾斜が確認できる。

《考えられる措置》

- ・建築物全体の除却
- ・詳細な調査を行ったうえで、建て起こしによる補修

(1) 【調査項目】建築物の崩壊・落階の有無

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。
「ガイドライン〔別紙1〕」

(2) 【調査項目】基礎の不同沈下

- Aランク なし又は軽微
- Bランク 著しい床、屋根の
落ち込み、浮き上がり
- Cランク 小屋組の破壊、
床全体の沈下



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

地盤の沈下や構造骨組の部分的あるいは全体的な損傷により、屋根、小屋、土台等が上下方向に一様でない変形をしている状況を判断します。

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

(3) 【調査項目】柱の傾斜

- Aランク 1/60 以下
- Bランク 1/60～1/20
- Cランク 1/20 超



壁との距離：d

(参考)

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

下げ振りh=1,200mmの場合

Aランク	Bランク	Cランク
$d \leq 20\text{mm}$	$20\text{mm} < d \leq 60\text{mm}$	$d > 60\text{mm}$

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(基礎及び土台)

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

(柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等)

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

「ガイドライン〔別紙1〕」

(4) 【調査項目】基礎の破損又は変形

- Aランク なし
- Bランク 0を超え損傷率 65%未満
- Cランク 損傷率 65%以上
(大破・破壊)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷基礎長 () m・個 / 外周基礎長 () m・個 = () %

- ・基礎の損傷：幅0.3mm以上のひび割れ、剥落、破断、局部破壊、基礎の傾斜、移動など。
- ・損傷長さ：上記1ヵ所あたり損傷長さ1mとする。1m以内に損傷が集中する場合は、ひび割れ等が確認できる長さに1mを加算した長さとする。
- ・損傷基礎長は上記の損傷長さの合計とする。

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局 建築指導課/財団法人日本建築防災協会)

(5) 【調査項目】土台の腐朽又は破損

- Aランク なし
- Bランク 一部の断面欠損
(部材延長(本数)の腐朽率 0を超え~30%)
- Cランク 複数箇所の断面欠損
(部材延長(本数)の腐朽率 30%以上)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

【腐朽材の定義】

土台・柱にあつてはその断面積の5分の1以上、梁にあつてはその断面積の10分の1以上の腐朽又は折れの生じている断面をもつ材とする。

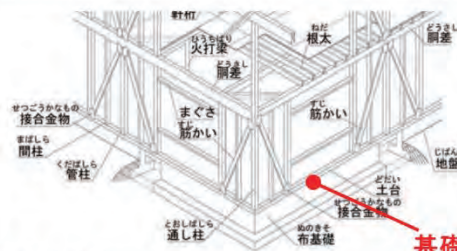
なお、白アリの侵食を生じている断面をもつこれらの材料は、腐朽割合に関わらず腐朽材とみなす。

(腐朽率) = 腐朽材(土台)の延長 / 外壁土台の延長

※「公立学校建物の耐力度調査の実施について」(平成14年3月27日、13文科初第1111号、文部科学省初等中等教育局長)

(6) 【調査項目】基礎と土台にずれ

- Aランク なし
- Bランク 部分的なずれが発生
- Cランク 過半にずれが発生



基礎と土台のずれ

(7) 【調査項目】柱・はり、筋かいの腐朽、破損又は変形

(断面欠損による判断)

- Aランク なし
- Bランク 一部の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率 0を超え~30%)
- Cランク 複数箇所の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率 概ね30%以上)

(損傷率による判断)

- Aランク なし
- Bランク 0を超え~60%未満
(軽微・小破・中破)
- Cランク 損傷率60%以上
(大破・破壊)

損傷柱



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

(断面欠損による判断) 土台の場合と同様

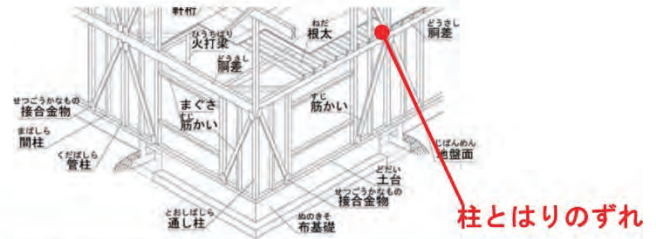
(損傷率による判断) 損傷柱 () 本 / 1階柱本数 () 本 = () %

・柱の損傷: 傾斜 1/20 以上、柱が移動している、割れが柱長さの 1/3 以上、断面積の 1/3 が欠損、折損(折れ)など。

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)

(8) 【調査項目】柱とはりのずれ

- Aランク なし
- Bランク 部分的なずれが発生
- Cランク 過半にずれが発生



ハ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(屋根ふき材、ひさし又は軒)

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

(外壁)

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

(看板、給湯設備、屋上水槽等)

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

(屋外階段又はバルコニー)

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

(門又は塀)

全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを

(9) 【調査項目】屋根の変形、屋根ふき材の剥落、軒の裏板、たる木等の腐朽、軒のたれ下がり、雨樋のたれ下がり

- Aランク なし
- Bランク 損傷率 0 を超え 65%未満
(小破・中破)
- Cランク 損傷率 65%以上
(大破・破壊)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷屋根面積 () m² / 屋根面積 () m² = () %

- ・ 屋根の損傷：屋根材のずれ、破損、はがれ、落下など。
- ・ 損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)

(2) 「そのまま放置すれば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」

以下、ガイドラインで示された3つの状態については、当該状態か否かを判断したうえで、影響度及び切迫性を評価する。

- ① 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
- ② 悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、例えば、直ちに屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれはないがこれらの部位が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないものの、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

「ガイドライン第2章 「特定空家等に対する措置」 の判断の参考となる基準①」

「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」、影響度が高い場合については、次のような項目が考えられる。

- ① 前面道路の通行量の多い（観光地、商店街、道路認定している道路など）
- ② 前面道路が通学路、避難路に指定されている
- ③ 特定空家等と周辺建築物との距離が近接している
- ④ 狭小な敷地で、住宅密集地に位置している
- ⑤ 景観保全に係るルールが定められている地区に位置している
- ⑥ 実際に悪影響を受けている近隣住民等からの情報提供がある
- ⑦ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

影響度が高いと判断する場合については、今後事例を積み重ね、例示内容を追加するものとする。

※ 影響度が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする。

特定空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

「ガイドライン第2章 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準②」

危険等の切迫性が高い場合については、次のような項目が考えられる。

- ① 気象状況（台風、積雪など）の影響を受ける地域である
- ② ねずみ、ハエなど動物・害虫等が増殖している
- ③ 悪臭が増している
- ④ 立木が電線等に接触している
- ⑤ 落書きが新たな落書きを誘発している
- ⑥ その他、早急に対処しなければならない事態

切迫性が高いと判断する場合には、今後事例を積み重ね、例示内容を追加するものとする。

※ 切迫性が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする。

(2) 「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」

(a) 著しく衛生上有害となっている状態

(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支障を及ぼしている。
- ・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支障を及ぼしている。

「ガイドライン〔別紙2〕」

- (b) 将来(a)の状態になることが予見される状態
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる状態
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある状態
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある状態
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある状態
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄によるねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある状態 「ガイドライン〔別紙2〕」

評点の合計が0点を超えるものを下表により特定空家等か否か判断する。

評点	不良度	判定
100点以上	高	該当（命令相当）
50点以上 100点未満	中	該当（勧告相当）
0点を超え 50点未満	低	該当（助言・指導相当）
0点（チェック項目があるが影響度無しのもの）	低・放置可	非該当

(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、既存の景観に関するルールに著しく適合し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ない状態となっている。
 - ・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
 - ・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (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。
 - ・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
 - ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
 - ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 「ガイドライン [別紙3]」

評点の合計が 100 点以上の空き家を特定空家等と判定する。

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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
- ・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。

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・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。
- ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

「ガイドライン〔別紙2〕」

評点の合計が100点以上の空き家を特定空家等と判定する。

特定空家等の判定票

※本判定基準(案)は、特定空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。
各市町村が定める要件を妨げるものではありません。

空家番号		整理番号(相談)	
所在地			
判定年月日		判定者	
構造	造	階数	階建

1 特定空家等の判定

(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

項目	箇所	判定内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点 (基礎点* 0.0,0.5,1.0)	
建築物	建築物の著しい傾斜	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的 助落等 <input type="checkbox"/>	過半の 崩落等 <input type="checkbox"/>		
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	100	なし・軽微 <input type="checkbox"/>	あり <input type="checkbox"/>	小屋組の破 壊 <input type="checkbox"/>		
		(3) 柱の傾斜	100	1/60以下 <input type="checkbox"/>	1/60~1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超 <input type="checkbox"/>		
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎, 土台, 柱, はり	(4) 基礎の破損・変形の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	
			(5) 土台の腐朽又は破損の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	~30% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>	
			(6) 基礎と土台のずれ	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
			(7) 柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	~30% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>	
			(8) 柱とはりのずれ	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
	屋根, 外壁等が脱落, 飛散等するおそれ	屋根葺き材, ひさし又は軒	(9) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	
			外壁等	(10) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし <input type="checkbox"/>	~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>
		(11) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無		20	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
		看板, 給湯設備, 屋上水槽等	(12) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり (落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり (落下危険性高) <input type="checkbox"/>	
			屋外階段又はバルコニー	(13) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり (落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり (落下危険性高) <input type="checkbox"/>
		門又は扉		(14) 門・扉の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>
	擁壁	擁壁	(15) 擁壁表面への水のみみ出し・流出の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>	
			(16) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>	
			(17) ひび割れ等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	使用限界 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>	
合計(基礎点合計=510点)								

・地域住民の生命等に危害を与えるおそれのある状態が確認できる場合はそれぞれCランクを選択できるものとする。

不良度の判定結果	評定合計値	不良度の判定	
		100点以上	不良度(高)
		50点以上100点未満	不良度(中)
		0点を超え50点未満	不良度(低)
0点		健全	

敷地境界からの離れ	(1) 隣地境界と建築物(*)の離れ(最短距離)(L=)	概ね	m	離れ(大)			離れ(中)			離れ(小)		
				2階建以内	L>概ね5m	概ね3m≤L≤概ね5m	L<概ね3m					
				3階建以上	L>概ね10m	概ね6m≤L≤概ね10m	L<概ね6m					
				(2) 公衆用道路と建築物(*)の離れ(最短距離)(L=)	概ね	m	2階建以内	L>概ね5m	概ね3m≤L≤概ね5m	L<概ね3m		
				3階建以上	L>概ね10m	概ね6m≤L≤概ね10m	L<概ね6m					

*適宜、塀などとの関係性も確認する

影響度の判定結果	道路側離れ(大)			道路側離れ(中)			道路側離れ(小)		
	隣地側離れ(大)	影響度(低)		影響度(中)		影響度(高)			
	隣地側離れ(中)	影響度(中)		影響度(中)		影響度(高)			
	隣地側離れ(小)	影響度(高)		影響度(高)		影響度(高)			
個別要因による判定理由	影響度(低)		影響度(中)		影響度(高)				

・個別要因により、同等と判断できる場合には、影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。
・切迫性が高い場合には、影響度の判定結果欄で影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。

特定空家等の判定

特定空家等の判定結果	判定区分	影響度(高)		影響度(中)		影響度(低)		
		不良度(高)	該当(命令相当)		該当(命令相当)		該当(勧告相当)	
		不良度(中)	該当(命令相当)		該当(勧告相当)		該当(助言・指導相当)	
		不良度(低)	該当(勧告相当)		該当(助言・指導相当)		非該当	
	健全			非該当				

※ 擁壁(15)~(17)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

×0 ×1 ×2 ×1 ×2

項目	判断内容	基礎点 (A)	該当	影響度 (B)			切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				なし	低	高	低	高	
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低い使用が目視により確認できる	25	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	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	30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある	15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	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	30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある	15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある	15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある	15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
合計(基礎点合計=170点)									

		不良度の判定	
不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度(高)
		50点以上100点未満	不良度(中)
		0点を超え50点未満	不良度(低)
		0点(チェック項目があるが、影響度がなしのもの)	不良度(低) 放置可
		0点(チェック項目がないもの)	健全

特定空家等の判定			
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	該当(命令相当)
		不良度(中)	該当(催告相当)
		不良度(低)	該当(助言・指導相当)
		不良度(低) 放置可または健全	非該当

(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 ×2

項目	判断内容	基礎点 (A)	該当	影響度 (B)		評点 (A*B)
				低	高	
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	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	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	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	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
合計(基礎点合計=400点)						

		不良度の判定	
不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度(高)
		100点未満	不良度(低)

特定空家等の判定			
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	該当
		不良度(低)	非該当

(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 ×2 ×1 ×2

項目	判断内容	基礎点 (A)	該当	影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	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	25	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	25	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある	30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある(例 敷地境界付近の材にシロアリ被害が確認できる)	-30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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	30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	50	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
合計(基礎点合計=340点)								

不良度の判定結果		不良度の判定	
		100点以上	100点未満
評定合計値		不良度(高)	
		不良度(低)	

特定空家等の判定結果		判定区分		特定空家等の判定	
		不良度(高)	不良度(低)	該当	非該当

2 措置の検討

「不良度の評点」、「影響度」及び「切迫性」が高い特定空家等から優先順位をつけて、措置を実施するものとする。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)

緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所
-------------	-------	-------

【判定票使用に当たっての留意事項】

・個別要因等により判断した項目がある場合は、コメント欄に記載する

・特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。



かつらぎ町空家等対策計画

発行 かつらぎ町

〒649-7192 和歌山県伊都郡かつらぎ町大字丁ノ町2160番地

☎ TEL 0736-22-0300 📠 FAX 0736-22-6432