上三川町空家等対策計画

平成３１年３月

（令和６年３月改定版）

上三川町

目 次

第１章 計画の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P1

１ 計画策定の背景

２ 計画の位置付け

３ 計画の対象

４ 計画期間

第２章 空家の現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P2

１ はじめに

２ 人口・世帯

３ 空家等の実態

第３章 空家等対策に関する基本的方針・・・・・・・・・・・・P6

１ 基本理念

２ 基本的な方針

３ 計画の方向性

第４章 空家等対策の具体的な取組と目標・・・・・・・・・・・P8

１ 対策の方向性

２ 具体的な取組

３ 計画目標

第５章 空家等対策の推進体制・・・・・・・・・・・・・・・・・P13

１ 相談への対応

２ 実施体制の整備

３ 進捗管理と検証

資料編

１ 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・P15

２ 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則・・・・・P29

３ 上三川町空家等対策の推進に関する条例・・・・・・・・・P30

４ 上三川町空家等対策の推進に関する条例施行規則・・・・P33

５ 上三川町空家等対策協議会規則・・・・・・・・・・・・・・P36

６ 上三川町特定空家等判断基準・・・・・・・・・・・・・・・P38

第１章 計画の趣旨

１　計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。

これらの中には、適切な管理が行われていない「空家等」が年々増加しており、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化や景観の阻害等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ものがあり、今後、空家等が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するために、平成２６年１１月に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。）が公布され、平成２７年５月に全面施行となり、令和５年１２月には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）が施行されました。

本町においても、平成２９年７月１日に上三川町空家等対策の推進に関する条例（平成２９年条例第１８号）が施行され、平成３１年３月に策定した上三川町空家等対策計画（以下「本計画」という。）のもと、空家等の問題解決に向け取り組んでまいりました。

今回、当初計画の期間満了に伴い、これまでの取組や社会情勢の変化を踏まえ、空家等対策の基本方針を示し、町、所有者等、町民、民間事業者等が一体となって空家等対策を総合的かつ計画的に推進し、町民等の良好な生活環境の保全及び地域活性化に資することを目的とし、本計画を改定することといたしました。

２　計画の位置付け

本計画は、法第６条第１項の規定に基づき、平成２７年２月に国から示された「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。）に即した計画として策定するものです。

また、「栃木県住宅マスタープラン」や「上三川町第７次総合計画」、「上三川町都市計画マスタープラン」など関連する計画との整合性を図ります。

空家等対策の推進に関する特別措置法第７条第１項
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を定めることができる。
上三川町空家等対策協議会規則第３条
協議会は、次に掲げる事項について協議する。
(1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。

３　計画の対象

⑴ 空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第２条第１項に規定する「空家等」のうち、建物については、主に一戸建ての住宅を対象とします。

⑵ 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、上三川町内全域とします。

４　計画期間

本計画の期間については、５年間とします。

今回、当初計画の策定から５年間の期間満了に伴い、これまでの空家等対策の実績を鑑み、継続して適正な進行管理を行うとともに、見直しを行い、令和６年度から令和１０年度までの５年間を対象として、本計画を改定いたしました。

また、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

第２章　空き家の現状と課題

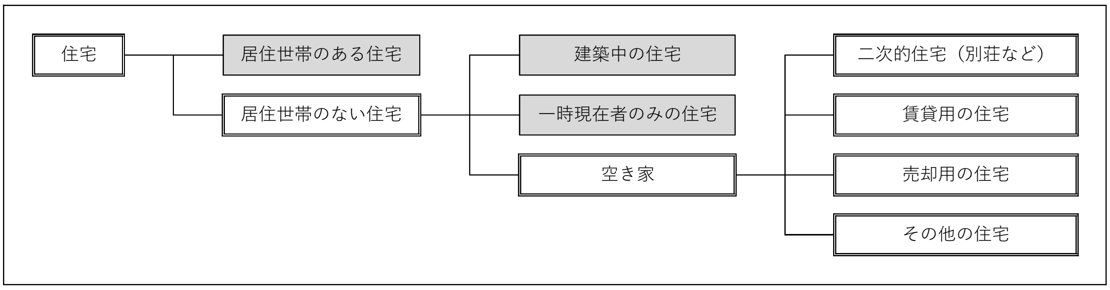
１　はじめに

この章では、住宅・土地統計調査等各種データに基づき、空き家の現状と課題についてまとめています。

住宅・土地統計調査は、住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とし、総務省統計局が、昭和２３年以来５年ごとに実施しているものです。調査方法は抽出調査であり、結果は推計値となっています。

なお、住宅・土地統計調査における空き家は、アパート等は部屋ごとに空き家数を計上するなど、法における「空家等」の定義とは異なります。

住宅・土地統計調査における空き家の定義は次のとおりです。



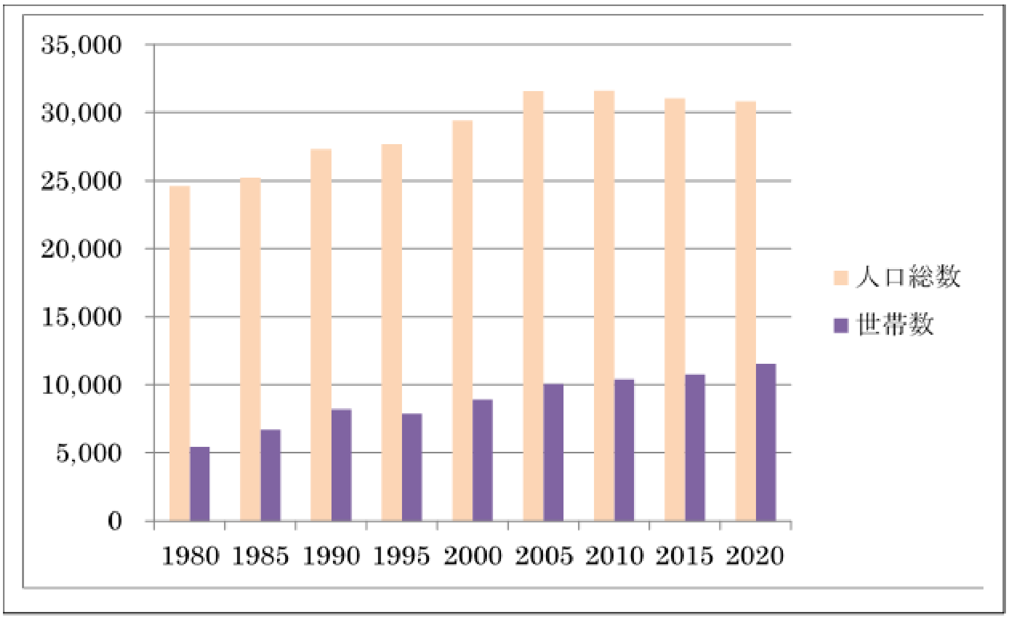
<table>
<tr><th colspan="2">種 類</th><th>概 要</th></tr>
<tr><td rowspan="2">二次的住宅</td><td>別荘</td><td>週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅でふだんは人が住んでいない住宅</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>ふだん住んでいる住宅とは別に，残業で遅くなったときに寝泊りするなど，たまに寝泊りしている人がいる住宅</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸用の住宅</td><td>新築・中古を問わず，賃貸のために空き家になっている住宅</td></tr>
<tr><td colspan="2">売却用の住宅</td><td>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</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の住宅</td><td>上記以外の人が住んでいない住宅で，例えば，転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（※空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）</td></tr>
</table>

２　人口・世帯

(1) 人口・世帯の推移

上三川町の人口は、国勢調査によりますと１９８０年には、人口２４，５９７人、世帯数５，４１９世帯、１世帯あたりの人員４．５３人でしたが、人口及び世帯数ともに増加し、２０２０年の国勢調査では、人口３０，８０６人、世帯数１１，５４４世帯となり、１世帯あたりの人員は、２．６６人となっています。

人口につきましては、２０１０年調査の３１，６２１人をピークに、現在は減少傾向にあります。



(2) 将来人口推計

本町の将来人口は、平成２７年に策定し、令和２年３月に改定された上三川町人口ビジョンによると、今後は、全国的な人口減少時代の到来や少子高齢社会の進展の動きから緩やかに減少を続け、２０４０年には２５，５２４人にまで減少すると予想されています。

3　空家等の実態

(1) 住宅総数と空き家数等

平成３０年住宅・土地統計調査の住宅総数は、１１，５１０戸で、空き家は、１，２８０戸となっております。５年前の平成２５年の調査では、住宅総数は、１０，７９０戸で、空き家数は、１，３６０戸であったことから、空き家数は減少していることがうかがえます。

(2) 空家等の現状

本町の住宅・土地統計調査による空き家率は、平成２５年の調査では１２．６０％、平成３０年度の調査では１１．１２％と減少しました。しかし、同じ期間の全国の空き家率は０．０８％上昇、栃木県でも１．０２％上昇していることから、今後は本町も空き家率が上昇していく可能性があります。

上三川町の住宅総数・空き家数・空き家率の推移

区分	平成25年(2013)年			平成30(2018)年		
	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)
全国	60,631,000	8,196,400	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6
栃木県	879,100	143,400	16.3	926,700	160,700	17.3
上三川町	10,790	1,360	12.6	11,510	1,280	11.1

(3) 空家等実態調査

① 空家等実態調査の概要

本町における空き家に関する実態の把握や対策を検討するため，町内全域で、平成２９年度及び令和４年度に空家等実態調査を実施しました。

○一斉調査（平成２９年度実施）
調査時期：平成２９年８月から９月
調査対象：過去に自治会を通じて行った空家等実態調査結果を基に把握した空家等の可能性がある一戸建ての住宅
調査内容：外観調査による空家等状態の分類（建物の腐朽破損度等）

○一斉調査（令和４年度実施）
調査時期：令和４年９月から１０月
調査対象：前回調査で把握した空家等に加え、空家等相談により把握した空家等の可能性がある一戸建ての住宅及び上水道が閉栓されている一戸建て住宅
調査内容：外観調査による空家等状態の分類（建物の腐朽破損度等）

空家等の状態は以下のとおりに分類します。
Ａ：管理物件・・・売り貸しの看板等がある状態
Ｂ：問題なし・・・周辺の生活環境を害しておらず、問題のない物件
Ｃ：管理不全・・・管理不全部分があるため、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼす懸念があり、適正な管理が必要な状態
Ｄ：危険性あり・・建物が老朽化等により、大規模な修繕が必要であり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている状態
Ｅ：特定空家・・・Ｄ区分に該当する状態で、危険な進行状態であり周囲への影響度を考慮し、指導等を行う時間的余裕がない緊急を要す状態

② 空家等実態調査結果

空き家判定区分による状況

項目	令和4年度		平成29年度		増減数	増減率
	件数	比率	件数	比率		
A判定	6	3.3%	8	4.6%	-2	-25.0%
B判定	102	56.7%	68	38.9%	34	50.0%
C判定	47	26.1%	78	44.6%	-31	-39.7%
D判定	21	11.7%	21	12.0%	0	0.0%
E判定	4	2.2%	0	0.0%	4	
合計	180	100.0%	175	100.0%	5	2.9%

地区別空き家数・空き家率

地区	令和4年度		平成29年度		増減数	増減率
	件数	比率	件数	比率		
本郷地区	46	25.6%	52	29.7%	-6	-11.5%
上三川地区	71	39.4%	70	40.0%	1	1.4%
明治地区	63	35.0%	53	30.3%	10	18.9%
合計	180	100.0%	175	100.0%	5	2.9%

地区別空家等管理状況（戸）

判定	本郷地区				上三川地区				明治地区			
	R4	H29	増減数	増減率	R4	H29	増減数	増減率	R4	H29	増減数	増減率
A判定	2	0	2		3	7	-4	-57.1%	1	1	0	0.0%
B判定	20	19	1	5.3%	39	24	15	62.5%	43	25	18	72.0%
C判定	12	21	-9	-42.9%	22	32	-10	-31.3%	13	25	-12	-48.0%
D判定	10	12	-2	-16.7%	6	7	-1	-14.3%	5	2	3	150.0%
E判定	2	0	2		1	0	1		1	0	1	
合計	46	52	-6	-11.5%	71	70	1	1.4%	63	53	10	18.9%

本調査において把握した空家等とともに，町民等から相談が寄せられた周囲に悪影響を及ぼしている空家等についても，定期的に調査を実施することで，本町の実態把握と効果的な対策を講じるための基礎資料として活用していきます。

第３章　空家等対策に関する基本的方針

１　基本理念

本町の空家等対策は、空家等の状況や全国的な取組、社会的動向を踏まえた中で、町民の生活環境の保全を図るとともに、空家等を資源として活用した地域コミュニティの活性化に結びつけながら、空家等の発生や予防に取り組み、安全・安心な生活環境の確保と地域の活性化を図ることを基本理念に掲げます。

①適切な管理が行われていない空家等に対して必要な措置を講じ、町民の安全・安心な生活環境を確保します。

②空家等を地域の資源ととらえ、空家等を活用したまちづくりを推進します。

③ 町、地域、空家等所有者等が相互に連携し、空家等の発生の抑制を図ります。

2　基本的な方針

(1) 空家等の管理の原則

空家等は、本来、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権により、所有者等の権利が保障されていますが、その一方で所有者等が適正に管理する責任が求められます。

法第５条においても、空家等の所有者又は管理者は、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されています。

隣家が空家等を原因として被害に遭った場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則です。

(2) 適正管理に向けた対策

本町は、法の趣旨を尊重し、町民と地域の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るため、町民や関係機関の協力を得ながら、管理不全な空家等について、所有者等に適正な管理を行うよう促していきます。

(3) 自然災害時の対応

自然災害による空家等の破損、倒壊、廃材の飛散等への対応は、所有者等が空家等の周辺の生活に悪影響を及ぼさないよう、空家等の管理の原則に基づき、所有者等の責任により適切に対応することを原則とします。

3　計画の方向性

空家等が発生し、放置される要因は様々であり、それから生じる課題は居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。

そのため、空家等対策を行っていくためには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示したうえで各種施策を検討・実施していきます。

また、今後、町内の空家等は増加していくことが懸念されるため、空家等の適正な管理を促進し、活用および予防対策を進めていくこととします。

(1) 空家等の発生抑制

空家等は、放置され老朽化が進むほど、除却等に要するコストが増大します。また、放置年数が経過するにつれて所有者等の把握が困難になります。空家等対策においては、問題が深刻化する前の早期対応と、空家等を発生させない抑制、空き家期間の短縮が重要です。そのため、地域と連携して早期の情報収集や所有者等への意識啓発に努めます。

⑵ 空家等の有効活用

空家等を地域の資源ととらえ積極的に有効活用することで、移住・定住促進・起業支援・コミュニティの場や学びの拠点として提供することで地域の活性化を図っていきます。

⑶ 空家等の管理不全の解消

適正な管理が行われていない空家等は、防犯・防火・防災・衛生・景観など様々な面から周辺環境に影響を生じさせることとなり、町民からの相談や苦情が年々増加しています。そのため、町民や関係機関の協力を得ながら所有者等に適切な管理を促し、管理不全な空家等の解消に努めます。

⑷ 空家等対策推進体制の強化

空家等の対策を実施するに際しては、庁内の様々な課に関係することから、必要に応じて、対策に関する協議を行い、実施の検討をしていくこととします。

第４章　空家等対策の具体的な取組と目標

１　対策の方向性

空家等が発生し、放置される要因は様々であり、そこから生じる課題は家屋を利用している間から除却後の跡地利用までの各段階にわたっており、特に管理不全な空家等は周辺の環境へ及ぼす影響は大きいため早急な対応が必要です。

しかし、空家等は個人の資産であり、所有者等に建物やその敷地の適正管理をする責務があるため、町や近隣の住民など第三者が直接の措置を行うことが難しい現状にあります。

そのため、空家等対策を行うには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が求められることから、その方向性を示したうえで各種施策を検討・実施していきます。

また、今後、町内の空家は増加していくことが予想されることから、空家等の適正な管理を促進し、活用および予防対策を進めていくこととします。

２　具体的な取組

⑴ 取組

空家等の対策を有効的に進めていくため、「栃木県住宅マスタープラン」、「上三川町第７次総合計画」に合わせ、将来を見据えた計画の検討・実施と早急に取り組むべき課題解決を同時に実施します。

(2) 地域と協働した取組の推進

空家等の問題を町全体の課題として捉え、地域全体で空家等の問題を解消するため、町と町民・自治会・事業所等がそれぞれの役割やできることを考え、協働して取り組んでいきます。

(3) 空家等の発生抑制

昭和４０年代から一貫して増加していた本町の人口は、平成２２年をピークに少子化などの影響により、減少傾向にあります。それに反して世帯数は引き続き増加すると予想されます。空家等の発生抑制には確実な将来予測を行うことと、既存空家等の対策のみならず、新たな空家等が発生しないよう予防・抑制を行うことが重要です。そこで、本町では以下の取組を行います。

①町内における空家等の将来予測

②町民意識の醸成・啓発

　ア　町民への情報発信

　イ　自治会を単位としたきめ細かな対応

　　地域【町民・自治会】、事業所等

　　・地域の空家等の管理不全化を予防
　　・自身所有の住宅等の空家化を予防
　　・自身所有の空家等の適正管理

　　町

　　・管理不全な空家等への対策を実施
　　・新たな空家等の発生を予防する取組
　　・空家等に関する相談の受付など、地域への支援協働

　　空家等の所有者等

　　・所有する空家等の適正管理
　　・管理不全の解消

　ウ 相続対策の推進

　エ 行政や地域による高齢者への働きかけ

③住宅ストックの良質化の推進

　ア 移住希望者への情報提供

　イ 空き家バンクの活用や空家再生に向けた事業の推進

④ 居住・使用の持続による発生抑制

　ア 耐震診断、耐震改修費用助成の継続

(4) 空き家期間の長期化の抑制

空き家期間が長期化した空家等は、老朽化が進み、活用するための修繕や除却等に要する費用が増大し、さらなる空き家期間の長期化につながってしまいます。

町では、発生した空家等の空き家期間を長期化させないように、以下の取組を行います。

①所有者等の早期把握

ア　地域や事業所等との協働による空家等に関する情報収集

イ　町内空家等の継続的な実態把握

ウ　庁内での空家等の情報共有

②所有者等の意識の醸成・啓発

ア　所有者等への情報発信

イ　町広報紙、町ホームページ、チラシ等による情報提供、出前講座の実施

ウ　特定空家等に判定された所有者等に対して助言・指導等

③活用・除却のための情報提供

ア　関係機関との連携による情報発信

イ　町広報紙、町ホームページ、チラシ等による情報提供、出前講座の実施

ウ　所有者等からの相談体制の強化

(5) 所有者等による適正管理

管理が適切にされないまま放置された空家等は、その建物の老朽化を招くだけでなく、防犯・防火・防災・衛生・景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることになります。

町では、空家等の状態を悪化させないための適正管理の徹底や、空家等からもたされる影響を排除するための改善・除却など、所有者等による自主的な対応を促進するため、以下の取組を行います。

①所有者の把握

ア　地域や事業所等と協働しての対象物件の情報提供

イ　町内に存在する空家等の実態を継続的に把握

ウ　庁内での空家等に関する情報共有

②所有者等による適正管理の徹底

ア　町広報紙、ホームページ、チラシ等による適正管理の啓発

イ　所有者等からの相談体制の強化

③所有者等による自主的な改善や除却等の促進

ア　法に基づく、助言・指導の強化

イ　空家等を利活用するための支援制度の検討

ウ　空家等を除却するための国の補助制度の活用

(6) 空家等の利活用

空家等が放置される原因の一つに、所有者等に空家等の活用を行う意向がないことがあげられます。

町では、所有者等に対し空家等の適正管理を求めることとあわせ、空家等を流通させるための意識啓発、各種情報の提供、地域での働きかけなどを通して、空家等の活用に向けての動機づけを行います。

①活用・流通のための環境整備

ア　所有者等への働きかけ

イ　利活用可能な空家等の情報発信

ウ　空き家バンク制度の充実

エ　空家等と利用希望者のマッチング体制の整備

②空家等を活用するための支援

ア　所有者等に対する支援制度の検討

イ　使用者等に対する支援制度の検討

(7) 管理不全な空家等に対する対応

適正な管理が行われていない空家等については、迅速に法による助言・指導等を行い、周辺居住環境に及ぼす危険性を速やかに防除する対策を検討します。

特に、適切な管理が行われていない空家等のうち、特定空家等と判断されたものについては、法第２２条に基づき対策を推進します。

①適正管理に向けての支援・誘導

ア　所有者等に対する空家等の管理者意識の醸成・方策の検討

イ　空家等の活用に向け、制度・支援の提案

ウ　適正管理を行うための方法の提案

②自主的な改善や除却等の促進

ア　法に基づく助言・指導

イ　空家等の修繕や除却に対する支援策の検討

ウ　除却後の土地の利活用についての検討

(8) 特定空家等に対する措置

①特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方

特定空家等とは、法第２条第２項にて、以下のいずれかの状態にあると認められる空家等と規定されています。

・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

・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
・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

本町では、空家等が上記の状態であると認められる特定空家等に該当するとの判断は、国土交通省が定めた「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」を参考に策定した「上三川町特定空家等判断基準」に準ずることとします。

②特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

上三川町空家等対策協議会にて特定空家等に該当するか協議し、協議の内容を踏まえ、町長が判断することとします。

(9) 跡地利用

空家等の除却だけを進めると、空き地が増加し、それらがそのまま放置されると雑草が繁茂するなど別の問題が生じることが懸念されます。

空き地についても安全で安心なまちづくりの観点から、有効な活用がされるよう検討します。

(10)総合的な取組

個別の空家等への対策を行うとともに、空家等予防・発生から除却後の空地利用までを見通し、かつ空家等を含めた地域全体の将来を考えながら、本町の上位計画と連携した空家等の対策を推進します。

3　計画目標

基本的な方針に対する成果指標としては、基本方針⑴空家等の発生抑制については、新規に空家等になった件数及び空き家等総数を指標とします。基本方針⑵空家等の有効活用については、空き家バンクの成約数及び中古住宅の取得支援数を指標とします。基本方針⑶空家等の管理不全の解消については、空き家物件の推移比較を行い、前回空家等実態調査時よりも改善または空き家が解消された件数を指標とします。

基本方針	成果指標	実績値 令和4年度 (2022年度)	目標値 令和10年度 (2028年度)
⑴	新規に空家等になった件数（※1）	96件	96件以下
	空家等総数	180件	180件以下
⑵	空き家バンクの成約数（累計）（※2）	2件	15件
	中古住宅の取得支援数（累計）（※3）	28件	80件
⑶	前回空家等実態調査時よりも改善または空き家が解消された件数（※4）	110件	121件

※１　新規に空家等になった件数

実績値：平成29(2017) 年度から令和4(2022) 年度までの間に新規に空家等となった件数

目標値：令和5(2023)年度から令和10(2028)年度までの間に新規に空家等となった件数

※２　空き家バンクの成約数(累計)

実績値：平成31(2019)年度から空き家バンク制度を開始し、令和4(2022)年度までの成約数

目標値：令和10(2028)年度までの累計成約数

※３　中古住宅の取得支援数(累計)

実績値：平成31(2019)年度から定住促進住宅取得支援金制度を開始し、令和4(2022)年度までの中古住宅の取得支援数

目標値：令和10(2028)年度までの中古住宅の取得支援累計数

※４　前回空家等実態調査時よりも改善または空き家が解消された件数

実績値：令和4(2022)年度空家等実態調査による結果、前回調査の平成29(2017)年度より改善または空き家が解消された件数

目標値：令和9(2027)年度実施予定の空家等実態調査による結果、令和4(2022)年度空家等実態調査結果より、改善または空き家が解消された件数

第５章　空家等対策の推進体制

１　相談への対応

(1) 相談窓口の体制

町民からの空家等に対する苦情や所有者等からの利活用に関する相談などに迅速に対応するため、関係各課の連携を含めた体制の整備が必要になります。町で

は、町民の分かりやすい包括的かつ体系的な体制の整備を行います。

⑵ 庁内の役割分担

空家等対策においては、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、前記⑴相談窓口の体制の整備と合わせ、その連携を持続的に行うことができるよう、役割分担と担当所属の明確化を行います。

⑶ 空家等に関するデータベースの整備

空家等に関する正確な情報を共有し、空家等の対策を効率的に推進するため、空家等のデータベースの整備を行います。

⑷ 専門家、民間事業者との連携

民間事業者や専門家で組織する各種関係団体との連携に加え、町場での流通促進を図るため、個々の事業者が取組に参画しやすい環境を整備するなど、関係機関との連携を進めていきます。

2　実施体制の整備

⑴ 上三川町空家等対策協議会

空家等対策計画に関する作成、変更並びに実施に関する協議や、特定空家等に関する措置に対する意見照会等について、町長ほか地域住民、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者等で構成する「上三川町空家等対策協議会」を平成２９年度から設置しています。

⑵ 関係団体との連携

空家等対策を推進するためには、地域社会全体による取組が必要なため、関係団体と連携を図り、空家等対策に取り組んでいきます。

3　進捗管理と検証

計画は、その策定過程が重要であると同時に、着実に進めていくことが重要であることから、計画の進捗管理と事業を検証し、適宜見直しを行います。そのための体制を確実に整備し、計画の実現に努めます。

この計画に位置づけた具体的な事業等の取組状況を検証し、その結果を公表します。

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号）
（令和五年十二月十三日法律五十号一部改正）

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。

（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。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

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）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

（経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域）

第一条　空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

一　地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域

二　地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域

三　観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成二十年法律第三十九号）第二条第二項に規定する滞在促進地区

四　前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村（特別区を含む。以下同じ。）が認める区域

（公示の方法）

第二条　法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

（空家等対策計画の作成等の提案）

第三条　法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

附　則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

附　則　（令和五年一二月一二日総務省・国土交通省令第一号）

この省令は、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の施行の日（令和五年十二月十三日）から施行する。

上三川町空家等対策の推進に関する条例

平成29年6月16日
条例第18号
改正　令和6年3月18日

（目的）
第1条　この条例は、本町における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、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する対策についての基本理念並びに町、町民、空家等の所有者等及び事業者の責務その他必要な事項を定めることにより、町民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もって地域力の維持向上に資することを目的とする。

（定義）
第2条　この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（基本理念）
第3条　空家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう、必要な措置が適切に講じられなければならない。

2　空家等に関する対策は、その地域資源としての活用を促進するため、情報の収集、整理その他の必要な措置が講じられなければならない。

3　空家等に関する対策は、町、町民、空家等の所有者等及び町内で不動産業及び建設業に関連する事業を営む者（以下「事業者」という。）が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。

（町民、空家等の所有者等及び事業者の責務）
第4条　町民、空家等の所有者等及び事業者は、前条に定める空家等に関する対策についての基本理念（次条において「基本理念」という。）にのっとり、町が実施する対策に協力するよう努めなければならない。

（町の責務）
第5条　町は、基本理念にのっとり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施

するものとする。

(情報提供)
第6条　町民及び事業者は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を町に提供するよう努めなければならない。

2　町長は、前項の規定により提供された情報を適正に管理するものとする。

(特定空家等の認定)
第7条　町長は、空家等に関し前条第1項の情報提供を受けたとき又は特定空家等と疑われるときは調査を行い、第9条に定める上三川町空家等対策協議会(第9条第1項を除き、以下「協議会」という。)の意見を聴き、当該空家等が法第2条第2項に定める特定空家等と認められるときは、特定空家等として認定するものとする。

2　前項に定めるもののほか、特定空家等の認定に関し必要な事項は、町長が別に定める。

(助言、指導等に係る手続)
第8条　町長は、法第22条第1項から第3項までの規定により必要な措置を助言し、指導し、若しくは勧告し、又は命じようとする場合において、必要があると認めるときは、協議会の意見を聴くものとする。

(協議会の設置等)
第9条　法第8条第1項に規定する事項及び前2条に定める事項のほか、空家等に対する措置等に関する事項を調査協議するため、上三川町空家等対策協議会を置く。

2　協議会は、委員7人以内をもって組織する。

3　委員は、町長のほか地域住民、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他町長が必要と認める者で構成する。

4　委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5　委員は、再任されることができる。

（緊急安全措置）
第10条　町長は、適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、広場その他の公共の場所において、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（以下この条において「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置を採ることができる。

2　町長は、前項の措置を採ったときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3　前項の規定にかかわらず、町長は、第1項の措置をとった場合において、当該措置に係る空家等の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　町長は、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

（委任）
第11条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附　則

（施行期日）
1　この条例は、平成29年7月1日から施行する。

（経過措置）
2　この条例の施行日以後、最初に委嘱する委員の任期は第9条の規定にかかわらず、平成31年3月31日までとする。

（特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）
3　特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和35年上三川町条例第6号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

上三川町空家等対策の推進に関する条例施行規則

令和元年11月11日
規則第31号
改正　令和6年3月18日

（趣旨）
第1条　この規則は、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。）及び上三川町空家等対策の推進に関する条例（平成29年上三川町条例第18号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）
第2条　この規則において使用する用語の意義は、法及び条例の例による。

（立入調査）
第3条　法第9条第3項に規定する空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）への通知は、空家等立入調査通知書（別記様式第1号）により行うものとする。

2　法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（別記様式第2号）とする。

（特定空家等の認定）
第4条　条例第7条第1項に規定する特定空家等の認定を行うときは、特定空家等認定通知書（別記様式第3号）により行うものとする。ただし、当該所有者等を確知することができないときは、この限りでない。

2　特定空家等と認めるに当たっての基準は、町長が別に定める。

（特定空家等に対する措置に係る様式）
第5条　条例第8条に規定する特定空家等に対する措置に必要な様式は、次の各号に掲げる様式により行うものとする。

(1)　法第22条第1項の規定による助言又は指導は、助言・指導書（別記様式第4号）により行うものとする。

(2)　法第22条第2項の規定による勧告は、勧告書（別記様式第5号）により行うものと

する。

(3)　法第22条第3項の規定による命令は、命令書(別記様式第6号)により行うものとする。

2　前項第3号の命令を行う前に行う、法第22条第4項の規定による命令前の通知は、命令に係る事前の通知書(別記様式第7号)により行うものとする。なお、この通知を受けた者は、通知を受けた日から5日以内に意見書(別記様式第8号)又は意見聴取請求書(別記様式第9号)を提出することができる。

3　前項の意見聴取請求書の提出があったときは、町長は、法第22条第6項の規定により、公開による意見の聴取を行わなければならない。なお、意見の聴取を行うときは、同条第7項の規定により、意見聴取通知書(別記様式第10号)により通知するとともに、これを公告するものとする。

(行政代執行の手続)
第6条　法第22条第9項又は第10項の規定による代執行に係る行政代執行法(昭和23年法律第43号)第2条に規定する措置を行う場合において、次の各号に定める文書は、当該各号に定める様式によるものとする。

(1)　行政代執行法第3条第1項に規定する文書　戒告書(別記様式第11号)

(2)　行政代執行法第3条第2項に規定する代執行令書　代執行令書(別記様式第12号)

(3)　行政代執行法第4条に規定する証票　執行責任者証(別記様式第13号)

(緊急安全措置)
第7条　条例第10条第2項に規定する緊急安全措置を講じたときの通知は、緊急安全措置実施通知書(別記様式第14号)により行うものとする。

2　条例第10条第3項の規定による告示は、緊急安全措置告示(別記様式第15号)により行うものとする。

(費用の徴収)
第8条　条例第10条第1項又は法第22条第9項に基づき実施した措置に要した費用の徴収は、緊急安全措置・代執行費用納付命令書(別記様式第16号)により行うものとする。

2　前項の措置に要する費用が、同項の緊急安全措置・代執行費用納付命令書による納期限までに納付されない場合は、所有者等に対する督促を緊急安全措置・代執行費用納付督促状(別記様式第17号)により行うものとする。

(委任)

第9条　この規則に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附　則

この規則は、公布の日から施行する。

上三川町空家等対策協議会規則

平成29年6月16日
規則第32号
改正　令和6年3月18日

（趣旨）

第１条　この規則は、上三川町空家等対策の推進に関する条例（平成２９年上三川町条例第１８号。以下「条例」という。）第９条の規定に基づき、上三川町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第２条　この規則において使用する用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

（所掌事務）

第３条　協議会は、次に掲げる事項について協議する。

(1)　空家等対策計画の作成及び変更に関すること。

(2)　空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。

(3)　空家等対策の推進に関する特別措置法（平成２６年法律第１２７号。以下「法」という。）第９条第１項に基づく空家等の調査及び同条第２項に基づく特定空家等の立入調査の方針に関すること。

(4)　法第２２条第１項から第３項までの規定に基づく特定空家等に対する措置の方針に関すること。

(5)　その他協議会が必要と認めること。

（委員の守秘義務）

第４条　委員は、職務上知ることのできた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

（会長及び副会長）

第５条　協議会に、会長及び副会長各１人を置く。

２　会長は、町長をもって充て、副会長は、会長が協議会に諮って指名する者をもって充てる。

３　会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

４　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第６条　協議会は、会長が招集する。

２　協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
３　協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

（庶務）

第７条　協議会の庶務は、建築課において処理する。

（補則）

第８条　この規則に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附　則

この規則は、平成２９年７月１日から施行する。

上三川町特定空家等判断基準

令和６年３月

１．趣旨

本基準は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」第６条の規定に基づき策定する上三川町空家等対策計画を踏まえ、法第２条第２項に規定する特定空家等の判断を行うために定めるものである。

また、本基準は、法第２２条第１４項の規定に基づいて国土交通省が定めた「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）」の中で、「特定空家等」の判断の参考となる基準として示されている〔別紙１〕から〔別紙４〕を根拠とするものである。

（定義） 第２条　（略） 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。

２．特定空家等の判断基準

（１）空家等が、次のいずれかの状態に該当すると判断した場合に特定空家等として認定する。

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

別表１建築物の部分欄に掲げる建築物全体及び各部分が、調査項目に示すいずれかの状態に該当するものをいう。

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

別表２調査項目に示すいずれかの状態に該当するものをいう。

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

別表３調査項目に示すいずれかの状態に該当するものをいう。

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

別表４調査項目に示すいずれかの状態に該当するものをいう。

（２）（１）の判断に当たっては、別表１から別表４の調査項目に掲げる基準に掲げ

る方法により判断するものとする。

（３）（１）①から④のいずれかの状態に該当する空家等については、周辺への影響及び危険の切迫性の有無を判断する。判断に当たっては、別表１から別表４の調査項目に掲げるいずれかの状態に該当すると判断した項目について、その状態が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、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、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ものとする。

３．特定空家等の判断

特定空家等の判断に当たっては、複数の調査員で確認後、協議会委員全員の一致により判断するものとする。

〔別表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

建築物の傾斜

調査項目		判定
1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。	目視及び下げ振り測定
2	基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。	
3	木造建築物について、1/20 超の傾斜が確認できる。2 階以上の階が傾斜している場合も同様である。	
4	鉄骨造建築物について、1/30 超の傾斜（傾斜で生じた階の上の階数が 1 階以下の場合）が確認できる。	
5	鉄骨造建築物について、1/50 超の傾斜（傾斜で生じた階の上の階数が 2 階以上の場合）が確認できる。	

基礎及び土台

調査項目		判定
1	基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が目視で確認できる。	目視
2	土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。	
3	基礎と土台のずれが目視で確認できる。	
4	直接地面に接する土台または堀立柱等の腐朽、破損または蟻害が目視で確認できる。	
5	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が目視で確認できる。	

柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

調査項目	判定

1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。	目視
2	柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。	
3	柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。	

屋根ふき材、ひさし又は軒

調査項目		判定
1	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが目視で確認できる。	目視
2	屋根ふき材（瓦やトタンなど）が剥落又は飛散のおそれがある。	
3	軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。	
4	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。	
5	ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。	
6	軒が垂れ下がっている。	
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。	

外壁

調査項目		判定
1	壁体を貫通する穴が生じている。	目視
2	外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散などのおそれがある。	
3	外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。	
4	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが目視で確認できる。	
5	外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が目視で確認できる。	
6	窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。	
7	その他著しく保安上危険となるおそれがある。	

看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目		判定
1	看板の仕上げ材料が剥落している。	目視
2	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。	
3	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食や破損していることが目視で確認できる。	

4	その他アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。	
5	その他著しく保安上危険となるおそれがある。	

屋外階段又はバルコニー

調査項目		判定
1	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	目視
2	屋外階段、バルコニーの傾斜が目視で確認できる。	
3	屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。	
4	屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾きがある。	
5	屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付けビスのゆるみやはずれがある。	

門又は塀

調査項目		判定
1	門又は塀にひび割れ、破損が生じている。	目視
2	門又は塀の傾斜が目視で確認できる。	
3	門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。	
4	塀にぐらつき等がある。	
5	コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。	
6	塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。	
7	塀の金属フェンス等に変形、破損、さび、腐食、ゆるみ等がある。	
8	基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。	
9	塀の基礎部に著しい亀裂等がある。	

擁壁の老朽化

調査項目		判定
1	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	目視
2	水抜き穴の詰まりが生じている。	
3	ひび割れが発生している。	

〔別表２〕そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

建築物又は設備等の破損等

調査項目		判定
1	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。	目視 敷地境界での臭覚による確認
2	住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。	
3	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。	
4	放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。	

ごみ等の放置、不法投棄

調査項目		判定
1	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。	目視 敷地境界での臭覚による確認
2	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。	