

# 平成28年度 第1回 北竜町空き家等対策協議会

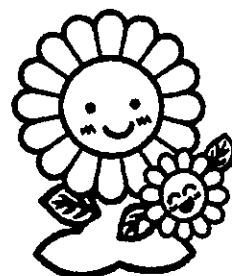
と き：平成28年6月21日（火）

午後1時30分～

ところ：北竜町役場 会議室

## 《議 事 次 第》

- 1 開 会
- 2 挨拶
- 4 委嘱状の交付
- 5 委員紹介
- 6 会長・副会長の選任
- 7 議 事
  - (1) 北竜町空き家等対策基本計画(素案)について
  - (2) 北竜町空き家等対策計画(素案)について
  - (3) 北竜町空き家等実態調査の実施について
  - (4) その他
- 7 その他
- 8 閉 会



# 北竜町空き家等対策基本計画

平成28年6月

北竜町

# ◆目次

---

## 序章 計画の概要

1. 計画の背景
2. 計画の位置づけ
3. 計画の期間
4. 計画の対象

## 第1章 空き家等の現状

1. 全国の空き家の流れ
2. 北海道の空き家の現状
3. 北竜町の空き家の現状
4. 空き家を取り巻く課税の状況
5. 空き家対策における問題
6. 問題・課題のまとめ

## 第2章 空き家等対策に関する基本的考え方

1. 目的
2. 基本理念
3. 計画の方向性
4. 計画の目標

## 第3章 空き家等対策の基本的施策

1. 対策の方向性と基本的な施策
2. スケジュール

## 資料編 (別冊)

1. 北竜町空き家等の適正管理に関する条例
2. 北竜町空き家等対策協議会設置規則
3. 空家等対策の推進に対する特別措置法の概要
4. 特定空家の判断手引き

## 序 章 計画の概要

### 1. 計画の背景

---

人口減少・超高齢社会などの到来により、かつてない社会情勢の変化に直面する今日、空き家問題は、北竜町のみならず全国的に問題が表面化してきています。特に管理不十分な空き家問題は、環境・景観・防災・防犯・安全・地域の活性化などの面から日常生活に悪影響を及ぼすため、一刻も早い解決が町民から求められており、将来管理不十分な状態になると予想される潜在的建築物も増加しつつあると思われる。

この「空き家等対策基本計画」は、空き家問題が地域社会の健全な維持のため、早期の対策が必要という認識に基づき、北竜町の取り組むべき方向性等について、基本的な考えを示し、「北竜町空き家等対策計画」に反映するものであります。

### 2. 計画の位置づけ

---

北竜町における上位計画である、総合計画、総合戦略、住宅マスタープランの下に本計画を位置づけます。

### 3. 計画の期間

---

北竜町における空き家等の対策の実現に向けた中長期的展望を盛り込む一方で、迅速に取り組みを進める観点から、計画期間を平成28年度から平成32年度までの5年間とし、社会情勢等の変化に応じ、見直していきます。

### 4. 計画の対象

---

基本計画の対象は、「空き家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項」の「空家等」に加え、活用の促進をはかる観点から建築物の空き家及び「空家等」の跡地についても対象に含めます。

※ 空き家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項

「空家等」とは、建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその整地（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。

※ 北竜町空き家等の適正管理に関する条例第2条第1号

空き家等 町内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるものをいう。

## 第1章 空き家等の現状

### 1. 全国の空き家の流れと現状

---

空き家の推移を見ると、昭和38年の52万戸から一貫して増加を続けており、平成25年度では820万戸となっております。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も、昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けており、平成25年度では13.5%過去最高となっております。

なお、住宅土地統計調査は、総務省統計局が主管部局であり、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回の上調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しており、全戸調査ではありませんが、空家の場合は、調査員が外観で判断し、調査項目の一部について調査しています。

空き家820万戸の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が空き家全体の52.4%を占め、「売却用の住宅」が3.8%、別荘などの「二次的住宅」が5.0%、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」が38.8%となっています。

### 2. 北海道の空き家の現状

---

道内における空き家は、年々増加傾向にあり、平成25年度の国の調査によると、空き家の戸数は約388千戸、住宅総数に占める割合は14.1%と推計されています。

道内40市町村で空き家等対策に係る条例を制定されています。

### 3. 北竜町の空き家の現状

---

北竜町の空き家の推移も全国や北海道の状況と同様に増加を続けており、平成27年では15戸、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は1.0%となっており、前回調査（平成24年）より、0.7%減少しておりますが、これは平成24年度に制定された「北竜町空き家等の適正管理に関する条例」により、町民意識の変化によるものと思われませんが、今後の超高齢化社会、核家族化がますます進むことが見込まれますので、早急な空家対策が求められます。

北竜町の空き家15戸を類型別に見ると、二次的住宅（別荘等の住宅で普段は人が住んでいない住宅）3戸、その他の住宅が12戸となっています。空家バンクに登録されることなく、管理されないまま朽ち果てて行く住宅が多く、その他の住宅にスポットを当てた対策が必要と考えられます。

## 4. 空き家を取り巻く課税の状況

### (1) 住宅用地に対する固定資産税の課税標準額の特例（住宅用地の特例）

住宅供給を推進する政策上の観点から、住宅用地について固定資産税の課税標準額の特例が講じられています。

【表2 固定資産税の課税標準額の特例（専用住宅の場合）】

区 分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200㎡を超える部分で、家屋床面積の10倍まで)	価格×1/3

[住宅用地とは]

- ・専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供される土地
- ・併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供される土地

## 5. 空き家対策における問題

空き家の状態別に、発生要因及び問題を以下に示します。

状態別	イメージ	発生要因	問題
1. 空き家化	①所有者の病気や高齢化等による施設入所や死亡等により、空き家状態となったが、時間があまり経過していない状態。 ②時折、縁故者等が維持管理を行うが、建物・敷地の管理にほころびが始めている状態	①所有者の病気や高齢化等による施設入所や死亡等又は離農により、空き家状態となるが、核家族化や相続問題のため居住継続が困難 ②住まなくなった家を再利用するための資金不足により活用が困難 ③空き家への住居の入居希望者への情報不足	①空き家の増加に伴う地域活力の低下と、更なる悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念 ②少子高齢化の進展や離農による更なる空き家等の増加による問題の拡大は必然。
2. 管理不全	①空き家状態が長期化し、近隣に様々な悪影響を及ぼすようになっている状態。 ②倒壊等の危険性はまだ	①維持管理に関する経済的理由や管理意識の欠如。 ②所有者の遠隔地居住による無関心・問題意識の	①近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）。 ②地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）。

	<p>低い、家屋や敷地内への侵入も容易であり、防災・防犯上の問題も大きくなりつつある状態。</p> <p>③空き家化の長期化により、実際の所有者の把握が困難で、指導等が行えない場合も多い。</p>	<p>希薄化。</p> <p>③既存法令による対応の限界。</p> <p>④相続問題によって、管理者が複数存在。</p>	<p>③私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難。</p> <p>④空き家増加に伴い町民の問題意識の顕在化。</p>
3.解体・除去	<p>①建物の崩壊の危険性が高い、あるいは一部崩壊が始まっている状態。</p> <p>②そのまま放置しておく、人身事故や近隣住宅を損傷する恐れのある状態。</p>	<p>①解体・除去に関する経済的理由や意識の欠如。</p> <p>②税制上、除去するより空き家で放置するほうが有利。</p> <p>③相続問題による解体困難。</p> <p>④既存法令による対応の限界。</p>	<p>①近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）の発生。</p> <p>②地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）。</p> <p>③私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難。</p> <p>④空き家の長期化・固定化を助長しかねない税制等の既存制度のあり方。</p>

## 6. 問題・課題のまとめ

### 1. 空き家を取り巻く問題

- (1) 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）
- (2) 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）。
- (3) 私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難。
- (4) 空き家の増加に伴う地域活力の低下と、更なる悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念。
- (5) 空き家の長期化・固定化を助長しかねない税制等の既存制度のあり方。
- (6) 空き家増加に伴い町民の問題意識の顕在化。
- (7) 少子高齢化の進展や離農による更なる空き家等の増加による問題の拡大。

### 2. 空き家等対策の課題

- (1) 空き家を出さない啓もう活動
- (2) 早期発見・早期対応の仕組みづくり
- (3) 安全・安心の確立
- (4) 建物の継続利用・再構築の推進及び住み替えの促進
- (5) 総合的な対策に向けた実効性の確保

## 第2章 空き家等対策に関する基本的考え方

### 1. 目的

---

北竜町における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等に関する対策についての基本理念等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、空き家等の活用を促進し、地域力の維持に役立てることを目的とします。

### 2. 基本理念

---

空き家等対策は、施策を展開するにあたり以下の点を基本理念とします。

1. 空き家等に関する対策は、町、町民、空き家等の所有者及び事業者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。
2. 空き家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空き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に、必要な措置が適切に講じられなければならない。
3. 空き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. 計画の方向性

---

#### 1. 推進体制の構築

空き家等問題は様々な要因があり、役場内をはじめ国・道・関係団体など多くの部署に関係しており、相互の連絡調整や連携が必要不可欠なことから、空き家等に関する様々な施策・事業を総合的に推進し実効性を確保する推進体制を構築していきます。

#### 2. 発生抑制

空き家等は、放置され老朽化が進むほど、除去等に要するコストが増大します。また、年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。空き家等に関する対策において、限られた経営資源で最大の効果を生み出すには、問題が深刻化する前の早期対応、何よりも空き家等を発生させない「抑制」が重要です。空き家等の抑制においては、発生の兆候をできるだけ早く察知するためのシステムづくりや所有者への意識の啓発を目的とした情報提供等の支援に努めます。

#### 3. 管理不全の解消

管理不全な空き家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災・防犯・衛生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となり、地域住民からの相談・通報が年々増加すると思われます。所有者等に適切な管理を促すとともに



に、関係団体と連携・協力して管理不全な空き家等の解消に努めます。

#### 4. 有効活用

地域の資源である空き家・空き店舗・空事業所等を積極的に有効活用をすることで、建物の継続利用、住み替え促進を図り、移住者や定住者にとって住みやすい活気あるまちの構築を図ります

### 4. 計画の目標

---

#### 目標1 良好な環境で快適に暮らせるまち

管理不全な空き家等は周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、管理不全な空き家等の発生を防止することで地域の良好な生活環境を維持し、誰もが快適に暮らせるまちづくりを目指します。

#### 目標2 安全・安心が守られるまち

管理不全な空き家等は、火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空き家等の適切な管理を維持することにより、地域住民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

#### 目標3 災害に強いまち

北竜町は過去に竜巻や地震や大雪に見舞われています。そのため、建物の防災性能を高め、老朽化し危険な空き家等は除去を誘導するなど、災害に強いまちを目指します。

#### 目標4 移住・定住促進により活気のあるまち

移住に係る情報や居住者のニーズを整理し、相談窓口の一元化など北竜町への移住支援施策を推進することや、生活サービス機能の向上、集約化などで利便性を向上させ、定住促進を図ることで、活気のあるまちを目指します。

#### 目標5 市街地の活性化

市街地は、国道や道道が走り、交通量も多く、町の顔に位置づけられています。

市街地の店舗や事業所は減少していることから、賑わいの創出や就業機会の増加を図ることで、市街地が「来る人」「住む人」にとって必要不可欠な場所としてあり続けるまちを目指します。



## 資料編

---

- 資料 1 北竜町空き家等の適正管理に関する条例
- 資料 2 北竜町空き家等対策協議会設置規則
- 資料 3 空き家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- 資料 4 特定空家の判断の手引き

# 資料 1

## ○北竜町空き家等の適正管理に関する条例

平成24年4月24日条例第12号

### 北竜町空き家等の適正管理に関する条例

#### (目的)

**第1条** この条例は、空き家等の管理に関し、所有者等の責務を明らかにするとともに空き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。）の施行に関する必要な措置について必要な事項を定めるとともに空き家等の地域資源としての有効活用を図り、もって町民と地域の安全、安心の確保と生活環境の保全を図ることを目的とする。

#### (定義)

**第2条** この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 町内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるものをいう。
- (2) 特定空き家等 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き家等をいう。
- (3) 所有者等 町内に所在する建物その他の工作物を所有し、又は管理する者をいう。
- (4) 町民 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。

#### (町の責務)

**第3条** 町は、第1条の目的を達成するため、次に掲げる事項を実施するものとする。

- (1) 町は、空き家等の適正な管理及び空き家等が特定空き家になることの防止について、町民等（町内に居住し、滞在し、又は勤務する者及び町内に所在する法人その他団体をいう。以下同じ。）に対する意識啓発を行うものとする。
- (2) 町は、特定空き家等の改善を図るため、必要な措置を講ずるものとする。
- (3) 町は、空き家等の適正な管理又は有効活用に関する所有者等又は町民等の取組に協力し、必要な支援を行うものとする。

#### (町民等の責務)

**第4条** 町民等は、第1条の目的を達成するため町民等の協力及び連携により、空き家等の適正な管理又は有効活用に関する必要な取組の実施に努めるものとする。

2 町民等は、特定空き家等があると認めるときは、町にその情報を提供するように努めるものとする。

#### (所有者等の責務)

**第5条** 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

#### (情報提供)

**第6条** 町民は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、速やかに町長にその情報を提供するものとする。

#### (実態調査)

**第7条** 町長は、前条の規定による情報の提供があったとき、又は第5条による適正な管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

#### (助言、指導及び勧告)

## 資料 1

**第8条** 町長は、前条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態になるおそれがあると認めるとき、又は管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 町長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

### (命令)

**第9条** 町長は、空き家等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき、又は空き家等が著しく管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

2 町長は、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。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に町長に対し、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る。

4 町長は、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1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。

5 町長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに前項に規定する者に通知するとともに、これを広告しなければならない。

6 第4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。

7 町長は、第1項の規定による命令を行った場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

8 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

### (立入調査等)

**第10条** 町長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に必要と認める場所に立ち入らせ、帳簿、書類その他の物件を調査させ、又は関係者に質問させ、若しくは報告を求めさせることができる。

2 町長は、前項の規定により職員を立ち入らせようとするときは、その5日前までに当該空き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、この限りではない。

3 第1項の規定により立入調査をする職員は、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。

4 前項に掲げるもののほか、町長は、法第9条第1項並びに第10条第1項及び第3項の規定により、空き家等の所在及び所有者等を把握するための調査その他空き家等に関し法の施行のために必要な調査を行い、空き家等の所有者等に関する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を内部で利用し、及び関係する地方公共団体の長その他

## 資料 1

の者に対して空き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。

(公表)

**第11条** 町長は、第9条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

2 前項の規定による公表は、北竜町公告式条例（平成21年条例第2号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示又はその他の方法による。

(行政代執行)

**第12条** 町長は、第9条の規定による命令を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）に定めるところにより、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用は当該命令を受けた者から徴収することができる。

2 町長は、第9条第1項の規定により特定空き家等の所有者等に対して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を確定することができないとき（過失がなくて第8条第1項の指導若しくは助言又は同条第2項の規定による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9条第1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、法第14条第10号の規定により、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、町長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

(空き家等対策協議会)

**第13条** 法第7条の規定に基づき、北竜町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 前項に定めるもののほか、協議会の設置に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係機関との連携)

**第14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その他の関係機関に協力を求めることができる。

(過料)

**第15条** 第9条第1項の規定による町長の命令に違反した者は、法第16条第1項の規定により、50万円以下の過料に処する。

2 第11条第1項の規定位による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第16条第2項の規定により、20万円以下の過料に処する。

(規則への委任)

**第16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24年5月1日から施行する。

# 資料 1

## 附 則

この条例は、公布の日から施行する。

## 資料 2

### 北竜町空き家等対策協議会設置規則

#### (目的及び設置)

**第1条** 空き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7条及び北竜町空き家等の適正管理に関する条例（平成24年条例第12号）第13条の規定に基づき、北竜町空き家等対策計画（以下「計画」という。）の策定及び推進にあたり、広く関係者の意見を反映させるため、北竜町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

#### (所掌事項)

**第2条** 協議会は、次の事項について協議し、その結果を町長に報告する。

- (1) 空き家等対策計画の策定に関すること。
- (2) その他計画の実施に関して必要な事項

#### (組 織)

**第3条** 協議会の委員は、次に掲げる者の中から町長が委嘱する。

- (1) 学識経験者（北海道・消防・警察）
- (2) 議会議員
- (3) 町民団体等の代表者
- (4) その他町長が必要と認める者

#### (任 期)

**第4条** 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

#### (委 員)

**第5条** 協議会に会長1名、副会長1名を置き、それぞれ委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 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。

4 委員は、職務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

#### (協議会)

**第6条** 協議会は会長が招集し、会長が議長となる。

2 会長は、必要があると認めるときは、協議会以外の者の出席を求めて、意見若しくは説明を聴き、又は、これらの者から必要な資料の提出を求めることができる。

#### (庶 務)

**第7条** 協議会の事務局は企画振興課におき、協議会の庶務等を処理する。

#### (雑 則)

**第8条** この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し、必要な事項は、町長が別に定める。

#### 附 則

この要綱は、公布の日より施行する。



## 資料 3

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

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

#### 【背景】

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

#### 【定義】

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地の定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理する者を除く。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態
  - ④ その他周辺的生活環境の保全を図る為に放置することが不適切である状態にある空き家等をいう。（2 条 2 項）
- 空家等に市町村が取り組むべき事項
  - ① 空き家等対策計画の策定
  - ② 空き家等の所在や所有者の調査（固定資産税情報の内部利用等）
  - ③ データベースの整備等
  - ④ 適切な管理の促進、有効活用
- 特定空家等に市町村が取り組むべき事項
  - ① 措置の実施のための立ち入り調査
  - ② 指導→勧告→命令→代執行の措置

#### 【施策の概要】

1. 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等
  - (1) 国土交通大臣及び総務大臣は、空き家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
  - (2) 市町村は、国の基本指針に即した、空き家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
  - (3) 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）
2. 空き家等についての情報収集
  - (1) 市町村長は、
    - ① 法律で規定する限度において、空き家等への調査（9 条）
    - ② 空き家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
  - (2) 市町村は、空き家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）
3. 空き家等及びその跡地の活用
  - 市町村による空き家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）
4. 特定空家等に対する措置
  - 特定空家等に対しては、除去、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。

### 資料 3

さらに、要件が明確された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14 条)

#### 5. 財政上の措置及び税制上の措置等

- 市町村が行う空き家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空き家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う。

(16 条 1 項)

このほか、今後必要な税制上の措置を行う。(16 条 2 項)

---

# 市町村による特定空家の判断の手引き

---

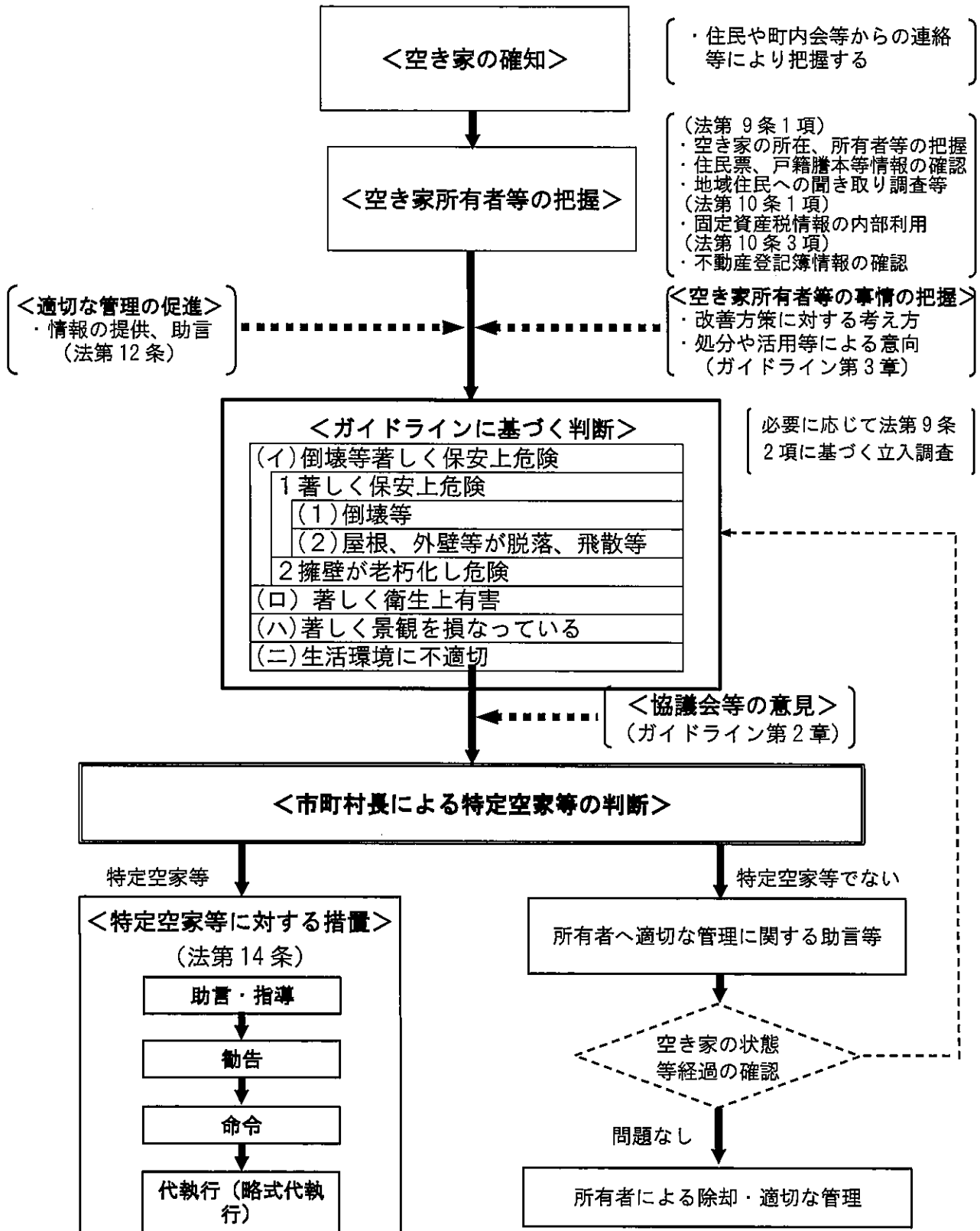
## 【本手引きの位置づけ】

本手引きは「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下空家特措法）」第2条第2項及び同ガイドライン（以下ガイドライン）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参考資料である。

## 目 次

◎チェックシート	… 2
（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	
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	… 3
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	… 7
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	… 7
（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	… 8
（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	… 9
（ニ）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	… 10
・総合的判断	… 12
◎参考文献一覧	… 13

＜ 市町村における特定空家等に関する作業フロー ＞



※ガイドラインにおける「特定空家等」の判断の参考となる基準

(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

1建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1)建築物が倒壊等するおそれがある。

(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

2擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

(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

# チェックシート

整理番号		調査年月日	年 月 日	調査者	所属	名前
------	--	-------	-------	-----	----	----

## 1. 建物概要

- (1) 所在地 \_\_\_\_\_
- (2) 用途  ①戸建住宅  ②店舗  ③店舗併用住宅  ④その他 ( )
- (3) 構造  ①在来軸組工法  ②枠組壁工法  ③その他 ( )  ④不明
- (4) 階数  ①平屋  ②2階建  ③その他 ( )
- (5) 建物規模  m<sup>2</sup>・坪 (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)
- (6) 建設年  (登記情報等の公的資料により判明した場合に記入)
- (7) 空家年数  年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)
- (8) 付属建物  ①物置  ②車庫  ③その他 ( )
- (9) 樹木  ①高木(樹高 3m 以上)  ②中木(樹高 1m 以上 3m 未満)  ③低木(樹高 1m 未満)

**(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の判断**

**1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。**

**(1) 建築物が倒壊等するおそれがある**

総合判定  
使用欄  
該当する口  
欄にレ印



**1. 空家の立地状況（該当する口欄にレ印を入れる）**

- ① 市街化区域もしくは建築基準法第 22 条区域など住居等がまとまって存在する区域にある
- ② 道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さよりも短い
- ③ 多雪区域（建築基準法施行令第 86 条 3 に基づく垂直積雪量が 1.0m 以上の区域）にある
- ④ 空家の立地場所は①、②、③に該当しない

①住居等がまとまって存在する区域

②道路・隣地との距離が短い

③多雪区域

**2. 空家（主たる建物）の倒壊等による危険性（該当する口欄にレ印）**

2-1 倒壊  建物全部が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊している

2-2 1 階もしくは建物全体の傾斜  傾斜が 1/20 以上である（四隅の平均値）

2-1 倒壊

2-2 傾斜

測定箇所	①	②	③	④	平均値
傾 斜	/	/	/	/	/



- ・ 2. 「立地状況」が、①、又は②に該当し、
- ・ 3. 倒壊等による危険性の「2-1」、「2-2」のいずれかに該当する場合は、この段階で
- ・ 4. 「特定空家」に相当するかの判断が可能です。
- ・ 所有者への助言・指導の際の資料とするため、次ページの「2-3」についても調査することをお勧めします。

2-3 損傷率と損傷度による判定

※参考基準：震災建築物の被災度区分判定基準

損傷率による評価(定量的な全体評価)と損傷度による評価(目視による部分評価)を実施し、両者を比較して判定します。

部 位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定 ランク
基 礎 (外周基礎)	<b>損傷率</b> (全体評 価)  損傷率算定 後、該当する 口欄にレ印	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 ヶ所あたり損傷長さ 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。	大破  倒壊
	<b>損傷度</b> (部分評 価)  状況確認後、 該当する口 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	
軸 組 (1階柱)	<b>損傷率</b> (全体評 価)  損傷率算定 後、該当する 口欄にレ印	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。	中破  大破  倒壊
	<b>損傷度</b> (部分評 価)  状況確認後、 該当する口 欄にレ印	<input type="checkbox"/> 中破 (30~64%) <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	

2-3 基礎

大破



倒壊



損傷率  
と損傷  
度を比  
較して  
上位の  
ランク  
に○を  
付ける

2-3 軸組

中破



大破



倒壊



損傷率  
と損傷  
度を比  
較して  
上位の  
ランク  
に○を  
付ける

部 位	判定項目	損傷率算定式・損傷度の区分	判定 ランク
耐力壁 (1階)  ※筋かいを 設けた壁、 構造用合板 等を釘打ち 等した壁	損傷率 (全体評 価)	損傷耐力壁長 ( ) m / 1階耐力壁長 ( ) m = ( ) % ・耐力壁の損傷：筋かいのずれ、座屈、仕口の損傷。変形 1/60 超。構造用ボ ードのずれ、湾曲、脱落など。	中破
	損傷率算定 後、該当する □欄にレ印	<input type="checkbox"/> 中破 (30~64%) <input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	大破
	損傷度 (部分評 価)	<input type="checkbox"/> 中破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 過半の耐力壁に残留変形 (傾斜) が生じている ② 30~64%の耐力壁で筋かいの仕口にずれが生じている <input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 残留変形 (傾斜) が約 1/20 が生じている ② 筋かいが破損もしくは筋かい端部が破損し柱、土台から外れている <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 残留変形 (傾斜) が 1/20 を超えている ② 1階部分が完全に崩壊している	倒壊
	状況確認後、 該当する □ 欄にレ印		損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク に○を 付ける
仕上材 (外壁仕上 面)	損傷率 (全体評 価)	損傷壁面積 ( ) m <sup>2</sup> / 外壁面積 ( ) m <sup>2</sup> = ( ) % ・仕上材の損傷：仕上材の剥落、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など ・損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ ・外壁一面の損傷面積が 60%以上の場合、その面の損傷面積は 100%とする	大破
	損傷率算定 後、該当する □欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	倒壊
	損傷度 (部分評 価)	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 壁面の 65%において仕上材が脱落している ② ボードの 65%において釘の浮き上がりが見られ、一部脱落している ③ 建具、サッシが変形し枠ごとはずれ、破損している <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 全ての仕上げ材が脱落している ② 全ての建具、サッシが変形破損している	倒壊
	状況確認後、 該当する □ 欄にレ印		損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク に○を 付ける
屋 根	損傷率 (全体評 価)	損傷屋根面積 ( ) m <sup>2</sup> / 屋根面積 ( ) m <sup>2</sup> = ( ) % ・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	大破
	損傷率算定 後、該当する □欄にレ印	<input type="checkbox"/> 大破 (65~85%) <input type="checkbox"/> 倒壊 (85%以上) <input type="checkbox"/> いずれにも該当しない	倒壊
	損傷度 (部分評 価)	<input type="checkbox"/> 大破 (下記の一つ以上に該当する場合) ① 小屋組の一部に破損が見られる ② 屋根材がほぼ全面的にずれ、破損もしくは落下している <input type="checkbox"/> 倒壊 (下記に該当する場合) ① 小屋組の破損が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている	倒壊
	状況確認後、 該当する □ 欄にレ印		損傷率 と損傷 度を比 較して 上位の ランク に○を 付ける

2-3 耐力壁



2-3 仕上材



3-3 屋根





損傷率・損傷度によるランク

ランク 各部位の判定ランクに○印を付け判定	基礎	軸組	耐力壁	仕上材	屋根	損傷率・損傷度によるランク	
	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	倒壊	・「基礎」、「軸組」、「耐力壁」のいずれか一つでも倒壊の場合 ・大破が2つ、倒壊が2つの場合 ・倒壊が3つ以上の場合	倒壊
	大破	大破	大破	大破	大破	・大破が3つ以上の場合 ・大破が2つ、倒壊が1つの場合	大破
	—	中破	中破	—	—	・中破以上がある	倒壊のおそれ
	該当無	該当無	該当無	該当無	該当無	・上記に該当しない	該当無

4. 倒壊危険性があり特定空家等に相当する状態かの判断（該当する口欄にレ印をつける）

1. 「立地状況」		2. 「倒壊等による危険性」		＜判断＞ 左記「立地状況」に☑が付き、かつ 左記「倒壊等の危険性」のいずれかに☑が付く
□	【1】 ①住居等がまとまって存在する区域にある	<input type="checkbox"/>	【2-1】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に 相当する状態である
		<input type="checkbox"/>	【2-2】 ・傾斜が 1/20 超	
		<input type="checkbox"/>	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 大破、又は倒壊以上	
□	【1】 ②住居等がまとまって存在する区域にないが、道路もしくは隣地と空家の距離が空家の高さよりも短い	<input type="checkbox"/>	【2-1】 ・建物全部又は一部が倒壊している	特定空家等に 相当する状態である
		<input type="checkbox"/>	【2-2】 ・傾斜が 1/20 超	
		<input type="checkbox"/>	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊	
□	【1】 ①または② かつ ③多雪区域にある	<input type="checkbox"/>	【2-3】 ・損傷率・損傷度によるランク 倒壊のおそれ	特定空家等に 相当する状態である

(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の判断

- 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断			
		左記の状態にある	状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
①外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある				
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる				
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている				
②屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある				
	屋根ふき材が破損、剥離している				
	軒が変形、破損している				
③附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食				
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している				
	門、扉に傾斜、ひび割れ、破損が生じている				
④敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している				
	敷地内に地割れがある				
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある				
⑤過去調査との比較	前回の調査時より変形している				
	前回の調査時よりも壊れている				
⑥その他	内容を具体的に記載				
合計（○の数を記入）					

※注記

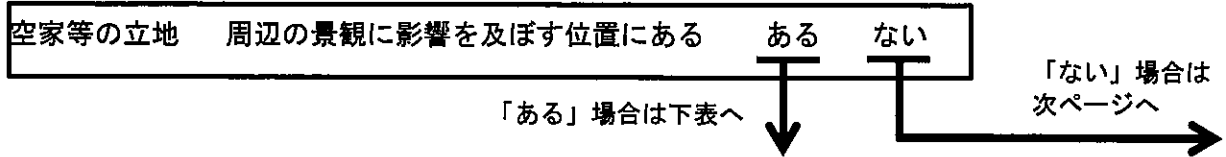
⑤過去調査との比較とは、上記①～④の項目について行った過去の調査のことである。前回の調査と比較して、建物の変形等が進行しているかを確認する。

**(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の判断**

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
①建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある			
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある			
	排水等の流出による臭気の発生がある			
②ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある			
	ごみ等の放置による臭気の発生がある			
	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある			
③水質汚染、土壌汚染	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている			
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる			
④その他	内容を具体的に記載			
合計 (○の数を記入)				

(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



(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
①既存の景観に関するルールとの適合	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適合しない状態			
	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適合しない状態			
②周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている			
	窓ガラスが割れたまま放置されている			
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている			
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している			
③その他	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている			
	内容を具体的に記載			
合計 (○の数を記入)				

(二) 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の判断

(各項目について該当する判断に○をつける。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断		
		左記の状態にある 状態が著しい	専門家の判断が必要	経過観察が必要
①立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている			
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている			
②建築物等の不適切な管理	空家からの落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※注記参照		冬に判断	
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照		冬に判断	
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している			
③防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある			
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある			
④その他	内容を具体的に記載			
合計 (○の数を記入)				

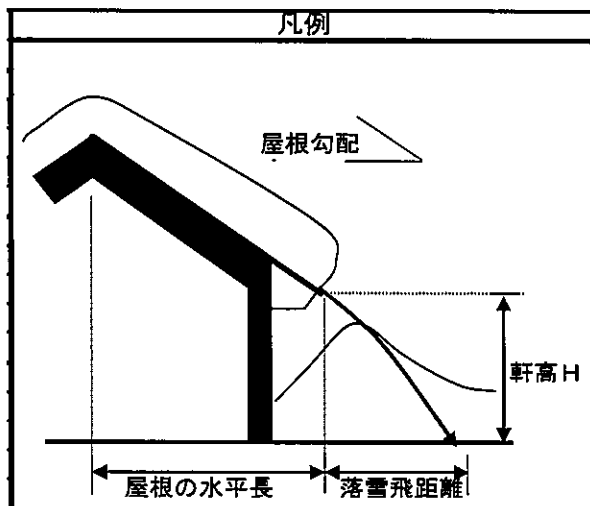
※注記

雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、次ページの表1を用いて落雪飛距離を概算し、歩道や隣地へ落雪する可能性があるか否かを判断する。著しいか否かについては、雪の無い状況では判断が困難であるため、雪のある時期に判断することが望ましい。

表1 落雪飛距離の算定表

軒高	屋根勾配	屋根の水平長さ								
		2.70	3.15	3.60	4.05	4.50	4.95	5.40	5.85	6.30
3m 1階	2/10	1.66	1.79	1.90	2.01	2.11	2.21	2.30	2.38	2.47
	4/10	2.39	2.54	2.68	2.81	2.92	3.03	3.13	3.22	3.31
	6/10	2.46	2.59	2.70	2.80	2.89	2.97	3.05	3.12	3.18
	8/10	2.31	2.41	2.49	2.56	2.63	2.69	2.74	2.78	2.82
	10/10	2.10	2.17	2.23	2.28	2.33	2.37	2.41	2.44	2.47
6m 2階	2/10	2.39	2.58	2.75	2.91	3.05	3.20	3.33	3.46	3.58
	4/10	3.57	3.82	4.04	4.25	4.44	4.61	4.78	4.94	5.08
	6/10	3.83	4.06	4.27	4.45	4.62	4.78	4.92	5.05	5.18
	8/10	3.73	3.92	4.09	4.24	4.38	4.50	4.61	4.71	4.81
	10/10	3.49	3.65	3.79	3.91	4.01	4.11	4.19	4.27	4.34
9m 3階	2/10	2.96	3.12	3.39	3.60	3.78	3.95	4.12	4.28	4.43
	4/10	4.49	4.80	5.09	5.36	5.61	5.84	6.06	6.27	6.47
	6/10	4.90	5.22	5.50	5.75	5.98	6.20	6.40	6.59	6.77
	8/10	4.86	5.13	5.38	5.59	5.79	5.97	6.14	6.29	6.44
	10/10	4.62	4.85	5.06	5.24	5.40	5.55	5.68	5.80	5.92

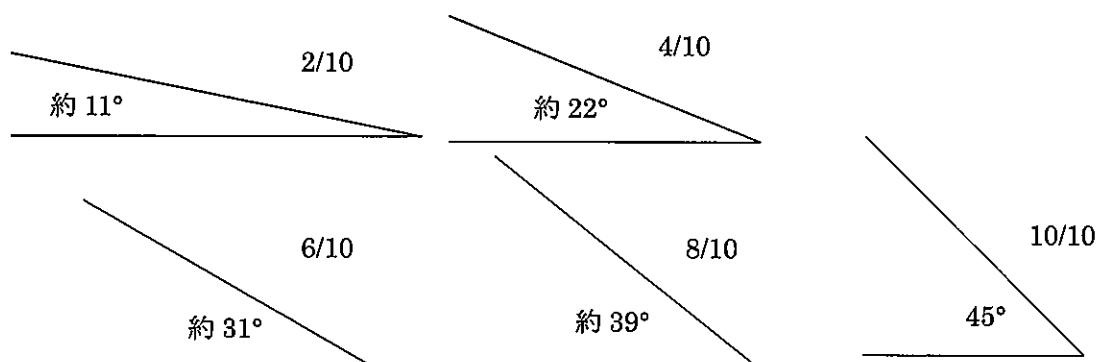
(一般財団法人北海道建築指導センター発行：戸建住宅の屋根の雪処理計画より抜粋)



■屋根の水平長さを目算するための目安

- ・窓の幅 1.7m
- ・軒高 (1階) : 3m
- ・モルタル壁の目地幅 : 1.8m

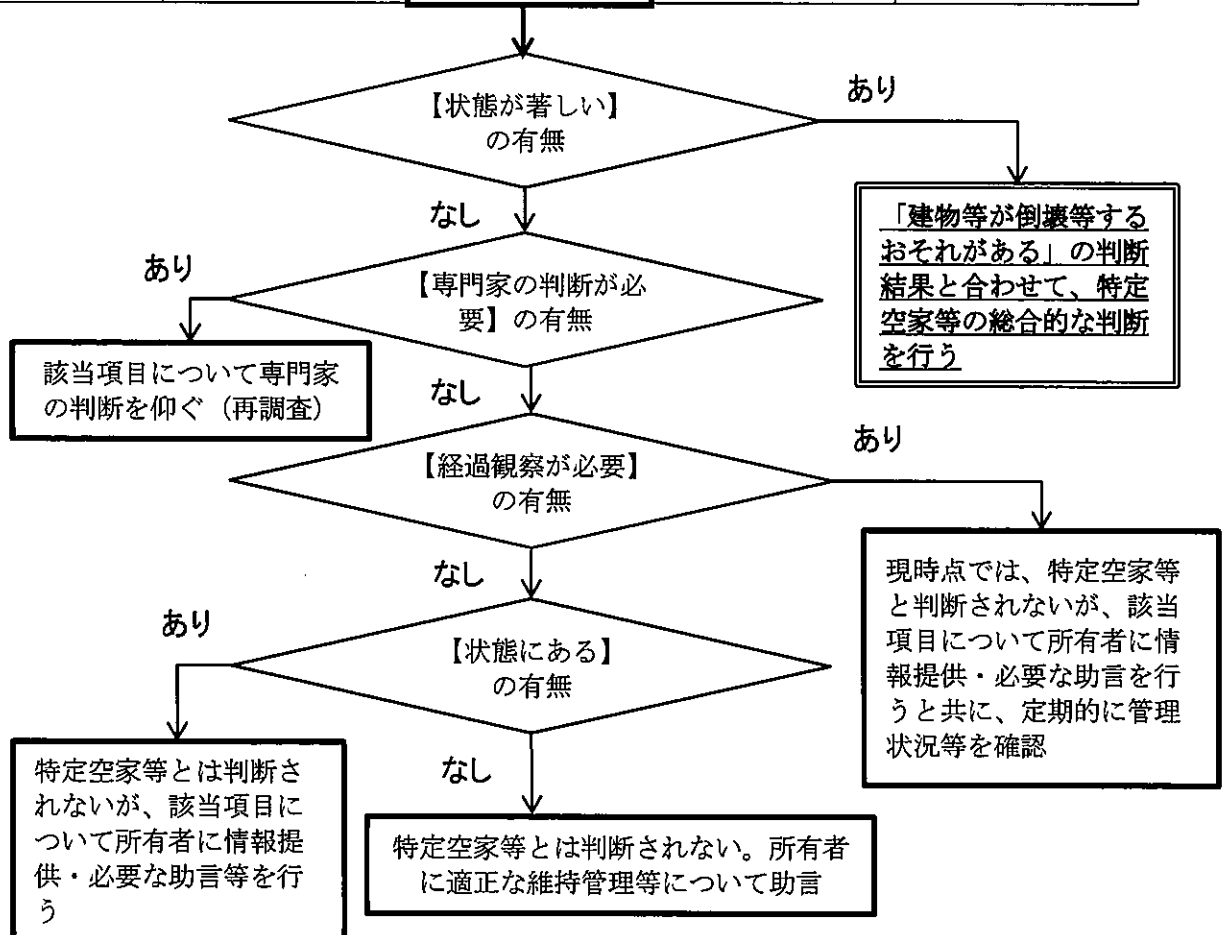
■屋根勾配の目安



## ■ 総合的判断

各項目について、判断結果の○の有無を下記の表に記入し、フローに従って総合的判断を行う。

該当項目	判断結果			
	各基準に該当する状態にある「○」数	各基準に該当する状態が <u>著しい</u> の「○」数	各基準に該当する専門家の判断が必要な「○」数	各基準に該当する経過観察が必要な「○」数
1 保安上危険				
2 衛生上問題				
3 生活環境保全				
4 景観の問題				



# 市町村が総合的に判断する項目(国ガイドライン)の参考文献一覧

## 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に係る項目

大項目	中項目	小項目	調査項目・判断基準	参考基準、関連法規	
第1章 1. (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	1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	(2) 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	屋根が変形している。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「被災建築物応急危険度判定マニュアル」、日本建築防災協会、1998.1 ○参照ページ：p5~6、p29~33</li> <li>■ 「特殊建築物等定期調査業務基準」(2008年改訂版)、日本建築防災協会、2008.5 ○参照ページ：p94~120 p131~134、p275~280</li> </ul>
				屋根ふき材が剥落している。	
軒の裏板、たる木等が腐朽している。					
軒がたれ下がっている。					
雨樋がたれ下がっている。					
外壁等	壁体を貫通する穴が生じている。				
	外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。				
	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。				
	看板の仕上材料が剥落している。				
	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している				
	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。				
	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。				
	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。				
門又は塀	門、塀にひび割れ、破損が生じている。				
	門、塀が傾斜している。				
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」、国土交通省都市・地域整備局 都市計画課 ○参照 URL： <a href="http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/#01_1">http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/#01_1</a></li> <li>■ 「被災宅地の調査・危険度判定マニュアル」、被災宅地危険度判定連絡協議会、2009.8 ○参照ページ：p1~29</li> </ul>		
		水抜き穴の詰まりが生じている。			
		ひび割れが発生している。			



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に係る項目

大項目	中項目	調査項目・判断基準	備考・参考基準
第1章1.(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	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。	建築物・設備	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。 ■「建築基準法」 ○参照条項：第28条、第86条
			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。 ■「浄化槽法」 ○参照条項：第8～12条 ■「悪臭防止法」 ○参照条項：第1～30条
			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。 ■「臭気指数」 ○参照省令：環境庁告示第63号：（臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法） ■「北海道公害防止条例」 ○参照条項：第40～49条
	2. ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等	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。 ■「浄化槽法」 ○参照条項：8～12条 ■「悪臭防止法」 ○参照条項：第1～30条 ■「臭気指数」 ○参照省令：環境庁告示第63号（臭気指数及び臭気排出強度の算定の方法）
			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。 ■「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」 ○参照条項：第6条

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に係る判断項目

大項目	中項目	調査項目・判断基準		備考・参考基準
<p>第1章1.(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</p>	<p>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。</p>	<p>外観敷地</p>	<p>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。</p>	<p>■「景観法」 ○参照条項：第62～64条等</p> <p>■「北海道景観条例」</p>
	<p>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。</p>			
<p>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。</p>				
<p>1. 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。</p>	<p>外観敷地</p>	<p>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。</p>	<p>■「景観法」 ○参照条項：第62～64条等</p> <p>■「北海道景観条例」</p>	
<p>多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</p>				
<p>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。</p>				
<p>立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</p>				
<p>敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</p>				

4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態に係る判断項目

大項目	中項目	小項目	調査項目・判断基準	備考・参考基準
第1章1.(二) 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	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「民法」</li> <li>○参照条項：第 233 条、717 条</li> <li>■「道路法」</li> <li>○参照条項：第 44 条</li> </ul>
			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。	建物 敷地	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「騒音に係る環境基準」</li> <li>○参照省令：環境庁告示 64 号 (騒 音に係る環境基準について)</li> </ul>
			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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「悪臭防止法」</li> <li>○参照条項：第 1～30 条</li> <li>■「臭気指数」</li> <li>○参照省令：環境庁告示第 63 号 (臭気指数及び臭気排出強度の 算 定の方法)</li> </ul>
			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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「建築物における衛生的環境の 確保に関する法律」</li> <li>○参照条項：4 条</li> <li>■「建築物におけるねずみ・昆虫 等防除技術基準、日本ペストコ ントロール協会、全国ビルメン テナンス協会、2008.9</li> <li>■「IPMに基づくねずみ・衛生 管理の進め方」、日本ペストコ ントロール協会、全国ビルメン テナンス協会、2008</li> <li>■「住環境の害虫獣対策」、日本環 境衛生センター、2007.10</li> </ul>
			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。	
	(3) 建築物等の不 適切な管理等が原因 で、以下の状態にあ る。	建物	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「北海道犯罪者のない安全で安 心な地域づくり条例」</li> </ul>
		屋根	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「北海道建築物施行条例」</li> <li>○参照条項：第 13 条 (冰雪の落下 による危害の防止)</li> </ul>
		敷地	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「被災宅地の調査・危険度判定 マニュアル」、被災宅地危険度 判定連絡協議会、2009.8</li> <li>○参照ページ：p8</li> <li>■「建設廃棄物処理指針」、環境省</li> <li>■「土壌汚染対策法」</li> <li>○参照条項：第 2 条、第 5 条</li> </ul>

北 企 号

平成28年7月1日

各町内会長 様

北竜町長 佐野 豊

空き家等の情報提供について

日頃より町行政の推進にご協力賜り厚くお礼申し上げます。

さて、国では空き家等対策特別措置法を制定し、北竜町では空き家対策の計画を策定することと致しました。

つきましては、空き家の解消または有効利用を図るべく、町内の空き家等の実態を把握することと致しましたので、ご多忙の折り恐縮に存じますが、次により各町内会の空き家等の状況について、情報提供下さいますよう宜しくお願い申し上げます。

記

1. 対象住宅 空き家とは、居住を目的とし建てられた住宅で、過去1年間居住実態が無く、又使用も管理もされていない住宅及びその周辺の車庫・物置・納屋について情報提供願います
2. 報告日 平成28年8月1日（月）
3. 報告先 役場 企画振興課

以上

（企画振興課）

### 町内会空き家等実態調査表

町内会名 【           】

番号	住 所	種 類	所有者	管理者	備 考
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			
		居宅 物置 車庫 納屋			

※ 各項目については、町内会で把握している範囲でご記入願います。

※ 報告後も空き家等が散見された場合は、役場企画振興課へ報告願います。