

# 山形村空家等対策計画



令和6年3月

長野県東筑摩郡山形村



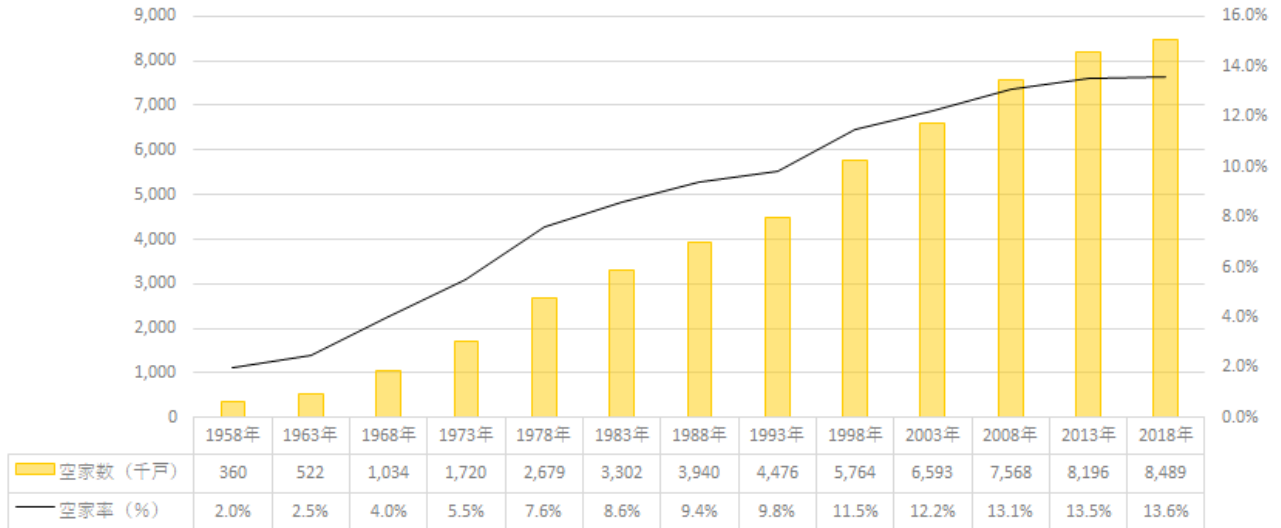
# 目次

第1章	計画の概要	
1.	計画の目的	1
2.	計画の位置付け	1
3.	計画期間	2
4.	対象地区	2
5.	計画の対象	2
第2章	空家等の現状と課題	
1.	空家等の現状	3
2.	空家等の課題	13
第3章	空家等の取組方針と基本目標	
1.	今後の空家等に関する対策の取組	14
2.	基本目標	14
第4章	空家等の対策における具体的な施策等	
1.	空家等の調査	16
2.	所有者等による空家等の適切な管理の促進	16
3.	空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進	17
第5章	特定空家等に対する措置と基準	
1.	特定空家等に対する措置の方針	18
2.	特定空家等の判断基準	18
3.	特定空家等に対する措置の実施	19
4.	特定空家等の対応フロー図	21
第6章	住民等からの空家等に関する相談への対応	
1.	住民等からの空家等に関する相談	22
第7章	空家等に関する実施体制	
1.	町内の組織体制及び役割	23
2.	協議会	23
3.	関係機関との連携	24
第8章	その他空家等に関する対策の検証と研究	
1.	PDCA サイクルによる進捗管理	25
2.	空家等に係る支援制度の研究	25
関連資料		

# 第1章 計画の概要

## 1. 計画の目的

図表1-1 空家数と空家率の推移-全国（出典：平成30年住宅土地統計調査）



図表1-1のとおり、近年全国的な人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化に伴い、住居その他の使用がなされていないことが常態である空家等が年々増加している。

空家等については、適切な管理が行われず、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されており、空家等がもたらす様々な問題に、総合的に対応するための施策の更なる充実が求められている。

平成27年5月26日に「空家等対策の推進に係る特別措置法（以下、「法」という。）」が完全施行されたことに伴い、山形村においても、本計画に基づいて空家等の対策に係る施策等を総合的かつ計画的に推進していく。

## 2. 計画の位置付け

この「山形村空家等対策計画」は、法7条の規定に基づき、本村の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の基本的な考え方を示したもので、計画の推進にあたっては、「山形村総合計画」を上位計画として本計画を位置付けるものとする。

図表1-2 第6次山形村総合計画



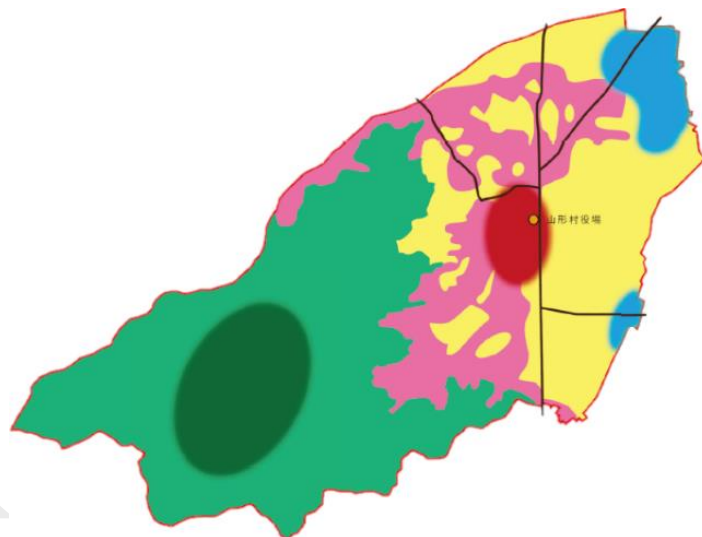
### 3. 計画期間

本計画の計画期間は、第6次山形村総合計画基本計画前期と同じ、令和6年度から令和9年度までの4年間とし、社会情勢等の変化に応じて見直していくものとする。

### 4. 対象地区

空家等の対策を実施する地区は、村内全域（図表1-3）とする。

図表1-3 山形村全図（出典：第6次山形村総合計画）



### 5. 計画の対象

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条1項に規定された「空家等」及び、第2項に規定された「特定空家等」とする。

また、次の優先順位により対策を実施する。

- (1) 特定空家等に該当する住宅
- (2) 売買や賃貸に向け有効活用が見込める住宅
- (3) 売買や賃貸に向かず除却の対象となる住宅
- (4) 今後空家になることが予想される住宅

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 空家等の現状

#### (1) 空家数の推移

本村では、平成29年度に空家の実態調査を行い、現地確認調査により85件が空家と判定され、さらに所有者へのアンケート調査により管理されていない空家は25件であると確認した。そして、令和5年度に実施した同調査では、現地確認調査を行った273棟の建物のうち、114棟が空家の可能性が高い建物であると判定され、さらに管理されていない空家は31件であると確認した。図表2-1の通り、平成29年度と令和5年度の空家数を比較すると、7年で空家が29件、さらに管理されていない空家は6件増加したことが分かる。令和2年度の調査を考慮しても、村内における空家の全体数は年々増加しており、高齢化が進む中で、今後さらに空家が増加することが想定される。

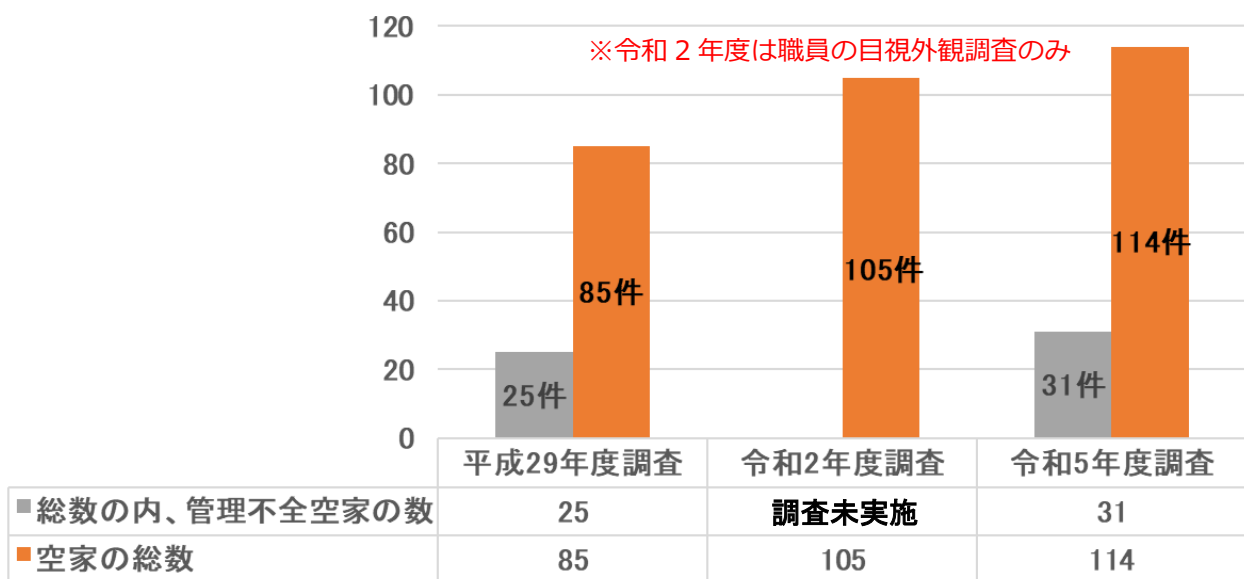
又、地区別に空家数を確認すると、全体数としては増加しているものの、減少している地区も確認でき、区によって増加と減少の幅がそれぞれ違いがあり、区の特徴があることが想定できる。

地区別の件数は図表2-1の通りである。

図表2-1 山形村空家の推移

地区名	① 平成29年度 現地調査件数 (内非管理空家の件数)	令和2年度 現地調査件数 ※令和2年度は職員 の目視外観調査のみ	② 令和5年度 現地調査件数 (内非管理空家の件数)	①と②を比較しての 増減数	変化 傾向
上大池	19件(6件)	11件	24件(6件)	5件(0件)	↗
中大池	2件(0件)	5件	10件(2件)	8件(2件)	↗
小坂	22件(8件)	22件	16件(6件)	▲6件(▲2件)	↔
下大池	6件(1件)	10件	10件(3件)	4件(2件)	↗
上竹田	19件(3件)	31件	23件(8件)	4件(5件)	↗
下竹田	17件(7件)	26件	31件(6件)	14件(▲1件)	↗
合計	85件(25件)	105件	114件(31件)	29件(▲6件)	↗

図表 2-2 平成29年度から令和5年度の管理空家及び非管理空家件数の比較



## (2) 令和5年度空家実態調査結果

### (ア) - 1 外観目視調査

村内全域の空家等の現状把握に必要な情報を調査、集計及び分析を行い、継続的な空家対策に向けた各施策の基礎資料として活用することを目的とし、令和5年9月15日から令和5年11月15日にかけて外観目視調査を実施した。調査対象は、平成28年度、令和2年度（担当職員による既数調査のみ）で空家であると判定された建物及び、令和5年度に実施したヒアリング調査より、空家である可能性が高い建物とした。調査方法は外観目視による現地調査を空家であるかを判定し、空家であった場合には現況を記録、写真撮影を実施した。結果は図表2-2の通り。

### (ア) - 2 空き家の評価

現地調査を行った空家は、「危険性」、「衛生」、「景観」、「生活環境」の4つの観点から、建物の傾斜、外壁の状況、屋根の状況等の12項目について調査し、項目ごとに点数付けを行い、図表2-3に示す通り点数に応じてAからCまでの3区分で評価、管理不全空家の可能性の有無を判断。また倒壊時の周辺への影響についても調査を実施した。

図表 2-3 空家評価の基準表

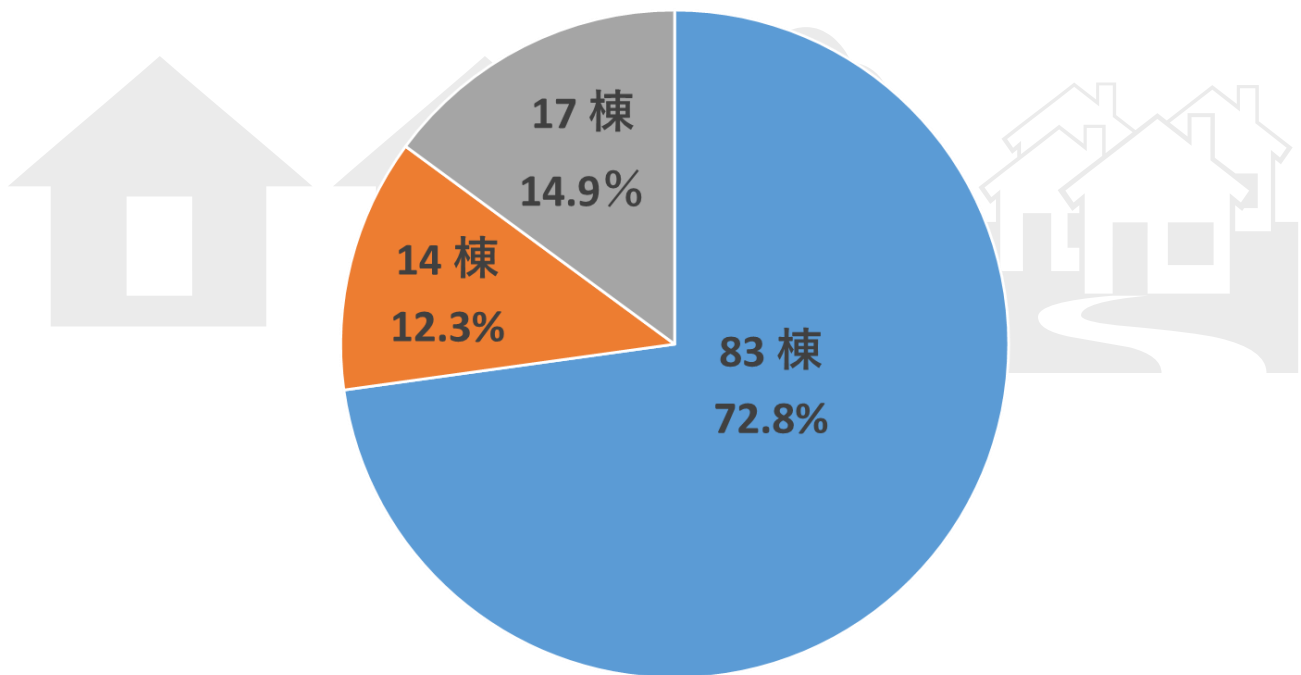
ランク	判定内容	管理不全空家
A (0点~15点)	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)	可能性なし
B (20点~55点)	損傷は見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)	可能性あり
C (60点以上)	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、損傷が激しい (老朽化が著しい)	可能性あり

※管理不全空家：適切な管理がされておらず、放置すると特定空家等になる可能性がある空家

(ア) - 3 危険空家に関する判定

管理不全空家の可能性が高いと判断された建物に関する判定集計を図表 2-4 に示す。

図表 2-4 管理不全空家に関する判定内訳



- ランクA 小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)  
可能性なし 83棟 72.8%
- ランクB 損傷は見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)  
可能性あり 14棟 12.3%
- ランクC 今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、損傷が激しい (老朽化が著しい)  
可能性あり 17棟 14.9%

空家と判断された建物 114 棟のうち、A ランクが 83 棟、72.8%、B ランクが 14 棟、12.3%、C ランクが 17 棟、14.9%であった。ランク B・C については管理不全空家である可能性が高く、計 31 棟 27.2%を危険空家とする。

(ア) - 4 危険空家と倒壊時の周辺への影響に関する判定

建物の危険空家に関する判定と倒壊時の周辺への影響に関する判定のクロス集計結果を表図表 2-5 に示す。

倒壊の危険性が高い C ランクの空家で、隣接する道路と建物に影響がある空家は 3 棟あり、右下ほど危険性が高く、左上ほど危険性が低い表となっており、今後の注意が必要となる空家であると判断できる。

図表 2-5 危険空家と倒壊時の周辺への影響に関する判定集計表

判定結果 ランク		危険性				合計
		低 隣接する道路・建物に影響はない	隣接する道路に影響がある	隣接する建物に影響がある	高 隣接する道路・建物に影響がある	
危険性 ↑ 低 ↓ 高	A	37	3	29	14	83
	B	9	2	1	2	14
	C	8	2	4	3	17
合計		54	7	34	19	114



### (イ) - 1 意向調査

外観目視による現地調査で分かった村内の空家と疑われる家屋114棟について、所有者を対象に空家の管理状況や今後の意向を把握するためにアンケート調査を実施した結果回答は以下の通りになった。

対象件数：102人

回答数：48人

回答率：47.1%

### (イ) - 2 所有者等の年齢と世帯構成

所有者等の年齢と世帯構成集計表を図表2-6に示す。

回答者の年齢について、60代が27.1%と最も多く、60歳以上では33人、68.8%であり、所有者の高齢化に伴う空家等の増加が懸念される。

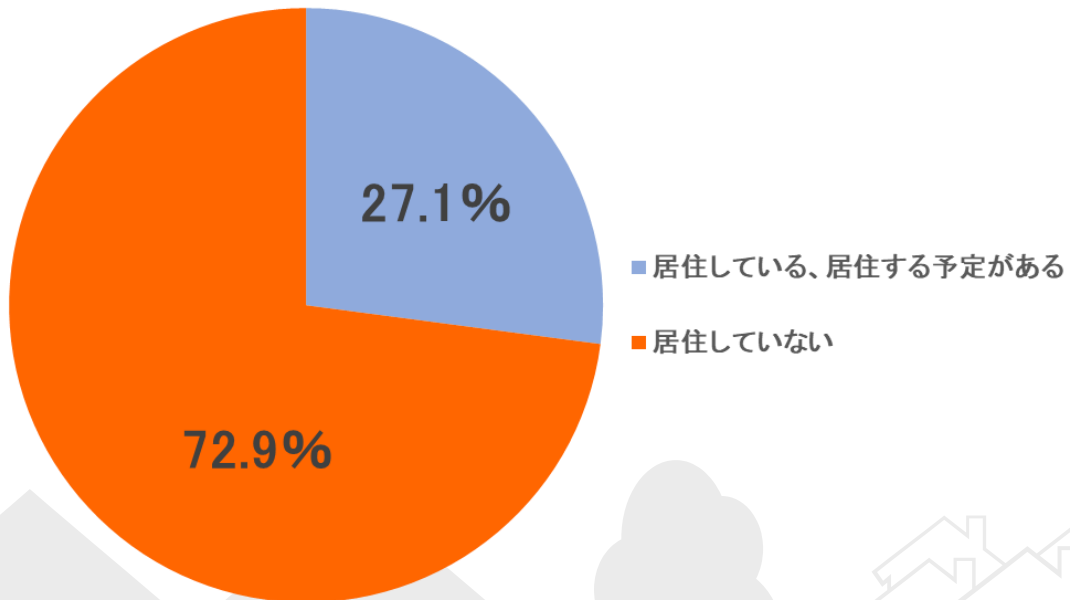
図表2-6 所有者等の年齢と世帯構成集計表

年齢	世帯構成			計	割合
	単身又は 夫婦のみ世帯	2世帯又は 3世帯	未回答		
29歳以下	0	0	0	0	0.0%
30～39歳	0	1	0	1	2.1%
40～49歳	2	0	0	2	4.2%
50～59歳	1	7	0	8	16.7%
60～69歳	9	3	1	13	27.1%
70～79歳	9	1	0	10	20.8%
80歳以上	6	4	0	10	20.8%
未回答	1	0	3	4	8.3%
計	28	16	4	48	100.0%

### (イ) - 3 居住実態

居住実態については図表2-7に示す、「居住している、居住する予定がある」は13人(27.1%)、「居住していない」が35人(72.9%)であり、調査対象の建物の内7割以上が居住の実態がないことが確認できた。

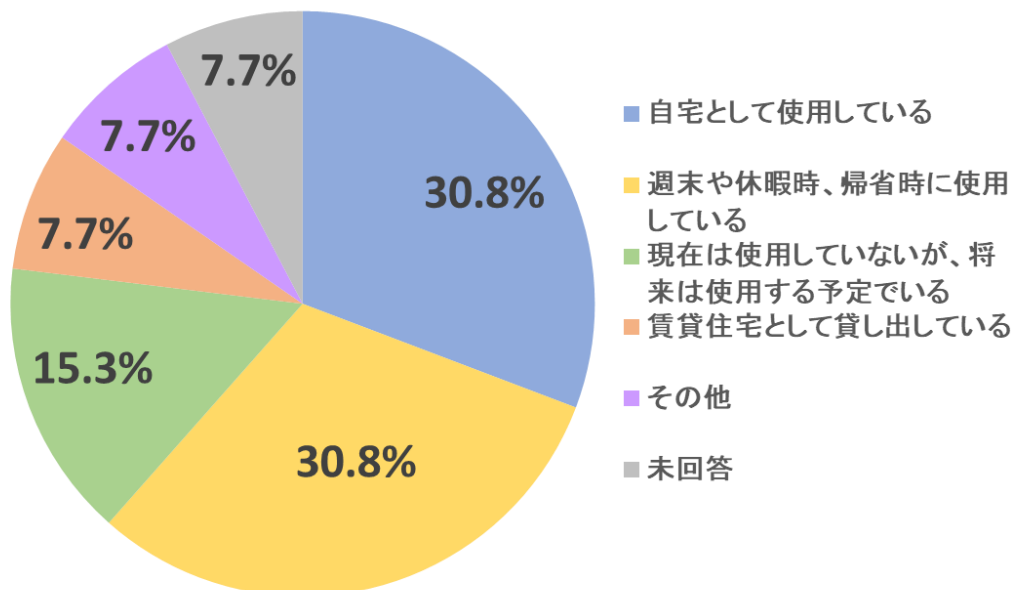
図表2-7 居住実態



### (イ) - 4 建物の使用方法及び頻度

「居住している、居住する予定がある」建物の使用方法、頻度の詳細は図表2-8に示す。使用方法は「自宅として使用している」、「週末や休暇時、帰省時に使用している」が4人(30.8%)で最も多く、続いて「現在は使用していないが、将来は使用する予定でいる」が2人(15.3%)となっている。

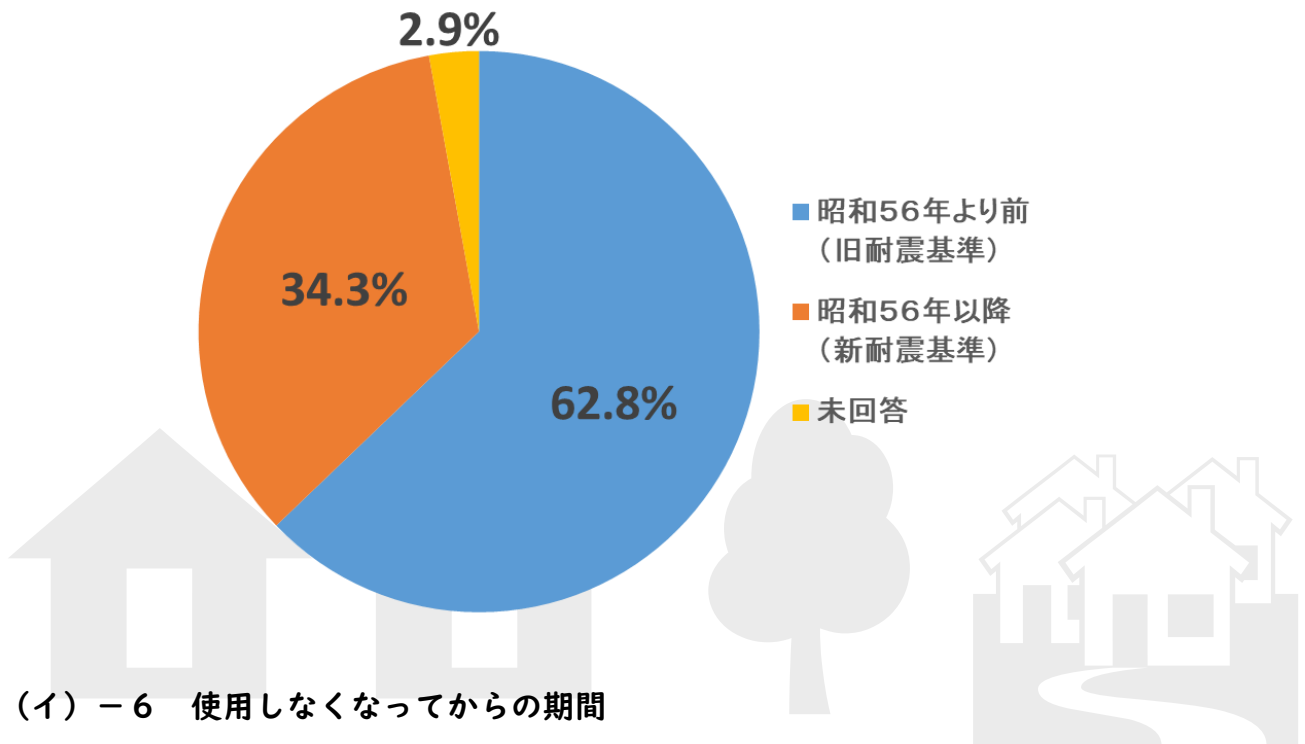
図表2-8 建物の使用方法及び頻度



### (イ) - 5 空家等の建築時期

空家等の建築時期集計結果を図表2-9に示す。「昭和56年より前」に建てられた、旧耐震基準が22人(62.8%)、「昭和56年以降」に建てられた、新耐震基準が12(34.3%)となっており、旧耐震基準で建てられた建物が6割を超えており、耐震基準に不安がある建物が多い。

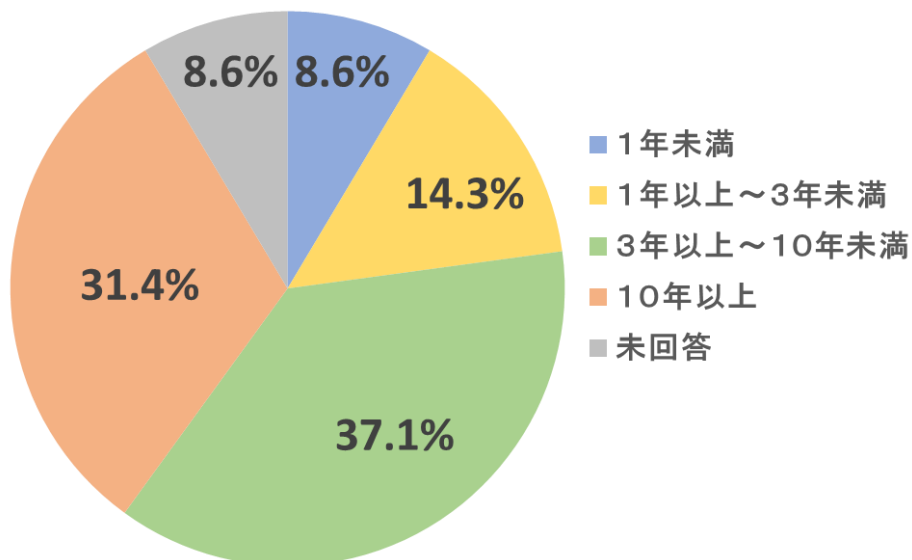
図表2-9 空家等の建築時期



### (イ) - 6 使用しなくなっからの期間

使用しなくなっからの期間は図表2-10に示す。「3年以上~10年未満」が13人(37.1%)、「10年以上」が11人(31.4%)となっている。空家になって3年以上経過している建物が7割近くになっており、空家の状態が続いていることがわかる。

図表2-10 使用しなくなっからの期間



(イ) - 7 空家等になっている理由

空家等になっている理由集計結果を図表2-11に示す。「物の保管場所として使用している9人(25.7%)、「将来使うことを考えている」7人(20.0%)という回答が多かった。最も多い「その他」の回答には「所有者が施設に入所中」、「解体予定」があった。

図表2-11 空家等となっている理由

空家等になっている理由	回答数(件)	割合
物の保管場所として使用している	9	25.7%
将来使うことを考えている	7	20.0%
思い入れがあるので、解体や売却をしたくない	4	11.4%
相続人が決まらない	3	8.6%
売り出し中だが成約していない	2	5.7%
賃貸の準備中である	1	2.9%
税制上の理由で取り壊しを控えている	0	0.0%
その他	17	48.6%
未回答	2	5.7%

※回答者は35人、理由は複数選択可としている。割合は「回答数」を「35」で割った値を算出している。

(イ) - 8 空家等の状態

空家等の状態を図表2-12に示す。一番多かったのは「現在でも住める状態」23件(65.7%)で最も多く状態の良い建物が多い。また破損状況としては「外壁の一部に破損、崩れがある」8件(22.9%)、「建物内部に破損がある」7件(20.0%)で回答が多かった。「その他」については、「風呂場の漏水」、「雨漏り」等であった。

図表2-12 空家等の状態

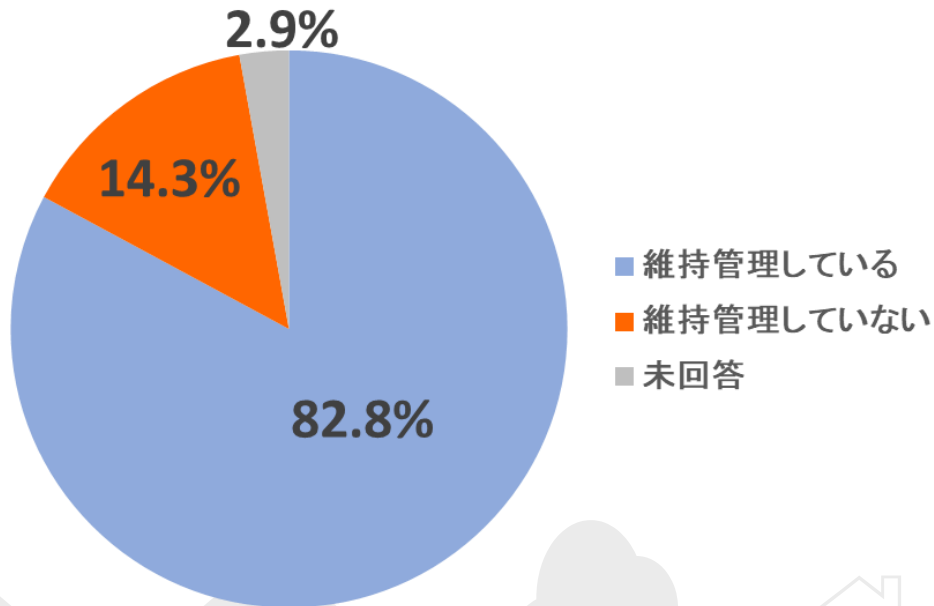
空家等の状態	回答数(件)	割合
現在でも住める状態	23	65.7%
外壁の一部に破損、崩れがある	8	22.9%
建物内部に破損がある	7	20.0%
屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある	5	14.3%
把握していない	2	5.7%
物干し・バルコニーのいずれかに崩れがある	1	2.9%
建物が明らかに傾いている	0	0.0%
その他	3	8.6%
未回答	0	0.0%

※回答者は35人、理由は複数選択可としている。割合は「回答数」を「35」で割った値を算出している。

(イ) - 9 維持管理の状況

空家等の維持管理状況を図表2-13に示す。「維持管理している」は29(82.8%)、「維持管理していない」が5人(14.3%)で、アンケート回答者の8割が維持管理していることが確認できた。

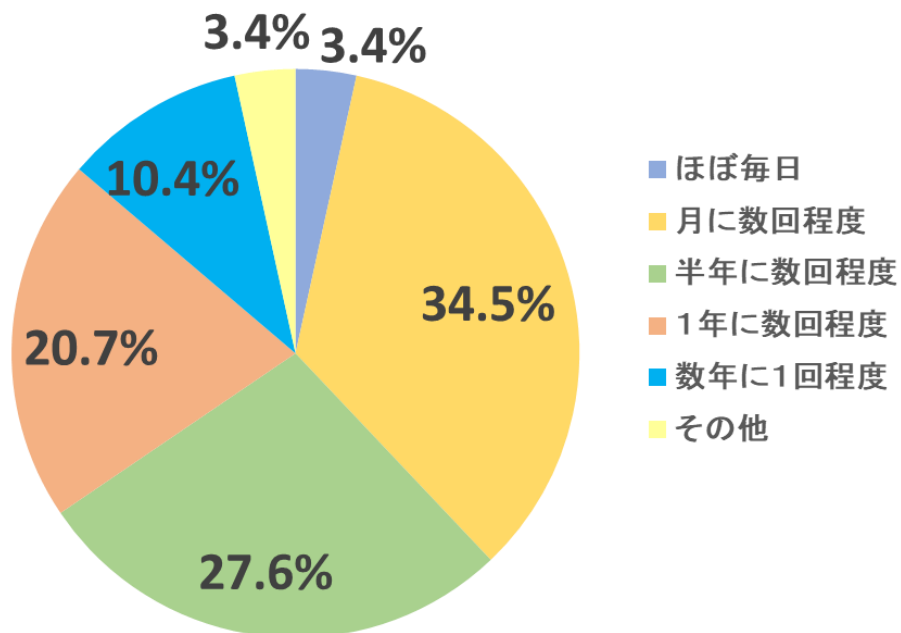
図表2-13 維持管理状況



(イ) - 10 維持管理の頻度と内容

維持管理を行っている方の管理頻度とその内容について図表2-14、図表2-15に示す。最も回答が多かったのは「月に数回程度」10人(34.5%)で、続いて「半年に数回程度」8人(27.6%)、「1年に数回程度」6人(20.7%)となっている。

図表2-14 維持管理の頻度



維持管理の内容として複数回答が多く「外回りの清掃、草取り、剪定など」が28件（96.6%）や「戸締りの確認」が22件（75.9%）、「住宅の通風・換気」が20件（69.0%）で、複数の管理作業を併せて行うと回答した方が多かった。

図表2-15 維持管理の内容

維持管理の内容	回答数（件）	割合
外回りの清掃、草取り、剪定など	28	96.6%
戸締りの確認	22	75.9%
住宅の通風・換気	20	69.0%
郵便物、チラシなどの整理・処分	18	62.1%
傷み、雨漏りなどの見回り	15	51.7%
住宅内の清掃	13	44.8%
水回りなどの点検	11	37.9%
台風、地震などの後の見回り	9	31.0%
その他	0	0.0%

※回答者は29人、理由は複数選択可としている。割合は「回答数」を「29」で割った値を算出している。

(イ) - 11 空家等の利活用予定について

空家等の利活用予定を図表2-16に示す。「売却したい」が14件（40.0%）で最も多く、続いて「未利用物件（空家）のままにしておく」が12件（34.3%）、「賃貸したい」、「将来、所有者やその他の親族が利用したい」が8件（22.9%）であった。いずれかの利活用予定がある空家等は7割近くになっており、利活用を促進する仕組みづくりが必要だと考えられる。

図表2-16 空家等の利活用予定

利活用予定	回答数（件）	割合
売却したい	14	40.0%
未利用物件（空家）のままにしておく	12	34.3%
賃貸したい	8	22.9%
将来、所有者やその他の親族が利用したい	8	22.9%
解体して土地を利用したい	3	8.6%
その他	4	11.4%
未回答	1	2.9%

※回答者は35人、理由は複数選択可としている。割合は「回答数」を「35」で割った値を算出している。

## 2. 空家等の課題

令和5年度空家実態調査で分かったことは以下の通りである。

### 【外観目視調査の結果】

調査数 114件（内非管理空家 31件）

- 平成29年度の空家85件（内非管理空家25件）と比べ、令和5年度は空家114件（内非管理空家31件）であり、空家の総数が29件、非管理空家が6件増加し、令和2年度の調査を鑑みても、空家が4.8件/年の割合で増加している。
- 空家の総数は全体的に増加しているが、山形村内の6区別では、地区によるバラつきが確認される。
- 危険空家と倒壊時の周辺への影響に関する判定では、双方で危険性の高い空家が3棟確認された。

### 【意向調査の結果】

調査数：102人 回答者：48人 回答率：47%

- 空家所有者の年代は60代以上が68.8%と最も多く、また、世帯の構成では、単身又は夫婦のみ世帯が58.3%と最も多かった。
- 昭和56年より前に建てられた、旧耐震基準の空家が62.9%を占めていた。
- 空家所有者の8割以上が何らかの形で維持管理をしており、また、現在でもすすめる状態と考えている所有者が多くいることが確認でき、いずれ利活用を考えている方が7割以上いる。

### 【課題】

本村では空家等の所有者の高齢化により、適切な相続や管理の引継ぎを必要とする建物が多いことから、相続がなされず、管理者が不明となるなど、今後は適切に管理されない空家等が増加することが想定される。一方で、維持管理された空家が多く、所有者に活用の意識が高いことから有効活用の推進等（空き家バンクの活用、移住者へのあっせん、耐震補強など）へのニーズが高まることが想定される。また、旧耐震の空家が多いことから、適切に管理されなければ、火災、積雪等による倒壊の危険性が高まり、建築資材の飛散等により地域住民の身体、生命及び財産に危険を及ぼすほか、生活道路の閉鎖や害虫の発生、ごみの不法投棄など住環境の悪化が懸念される。

以上のことから、優先的に取り組む課題は下記の通りとする。

- 管理不全な状態の空家等（空家予備群）への対応と増加の抑制
- 活用が見込めない空家等の除却の推進
- 空家等の有効活用の推進（空き家バンクの活用、移住者へのあっせん、耐震補強など）

## 第3章 空家等の取組方針と基本目標

### 1. 今後の空家等に関する対策の取組方針

#### (1) 管理不全な空家等への対応

村内の空家等の状況や所有者等の特定については、住民から情報提供や実態調査によりの確に把握し、所有者等に適正管理の重要性や管理不全な状態が周辺に及ぼす影響について情報提供するとともに、管理不全な空家等については、法の規定に従い所有者等への助言指導等の必要な措置を講じていく。

#### (2) 「空き家バンク」の充実

活用が見込まれる空家等については、売却等を希望する所有者等に対して、「空き家バンク」への登録を促進するとともに、ホームページを活用して、活用が可能な空家等の情報を積極的に提供するために更新を随時行う。

#### (3) 空家等の多面的利用の検討

活用が可能な空家等については、積極的に移住・定住希望者へあっせんを行うほか、地域との連携により地域活動の拠点としての活用を検討する。また、居住目的以外にも「サテライトオフィス」や「カフェ等の飲食店」など空家等の立地、形態等に即した多面的な有効活用の方法や、創業を希望する者等への情報発信による起業の促進や企業誘致についても検討する。

#### (4) 空家等の所有者等に対する支援

空家等の除却をする場合に、一部費用について支援し、空家等を改修するための一部費用を支援することにより、空家等の活性化を促進させる。

#### (5) 空家等にならないための支援

空家等にならないために、相談等の窓口を設ける。

### 2. 基本目標

#### (1) 安心安全の確保

空家等のうち管理不全な空家等が増加することにより、火災、積雪等による倒壊、建築資材の飛散等による村民の身体、生命及び財産に危険を及ぼすことが懸念される。地震や風水害等の自然災害の発生時における被害を最小限に抑制する必要がある。



事から、特定空家等の発生を防止するため、所有者等に対する情報提供や法に基づく改善指導等を適切に行い、地域住民が安心して安全に暮らせる生活環境の構築を目指す。また、老朽化した空き家の活用においては、建築基準法による適切な基準をクリアし、将来にわたり安心安全に利活用を図ることのできるよう指導を行う。

## (2) 移住・定住の促進

空家等のうち活用が可能な空家等の情報を「空き家バンク」等を活用して広く提供するとともに、住宅購入費用や改修費用の助成など移住・定住施策の実施により、移住希望者や創業希望者等を村内に迎え入れる環境づくりを進め、活力ある村づくりを目指す。

## (3) 関係機関等と連携した体制の構築

所有者等や村だけではなく、不動産関係団体、建設事業者を始めとする民間事業者、地域組織（区・常会）の関係者と連携・協力し、空家等に対する施策について協議及び検証等を行うなど、空家等に関する総合的な施策を推進する体制の構築を目指す。



## 第4章 空家等の対策における具体的な施策等

### 1. 空家等の調査

空家等の住所及び所有者等を把握するため、実態調査を計画的に実施するとともに、「特定空家等」に該当するか判断するための調査についても必要に応じて実施する。

#### (1) 空家等に係る基礎データの収集

固定資産税台帳・水道の開閉栓等の情報を活用し、空家等の所在地や所有者を確認するための基礎データとする。

#### (2) 空家等の調査方法

現地調査及び周辺住民や地域組織（区・常会）の関係者への聞き取り調査などにより、空家等であることの確認を行う。また、空家等の所有者等に対するアンケート調査や聞き取り調査の実施により、現在の管理状況や将来的な空家等の活用方法について確認し、空き家の実態の把握に努める。

#### (3) 倒壊のおそれがあると思われる空家等に係る実態調査

倒壊のおそれがあると思われる空家等については、村長が調査を委任した者が「特定空家等」に該当するか判断するための立入調査を行う。なお、当該立入調査を行うに当たっては、法第9条第3項により原則として空家等の所有者等に対して通知するものとする。

#### (4) 空家等の活用に係る調査

村が公共の用に供することにより地域の活性化等に繋がると考えられる空家等については、当該物件の立地条件や利便性、構造及び安全性等、多面的な活用の可能性について調査を行う。

### 2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の所有者に適切な管理を促すため、適正管理の重要性や管理不全な状態が周辺に及ぼす影響について情報提供するとともに、相談体制の充実を図る。

#### (1) 空家の管理促進に係る対応

空家等の放置による周辺への影響を、所有者等に対して情報提供することにより、所有者の適正管理に向けた意識の醸成に努め、特定空家等の発生を未然に防止する。

#### (2) 空家等の管理に係る取組方針

(ア) 広報誌、ホームページ、チラシ等により空家等の適正管理について、所有者等に対し情報提供を行う。

(イ) 「空き家バンク」への登録を促進する。

(ウ) 活用が見込めない空家等の除却を促進させるための支援制度について研究する。

### 3. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

村が把握している空家等の所有者に対して、支援制度の情報提供を行い、所有者等からの相談に対応する。

また、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用を促進させるため各補助事業の活用や「空き家バンク」の登録を推奨する。

#### (1) 空家等の活用促進

空家等の活用を促進させるため、売却、賃貸を希望する所有者等に対し、「空き家バンク」への登録を推奨するほか、地域との連携による地域活動の拠点等、多目的な活用等について検討する。

#### (2) 除却した空家等に係る跡地の活用の促進

除却後の跡地については、降雪時の雪置き場及び駐車場への活用等、民間での活用を含め、幅広く有効活用につなげるための取組を検討する。

## 第5章 特定空家等に対する措置と基準

### 1. 特定空家等に対する措置の方針

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、空家等の物的状態と人命や環境への影響度及び危険等の切迫度等を勘案して、総合的に判断する必要がある。

そのため、管理不全な状態にある「特定空家等」として措置を実施するか否かの判断は、「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）を参考に、地域要望や各関係者の意見を踏まえ、村長が判断する。

### 2. 特定空家等の判断基準

特定空家等については、法第2条第2項のとおり、以下の状態にあると認められた空家等

と定義されている。

- (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がある状態
- (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
- (3) 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

特定空家等の定義のうち、(1)又は(2)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、特定空家等とする。

特定空家等の判定に当たっては、小諸市を参考に朝日村で作成された朝日村「特定空家等の判定調査票」に標準的な判断基準が示されており、本村でも活用する。特定空家等の判断は、国のガイドライン、マニュアル、地域の状況等を踏まえ総合的に行う。

特定空家等の認定を受けた空家等の所有者等は、指導又は助言に従わず、その状態を放置することにより、勧告、命令、執行などの対象となる。より慎重な手続きを確保するため、山形村空家等対策協議会に回り、協議を行った上で認定する。

図表5-1 特定空家等の判定調査票（一部）

特定空家等判定調査票				調査日時		調査者	
< 特定空家指定のボーダーライン > ①: 45%以上 ②: 65%以上 ③: 70%以上 ④: 70%以上 上記①~④の1つ以上該当する場合				特定空家等判定(%)			
				① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	0		
				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	0		
				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	0		
				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	0		
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態				0	0.5	1	結果
項目	箇所	内容	点	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	状況 評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある	50	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある	
		基礎が破損又は変形している	50	破損等なし	ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している	
	土台	土台に破損又は変形がある	30	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある	
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある	30	ずれなし	—	ずれがある	
		破損している	50	破損なし	一部破損している	著しく破損している	
	柱	傾斜している	50	傾斜なし	—	傾斜している	
		屋根	屋根の腐朽・破損等がある	50	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある	10	腐朽等なし	—	腐朽等がある	
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある	30	剥離等なし	一部剥離等がある	大きな剥離等がある	
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある	10	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している	
屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある	10	破損等なし	破損部分が小さく修理可能	破損部分が大きく大規模改修が必要		
門・塀	腐朽・破損等がある	50	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒れていない	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある		
擁壁	擁壁	クラックがある ※壁や岩壁・床などの、裂け目や狭い割れ目	30	クラックはなし	クラックが小さいもしくは少数確認できる	クラックが大きいもしくは複数確認できる	
		はらんできている	50	問題なし	—	はらんできている又は垂直になってきている	
その他	隣接地への影響		50	45°> 建物	—	45°< 建物	
	接道への影響		50	45°> 建物	—	45°< 建物	
	耐震基準の新旧		30	S56以降	—	S56以前もしくはわからない	
	近隣からの苦情が役場に寄せられている		50	ない	—	ある	
●45%以上 ⇒ 特定空家等(※)、45%未満 ⇒ 空家等			680			評価点	
特記事項						判定基準点	680
※50%以上⇒現に著しく保安上危険な状態等の空家等 45%以上⇒将来、著しく保安上危険な状態になることが予見される状態						特定空家等判定(%)	

資料：朝日村が「小諸市 特定空家等判断基準マニュアル」をもとに作成した図表

※詳細は資料編に掲載する。

### 3. 特定空家等に対する措置の実施

#### (1) 助言又は指導

村長は、所有者等による適切な管理が必要な「特定空家等」とであると判断した場合は、「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（以下、「ガイドライン」という。）第3章3の手続により、所有者等に対し法第22条第1項の規定に基づき「助言又は指導」を実施する。

#### (2) 勧告

助言又は指導を実施しても「特定空家等」の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第3章4の手続により、所有者等に対し法第22条第2項の規定に基づき「勧告」を実施する。

### (3) 命令

勧告を実施しても正当な理由なくその勧告に係る措置をとらない場合で、特に必要があると認めるときは、ガイドライン第3章5の手続により、所有者等に対し法第22条第3項から第8項の規定に基づき「命令」を実施する。

### (4) 行政代執行

命令を受けた者が、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期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第3章6の手続により所有者等に対し、法第22条第9項の規定に基づき「行政代執行」を実施する。

### (5) 略式代執行

法第22条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、ガイドライン第3章7の手続により、法第22条第10項の規定に基づき「略式代執行」を実施する。

### (6) 緊急安全措置

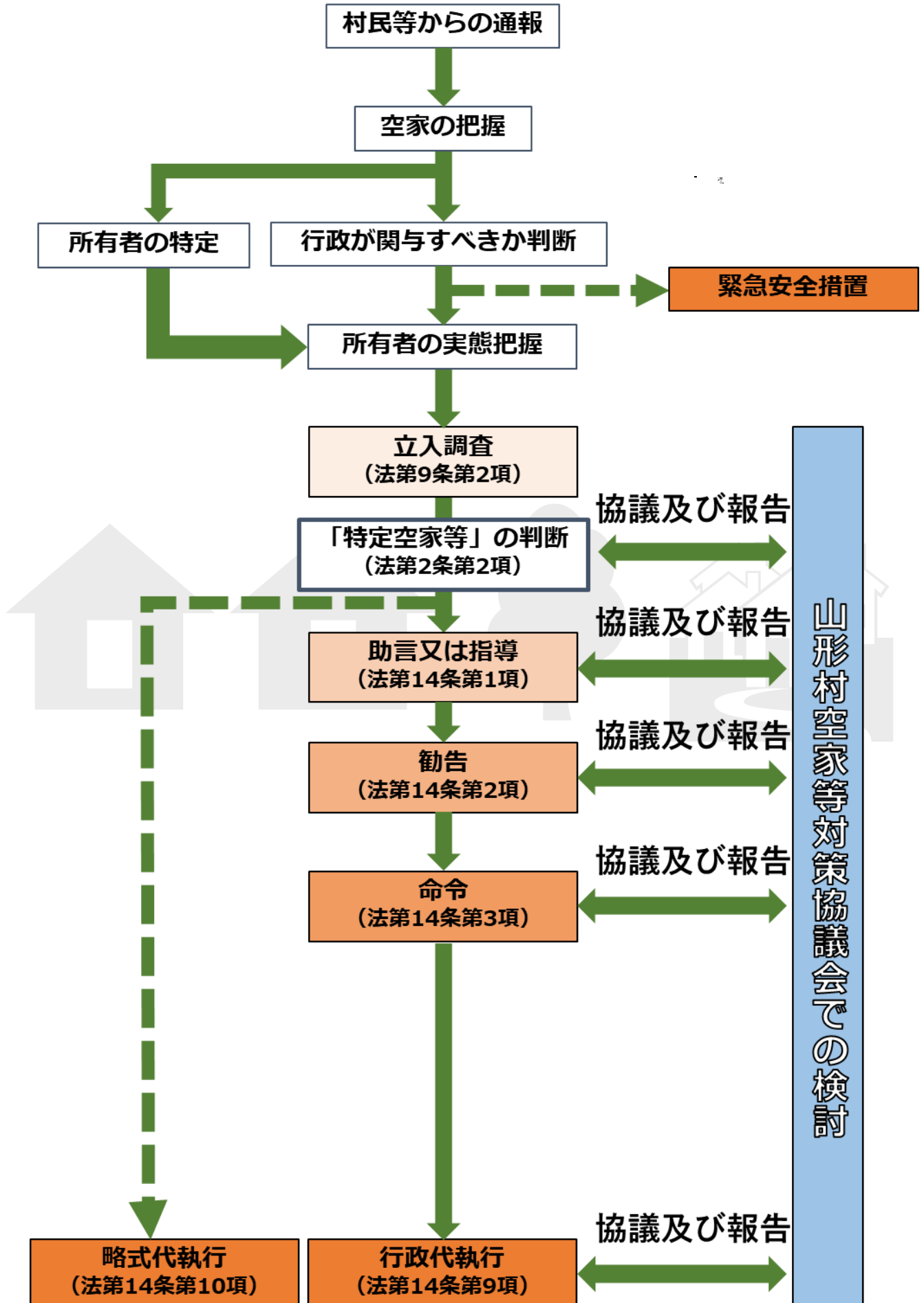
現地調査の結果、空家等が保安上危険な状態にあり、村民等の生命、身体又は財産に対する危難を緊急に回避する必要があるが、助言又は指導並びに法に基づく勧告、命令及び代執行による措置を講ずる時間的余裕がないと認めるときは、その危難を回避するために必要と認められる最小限度の措置（緊急安全措置）を行う。最小限度の措置とは、飛散する可能性のある屋根をシートで覆ったり、倒壊の危険のある建物の敷地内に侵入防止のためのロープを設置することなどである。

措置に当たっては、事前に所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては公告）する。ただし、緊急時においては実施後に所有者に通知を行う。

図表5-2 行政代執行、略式代執行、緊急安全措置の違い



4. 特定空家等の対応フロー図



## 第6章 住民等からの空家等に関する相談への対応

村に寄せられる空家等に関する相談としては、「空家等の所有者等自らによる空家等の今後の活用」に関するものから、「空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情」まで幅広く考えられる。こうした各種相談に対して、村はできる限り迅速かつ丁寧に対応するよう努める。

### 1 住民等からの空家等に関する相談

#### (1) 空家等の今後の活用についての相談

空家等の活用を希望する相談に対しては、「空き家バンク」への登録を案内するとともに、一般社団法人長野県宅地建物取引協会と連携して空家等の状態等を確認するなど、可能な限り活用できるよう対応する。

#### (2) 周辺住民からの情報提供等

住民、地域組織（区・常会）の関係者に空家等に関する情報提供を依頼するなど、空家等の実態把握に努めるとともに、所有者等に対し早期の改善が図られるよう助言及び情報提供等を行う。

#### (3) 相談窓口のワンストップ化

相談者の不安解消に対応するため、総合的な相談をワンストップで受け付ける体制を整備する。



## 第7章 空家等に関する実施体制

空家等の対策を効果的かつ効率的に実施するため、空家等の対策に関連する関係各課及び関係機関との連携体制を整備する。

### 1 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害対策及び災害時の応急措置等に関すること</li> <li>・ 防災及び防犯等に関すること</li> <li>・ 空家に対する苦情に関すること</li> <li>・ 区、連絡班に関すること</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等の固定資産税台帳等の情報提供に関すること</li> </ul>
建設水道課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路及び水路の安全確保に関すること</li> <li>・ 上下水道に関すること</li> <li>・ 住宅の耐震診断、耐震補強等にかかる改修に関すること</li> </ul>
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 創業、企業誘致、観光等による空家等の有効活用に関すること</li> </ul>
住民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活環境（悪臭、衛生害虫、不法投棄等）等に関すること</li> </ul>
企画振興課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等対策計画に関すること</li> <li>・ 特定空家等の対策および措置に関すること</li> <li>・ 関係機関との連絡調整</li> <li>・ 空家等の調査及びデータベースの整備に関すること</li> <li>・ 空き家バンクに関すること</li> <li>・ 空家等の利用促進に関すること</li> <li>・ 移住、定住に関すること</li> </ul>

### 2 協議会

分野	団体名
村長	山形村長
不動産	一般社団法人 長野県宅地建物取引業協会 中信支部
法務	長野県司法書士会 松本支部
建築	公益社団法人 長野建築士会 松筑支部
地域住民	議会
地域住民	区長会長
行政	松本警察署 山形村警察官駐在
その他	有識者

### 3 関係機関との連携

国、県等の関係機関や、山形村空き家利活用促進連絡会から必要な情報の提供及び技術的な助言を仰ぎ、空家等対策の促進に努める。



## 第8章 その他空家等に関する対策の検証と研究

村における空家等対策の効果を定期的に検証するとともに、空家等の実情に応じた新たな支援策等についても研究を進める。

### 1 P D C Aサイクルによる進捗管理

空家等対策計画の基本目標、具体的な施策の効果及び進捗状況について検証し、必要に応じて計画の見直しを行う。

- (1)空家等対策計画の検証(Plan:計画)
- (2)空家等対策計画の実施事業の進捗管理(Do:実行)
- (3)空家等対策計画の実施事業評価(Check:評価)
- (4)改善策の検討(Action:改善)

### 2 空家等に係る支援制度の研究

今後、空家等の増加が見込まれることから解体費用の一部助成や耐震化、高齢化の進展に応じて、組織的に行う管理・修繕体制の構築など、空家等の適正管理につながる施策について、継続して研究していく。

### 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）

#### （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・ハ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。

(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。

(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。

(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的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的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。

(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、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。

特定空家等判定調査票

調査日時	
調査者	

< 特定空家指定のボーダーライン >  
 ①: 45%以上 ②: 65%以上 ③: 70%以上 ④: 70%以上  
 上記①～④の1つ以上該当する場合

特定空家等判定(%)

① 倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態	0
② そのまま放置すれば若しくは衛生上有害となるおそれのある状態	0
③ 適切な管理が行われていないことにより若しくは景観を損なっている状態	0
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	0

① 倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態				0	0.5	1	結果	
項目	箇所	内容	点	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	状況	評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある	50	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある		
		基礎が破損又は変形している	50		ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している		
	土台	土台に破損又は変形がある	30	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある		
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある	30	ずれなし	—	ずれがある		
	柱	破損している	50	破損なし	一部破損している	著しく破損している		
		傾斜している	50	傾斜なし	—	傾斜している		
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある	50	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している		
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある	10	腐朽等なし	—	腐朽等がある		
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある	30	剥離等なし	一部剥離等がある	大きな剥離等がある		
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある	10	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している		
屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある	10	破損等なし	破損部分が小さく修理可能	破損部分が大きく大規模改修が必要			
門・塀	腐朽・破損等がある	50	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒れていない	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある			
擁壁	擁壁	クラックがある ※壁や岩壁・床などの、裂け目や狭い割れ目	30	クラックはなし	クラックが小さいもしくは少数確認できる	クラックが大きい若しくは複数確認できる		
		はらんできている	50	問題なし	—	はらんできている又は垂直になってきている		
その他	隣接地への影響		50	45°> 建物	—	45°< 建物		
	接道への影響		50	45°> 建物	—	45°< 建物		
	耐震基準の新旧		30	S56以降	—	S56以前もしくはわからない		
	近隣からの苦情が役場に寄せられている		50	ない	—	ある		
●45%以上 ⇒ 特定空家等(※)、45%未満 ⇒ 空家等			680				評価点	
特記事項							判定基準点	680
※50%以上⇒現に若しくは保安上危険な状態等の空家等 45%以上⇒将来、若しくは保安上危険な状態になることが予見される状態 特定空家等判定(%)								

② そのまま放置すれば若しくは衛生上有害となるおそれのある状態				0	0.5	1	結果		
項目	箇所	内容	点	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	状況	評価点	
建築物	鉄骨	吹付け材等が飛散し、暴露する可能性がある	50	可能性は低い	—	可能性は高い			
		浄化槽又は排水口	浄化槽が放置、破損により汚物が流出している	30	流出していない	—	流出している		
			浄化槽や排水口から臭気が発生している	10	発生していない	—	発生している		
敷地	建物周辺	生活ごみが敷地内に放置されている	30	見受けられない	ごみ袋で5～6袋程度の量がある	ごみ袋で10袋以上の量がある			
		家電等の粗大ごみが敷地内に放置されている	10	見受けられない	2～3個程度の量がある	5個以上の量がある			
		廃材等が放置されている	10	見受けられない	軽トラック1台分程度の量がある	2tトラック程度の量がある			
		ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している	10	見受けられない	—	発生している			
		ごみの放置、不法投棄によりネズミ、はえ等が発生している	30	見受けられない	—	発生している			
その他	衛生面で近隣からの苦情が役場に寄せられている		50	ない	—	ある			
●65%以上 ⇒ 特定空家等(※)、65%未満 ⇒ 空家等			230				評価点		
特記事項							判定基準点	230	
※70%以上⇒現に若しくは衛生上有害な状態等の空家等 65%以上⇒将来、若しくは衛生上有害な状態になることが予見される状態 特定空家等判定(%)									

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				0	0.5	1	結果	
項目	箇所	内容	点	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	状況	評価点
建築物	外壁	落書き等がある	10	ない	—	ある		
		外見上大きな傷みや汚れがある	30	ない	—	ある		
		塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている	10	ない	一部塗装の色落ちが見受けられる	全体的に色落ちしていて、まだらの状態にある		
	屋根	破損・崩落等している	30	破損等なし	一部破損している	破損が大きく崩落も見られる		
	窓	窓ガラスが割れたままになっている	30	割れていない	一枚若しくは小さな破損がある	割れた窓ガラスが複数枚確認できる		
	カーテン・障子	外から見えるカーテンや障子がボロボロになっている	30	ボロボロではない	—	ボロボロになっている		
	看板	破損・汚損している	10	破損等なし	破損等の部分が小さい	破損等の部分が広範囲		
門扉	破損・歪み等がある	10	破損等なし	—	破損等がある			
立木等	敷地内	外壁が高で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある	30	高がない、もしくは一部しかない	一部窓を確認できるが、広範囲覆われている	全体が覆われていて窓等も確認できない		
		立木等で建物全体が覆われている	30	立木等は管理されている	繁茂しているが、建物が確認できる	繁茂により建物全体が確認できない		
		草等が伸び、背丈が高い	30	草等は刈られている	—	管理がされておらず、草の背丈が高くなっている		
		伸びた立木等の枝が敷地外まで出ている	30	敷地外まで出していない	—	敷地外まで伸びている		
その他	敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている	50	放置はない	軽トラック1台分程度の量がある	2tトラック程度、放置されている			
	景観面で近隣からの苦情が役場に寄せられている	50	ない	—	ある			
●70%以上 ⇒ 特定空家等、70%未満 ⇒ 空家等			380				評価点	
特記事項							判定基準点	380
							特定空家等判定(%)	

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				0	0.5	1	結果	
項目	箇所	内容	点	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	状況	評価点
立木	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している	30	はみ出していない	はみ出している	はみ出して交通の妨げになっている		
		立木の葉等が繁茂している	30	繁茂していない	繁茂している	繁茂によって敷地内が確認できない		
		立木が腐食し倒木の恐れがある	50	恐れなし	—	恐れあり		
動物	動物	鳴き声等が頻繁に聞こえる	10	聞こえない	—	聞こえる		
		ふん尿その他の汚物で臭気が発生している	50	発生していない	—	発生している		
		動物の侵入の痕跡がある	10	確認できない	—	確認できる		
	近隣の畑等に農作被害が出ている	10	被害が出ている	—	被害が出ている			
虫	はえ等が発生している	10	発生していない	—	発生している			
防災等	建物	門扉が施錠されていない	30	施錠している	—	施錠していない		
		窓ガラス等が破損している	30	破損なし	2階など侵入が難しい場所が破損	1階若しくは道路側等侵入が容易な場所が破損		
	敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている	敷地内に可燃物が積まれている	30	積まれている	少量積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に積まれている		
		敷地内にガスボンベが放置されている	50	放置されていない	—	放置されている		
敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている	枯草・伐採した枝等が放置されている	30	放置されていない	少量もしくは侵入が難しい場所に積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に放置されている			
	敷地内にタバコの吸い殻等が確認できる	30	ない	数本捨てられているのが確認できる	大量に捨てられている			
その他	周辺の生活環境の保全面で近隣からの苦情が役場に寄せられている	50	ない	—	ある			
●70%以上 ⇒ 特定空家等、70%未満 ⇒ 空家等			450				評価点	
特記事項							判定基準点	450
							特定空家等判定(%)	