

宿毛市空家等対策計画

令和2年3月

宿毛市

目次

第1章 計画の趣旨等

- 1 計画策定の背景 1
- 2 計画の位置付け 1
- 3 空家の定義 1

第2章 本市の人口と空家等の状況

- 1 人口・世帯 2～3
- 2 住宅総数と空家数 3
- 3 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況 4～5
- 4 調査結果の集計概要 6～11

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

- 1 目的 12
- 2 基本理念 12～13
- 3 基本的事項 13
- 4 計画期間 13
- 5 空家等の調査に関する事項 13～14
- 6 所有者等による空家等の適切な管理の促進 14
- 7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 14～15
- 8 特定空家等の判断基準 15～16
- 9 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 . 16～17
- 10 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 18
- 11 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 18
- 12 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 18～19

第4章 空家等対策の基本的施策

- 1 空家等に関する補助制度等 20

資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 21～26
- 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 26
- 3 空家等「調査票」兼不良度判定表 27
- 4 特定空家ガイドライン 28～34

第1章 計画の趣旨等

1 計画策定の背景

近年、人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、空家が増加しており、そのうち適正な管理が行われていないものは安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、様々な問題を発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことになりかねません。そこで、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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して平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）が公布され、平成27年5月26日には全面施行されました。

法では、空家等の所有者または管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつも、空家等に関する計画的な対策の実施については、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としています。

本市は、空家対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に宿毛市空家等対策計画を策定いたしました。また、平成29年4月に委託事業の宿毛市空家等実態調査（以下「空家等実態調査」といいます）が完了し、空家等実態調査結果などを反映した計画といたしました。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に基づき策定するもので、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「国指針」といいます。）に即した計画とします。

また、「宿毛市振興計画」など関連する本市計画と連携を図りながら、計画を実施してまいります。

3 空家の定義

「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（立木その他の土地に定着するものを含む。）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。

第2章 本市の人口と空家等の状況

1 人口・世帯

(1) 人口・世帯の推移

本市における人口・世帯の推移は下記のとおりとなっている。

	世帯数（世帯）	人口総数（人）	男性（人）	女性（人）
昭和40年	6,750	26,992	12,847	14,145
昭和45年	6,719	25,028	11,876	13,152
昭和50年	7,686	25,340	12,084	13,256
昭和55年	8,211	26,080	12,476	13,604
昭和60年	8,537	26,255	12,436	13,819
平成2年	8,775	25,828	12,242	13,586
平成7年	9,299	25,919	12,333	13,586
平成12年	9,797	25,970	12,234	13,736
平成17年	9,973	24,397	11,466	12,931
平成22年	10,209	22,610	10,534	12,076
平成27年	10,228	20,907	9,714	11,193

（資料：国勢調査より）

(2) 地区別人口

本市における地区別人口の推移は下記のとおりとなっている。

（単位：人）

	総数	宿毛	小筑紫	平田	山奈	橋上	沖の島
平成2年	25,828	16,138	3,814	2,464	1,829	965	618
平成7年	25,919	16,480	3,595	2,640	1,772	972	460
平成12年	25,970	16,583	3,426	2,744	2,007	843	367
平成17年	24,397	15,695	3,131	2,676	1,781	834	280
平成22年	22,610	14,609	2,769	2,584	1,661	765	222
平成27年	20,907	13,595	2,454	2,468	1,545	673	172

（資料：旧市町村別世帯数・人口（国勢調査）より）

(3) 将来推計

本市における将来人口の推移は下記のとおりとなっている。

(単位：人)

	総人口
平成 22 年	22,610
平成 27 年	21,014
令和 2 年	19,546
令和 7 年	18,038
令和 12 年	16,545
令和 17 年	15,104
令和 22 年	13,666
令和 27 年	12,264
令和 32 年	10,963
令和 37 年	9,766
令和 42 年	8,678

(資料：宿毛市人口ビジョンより)

2 住宅総数と空家数

平成 30 年に総務省が住宅・土地統計調査を実施。

全国的に空家率は年々上昇の傾向で、全国平均 13.6%である。高知県における空家率はその年、過去最高の 19.1%となっており（平成 25 年 17.8%）、全国で 5 番目に高い空家率となっている。

(1) 住宅総数・空家総数・空家率の推移

本市における住宅総数・空家総数・空家率は下記のとおりとなっている。

調査年次	住宅総数（戸）	空家総数（戸）	空家率
平成 25 年	11,850	2,380	20%
平成 30 年	10,570	2,090	20%

(資料：平成 30 年住宅・土地統計調査報告より)

3 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

(1) 住宅の建築時期

本市における住宅の建築時期は下記のとおりとなっている。

住宅の種類による分類

(単位：戸)

建築時期	専用住宅	店舗その他の併用住宅
昭和 45 年以前	1, 200	140
昭和 46 年～昭和 55 年	1, 280	130
昭和 56 年～平成 2 年	1, 490	120
平成 3 年～平成 12 年	1, 500	140
平成 13 年～平成 22 年	1, 240	70
平成 23 年～平成 27 年	360	10
平成 28 年～平成 30 年	270	10

(資料：平成 30 年住宅・土地統計調査報告より)

構造による分類

(単位：戸)

建築時期	木造	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
昭和 45 年以前	1, 110	100	70	50	10
昭和 46 年～昭和 55 年	1, 070	90	130	120	—
昭和 56 年～平成 2 年	1, 020	270	240	60	10
平成 3 年～平成 12 年	750	380	430	90	—
平成 13 年～平成 22 年	480	200	440	180	20
平成 23 年～平成 27 年	150	120	70	30	—
平成 28 年～平成 30 年	90	130	40	20	—

(資料：平成 30 年住宅・土地統計調査報告より)

(2) 空家の内訳

本市における空家の内訳は下記のとおりとなっている。

(単位：戸)

総数	2,090
二次的住宅	90
賃貸用の住宅	360
売却用の住宅	40
その他の住宅	1,610

※その他の住宅・・・上記以外で転勤や入院などにより、在宅が確認できないなど。

(資料：平成30年住宅・土地統計調査報告より)

(3) 住宅の腐朽・破損の状況

本市における住宅の腐朽・破損の状況は下記のとおりとなっている。

(単位：戸)

住宅の種類	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
持ち家	390	5,910
借家	110	1,780

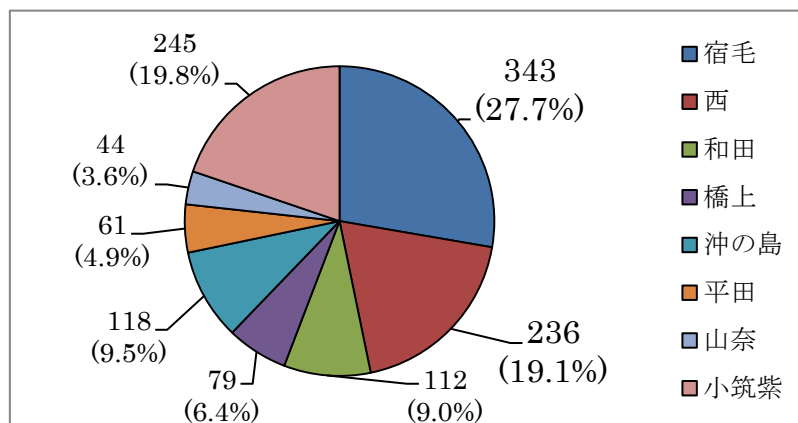
(資料：平成30年住宅・土地統計調査報告より)

本市では、将来的に年々人口減少が見られる。少子高齢化や核家族化が進む日本では、親世代の空家を子供が引き継がない問題があり、その中で新築は増え、古い家がますます増加し、空家の増加が予想される。

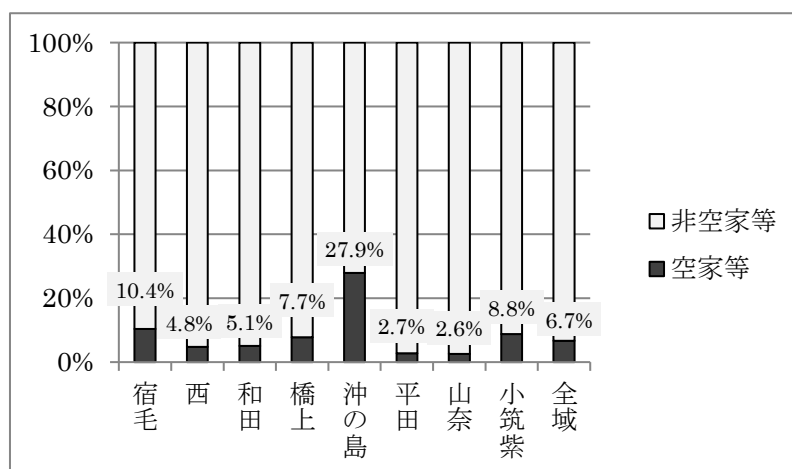
4 調査結果の集計概要

宿毛市全体における空家等総数は1,238件、空家等率は6.7%となった。それぞれの分類ごとの内訳を下記に示す。

(1) 宿毛市全体及び地区別空家等総数と空家等率



宿毛市地区別空家等総数



宿毛市地区別空家等率

空家等件数が最も多かった地区は宿毛である。その他、小筑紫、西に空家等が比較的多く存在していることが分かる。空家等率は、沖の島が最も高く、次いで、宿毛、小筑紫の順に高い割合である。

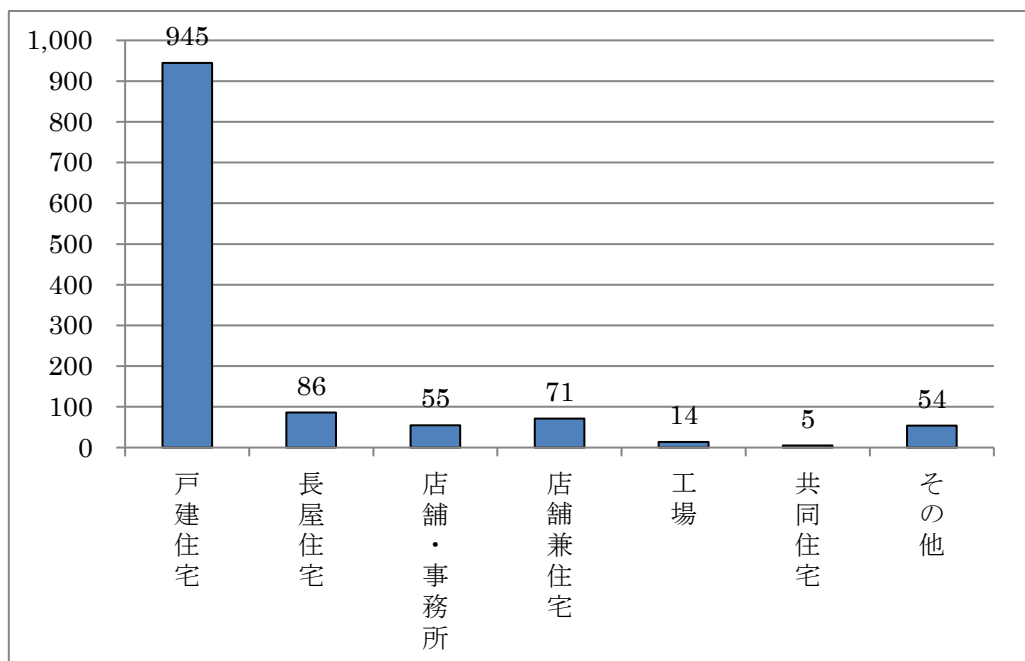
(2) 大字ごとの空家等件数と空家等率

	大字名	空家等件数	家屋棟数	空家等率		大字名	空家等件数	家屋棟数	空家等率	
宿毛	坂ノ下	15	246	6.1%	和田	さくらが丘	1	111	0.9%	
	駅前町1丁目	0	28	0%		押ノ川	8	436	1.8%	
	駅前町2丁目	0	31	0%		和田	45	671	6.7%	
	駅東町1丁目	0	8	0%		中角	6	173	3.5%	
	駅東町2丁目	0	6	0%		二ノ宮	17	440	3.9%	
	駅東町3丁目	0	6	0%		野地	7	168	4.2%	
	駅東町4丁目	0	30	0%		山北	26	156	16.7%	
	貝塚	19	322	5.9%	草木藪	2	38	5.3%		
	幸町	22	265	8.3%	小計	112	2,193	5.1%		
	長田町	15	132	11.4%	橋上	橋上町平野	1	82	1.2%	
	与市明	17	251	6.8%		橋上町橋上	12	275	4.4%	
	萩原	32	216	14.8%		橋上町奥奈路	13	130	10.0%	
	桜町	26	186	14.0%		橋上町神有	12	178	6.7%	
	松田町	16	165	9.7%		橋上町坂本	2	108	1.9%	
	南沖須賀	6	37	16.2%		橋上町楠山	27	159	17.0%	
	中央1丁目	20	162	12.3%		橋上町出井	4	36	11.1%	
	中央2丁目	11	160	6.9%	橋上町京法	7	27	25.9%		
	中央3丁目	21	152	13.8%	橋上町還住藪	1	26	3.8%		
	中央4丁目	22	190	11.6%	小計	79	1,021	7.7%		
	中央5丁目	27	170	15.9%	沖の島	沖の島町鶴来島	24	52	46.2%	
	中央6丁目	36	240	15.0%		沖の島町母島	49	151	32.5%	
	中央7丁目	37	225	16.4%		沖の島町弘瀬	45	220	20.5%	
	中央8丁目	1	72	1.4%	小計	118	423	27.9%		
	小計	343	3,300	10.4%	平田	平田町東平1丁目	1	141	0.7%	
	西	藻津	6	262		2.3%	平田町東平2丁目	0	8	0%
		宇須々木	13	339		3.8%	平田町戸内	45	1,509	3.0%
		新港	0	17		0%	平田町黒川	11	431	2.6%
樺		1	67	1.5%		平田町中山	4	151	2.6%	
池島		11	142	7.7%	小計	61	2,240	2.7%		
宿毛		9	357	2.5%	山奈	山奈町山田	30	1,247	2.4%	
港南台1丁目		1	107	0.9%		山奈町芳奈	14	425	3.3%	
港南台2丁目		1	134	0.7%	小計	44	1,672	2.6%		
西町1丁目		4	183	2.2%	小筑紫	小筑紫町田ノ浦	8	269	3.0%	
西町2丁目		9	154	5.8%		小筑紫町小浦	4	62	6.5%	
西町3丁目		4	95	4.2%		小筑紫町内外ノ浦	20	183	10.9%	
西町4丁目		0	9	0%		小筑紫町呼崎	8	120	6.7%	
西町5丁目		4	149	2.7%		小筑紫町湊	14	108	13.0%	
自由ヶ丘		1	154	0.6%		小筑紫町小筑紫	40	412	9.7%	
大深浦		7	302	2.3%		小筑紫町伊与野	28	388	7.2%	
小深浦		1	165	0.6%		小筑紫町榮喜	29	427	6.8%	
錦		1	161	0.6%		小筑紫町石原	31	170	18.2%	
大島		49	519	9.4%		小筑紫町福良	24	299	8.0%	
高砂		13	338	3.8%		小筑紫町大海	21	270	7.8%	
四季の丘1丁目		0	82	0.0%		小筑紫町都賀川	18	78	23.1%	
四季の丘2丁目		1	100	1%	小計	245	2,786	8.8%		
片島		97	994	9.8%	合計		1,238	18,551	6.7%	
西片島		3	86	3.5%						
小計		236	4,916	4.8%						

最も空家等件数が多かった大字は片島の97件であり、次いで、大島と沖の島町母島の49件となった。最も空家等率が高かった大字は沖の島町鶴来島の46.2%であり、次いで、沖の島町母島の32.5%、橋上町京法の25.9%となった。

(3) 建物用途ごとの空家等件数

判定可能件数：1,230件※



建物用途別空家等件数

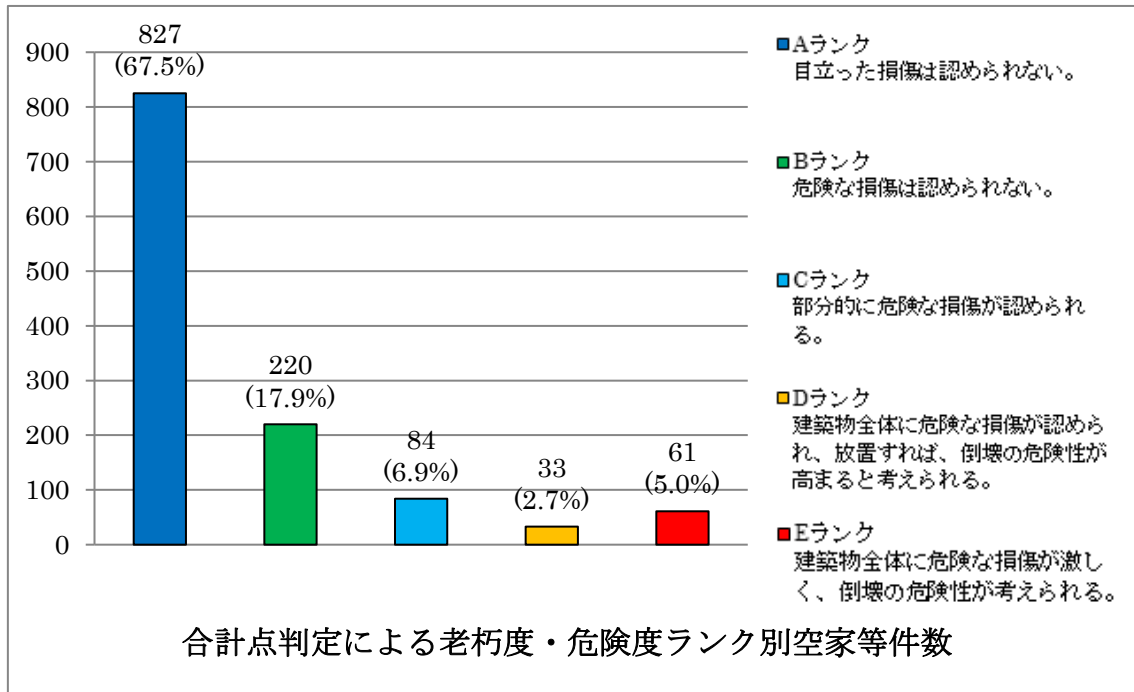
建物用途別に空家等件数を見ると、戸建住宅が945件で全体の76.8%を占め、最も多い。次いで、長屋住宅、店舗兼住宅が多く見られた。居住の用途に供さないもの（店舗・事務所や工場、その他倉庫等）が123件、全室空き室の共同住宅が5件確認できた。

なお、その他に含まれる倉庫の割合が多かったため、平成30年以降はその他の中に共同住宅を含め、倉庫は独立した項目として扱う。

※空家等総数1,238件のうち、8件は建物用途の判定ができなかったため、判定可能件数は1,230件となっている。（道の荒廃により建物に辿り着けない、また、塀などの障壁があったり、私有地奥に立地しているため外観目視による判定ができない等の理由による。）

(4) 老朽度・危険度ランクごとの空家等件数

判定可能件数：1,225件※



合計点判定による老朽度・危険度ランク別空家等件数

Aランクの空家等件数が占める割合が全体の67.5%となり、5ランクの中で最も高い。不良度判定の合計点が100点を超える老朽度・危険度が高いD、Eランクの空家等は94件存在し、全体の7.7%を占めている。(判定基準に関しては、平成30年3月1日現在で使用している空家等「調査票」兼不良度判定表を参考添付。)

なお、危険度ランクは、空家等実態調査時に独自の建築物に関する不良度判定基準の評定により次のランクで分類したものです。

Aランク：目立った損傷は認められない。

Bランク：危険な損傷は認められない。

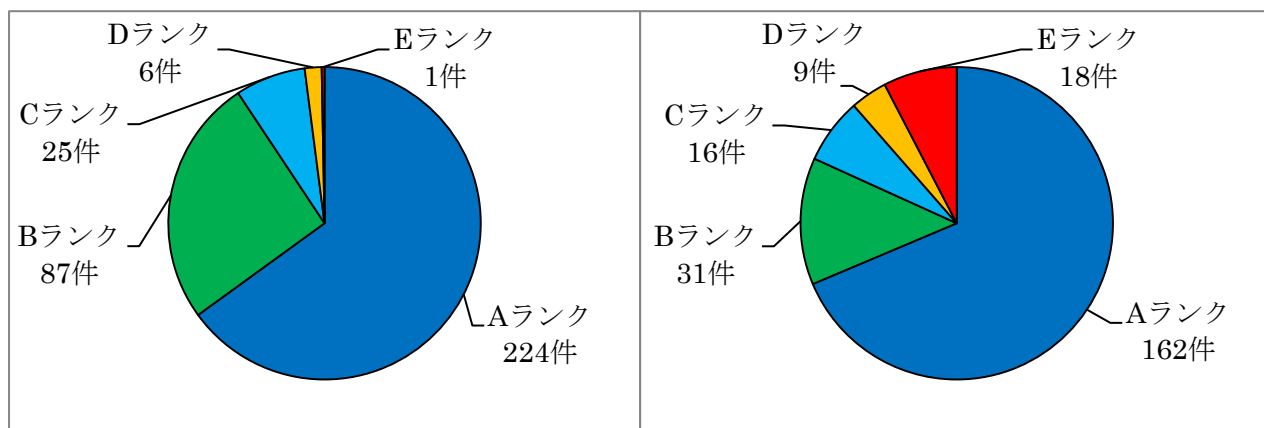
Cランク：部分的に危険な損傷が認められる。

Dランク：建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる。

Eランク：建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。

※空家等総数 1,238 件のうち、13 件は不良度判定ができなかったため、判定可能件数は 1,225 件となっている。(道の荒廃により建物に辿り着けない、また、塀などの障壁があったり、私有地奥に立地しているため外観目視による判定ができない等の理由による。)

(5) 地区ごとの老朽度・危険度ランク別空家等件数

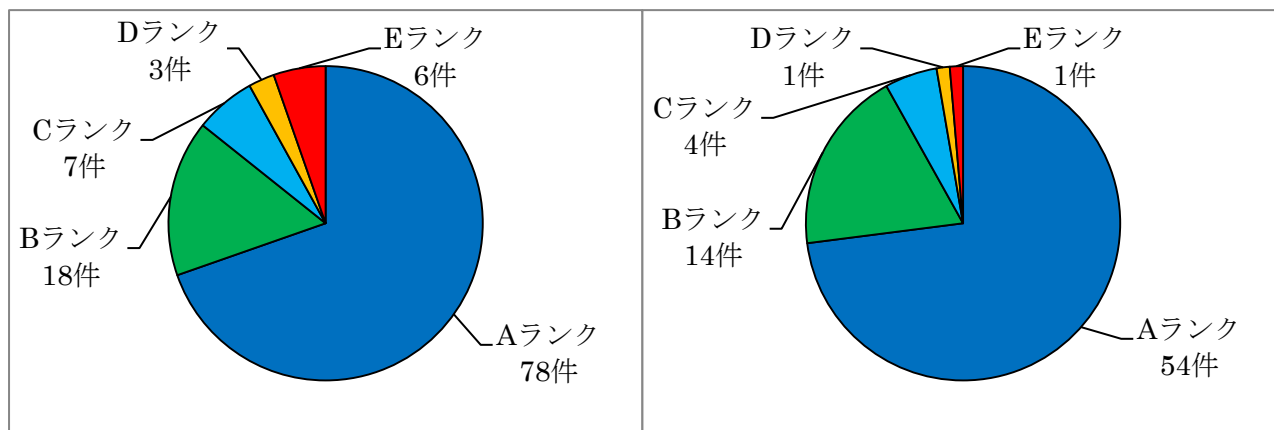


宿毛

判定可能件数：343 件

西

判定可能件数：236 件



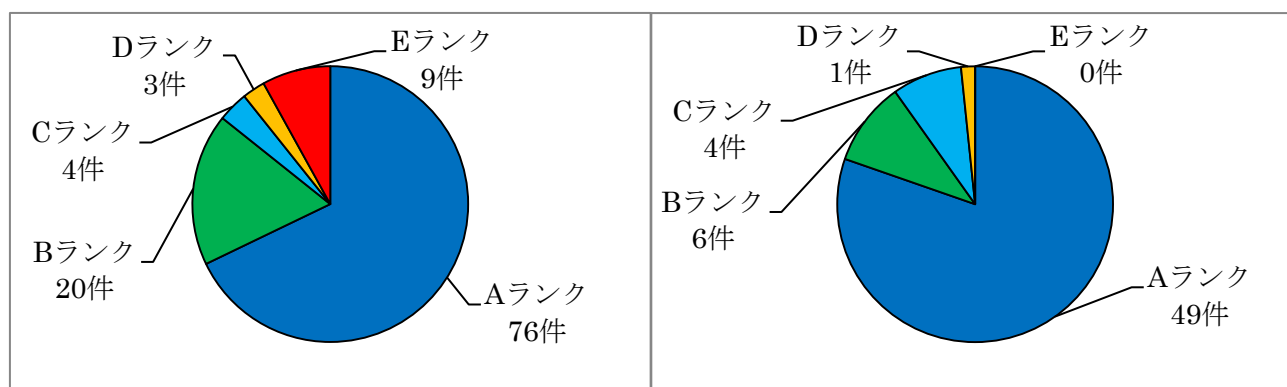
和田

判定可能件数：112 件

橋上

判定可能件数：74 件

(6) 地区ごとの老朽度・危険度ランク別空家等件数

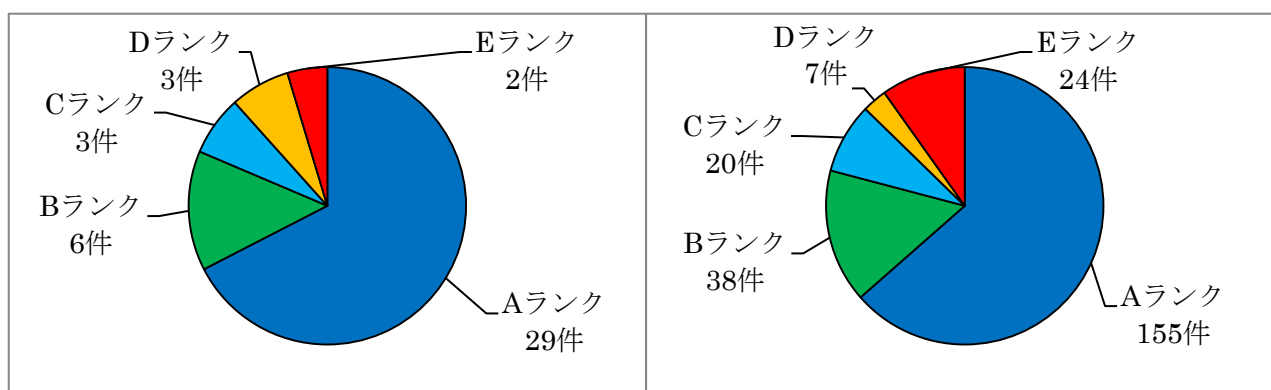


沖の島

判定可能件数：112 件

平田

判定可能件数：60 件



山奈

判定可能件数：44 件

小筑紫

判定可能件数：244 件

地区ごとの老朽度・危険度ランクD、Eの全体に占める割合は、小筑紫が12.7%で最も高い。また、空家等件数が多く存在する地区のD、Eランクの割合を見ると、宿毛が2.0%であるのに対して、小筑紫が12.7%、西が11.4%であり、老朽度・危険度の高い空家等が多く存在していることが分かる。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的

本市における空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を図ることにより、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりの活動の活性化に寄与することを目的とします。

2 基本理念

(1) 安全で安心なまちづくり

南海トラフ地震は避けられないことが分かっており、住宅の耐震化、避難場所・避難路の整備、また発災後における避難生活の準備など、災害への備えを進めています。

老朽化が進み発災時に倒壊する恐れのある空家は除却し、その他の空家は、老朽化が進まないように適正な管理をすることを促進していくとともに、耐震性を確保した上で再生・活用し、南海トラフ地震を生き抜くまちづくりを目指していきます。

(2) 自然の恵みを活かした快適なすまいづくり

豊富な自然に囲まれ、快適な住環境に恵まれた本市においては、その快適性を維持するため、自然環境の保全に努めています。そのため、空家の老朽化をできるだけ事前に食い止め、住環境の悪化を防止します。

また、空家を再生する際には、地域の自然素材を活用し、快適な住まいづくりを目指します。

(3) 生き生きと支え合うコミュニティづくり

本市は高齢者が多いことから、身体機能の低下や障害の程度に応じたバリアフリー化、及び在宅生活を支える様々なサービスの充実を図ると共に、見守りができる近隣のコミュニティを活性化することで誰もが安心して住むことができる魅力あるまちづくりを目指しています。

(4) ストックを活かしたすまいづくり

空家を公的賃貸住宅として再生することで、移住者向け住宅や高齢者や子育て世帯などの住宅の確保に特に配慮を要する方向けの住宅として活用することで効率の良い住宅供給を目指します。

また、文化財的な価値のある空家などについては、住宅に限らず集会所、井戸端交流サロン等、ストックの特性を生かした再生をすることで地域の活性化につなげていきます。

3 基本的事項

(1) 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、市内全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

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を対象とします。

※法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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ものを含む。）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。[以下略]

4 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：平成28年度から令和2年度まで

5 空家等の調査に関する事項

(1) 平成29年4月に空家等実態調査が完了

本業務は、「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）」が平成27年5月26日に完全施行されたことに伴い、本市内の空家等に係る地区長ヒアリングや現地調査を行うことにより、空家等の件数や分布状況を把握すること、そして、外観目視による危険度判定を行い空家等のデータベースを作成し、空家等に関連する諸施策（今後の計画的な適正管理及び利活用等）の基礎資料とすることを目的として、本市委託事業

として実施しました。

なお、本事業は、表札の有無や郵便受けの状態、電気、ガスメーター、売賃物件表示の有無など、調査員が公道からの外観目視確認を基本として調査したものです。

(2) 空家等の所有者等の調査

空家等実態調査の情報に基づき、土地建物登記簿、固定資産課税台帳、住民基本台帳、戸籍簿等から、所有者等を把握します。

(3) 意向調査

空家状況把握をするために所有者意向調査を行うものとします。

(4) その他の調査

空家の施策の進捗とともに新たに調査が必要と思われる事項が発生した場合は、その都度必要な調査を行うものとします。

なお、判断は外観調査を原則としますが、必要に応じて法第9条第2項による「立入調査」を行います。

6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 空家所有者の責務

空家等は、所有者の財産であることから、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、その所有者の責任において自主的に管理することが原則です。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法では、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。

ただし、所有者が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法等に基づき、市において調査を尽くして、相続人等、空家等の適正な管理義務者を特定し、的確な指導・助言をすることで、空家等の適正な管理の実施につなげていきます。

7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等は所有者等の財産であり、地域においても活性化につながる有効な資産であります。

所有者等に対して、有効な補助制度の活用や市場流通を促すことにより、

地域の活性化にもつながります。

除去した空家等の跡地についても、活用の促進及び適正な管理を行う啓発活動に努めます。

8 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、国土交通省の「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）によるものとします。

【ガイドラインの概要】

「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

■ 「特定空家等」の判断の参考となる基準の概要

〔別紙1〕そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

① 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

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。

〔別紙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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、日常生活に支障を及ぼしている状態にある。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、日常生活に支障を及ぼしている状態にある。

〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態である。

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

- (1) 立木が原因で、通行を妨げる等の状態にある。
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、日常生活に支障を及ぼしている状態にある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、不特定の者が容易に侵入できる等の状態にある。

9 特定空家等に対する措置

その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者等に対し、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をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等に関する判定の手続き

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手続きを期すため、宿毛市の関係各課の長等で組織する「宿毛市特定空家等判定委員会」（以下「委員会」といいます。）を設け、委員会の意見を聴いた上で、措置に向けた手続きを行うこととします。

(3) 特定空家等の判断について

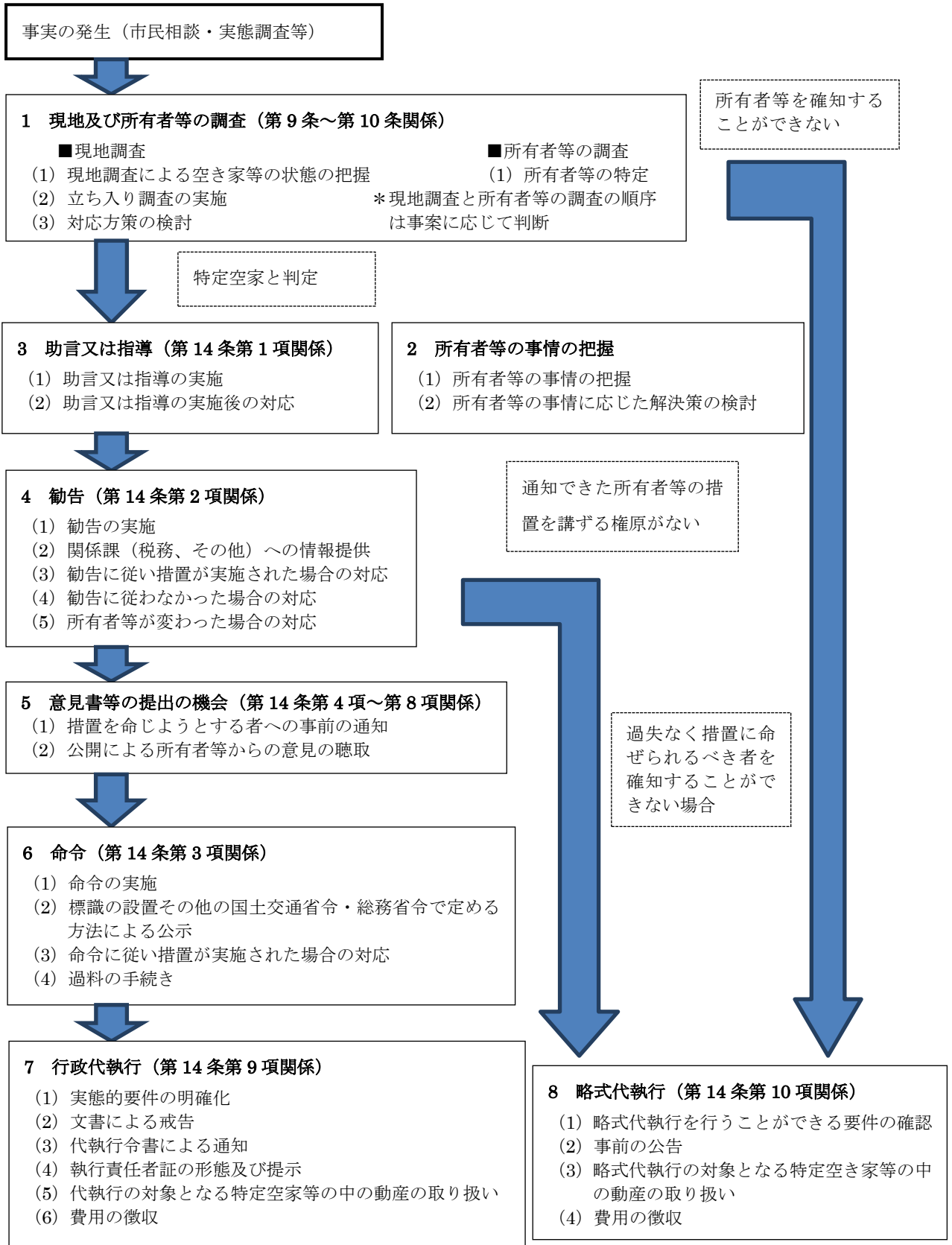
空家等が特定空家等に該当するか否かについては、危険度判定基準を満たす空家等に関して関係各課で協議し、周辺的生活環境の保全を図るため放置することが不相当であると認めるものについて、必要に応じて専門家の団体で構成されている高知県居住支援協議会の空家対策部会（以下「部会」といいます。）に意見を照会します。

(4) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、次のフロー図のとおりです。

なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

特定空家等に対する措置手順フロー図



1 0 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

(1) 宿毛市空家相談窓口

本市は、空家等に関する相談窓口として環境課が対応します。

相談窓口は、市民にとって分かりやすい空家等の相談窓口として設置するものです。

1 1 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 組織体制

本市における空家等対策の各関係課は以下のとおりです。

課 名	役 割
環境課	空家等に関する相談窓口 空家等の実態調査
都市建設課	危険老朽空家の除去費補助
企画課	空家改修費補助(移住者分) 空家情報の提供 空家改修相談(移住者分) 空家バンク制度の円滑な運営(移住者分)

1 2 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 基本的な考え方

本市は、法に基づき空家等に関する多岐にわたる空家等の課題に対応することとします。

また、空家等対策の推進には高い専門性を要求されることから、関係機関との連携の下に、対策を講ずることが必要です。

(2) 関係団体との連携

① 専門団体及び事業者との連携

本市は、高知県居住支援協議会に所属しており、協議会内で空家に関する対策に対応するために、不動産事業者を含む専門家及び事業者により組織されている空家対策部会と連携し、専門性の高い問題の対応や具体的な対策の実施につなげます。

②関係機関との連携

適切に管理されていない空家等が犯罪を誘発する危険性や、敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想されます。

このため、防災・防犯的な観点からも必要な限度において、警察や消防と空家等に関する情報を共有するなど、連携を図りながら、空家等の問題に取り組む必要があります。

③自治会との連携

地域を良く知る自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。市は、自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空家等に関する補助制度等

【補助制度（空家除去）】

（1）概要

本市は、平成25年度から、老朽化した空家の除却に関する補助制度を導入しています。

これは、空家が放置され、周辺住民へ悪影響を及ぼすことを事前に回避する方策として導入したものです。

（2）補助制度の詳細

①老朽空家対策事業

昭和56年5月31日以前に建築され、危険で倒壊等のおそれとなる可能性のある空家の解体工事に係る費用に対する補助をします。

【補助制度（空家改修）】

（1）概要

本市は、平成29年度から、空家を利活用しようとする移住者や空家の所有者に対し補助を行うことで、空家の活用を促進し、人口減少を食い止め、地域の活性化を促進します。

（2）補助制度の詳細

空家バンクへ必ず登録しなければならない。耐震性のある物件である必要があり、耐震性のない物件は耐震改修を併せて行うこと。

【空家の定期借家による支援】

（1）概要

空家を市が、住宅確保要配慮者等に公的賃貸住宅として供給し、居住支援を行うため、約10年間借り上げることで空家の所有者の適正な維持管理を支援します。

（2）支援の内容

- ①固定資産税相当額で借り上げるため、固定資産税の負担が軽減されます。
- ②空家を公的賃貸住宅として市が管理するため、空家の維持管理に要する費用が軽減されます。

資料編

1 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)

(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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 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、又はこれを変更しようとするときは、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)

第六条 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（第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。
- 4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、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。

(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、第十四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、当該職員又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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 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。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 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

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、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、市町村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。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 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。

(過料)

第十六条 第十四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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

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

(平成二十七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二十七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二十七年五月二六日から施行)

(検討)

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

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日)

(総務省・国土交通省令第一号)

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。

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第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）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。

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。

3 空家等「調査票」兼不良度判定表

空家等「調査票」兼不良度判定表

空家番号		調査年月日	年 月 日	調査員名	
住所等		地図番号		判定状況	1:可 2:不可
水道状況	1:停水 2:開 3:閉 4:不明 5:なし		建物用途	1:戸建住宅 2:長屋住宅 3:店舗・事務所 4:店舗兼住宅	
空家種別	1:空家 2:管理物件 3:空家候補 4:使用中			5:工場 6:倉庫 7:その他()	
売貸物件表示	1:無 2:売 3:貸 4:管理会社のみ		建物構造	1:木造 2:非木造(混構造) 3:その他 4:不明	
管理会社名			階数	1:一階 2:二階 3:三階 4:四階以上	
連絡先			前面路等幅 (m)		

○建築物に関する不良度判定基準

評定区分	評定項目	評定内容	ランク用評点	★補助用評点
1 構造一般の程度 ★最高評点：45点	①基礎	(1)問題なし(その他)	0	
		(2)構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
		(3)構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(4)不明(目視ができず判断できない)	-	
	②外壁	(1)問題なし(その他)	0	
		(2)外壁の構造が粗悪なもの	25	
(3)不明(目視ができず判断できない)		-		
2 構造の腐朽または破損の程度 ★最高評点：100点	③基礎、土台、柱、または梁	(1)問題なし(その他)	0	
		(2)柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
		(3)基礎に不同沈下のあるもの、土台または柱の数か所に腐朽または破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		(4)基礎、土台、柱または梁の腐朽、破損または変形が著しく崩壊の危険があるもの	100	
		(5)不明(目視ができず判断できない)	-	
	④外壁	(1)問題なし(その他)	0	
		(2)外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽または破損により、下地の露出しているもの	15	
		(3)外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		(4)不明(目視ができず判断できない)	-	
	⑤屋根	(1)問題なし(その他)	0	
		(2)屋根ぶき材料の一部に剥落またはずれがあり、雨漏りのあるもの	15	
		(3)屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもののまたは軒のたれ下がったもの	25	
		(4)屋根が著しく変形したもの	50	
		(5)不明(目視ができず判断できない)	-	
		⑥外壁	(1)問題なし(その他)	0
(2)延焼のおそれのある外壁があるもの	10			
(3)延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			
(4)不明(目視ができず判断できない)	-			
3 防火上または避難上の構造の程度 ★最高評点：30点	⑦屋根	(1)問題なし(その他)	0	
		(2)屋根が可燃性材料でふかわれているもの	10	
		(3)不明(目視ができず判断できない)	-	
4 排水設備 ★最高評点：10点	⑧雨水	(1)問題なし(その他)	0	
		(2)雨樋が無いもの	10	
		(3)不明(目視ができず判断できない)	-	
				合計点
※評定内容に対し、問題なければ評定点“0点”を記入。不明箇所には“-”を記入。 ※合計点ランク判定は、ランク用評点の合計点を参照する。 ※主観ランク判定は、採点をした者以外が付ける。				

○建築物の老朽度・危険度のランク

ランク	評定内容	点数	合計点ランク判定	主観ランク判定
A	目立った損傷は認められない。	0～39点		
B	危険な損傷は認められない。	40～69点		
C	部分的に危険な損傷が認められる。	70～99点		
D	建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。	100～149点		
E	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。	150点以上		

○建築物の周囲に対する危険度のランク

ランク	評定内容	評定
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性が無い	
II	倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある	

(建物管理状況・備考・特記事項)

4 特定空家ガイドライン

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準。

「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」であることを判断する際は、以下の1. 若しくは2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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。以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

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

<調査項目の例>

- ・基礎に不同沈下がある。
- ・柱が傾斜している。

【参考となる考え方】

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

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

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(i) 基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生している

か否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

＜調査項目の例＞

- ・基礎が破損又は変形している。
- ・土台が腐朽又は破損している。
- ・基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】

土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合。

※「特殊建築物等定期調査業務基準」 監修国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会

(ii) 柱、はり、筋かい

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

＜調査項目の例＞

- ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
- ・柱とはりにずれが発生している。

【参考となる考え方】

複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合。

- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。以下のイからホに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イからホに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 屋根ふき材、ひさし又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、

緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

＜調査項目の例＞

- ・ 屋根が変形している。
- ・ 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。

【参考となる考え方】

目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合。

ロ 外壁

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

＜調査項目の例＞

- ・ 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。

【参考となる考え方】

目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合。

ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等

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

＜調査項目の例＞

- ・ 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。

【参考となる考え方】

目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合。

ニ 屋外階段又はバルコニー

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

<調査項目の例>

- ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
- ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。

【参考となる考え方】

目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合。

ホ 門又は塀

全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

<調査項目の例>

- ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。
- ・ 門、塀が傾斜している。

【参考となる考え方】

目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合。

(3) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

<調査項目の例>

- ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
- ・ 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。

【参考となる考え方】

擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境

条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」 国土交通省都市局都市安全課

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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。

＜状態の例＞

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

＜状態の例＞

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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。

＜状態の例＞

- ・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
- ・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
- ・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

＜状態の例＞

- ・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
- ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- ・ 敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

＜状態の例＞

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

＜状態の例＞

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

(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。

＜状態の例＞

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し歩行者等の通行を妨げている。
- ・空家等から、近隣家屋の敷地、周辺の道路等に土砂等が大量に流出している。