

むかわ町空家等対策計画

令和元年6月28日

北海道むかわ町

目次

第1章 計画策定の目的と位置づけ

- 1. 策定の背景と目的 1
- 2. 計画の位置づけ 2

第2章 空家等の現状と課題

- 1. 人口と世帯数の推移 4
- 2. 空き家の状況 5
- 3. 空家等に関する課題 7

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

- 1. 対象とする空家等の種類 10
- 2. 対策の対象とする地区 10
- 3. 計画期間 10
- 4. むかわ町の空き家等に係る取組み 11
- 5. 空家等対策の基本目標 12
- 6. 空家等対策の基本的な方針 12

第4章 空家等対策に係る取組み

- 1. 町による空家等の的確な実態把握 13
- 2. 空家等の適正な管理 14
- 3. 空家等の流通・利活用の促進 15
- 4. 管理不全の空家等の予防・解消 18
- 5. 特定空家等に対する措置 19
- 6. 空家等対策に係る実施体制の整備 20

【資料編】

- 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 22
- 2. 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 28
- 3. 「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 29
- 4. 北海道「空き家等対策に関する取組方針」 30
- 5. 空き家等調査チェックリスト 32

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1. 策定の背景と目的

- 近年、地域における人口減少・少子高齢化や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い全国的にも空き家が増加しており、平成30年の住宅・土地統計調査[※]（総務省）によると、その戸数は全国で約846万戸と、住宅総数に占める割合は13.6%となっています。
- 利用されていない空き家や適正に管理されていない空き家の増加は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。
- そのような中、国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空き家等の活用を促進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。

さらに、平成27年2月には、法に基づいて「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」が定められました。

法及び基本的な指針では、空き家等の所有者が適切な管理に努めること、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空き家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空き家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。
- また、北海道は、市町村の空き家対策を積極的に支援することを目的とし、平成27年12月に「空き家等対策に関する取組方針」を定めました。
- むかわ町の空き家は、町による調べで311戸（平成31年4月末現在）あることが確認されています。
- このような背景を踏まえ、本町における今後の空き家等の対策を総合的かつ計画的に進め、また、町の空き家等対策について町民に周知することを目的として、「むかわ町空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

※「住宅・土地統計調査」：総務省統計局が調査の基本的な計画を定め、都道府県、市町村を通じて実施。

全国の世帯から統計的な方法によって、約1/15の割合で無作為に抽出された約370万の住宅とそこに住む世帯が調査対象。

調査票集計結果に対して市区町村別総人口に合うように一定比率を乗じた推定値を、結果として公表している（国勢調査のような全数調査でなく、抽出した調査対象の集計結果に対して人口に合うよう一定比率を乗じた推定値なので、実数値と誤差が生じる場合があります）。

なお、むかわ町は抽出対象となっておらず、統計調査値も公表されていません。

注)「空家等」・「空き家」の表記について

「空家等」：国が公布した法や国が定めた指針に関して記述、表記する場合に使用する。

「空き家」：上記以外の一般的な場合に使用する。

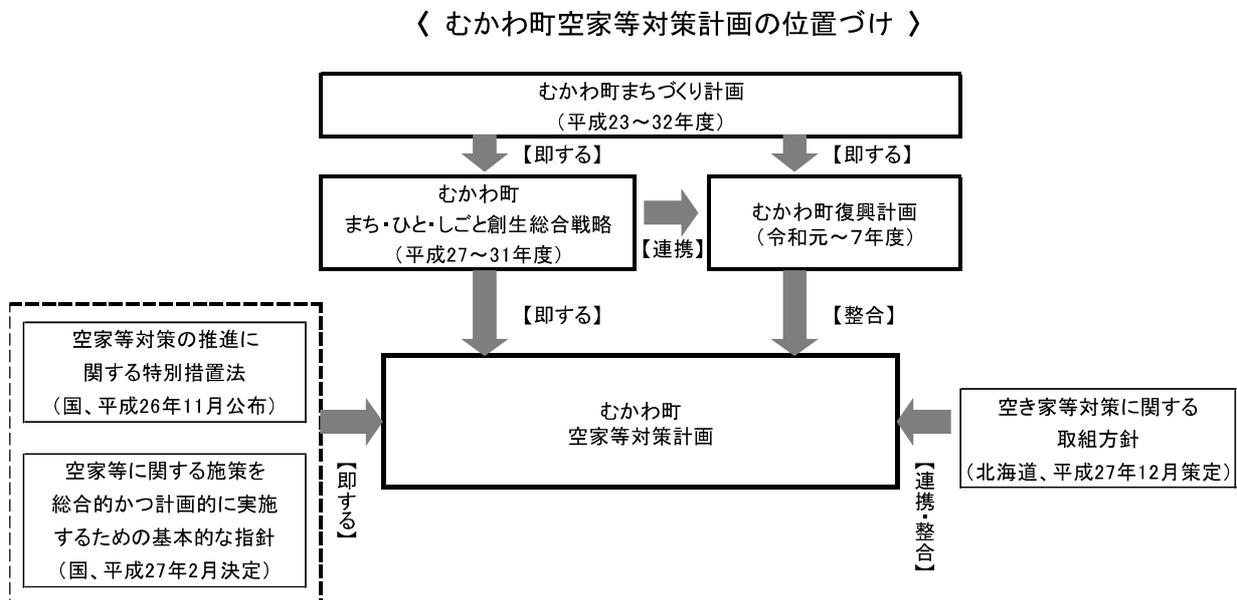
2. 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第5条に規定する国の基本指針に即して策定する計画です。

(2) 上位・関連計画との連携・整合

ここでは、本計画が連携、整合を図る必要がある町の上位、関連計画の概要をまとめます。



① むかわ町まちづくり計画（計画期間：平成23～32年度）

「まちづくり計画」は、町の最上位行政計画として、むかわ町の長期的な発展の方向である基本理念と将来像を明らかにし、その目標達成のために必要な施策を示すものです。

まちの将来像を「人と自然が輝く清流と健康のまち」、まちづくりの指針を「‘むかわ力の結集’～人を育てわがまちの力を高めよう～」とし、安心・安全、産業・経済、夢と希望、特色と誇りの4つの目標を定め、こだわりプロジェクトと全体計画（分野別計画）、地域計画を通してまちづくりに取り組むことを位置づけしています。

地域計画の鶴川地域自治区・穂別地域自治区のそれぞれに係る「めざすべき地域像を実現するための具体的な取り組み」において、空き家・空き店舗等に係る事項を位置づけしています。

◆ 鶴川地域自治区

■ まちに輝く魅力と活気

- 協働 ◇ 空き店舗等活用組織の設置：・ 公募等具体的な活用を検討する組織の設置
・ 営業等実践者等への協力・支援

- ◇ 民間施設の活用：空き家等の情報収集と発信並びに貸し出し調整

- 行政 ◇ 空き店舗等活用実践者支援：具体的な実践者に対する財政的な支援

◆ 穂別地域自治区

■ 快適に暮らせるまちの推進

- 地域 ◇ 空き家、空き地の情報提供

② むかわ町まち・ひと・しごと創生総合戦略（計画期間：平成27～31年度）

総合戦略は、まち・ひと・しごと創生法に基づき、むかわ町まち・ひと・しごと創生人口ビジョンを踏まえ、人口減少社会においても将来にわたって安定した活力ある地域社会の実現を目指して、目標や施策の基本的な方向と具体的な施策をまとめたものです。

戦略では、3つの基本戦略の下に4つの基本目標を設定し、これらの柱立てから9つの施策の基本的方向を示しています。

4つの基本目標のひとつ「2 まちの活力を担う人材の育成と強化」において、空き家・空き店舗等に係る事項を位置づけています。

◆ 農林漁業・商工振興、観光振興でしごとを創る

■ 商工業、起業・創業への支援（抜粋）

まちの特色や地域資源を活かした起業・創業への支援を強化します。

- 主な事業・取組（抜粋）： ◇ 空き家・空き店舗等対策事業

◆ 過ごしやすい環境の整備で移住・定住を進める

■ 移住・定住の推進（抜粋）

移住環境の改善やまちの魅力の積極的な情報発信、空き家・空き店舗対策等を充実することで、U I J ターンを含めた移住・定住の取組を推進します。

- 主な事業・取組（抜粋）： ◇ 空き家・空き店舗等対策事業

③ むかわ町復興計画（計画期間：令和元～7年度）

平成30年9月6日午前3時7分に北海道胆振東部地震が発生し、むかわ町では震度6強を記録し、甚大な被害を受けました。発災後、町などは全力で復旧に取り組む中、この震災を乗り越える指針として、「復興計画」を策定しています。

この計画は単に震災前の状態に戻すだけでなく、地域の社会的機能や経済活動の迅速な復興を図るとともに、震災を受けて得た経験や教訓を最大限活かしながら「むかわの底力」で、未来へつなぐ『創造的復興・創生』を目指すこととしています。

計画は、「むかわ町まちづくり計画」を上位計画として、「むかわ町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を関連計画として位置づけ、復興計画は「まちづくり計画」に発展的に吸収することとしています。

また、「地域防災計画」・「都市計画（土地利用計画）」・「空家等対策計画」などの各種計画は復興計画と整合をとることとしています。

第2章 空家等の現状と課題

1. 人口と世帯数の推移

- 空き家の発生と密接に関わりを持つ本町の人口は、昭和60年には14,068人（鶴川町と穂別町の合併前の合計数）でしたが、その後、減少を続けており、平成27年には8,595人となっています。
- 世帯数については、昭和60年には4,643世帯と4千台でしたが、その後、若干の若干増減がありました。平成27年には3,784世帯と3千台となりました。
- 今後も人口と世帯数の減少が続くと見込まれています。

表1 人口と世帯数の推移

(単位:人、世帯)

	昭和60年 (1885年)	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
人口	14,068	12,871	11,967	11,197	10,602	9,744	8,595
世帯数	4,643	4,394	4,343	4,301	4,353	4,127	3,784
1世帯当たりの 人員	3.03	2.93	2.76	2.60	2.44	2.36	2.27

(各年国勢調査)

表2 むかわ町の人口構成

(単位:人、世帯)

	昭和60年 (1885年)	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
人口	14,068	12,871	11,967	11,197	10,602	9,744	8,595
0~14歳	3,307	2,462	1,929	1,632	1,309	1,074	845
15~64歳	9,434	8,464	7,720	6,895	6,381	5,570	4,609
65歳以上	1,597	1,945	2,318	2,670	2,912	3,100	3,141

(各年国勢調査)

2. 空き家の状況

(1) 全国と北海道の空き家数・空き家率の推移

- 住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は増加が続いており、平成 10 年の約 580 万戸（11.5%）が平成 30 年には約 846 万戸（13.6%）となっています。
- 北海道の空き家数については、平成 10 年の約 27 万戸（11.2%）が平成 25 年には約 39 万戸（14.1%）にまで増加しましたが、その後、平成 30 年には約 38 万戸（1.38%）と微減しています。

表3 空き家数と空き家率の推移

（単位：戸）

		平成 10 年 (1998 年)	平成 15 年 (2003 年)	平成 20 年 (2008 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 30 年 (2018 年)
全国	空き家数	5,764,100	6,590,000	7,567,900	8,195,600	8,460,100
	空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
	H10 からの 伸び率	1.00%	1.14%	1.31%	1.42%	1.47%
北海道	空き家数	273,400	303,800	374,400	388,200	377,900
	空き家率	11.2%	11.8%	13.1%	14.1%	13.4%
	H10 からの 伸び率	1.00%	1.11%	1.37%	1.42%	1.38%

（各年住宅・土地統計調査）

(2) むかわ町の空き家の状況

① むかわ町の空き家の状況

- むかわ町の空き家は、町による調べで 311 戸（平成 31 年 4 月末現在）あることが確認されています。
- 地区別の空き家の分布状況は、町内 35 地区のうち、31 地区で空き家が確認されており、町内全域に広く分布しています。
- 地区別の状況としては、10 戸以上の空き家がある地区は 11 地区となっています。

表4 空き家の地区別戸数

(単位:戸)

地区名	戸数	地区名	戸数	地区名	戸数
穂別	73	末広	13	駒場	4
穂別稲里	21	松風	12	洋光	4
穂別仁和	21	田浦	10	旭岡	3
穂別富内	19	美幸	10	青葉	2
穂別和泉	17	花園	9	二宮	2
穂別安住	15	福住	8	大原	1
穂別豊田	13	米原	8	春日	1
穂別福山	7	文京	7	汐見	1
穂別平丘	6	生田	5	晴海	1
穂別栄	4	豊城	5	合 計	311
穂別長和	4	宮戸	5		

(平成31年4月末現在)

※全35地区のうち、空き家が確認されなかった4地区(有明、大成、花岡、若草)は表中に掲載していません。

② むかわ町における空き家の発生する原因と背景

○ むかわ町において、空き家が発生する主な原因と背景と考えられる事項を、以下に整理します。

- ・ 管理者としての意識が低い(空き家の放置に対して問題意識・危機意識がない等)
- ・ 活用や除却の意向がない(物置にしている、特に困っていない等)
- ・ 除却の費用負担等(費用負担ができない、除却すると固定資産税が上がる等)
- ・ 所有者が特定できない(所有者が死亡、相続放棄、権利関係が複雑等)

3. 空家等に関する課題

空家等に関する課題等について、平成26年に国土交通省が実施した「空家等実態調査」の集計結果などに基づいて整理します。

(1) 空き家等が発生する原因・背景

○ 「空家等実態調査」では、空き家等が発生する原因は、以下の通りとなっています。

1) 人が住まなくなった主な理由

最後に住んでいた人が

- ・死亡した (35.2%)
- ・別の住宅へ転居した (27.9%)
- ・老人ホーム等の施設に入居した (14.0%)
- ・転勤、入院などにより長期不在となった (4.7%)

2) 今後の利用意向を「空き家にしておく」の主な理由 (25%以上の回答を掲載)

- ・物置として必要 (44.9%)
- ・解体費用をかけたくない (39.9%)
- ・特に困っていない (37.7%)
- ・将来、自分や親族が使うかもしれない (36.4%)
- ・好きなときに利用や処分ができなくなる (33.0%)
- ・仏壇など捨てられないものがある (32.8%)
- ・更地にしても使い道がない (31.9%)
- ・取り壊すと固定資産税が高くなる (25.8%)

○ 空き家等が発生する背景について、一般的な指摘として、以下のものが考えられます。

1) 所有者側の背景

□所有者等の特定などの問題

- ・所有者等に連絡が取れない。行方不明である
- ・所有者が死亡し、相続人がいない。相続人が相続放棄を主張している
- ・相続人が多数いて、全員の意向を確認することが困難
- ・抵当権が設定されているなどの事情があり、権利関係が複雑である

□管理者としての意識が低い

- ・相続や遠方居住などで空き家に住んでいないので、周辺に迷惑をかけていても気にならない
- ・空き家を放置することに対する問題意識や危機意識が低い

□活用や除却の意向がない

- ・建物に愛着があり、除却したくない
- ・物置にしている。家財道具の片づけや処分が面倒
- ・将来のため、子どものためにそのままにしている
- ・他人に貸すことへの抵抗感。貸したら、自分の好きな時に利用や処分ができない
- ・特に困っていない。自分の持ち物について他人に口出しされたくない

- 所有者の高齢化
 - ・高齢で判断できない
 - ・年金生活なので、除却費用を負担できない
- 情報・知識不足
 - ・相談先がわからない
 - ・利用できる制度等に関する知識がない
- 改修・除却などの費用負担の問題
 - ・改修・除却の費用負担をする余裕がない。負担できない
 - ・除却すると固定資産税が上がる

2) 地域側の背景

- 無関心
 - ・自分の所有ではない。隣が空き家でないため、関係ない（緊急度が乏しい）
- 所有者等に働きかけることの難しさ
 - ・近所付き合いから問題にしにくい
 - ・地域で空き家問題に取り組む体制がない
- 情報・知識不足
 - ・相談先がわからない
 - ・地域としてどのように対応してよいのかわからない

3) 市場・法制度面の背景

- 既存住宅市場における需給のミスマッチ
 - ・買い手側のニーズにあった空き家・中古住宅が少ない（価格、立地、規模、間取りなど）
 - ・住宅に関する情報不足。劣化・傷みや性能がどうなっているのかわからない
- 固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない
 - ・空き家を除却し空き地にすると固定資産税が上がるため、除却することに抵抗感がある

(2) 空家等対策の必要性

- 建築物の適切な維持管理については、建物の規模の大小に関わらず、以下の法制度において所有者が責任を持つべきものと明記されています。
 - ・民法（第 717 条）：事故等で第三者の安全をおびやかしたり、損害が生じた場合には、所有者がその賠償責任を負うこと
 - ・建築基準法（第 8 条）：所有者が安全で良好な状態の維持に努める責任がある
 上記の法制度に基づくと、空き家についても所有者の責任において適切に維持保全されるべきものですが、現実には、その責務が果たされずに放置されているものが少なくありません。
- 適切な管理が行われずに放置されている場合、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題が生じるとともに、建物の腐朽・破損などが進行して、周辺環境に悪影響を与えるような危険な空き家が発生することが考えられます。

今後、空き家全体の増加に比例して危険な空き家の増加も予想され、上記の問題が一層深刻化することが懸念されることから、町民が安全・安心に生活できる環境を保全するために、空家等対策に取り組んでいく必要があります。

- 活用可能な空き家等は、地域の貴重な建物資源であり、新たな居住者の入居や地域の交流拠点等に利用するなどの有効活用を図ることで、空き家等の発生・増加の抑制のためにも空き家等対策に取り組む必要があります。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 対象とする空家等の種類

- 対策の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。
- なお、対象とする空き家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含むこととなりますが、住宅を優先して対策を進めていくこととします。
- また、空き家等の利活用や適切な維持管理などの対策については、空き家となることを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しないものや空き家となる見込みのある建築物等も対象として加えます。
- 本計画においては、空き家の状況でありながらも適切に管理されている社宅・官舎等は除くこととします。

※法第2条第1項で規定する「空家等」

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。

※法第2条第2項で規定する「特定空家等」

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がある状態
 - ・著しく衛生上有害となるおそれがある状態
 - ・著しく景観を損なっている状態
 - ・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. 対策の対象とする地区

- 計画対象、及び空家等に関する対策の対象とする地区は、「町内全域」とします。

3. 計画期間

- 計画期間は、令和元年度から令和10年度までの10年間とします。
- なお、法制度の改正等や空き家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。
- また、計画の中間年（策定5年後）においては、具体的な施策の検証を行い、その結果を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

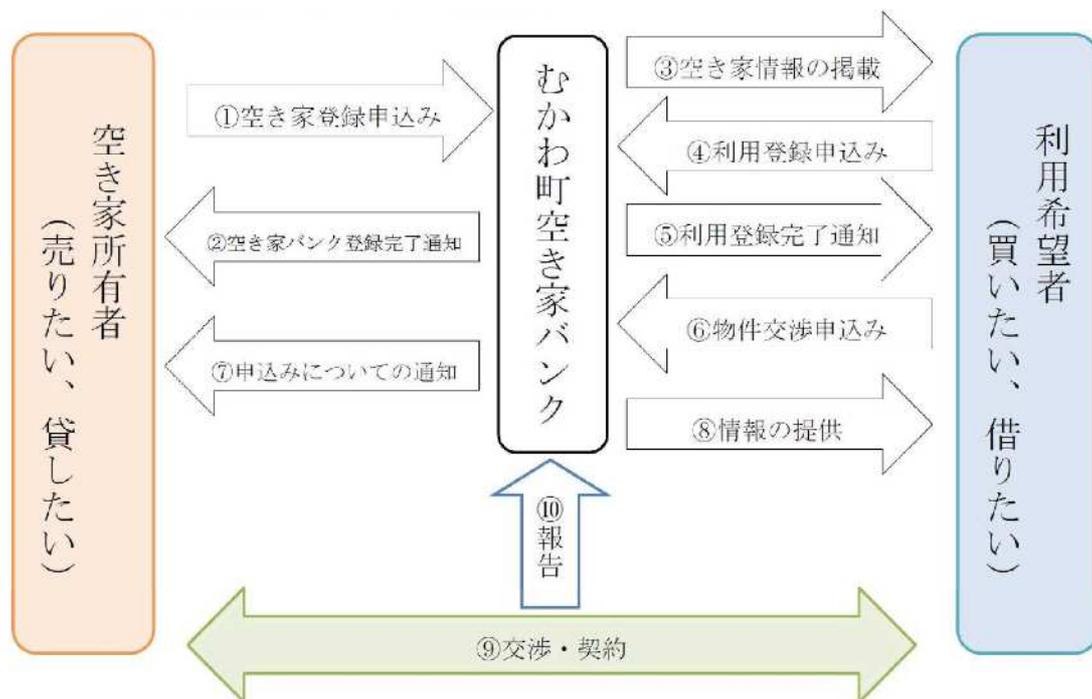
4. むかわ町の空き家等に係る取組み

(1) むかわ町空き家バンク

本町内における空き家の有効活用により、定住の促進及び地域の活性化を図るため、むかわ町空き家バンク制度を実施しています。

むかわ町空き家バンクは、空き家を売りたい・貸したいと考えている所有者に空き家を登録していただき、物件を探している方に、町ホームページ等を通して紹介するシステム（仕組み）です。

■ むかわ町空き家バンクの仕組み



5. 空家等対策の基本目標

『総合的・計画的な空家等対策による、地域住民の生活環境の保全と、空家等の利活用の促進』

総合的かつ計画的な空家等対策の取り組みの推進により、町民が安全・安心に暮らすことができる生活環境の保全と、空家等の利活用を促進します。

6. 空家等対策の基本的な方針

(1) 空家等対策の基本的な方針

適切に管理されていない空家等の増加は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが考えられます。

町民が安全・安心に暮らすことができる生活環境の保全を図り、空家等の利活用を促進するために、空家等対策の基本的な方針として、以下の6つを位置づけします。

- ① 町による空家等の的確な実態把握
- ② 空家等の適正な管理
- ③ 空家等の流通・利活用の促進
- ④ 管理不全な空家等の予防・解消
- ⑤ 特定空家等に対する措置
- ⑥ 空家等対策に係る実施体制の整備

(2) 空家等対策に係る取組み

6つの基本的な方針を踏まえ、むかわ町における空家等対策に係る取組みを定めます。

空家等対策の基本的な方針	空家等対策に係る取組み
① 町による空家等の的確な実態把握	1. 町による空家等の実態調査と情報の定期的な更新
② 空家等の適正な管理	1. 所有者等による管理意識の向上と、適切管理の促進 2. 相談体制の構築 3. 所有者等の特定と適切な維持管理の要請等
③ 空家等の流通・利活用の促進	1. 流通（売却や賃貸化）による利活用の促進 2. 流通・利活用に向けた補助制度の継続の検討 3. 地域などによる空家等及び跡地の利活用の検討 4. 広域的な連携
④ 管理不全な空家等の予防・解消	1. 除却（解体）助成制度等の創設の検討 2. 除却（解体）費用の融資制度の周知 3. 危険急迫時の措置等
⑤ 特定空家等に対する措置	1. 特定空家等に対する措置
⑥ 空家等対策に係る実施体制の整備	1. 関係団体・関係機関・町内会等との連携 2. 役場庁内の連携 3. 北海道との連携

第4章 空家等対策に係る取組み

1. 町による空家等の的確な実態把握

(1) 町による空家等の実態調査と情報の定期的な更新

① 町による実態調査の実施

空家等の所在とその状態等、及び当該空家等の所有者等を把握するため、町は実態調査を実施します。

調査においては、町内会や地域住民等と連携し、必要な補正等を行います。

実態調査を定期的に実施し、情報の継続的な把握と必要な補正を行います。

② 空家等情報のデータベース化

実態調査により取得した空家等の所在地とその状態等、所有者等特定情報、所有者等への対応記録など当該空家等の対策を行うに当たり必要な情報について、データベースを整備します。

データベースの情報は庁内関係所管で共有します。

また、データベースは、定期的な実態調査により、更新を行います。

③ 空家等の特定と、特定した空家等の所有者等に対する意向確認等

実態調査により空家等を特定し、特定した空家等について、固定資産税の課税情報、水道使用者の情報、建築確認申請情報、登記情報、及び町内会などからの情報収集等により所有者を特定する。

特定した空家等の所有者等に対して、空家等に係る意向確認等のためのアンケート等を必要に応じて実施します。

アンケート等の送付は、納税通知書などの定期的な通知等を活用して行います。

④ 所有者等が特定できない場合の措置

1) 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のための送付した文書等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧申請を行う等の調査を行った後、なおも所在が不明な場合は、「過失なく所有者等を確認できない」と判断して、その旨をデータベースに登録する。

2) 所有者等不明（相続放棄を含む）の確認

法定相続各人に対し相続放棄の事実についての調査を実施し、法定相続人全員の相続放棄を確認された場合、所有者不明の空家等として、データベースに登録します。

2. 空家等の適正な管理

(1) 所有者等による管理意識の向上と、適切管理の促進

① 町ホームページや町広報誌、固定資産税通知の機会などを利用した所有者等の管理責任の周知・啓発

空家等の適切な管理は第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。

一方では、放置されることで安全性の低下や倒壊等の危険性など、周辺へ悪影響を及ぼすことを認識していない所有者等も少なくありません。

所有者等が空家等の問題を十分に理解し、空家等の管理は所有者等に責任があることを認識するとともに、所有者等の意識の向上とそれを通じた適切な維持管理の促進のために、町ホームページや町広報誌、固定資産税通知の機会などを利用した周知・啓発を行います。

② 適切な相続手続き等の促進

相続登記などの相続手続きが行われずに所有者や管理者が不明確となることも、空家等が適切に管理されず放置される原因のひとつになっています。

住宅等を適切に引き継ぐ必要性や相続権者等による相続発生時の速やかな登記名義変更の必要性について、町ホームページや町広報誌、固定資産税通知の機会などを利用した周知・啓発を行います。

また、高齢者等への周知・啓発を推進するために、社会福祉協議会、地域包括支援センターなどと連携した周知・啓発などに努めます。

(2) 相談体制の構築

① 空き家等相談窓口の設置

空き家に関する相談窓口を庁内の総務企画課内に設置し、空き家等に関する相談に対応します。

そして、空き家等の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係所管課及び町内関係団体・機関等と連携し、相談へ対応します。

相談対応内容については、経過等について記録し、関係所管課や町内関係団体・機関等で共有します。

(3) 所有者等の特定と適切な維持管理の要請等

① 実態調査に基づく所有者等の特定と適切な維持管理の要請等

実態調査と空家等情報のデータベース化、及びその定期的な更新に基づいて空家等の所有者等の特定を行うとともに、所有者等に対して適切な維持管理の要請等を行います。

- ・管理不全な空家等の状況に係る情報提供、及び利活用意向の確認
- ・適切な維持管理の要請、及び空家等に係る町の施策・支援策などの周知・情報提供

3. 空家等の流通・利活用の促進

(1) 流通（売却や賃貸化）による利活用の促進

① 「むかわ町空き家バンク」の継続と利用拡大の促進

町内の空き家等の有効活用を通して定住の促進及び地域の活性化を図るため、空き家を売りたい・貸したいと考えている所有者に空き家等を登録していただき、物件を探している方に、町ホームページ等で紹介するシステム（仕組み）の「むかわ町空き家バンク」の継続と利用拡大を促進します。

② 庁内の関係所管課及び町内関係団体・機関等との連携による、流通・利活用を促進する仕組み・支援の検討

中古住宅・空家等の売却や賃貸による利活用は、管理不全の空家等の発生の未然防止・予防につながります。

売却や賃貸は一般的に不動産事業者の仲介等によって行われていますが、町内に専門の不動産事業者がないこともあり、どこに相談してよいかわからない所有者等もいることから、庁内の相談先である総務企画課、及び庁内の関係所管課及び町内関係団体・機関等と連携を図り、空家等の流通・活用を促進するための仕組み・支援を検討します。

③ 新たな住宅セーフティネット制度（国土交通省施策）による「セーフティネット住宅」の町内における有効性や可能性に係る調査・研究

国土交通省では平成 29 年度より、民間賃貸住宅や空家等を活用し、子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、新たな住宅セーフティネット制度をスタートさせ、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅として登録する「セーフティネット住宅」、およびその住宅の改修や入居者負担の軽減等の支援を行っています。

この制度の利用によって子育て世帯等が比較的広い住宅に居住できるとともに、活用可能な空家等の有効活用や高齢者等が維持管理が困難になった住宅について空家等となることの予防対策として有効と考えられるため、むかわ町における制度導入の有効性や可能性について調査・研究します。

※「セーフティネット住宅」

「セーフティネット住宅」と「セーフティネット住宅（専用住宅）」の2種類がある。

- ・「セーフティネット住宅」: 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅
- ・「セーフティネット住宅（専用住宅）」: 住宅確保要配慮者のみが入居できる住宅として登録された住宅

④ （一社）移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の町内における有効性や可能性に係る調査・研究

高齢者等が福祉施設等や高齢者向け住宅に転居した場合などに、自宅が空き家になってしまうことが考えられます。自宅を売却することなく賃貸化することで、空き家を予防することができます。

安定的な自宅借上げ制度の推進を目的とした公的制度である（一社）移住・住みかえ支援機構（J T I）「マイホーム借上げ制度」の、むかわ町における制度導入の有効性や可能性について調査・研究します。

※「マイホーム借上げ制度」

国土交通省が支援する（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が運営する制度。

50 歳以上の方の自宅をJTIを経由して第三者に貸すことができ、JTIから終身（最長の場合）にわたって賃料が支払われます。生涯にわたって家賃収入が見込め、住み替えや老後の資金として活用することができます。

⑤ 住宅改修に係る相談窓口の整備と町内関係団体等との連携・協力

町民からの住宅改修に係る具体的な工事等の相談に対応するため、町における相談窓口を整備するとともに、町内関係団体等との連携・協力を推進します。

（2）流通・利活用に向けた補助制度の継続の検討

① 「はーとふる・ほーむ助成事業（中古住宅売買取得費補助金）」・「はーとふる・りふおーむ助成事業（住宅改修補助金）」・「はーとふる・ちんたい助成事業（民間賃貸住宅改修補助金）」の継続の検討

1) 町では、中古住宅や空き家を購入する者に対しても購入費の一部を助成する「はーとふる・ほーむ助成制度」を実施しています。

空家等の利活用の促進と発生抑制のために、事業の周知、情報提供を進めるとともに、令和2年度までとなっている制度の継続について検討します。

2) また、町では、戸建て住宅を所有し改修工事を行う者に対して、工事費の一部を助成する「はーとふる・りふおーむ助成事業」を実施しています。

既存住宅の改修を通じた長く住み続けられる住宅づくりによる、空家等の発生抑制のために、事業の周知、情報提供を進めるとともに、令和2年度までとなっている制度の継続について検討します。

3) さらに、町では、民間賃貸住宅を所有し改修工事を行う者に対して、工事費の一部を助成する「はーとふる・ちんたい助成事業」を実施しています。

賃貸住宅の改修を通じた長く住み続けられる環境づくりによる、空家等の発生抑制のために、事業の周知、情報提供を進めるとともに、令和2年度までとなっている制度の継続について検討します。

（3）地域などによる空家等及び跡地の利活用の検討

① 空家等を町内会やコミュニティ・団体等がサロン、地域防災備蓄庫などで利用することの必要性の調査・研究

利活用可能な空家等は地域における貴重な建物資源であり、利活用が進まない空家等を町内会やコミュニティ・団体等が利用することも空家等の発生・増加の抑制につながることから、町内会やコミュニティ等がサロン（地域の交流拠点）、地域防災備蓄庫などに利用することについて、調査・研究を進めます。

② 空家等跡地の周辺住民向けの利活用の検討

空家等を除却した跡地について、周辺住民向けの共同の雪捨て場や菜園などとして利活用することの必要性などの調査・研究を進めます。

(4) 広域的な連携

① 「北海道空き家情報バンク」との連携

北海道（庁）では、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、道内全域を対象とする「北海道空き家情報バンク」を平成 28 年度より開設・運用するとともに、普及・啓発に取り組んでいます。

道外などからの移住希望者に向けたむかわ町に係る情報提供機会の拡大のために、「北海道空き家情報バンク」との連携を図ります。

4. 管理不全の空家等の予防・解消

(1) 除却（解体）費助成事業等の創設の検討

① 空家・老朽住宅等の除却（解体）費助成事業の創設の検討

町では、老朽化等により利活用されない住宅等を除却する場合に、除却（解体）費の一部を助成する補助金制度がないことから、管理不全な空家等の発生・増加の未然防止・予防のために、新たな補助金制度の創設について検討します。

(2) 除却（解体）費用の融資制度の周知

① 金融機関の空家等除却（解体）費用の融資制度（ローン）の周知・情報提供と利用拡大

道内の金融機関が実施している空家等除却（解体）費用の融資制度（ローン）の周知・情報提供に努め、その利用拡大を図り、管理不全な空家等の発生予防・解消を推進します。

(3) 危険急迫時の措置等

① 危険急迫時の措置、手続き

管理不全な空家等で危険な状況が急迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合は、関係法令に基づく手続きにより、所有者等に代わって町が必要最低限の応急措置を講じます。

なお、この場合は、所有者等の承諾を得ることを原則とします。

○関係法令

- ・民法
- ・災害対策基本法
- ・行政代執行法

② 措置、手続きに要した費用の所有者等による負担

管理不全な空家等であっても個人の財産であり、危険等が生じる、またはその可能性がある場合は、所有者等がそれらを回避する措置等を講じる責任があります。

危険急迫時の町による応急措置及びその手続きに要した費用については、所有者等が責任を持って負担しなければなりません。

町が応急措置を行った場合は、庁内関係所管と連携して所有者等からその費用を回収することに努めます。

5. 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等に対する措置

① 「空き家等調査チェックリスト」の作成の検討

特定空家等の判断について、国から示されているガイドラインや北海道による「市町村による特定空家の判断の手引き」を考慮しながら、町における「空き家等調査チェックリスト」の作成について検討しました。

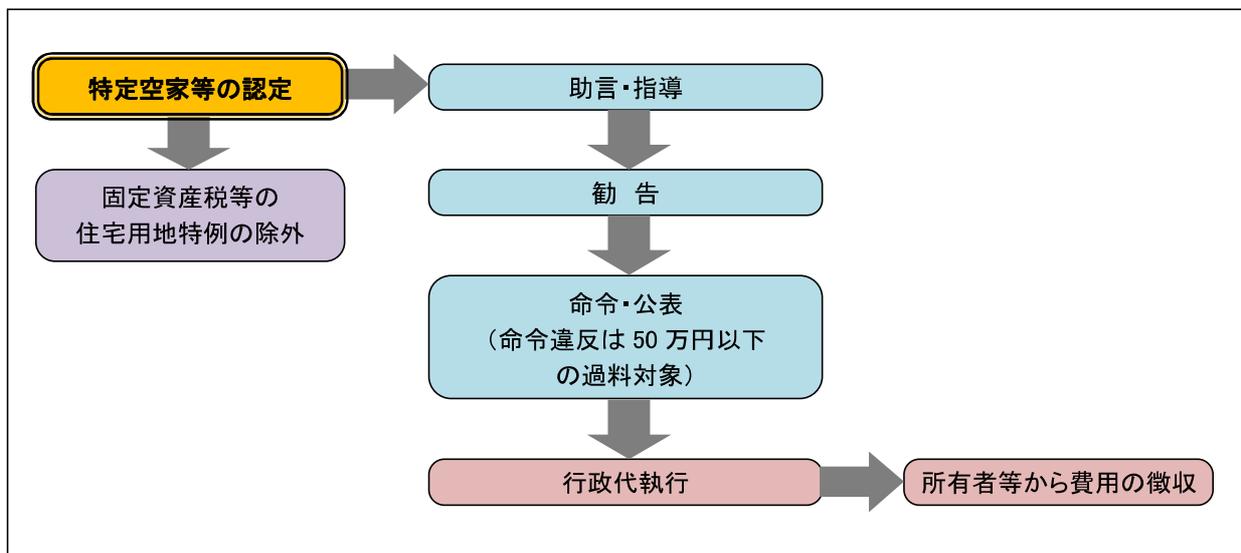
② 特定空家等に対する措置

町では、「空き家等調査チェックリスト」などを用いた調査を通じて、「管理不全な状態の空き家」を抽出し、町内会役員、町内関係団体・機関、専門家などを構成員とする会議並びに庁内会議において協議し、その協議結果を考慮して、町長が特定空家等を認定します。

町長は、所有者等に対して、法に規定された措置を講ずるかどうかについて、町内会役員、不動産関連事業者、専門家などを構成員とする会議並びに庁内会議において協議し、その協議結果を考慮して、必要な措置を講じます。

以下に「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく、特定空家等に対する措置の流れを整理します。

特定空家等に対する措置の流れ



6. 空家等対策に係る実施体制の整備

(1) 関係団体・関係機関・町内会等との連携

① 空家等に関する協議会の設置

本計画に基づいて実施する空き家の活用や除却等の実施、及び特定空家等の認定に係る手続きや認定後の措置などについて協議を行うため、地域の関係団体・関係機関・町内会・専門家などを構成員として、空家対策特別措置法に基づく地域の連携体制としての新たな協議会を設置し、各種の協議並びに取組みを推進します。

② 関係団体・関係機関からの空家等に係る情報の集約

空家等の情報については、関係団体・関係機関と連携して対応する必要があります。

町の関係団体が保有する水道閉栓届等の各種届出・記録等の集約とそれら情報をデータベースに反映（更新）します。

また、空家等の電気・ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の把握について、電気・ガス等の供給事業者との連携・協力を図ります。

③ 空家等及び所有者等による維持管理が難しくなっている住宅等の情報収集するため、町内会等との連携・協力

町による調査のみならず、空家等及び所有者等による維持管理が難しくなっている住宅等の情報収集のために、町内会等と連携・協力を図ります。

④ 関係機関との連携

適切に管理されていない空家等は、放火の危険や不法侵入などの犯罪の温床になることも考えられることから、防災・防犯のために、必要に応じて、消防・警察と連携・協力を図ります。

(2) 役場庁内の連携

① 役場庁内組織の継続

空家等対策は、防災、衛生、景観等の多岐にわたることから、庁内関係所管課がそれぞれの役割に基づいて連携し、横断的・総合的に取組みを進める必要があります。

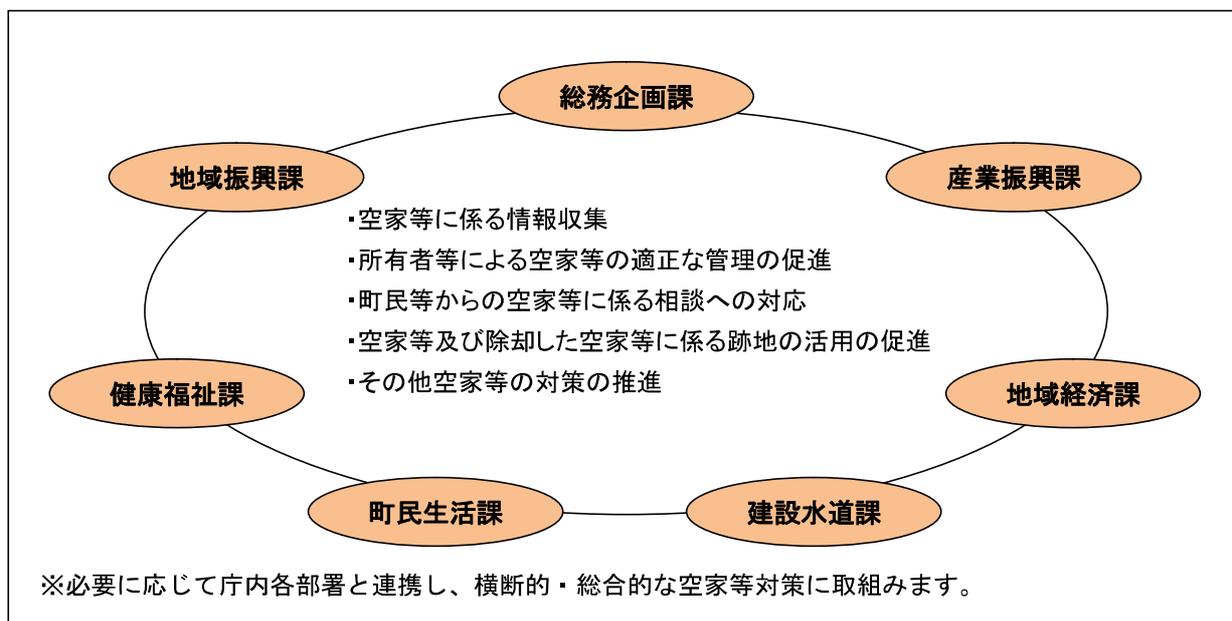
空家等に係る実態情報や対応経過情報等を共有し、効果的な対応策などについて協議を行う場として、庁内で構成する空家等対策に係る会議を設置します。

② 関係所管課間による空家等に係る情報の集約

空家等の情報については、町の関係所管課が連携して対応する必要があります。

固定資産税情報や除却届などの各種法令に基づく届出、経過等を集約し、データベースに反映（更新）します。

庁内の協力実施体制（案）



（３）北海道との連携

① 「北海道空き家情報バンク」との連携（再掲）

道外などからの移住希望者に向けたむかわ町に係る情報提供機会の拡大のために、「北海道空き家情報バンク」との連携を図ります（再掲）。

② 専門的な相談内容に対応する体制の整備における北海道との連携

空家等の所有者等が利活用を考えても、相続などの法律等の問題によって進めることができない場合も少なくありません。所有者等が相談できる環境づくりが必要であり、相続、登記など専門的な相談内容に対応する体制の整備については、北海道との連携を図ります。

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年 11 月 27 日公布)

(目的)

第 1 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 10 条第 2 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 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 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ものとする。

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 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 5 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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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 6 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。

- (1) 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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 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
 - (5) 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
 - (6) 特定空家等に対する措置（第 14 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項若しくは第 10 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
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) 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 7 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 2 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 8 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 9 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 14 条第 1 項から第 3 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 5 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 2 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 2 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10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長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11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13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12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13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14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5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3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3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、これを公告しなければならない。
- 8 第6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3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23年法律第43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3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を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

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 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ないうことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空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
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 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）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空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
- 市町村は、空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）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空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）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、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。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空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（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

2. 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
 (平成 27 年 2 月 26 日決定(平成 31 年 3 月 29 日最終改正))

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【概要】	
「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。	
一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1) 空家等の現状</p> <p>(2) 空家等対策の基本的な考え方</p> <p>① 基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>② 市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③ 都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成、実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④ 国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1) 市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2) 協議会の組織</p> <p>(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1) 市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税課税の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1) 財政上の措置</p> <p>(2) 税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生を抑制するための所得控等の特例措置 ・市町対長による必要な措置の動向を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の免除
	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(1) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の開示 等 <p>(2) 計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3) 空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象地等、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(4) 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</p> <p>(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</p> <p>(7) 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</p> <p>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
	<p>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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>

3. 「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

(平成 27 年5月 26 日決定)

「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)【概要】	
市町村が「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。	
第1章 空家等に対する対応	第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項
1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体の事案に対する措置の検討 (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の特定用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定	・「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2) 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 (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性
第3章 特定空家等に対する措置	
1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されている場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指図 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討	4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1) 勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5) 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る公示 6. 特定空家等に係る代執行 (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6) 費用の徴収 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合 (1) 「過失がなく」「確認することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の数は、特例の適用対象となる。

ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要	
空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要	
【別紙1】 そのまま放置すれば保安上危険となるおそれのある状態	【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 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐食又は破損している 等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・躯体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等	(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多量のねずみ、ばえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
【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	【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) 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。 ・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てい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。 等 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多枚の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立入等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等	(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・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。 等 (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地帯住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・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。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

4. 北海道「空き家等対策に関する取組方針」(平成 27 年 12 月)

空き家等対策に関する取組方針【概要】

1 目的

住宅ストックの循環利用や生活環境の保全に向けて、空き家等の有効な活用などに取り組むとともに、市町村の空き家等対策を積極的に支援することを目的とする。

2 空き家等をとりまく現状・課題

(1) 現状

- ① 道内における空き家は、年々増加傾向にあり、平成 25 年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
- ② 道内 40 市町村で空き家等対策に係る条例を制定
- ③ 平成 27 年 5 月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行

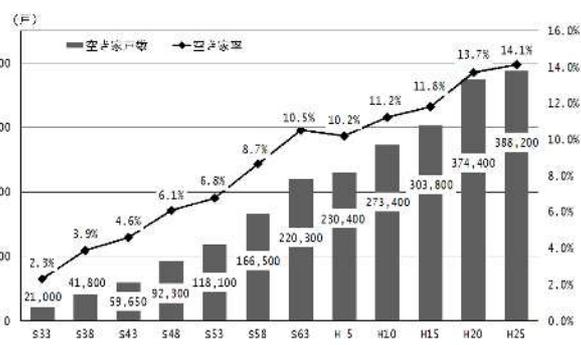


図 道内における空き家の推移
(住宅・土地統計調査；総務省)

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

(平成 26 年 11 月 27 日公布 平成 27 年 5 月 26 日全面施行)

【目的】 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、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

【都道府県による援助】 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に努める(第 8 条)。

(2) 課題

- ① 老朽化した空き家が適切に管理されないことにより、防災、防犯、景観などの地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしている。
- ② 地方では、宅地建物取引業者などの事業者が少なく、空き家等の流通が進みにくい。
- ③ 技術職員が不足している市町村では、対応に苦慮している。



3 取組に関する基本的な考え方

- (1) 広域自治体としての施策の推進 道外からの移住・定住の促進や全道規模での対応といった広域的な取組の推進
- (2) 市町村の主体的な取組を支援 技術職員が不足している市町村への支援
- (3) 協働による効果的な取組の推進 市町村、関係団体及び道民と連携した空き家等対策の推進

4 取組方針

- | | |
|----------------|---|
| (1) 空き家等の活用の推進 | 空き家等の活用に向けて、全道規模での情報発信や相談対応などの取組を推進 |
| (2) 市町村への支援 | 市町村が行う空き家等対策の円滑な推進に向けて、的確な人的支援や技術的助言、きめ細かな情報提供などにより積極的に市町村を支援 |
| (3) 道民への周知・啓発 | 空き家の適正管理を促すため、空き家等の活用方法や放置空き家による影響などを道民へ周知・啓発 |

5 取組事項

(1) 空き家等の活用の推進

- | | |
|----------------------|---|
| ① 「空き家情報バンク」の開設 | <ul style="list-style-type: none">・ 道内全域を対象とする「空き家情報バンク」の開設・ 市町村や関係団体との連携による運用と普及・啓発・ 「しごと」、「暮らし」など移住関連情報との連携 |
| ② 関係団体などと連携した相談体制の整備 | <ul style="list-style-type: none">・ 市町村に対する相談体制の整備・ 所有者からの相談に対するワンストップ窓口の整備 |

(2) 市町村への支援

- | | |
|-----------------------|--|
| ① 道による支援 | <ul style="list-style-type: none">・ 技術職員が不足している市町村に対する技術的な助言・ 法の運用状況や国の事業の動向などの情報提供 |
| ② 関係団体などとの連携による支援 | <ul style="list-style-type: none">・ 関係団体などと連携した専門的な知識を有する人材の紹介・アドバイザーの派遣 |
| ③ 情報の収集・提供及び調査研究による支援 | <ul style="list-style-type: none">・ 道内外の先進的な取組などの情報収集及び提供・ 積雪寒冷といった北海道の地域特性を反映した特定空家等の判断基準の検討（北方建築総合研究所と連携）・ その他、施策の推進に必要な調査研究及び情報提供（北方建築総合研究所と連携） |

(3) 道民への周知・啓発

- | | |
|------------------------|--|
| ① 道による周知・啓発 | <ul style="list-style-type: none">・ ホームページや広報誌の利用や、道民向けリーフレットの作成などにより、法の趣旨や空き家等の活用方法、放置空き家による地域住民の生活への影響などを周知・啓発 |
| ② 市町村や関係団体などと連携した周知・啓発 | <ul style="list-style-type: none">・ 市町村や関係団体などと連携し、それぞれが所有する媒体を活用した周知・啓発 |

6 推進体制

- | | |
|------------------|-------------------|
| (1) 市町村・関係団体との連携 | 市町村・関係団体との連絡会議の設置 |
| (2) 庁内連携 | 空き家対策連絡会議の効果的な運用 |

5. 空き家等調査チェックリスト

1 基本情報

(1)調査番号	※「新規」以外の場合、前回の調査番号を入力
(2)調査実施日	年 月 日
(3)調査員名	
(4)町内会	
(5)住所	
(6)用途	1 戸建住宅
	2 店舗
	3 店舗併用住宅
	4 社宅、官舎等
	5 その他(回答を入力)
(7)構造	1 木造
	2 CB造
	3 RC造
	4 S造
	5 その他(回答を入力)
	6 不明
(8)階数	1 平屋
	2 2階建
	3 3階建
	4 その他(回答を入力)
(9)延床面積	※都市計画基礎調査データなどから転記
(10)付属建物 ※該当全て選ぶ	1 物置
	2 車庫
	3 その他(回答を入力)
(11)樹木 ※一番大きなもの1つ選ぶ	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)
(12)緯度、経度	北緯: 東経:
(13)新築年	※都市計画基礎調査データなどから転記
(14)状況の確認	1 新規
	2 継続
	3 利活用
	4 除却

2 空き家チェック項目(空き家であることの確認)

※該当全て選ぶ

1	電気メーターが完全に止まっている(取外されている)
2	周辺聞き取りにより空き家と判断できる
3	不動産等の管理者の告知(看板・ポスター等)がある
4	ポストが封鎖(チラシ等が滞留)している
5	その他、空家と判断した理由等 (回答を入力)
6	空家に見えるが、目視(現地調査)だけでは空家と判断(断定)できない

3 建築物が倒壊等するおそれがある

(1)空家の立地状況 ※該当全て選ぶ	1	都市計画区域内の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短い
	3	空家の立地場所は上記1、2に該当しない
(2)空家(主たる建物)の 倒壊等による危険性	1	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
(3)基礎 (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破
	4	倒壊
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(4)軸組 (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破
	4	倒壊
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(5)耐力壁(1階) (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破
	4	倒壊
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(6)仕上材(外壁仕上面) (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破
	4	倒壊
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(7)屋根 (損傷度)	1	一部に目立つ傷みがある
	2	中破
	3	大破
	4	倒壊
	5	いずれにも該当しない
	6	目視では判断できない
(8)利活用する上での 再調査必要性	1	再調査必要あり
	2	再調査必要なし
(9)メモ ※再調査要否判断の補足意見 ※所有者特定に資する情報 等があれば記載		

4 保安上に係る状態の判断(そのまま放置すれば倒壊等のおそれがある)

		左記の状態にない	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	周辺への悪影響がある	対応の緊急性がある
1-1 外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある					
1-2 外壁・外装材	外壁の仕上げ材が剥落、破損し、下地が見える					
1-3 外壁・外装材	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている					
2-1 屋根・軒	屋根の変形や破損(穴、下地の露出等)がある					
2-2 屋根・軒	屋根ふき材が破損、剥離している					
2-3 屋根・軒	軒が変形、破損している					
3-1 附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している					
3-2 附属設備等	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している					
3-3 附属設備等	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている					
4-1 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					
4-2 敷地内の土地・擁壁等	敷地内に地割れがある					
4-3 敷地内の土地・擁壁等	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある					
5-1 過去調査との比較	前回の調査時より変形している					
5-2 過去調査との比較	前回の調査時よりも壊れている					
6-1 その他	内容を具体的に記載					

5 衛生上に係る状態の判断(そのまま放置すれば著しく衛生上有害のおそれがある)

		左記の状態にない	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	周辺への悪影響がある	対応の緊急性がある
1-1 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹きつけ石綿等が飛散し暴露する可能性がある					
1-2 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	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					
1-3 建築物・設備等の破損による衛生上の問題	排水等の流出による臭気の発生がある					
2-1 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					
2-2 ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置による臭気の発生がある					
2-3 ごみ等の放置、不法投棄	ねずみ、はえ、蚊等の発生がある					
3-1 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					
3-2 水質汚染、土壌汚染	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					
4-1 その他	内容を具体的に記載					

6 景観に係る状態の判断(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)

		左記の状態にない	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	周辺への悪影響がある	対応の緊急性がある
1-1	周辺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				
1-2	周辺の景観と著しく不調和な状態	窓ガラスが割れたまま放置されている				
1-3	周辺の景観と著しく不調和な状態	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				
1-4	周辺の景観と著しく不調和な状態	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している				
1-5	周辺の景観と著しく不調和な状態	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				
2-1	その他	内容を具体的に記載				

7 管理等の状態の判断(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)

		左記の状態にない	一部で左記の状態にある	全体的に左記の状態にある(状態が著しい)	周辺への悪影響がある	対応の緊急性がある
1-1	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				
1-2	立木等による問題	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				
2-1	建築物等の不適切な管理	空家から落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※冬期の状況で判断				
2-2	建築物等の不適切な管理	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※冬期の状況で判断				
2-3	建築物等の不適切な管理	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している				
3-1	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				
3-2	防犯・防火上、放置することが不適切	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				
4-1	その他	内容を具体的に記載				

★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。

3 建築物の倒壊等に関する判定					
(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
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	基礎の損傷度	軸組の損傷度	耐力壁(1階)の損傷度	仕上材(外壁仕上面)の損傷度	屋根の損傷度
該当する場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○



該当項目	判断結果				
	「左記の状態にない」の○の数	「一部で左記の状態にある」の○の数	「全体的に左記の状態にある(状態が著しい)」の○の数	「周辺への悪影響がある」の○の数	「対応の緊急性がある」の○の数
4 保安上の状態					
5 衛生上の状態					
6 景観に係る状態					
7 管理等の状態					

