

# 岩沼市空家等対策計画

岩沼市

令和6年3月

## 岩沼市空家等対策計画 目次

1章	はじめに .....	P.1
2章	基本的な方針 .....	P.3
3章	計画期間 .....	P.18
4章	空家等の調査に関する事項 .....	P.18
5章	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.20
6章	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.22
7章	空家等の分類と措置に関する事項 .....	P.24
8章	住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項 .....	P.28
9章	空家等に関する対策の実施体制に関する事項 .....	P.29
10章	その他（空家等に関する対策の実施に関し必要な事項） .....	P.31

### 資料編

- 資料 1 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）
- 資料 2 岩沼市空家等対策協議会設置要綱（令和 5 年告示第 114 号）
- 資料 3 宮城県特定空家等の判断基準（HP 公開版）（令和 5 年 3 月）

## 1-1 計画策定の背景

近年、多くの地域で人口減少や少子高齢化が大きな問題になっています。特に日本の高齢者の割合は29%を超えており、今後さらに増加すると予想されます。一方で、日本の総住宅数と総世帯数は共に増加を続けています。また、1968年頃から現在まで総住宅数が総世帯数を上回っており、総住宅数と総世帯数の差は徐々に開いています。

さらに、社会の多様なニーズ、老朽化する住宅・建築物、産業構造の変化等、複数の課題が複合的に生じ、状況がより複雑化してきました。これらの要因が結果として空家等の増加を引き起こしており、その一部では適切な管理が欠如しています。また、全国的に空き家率の上昇が見られ、特に、地方の空き家率は、都市部への人口流出等により都市部よりも高くなっており、今後も増加が予測されています。

そのため、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の対応が必要との背景から、「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」(平成26年法律第127号)が平成27年5月26日に施行されましたが、その後も空家等の増加が止まることなく、使用目的のない空家等がこの20年間で約1.9倍に増加しています。今後も空家等が増加することが見込まれることから、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年6月14日に法の一部を改正(令和5年法律第50号)する法律が公布され、令和5年12月13日に施行されました。

本市においても、国勢調査によると令和2年に人口が減少しています。このまま住宅の老朽化と居住者の高齢化が進むと、住み継がれない、適正管理がなされないことによる空家等がもたらす問題の深刻化が懸念されます。また、新たな本市の総合計画では、持続可能なまちを目指し、様々な手段をもって人口減少局面から、人口増加への転換を図ることを目指しています。

このような背景を踏まえ、空家等の適正管理及び利活用の促進等の対策を効率的かつ効果的に進めるために、空家等に対する対応策を体系的にまとめた「岩沼市空家等対策計画」を策定するものです。

## 1-2 計画の位置付け

本計画は法第7条の規定に基づき定めるもので、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、基本指針(「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日付け総務省・国土交通省告示第1号(最終改正令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号))。以下、「基本指針」という。)に即して定めるものです。

### 1-3 用語の定義

本計画で用いる用語の定義は、法令等に基づき、表 1-1 のとおりとします。

表 1-1 用語の定義

用語	定義
法	「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)をいう。(令和 5 年 12 月 13 日改正法施行)
空家等	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。(法第 2 条第 1 項)
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。(法第 2 条第 2 項)
管理不全空家等	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られる空家等をいう。(法第 13 条第 1 項)
所有者等	空家等の所有者又は管理者をいう。(法第 5 条)
基本指針	「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 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)」(最終改正令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)をいう。(法第 6 条)
ガイドライン	「管理不全空家等及び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)」(最終改正令和 5 年 12 月 13 日付け国住備第 110 号総行地第 174 号)をいう。

## 2章 基本的な方針

### 2-1 空家等の現状

本市の空家等の現状については、次の[1]～[3]のとおりです。

#### [1] 「住宅・土地統計調査」から見た空き家(※1)の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査(令和元年9月30日公表)によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かります。このうち「空き家」の数は約849万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.6%となっています。また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は約349万戸に上ります。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%ですが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しています。

本市の場合、上記同様に平成30年の調査によると総住宅数は18,950戸であり、このうち空き家の数は2,010戸で、総住宅数に占める空き家の割合は10.6%となっています。空き家のうち、「その他の住宅」に属する戸数は460戸であり、これが総住宅数に占める割合は2.4%となっています。平成25年度における空き家総数と空き家率が一時的に低くなった一方で、その他の住宅の空き家総数と空き家率が増加した要因として、東日本大震災による影響が考えられます。

これまでは、各年とも全国平均及び宮城県平均よりも低い水準となっていますが、今後、本市においても空き家の動向に注意する必要があります。

表 2-1 住宅数・空き家数・空き家率の推移

		H10	H15	H20	H25	H30
全国	住宅数(戸)	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家数(戸)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
宮城県	住宅数(戸)	886,100	942,300	1,013,900	1,034,100	1,089,300
	空き家数(戸)	98,600	106,300	138,400	96,900	130,500
	空き家率	11.1%	11.3%	13.7%	9.4%	12.0%
岩沼市	住宅数(戸)	13,040	15,520	17,010	17,590	18,950
	空き家数(戸)	990	1,370	1,780	1,540	2,010
	空き家率	7.6%	8.8%	10.5%	8.8%	10.6%

【出典】総務省「住宅・土地統計調査」

表 2-2 本市における空き家の推移

		住宅総数	空き家総数	二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の 住宅
H20	戸	17,010	1,780	80	1,180	50	460
	%	—	10.5%	0.5%	7.0%	0.3%	2.7%
H25	戸	17,590	1,540	50	700	60	730
	%	—	8.8%	0.3%	4.0%	0.3%	4.2%
H30	戸	18,950	2,010	90	1,450	10	460
	%	—	10.6%	0.5%	7.6%	0.1%	2.4%
(参考)	戸	1,089,300	130,500	3,700	72,700	3,600	50,400
H30 宮城	%	—	12.0%	0.3%	6.8%	0.3%	4.6%
(参考)	戸	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
H30 全国	%	—	13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%

【出典】総務省「住宅・土地統計調査」

(※1) 住宅・土地統計調査における「空き家」の定義は表 2-3 を参照。

表 2-3 「空家等」と「空き家」の違いについて

空家等	<p>法における表記。「空家等」の「等」には、建築物に附属する工作物及びその敷地が含まれる。建築物の一部のみが使用されていない場合は「空家等」に該当しない（長屋や共同住宅は全ての住戸が空いている場合のみ対象となる）。</p>
空き家	<p>住宅・土地統計調査における表記で、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。長屋や共同住宅の一部の空き住戸も「空き家」に含み、戸数で数える。</p> <p>◆ <b>賃貸用又は売却用の住宅</b>          新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅をいう。</p> <p>◆ <b>二次的住宅</b>          「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りする等、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。</p> <p>◆ <b>その他の住宅</b>          「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人住んでいない住宅で、例えば転勤・入院等のために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等をいう。</p> <div data-bbox="453 1238 1289 1581" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <pre> graph TD     A[住宅] --&gt; B[居住世帯のある住宅]     A --&gt; C[居住世帯のない住宅]     C --&gt; D[一時現在者のみの住宅]     C --&gt; E[建築中の住宅]     D --&gt; F[空き家]     D --&gt; G[二次的住宅]     F --&gt; H[賃貸用の住宅]     F --&gt; I[売却用の住宅]     G --&gt; J[別荘]     G --&gt; K[その他]     L[住宅以外で人が居住する建物] --&gt; M[会社等の寮・寄宿舎]     L --&gt; N[学校等の寮・寄宿舎]     L --&gt; O[旅館・宿泊所]     L --&gt; P[その他の建物]         </pre> </div> <p>【出典】総務省「住宅・土地統計調査」</p>

## [2] 国勢調査による総人口・世帯数・高齢者のみの世帯の推移

本市の総人口は平成 27 年までは緩やかに増加していましたが、令和 2 年にかけて減少傾向にあります。特に、65 歳以上の高齢者人口に着目すると、平成 7 年は総人口の 13.7% から令和 2 年には総人口の 26.7% と約 2 倍に増加しており、高齢化が進んでいると言えます。

表 2-4 本市における人口の推移

		H7	H12	H17	H22	H27	R2
総人口	人	40,072	41,407	43,921	44,187	44,678	44,068
	%	-	-	-	-	-	-
65歳以上の高齢者人口 (総人口に占める割合)	人	5,473	6,534	7,703	8,723	10,410	11,755
	%	13.7%	15.8%	17.5%	19.7%	23.3%	26.7%

【出典】総務省「国勢調査」

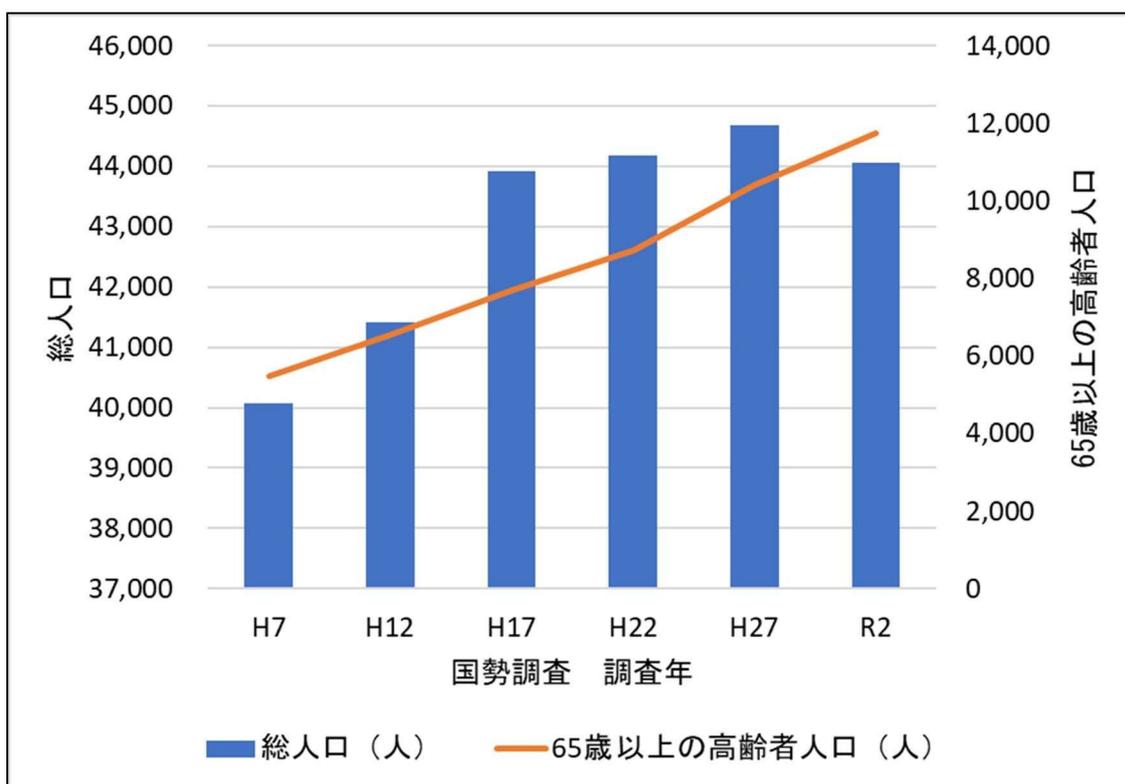


図 2-1 総人口と 65 歳以上の高齢者人口の推移

総世帯数は調査年ごとに増加しており、特に、高齢者一人世帯と高齢夫婦のみの世帯の増加が顕著になっています。

高齢者がいる世帯の構成比をみると、平成7年における高齢者一人世帯の割合は8.8%でしたが、令和2年では20.8%になっています。高齢夫婦のみの世帯についても、平成7年の16.2%が令和2年では26.0%になっています。

令和2年では、高齢者がいる世帯のうち、高齢者のみで生活している（高齢者一人、高齢夫婦のみ）世帯が46.8%となっており、核家族化が進み、高齢者人口の増加及び高齢者のみの世帯の増加から、将来的に施設への入所等により居住者が減少し、空家等が増加することが予測されます。

表 2-5 本市における世帯数の推移

		H7	H12	H17	H22	H27	R2
一般世帯数 (※1)	世帯	11,785	13,113	14,817	15,495	16,582	17,223
	%	-	-	-	-	-	-
65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯数に占める割合)	世帯	3,661	4,267	5,045	5,662	6,671	7,359
	%	31.1%	32.5%	34.0%	36.5%	40.2%	42.7%
単身世帯 (※2) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	321	423	624	831	1,191	1,531
	%	8.8%	9.9%	12.4%	14.7%	17.9%	20.8%
高齢夫婦のみの世帯 (※3) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	592	769	1,077	1,332	1,617	1,916
	%	16.2%	18.0%	21.3%	23.5%	24.2%	26.0%
その他 (※4) (高齢者世帯に占める割合)	世帯	2,748	3,075	3,344	3,499	3,863	3,912
	%	75.0%	72.1%	66.3%	61.8%	57.9%	53.2%

【出典】総務省「国勢調査」

(※1) 国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分している。一般世帯については、次の(1)～(3)のものを指す。(1)住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めている。(2)上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋等に下宿している単身者。(3)会社・団体・商店・官公庁等の寄宿舎、独身寮等に居住している単身者。

(※2) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者一人世帯。

(※3) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者の夫婦のみ（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみ）で構成されている世帯。

(※4) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者以外の者と同居している世帯（上記の※2及び※3を除いた世帯）。

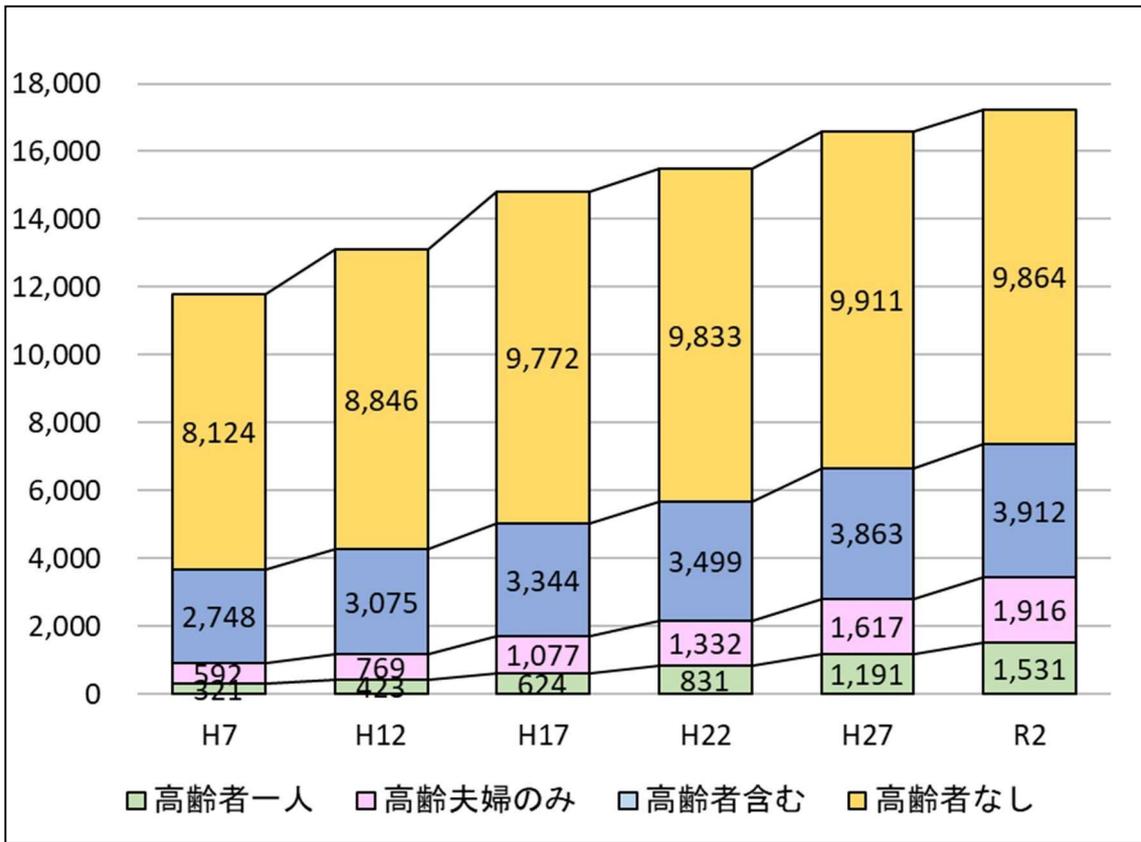


図 2-2 世帯数と構成の推移

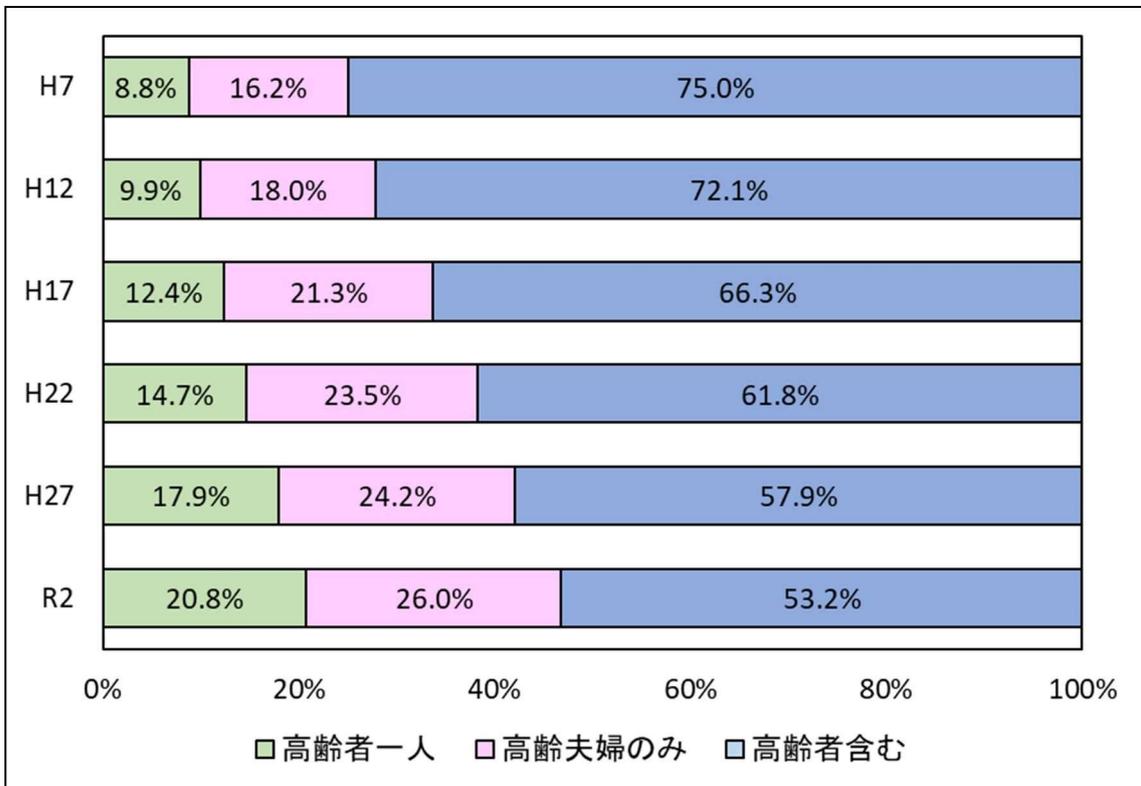


図 2-3 高齢者がいる世帯の構成比

### [3] 実態把握調査による空家等の現状

#### ① アンケート調査

本市では、令和2年3月に空家等と思われる物件の所有者等に対して、空家等について困っていることや今後の見通し等の把握を行うことを目的として、アンケート調査を実施しました。

##### ■ 調査内容及び方法

空家等と思われる物件の所有者等に対してアンケート調査用紙を送付

##### ■ 対象地区

本市内全域

##### ■ 対象物件

55件

##### ■ 調査期間

発送日：令和2年3月25日

返信期限：令和2年3月31日

##### ■ 調査結果

発送数：55件

有効回答数：30件

回答率：54.5%

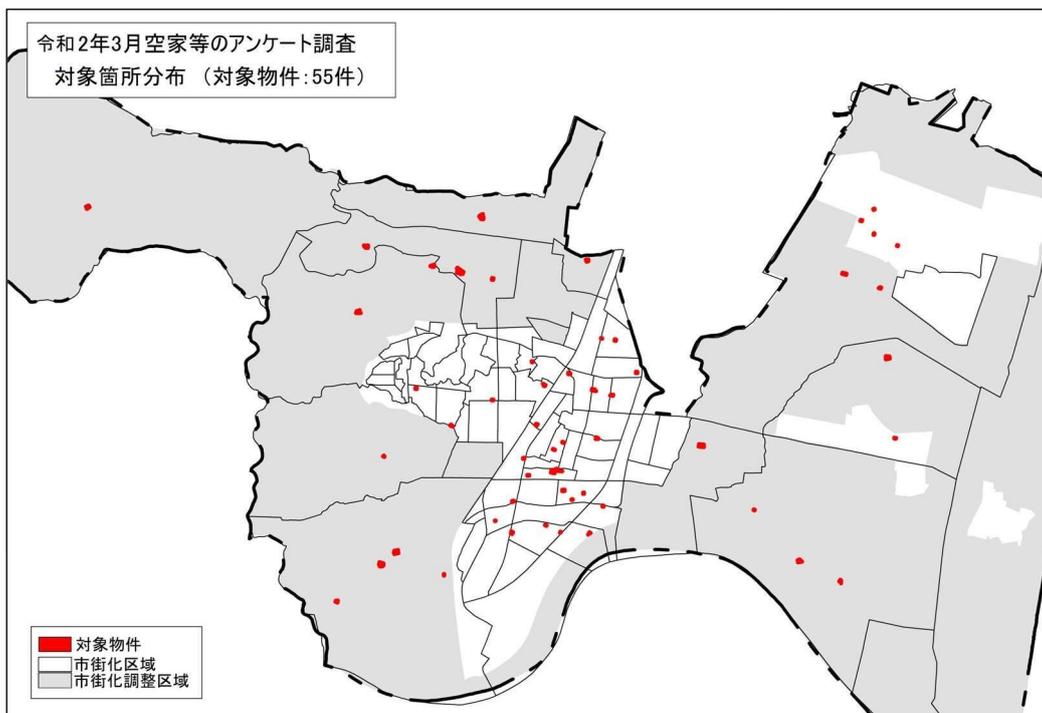


図2-4 アンケート調査対象箇所分布図

## ■ 集計と分析

※ アンケート実施時は「空家等」を「空家」としています。

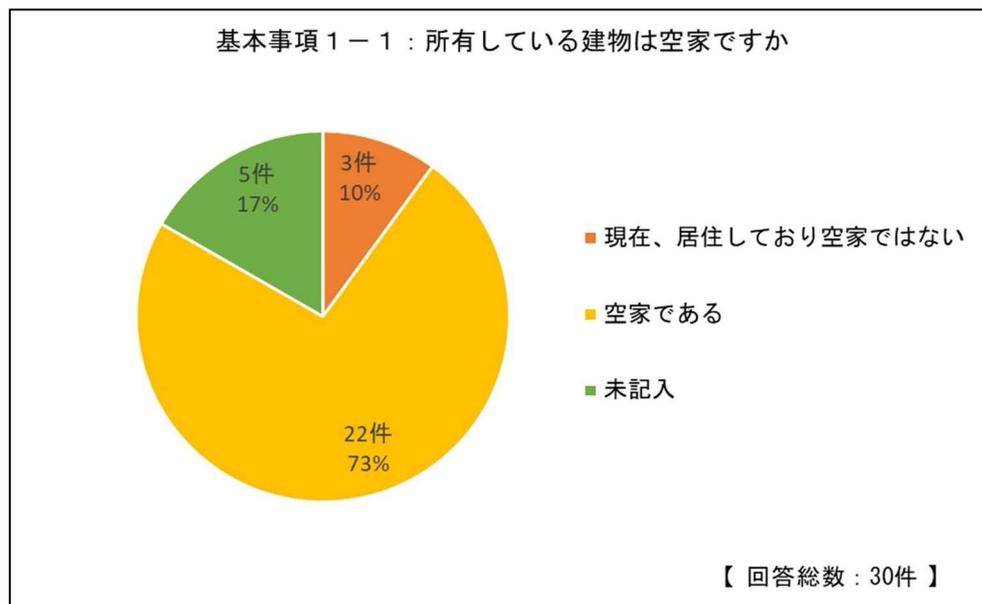


図 2-5 基本事項 1-1 の集計結果

所有している建物について、空家であるか質問した結果、「空家である」が 22 件 (73%)、「現在、居住しており空家ではない」が 3 件 (10%) となっています。

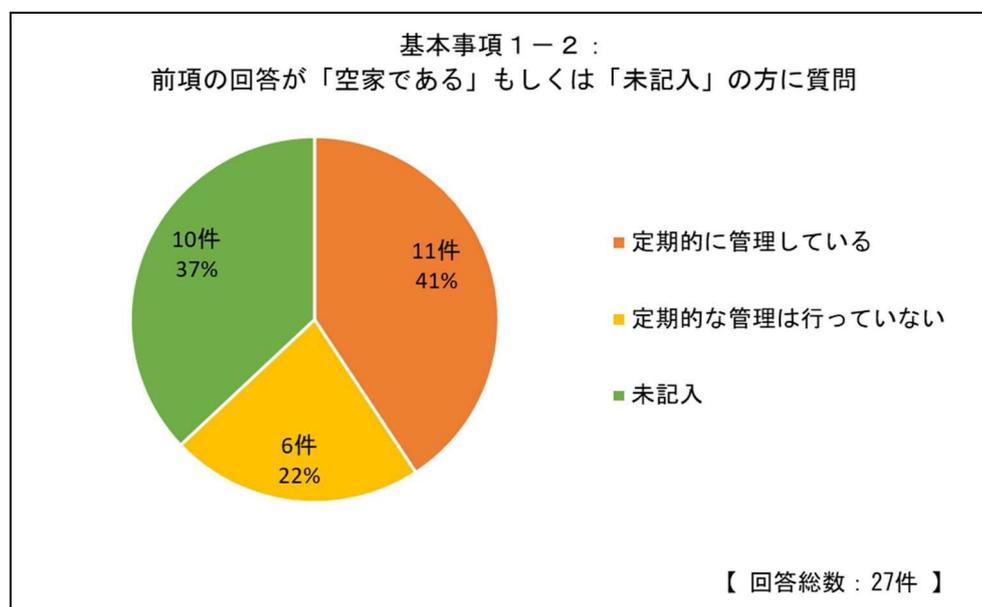


図 2-6 基本事項 1-2 の集計結果

前項の回答が「空家である」もしくは「未記入」の方に管理の状況を質問した結果、「定期的に管理している」が 11 件 (41%)、「定期的な管理は行っていない」が 6 件 (22%) となりました。

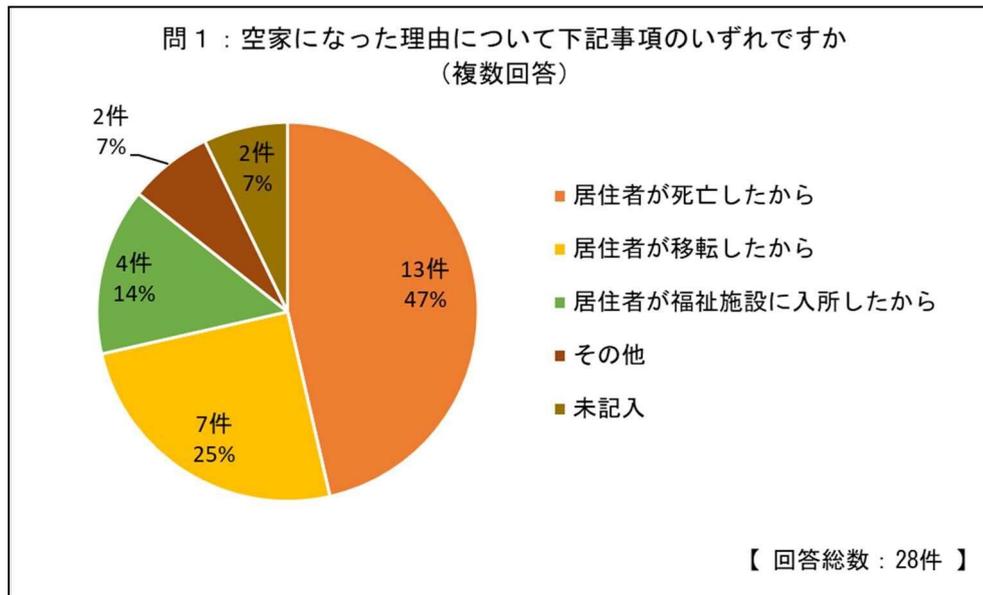


図 2-7 問1 の集計結果

空家になった理由については、「居住者が死亡したから」が最も多い13件(47%)、次いで「居住者が移転したから」が7件(25%)、「居住者が福祉施設に入所したから」が4件(14%)という結果になりました。

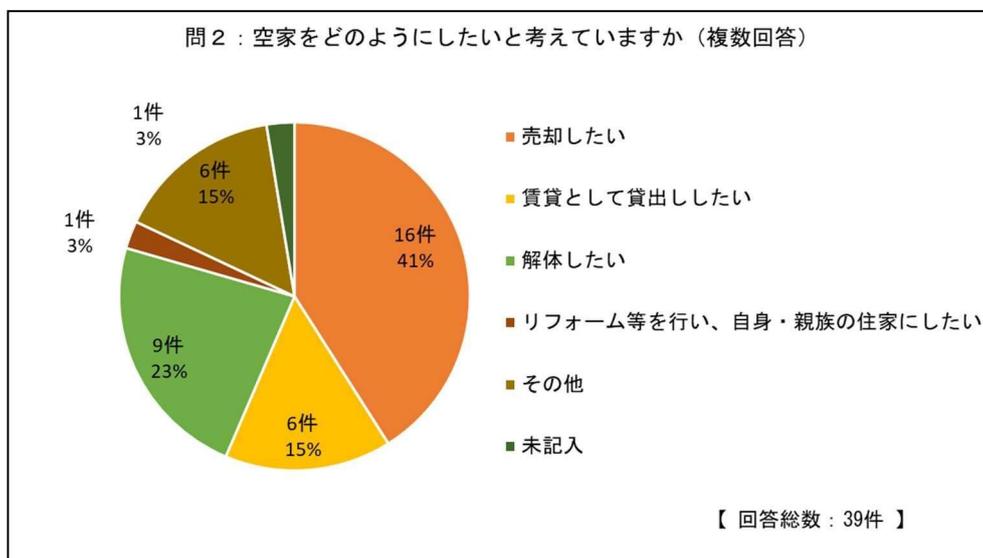


図 2-8 問2 の集計結果

空家を今後どのようにしたいかについては、「売却したい」が16件(41%)と最も多く、次に「解体したい」が9件(23%)、「賃貸として貸出ししたい」が6件(15%)という結果になっています。

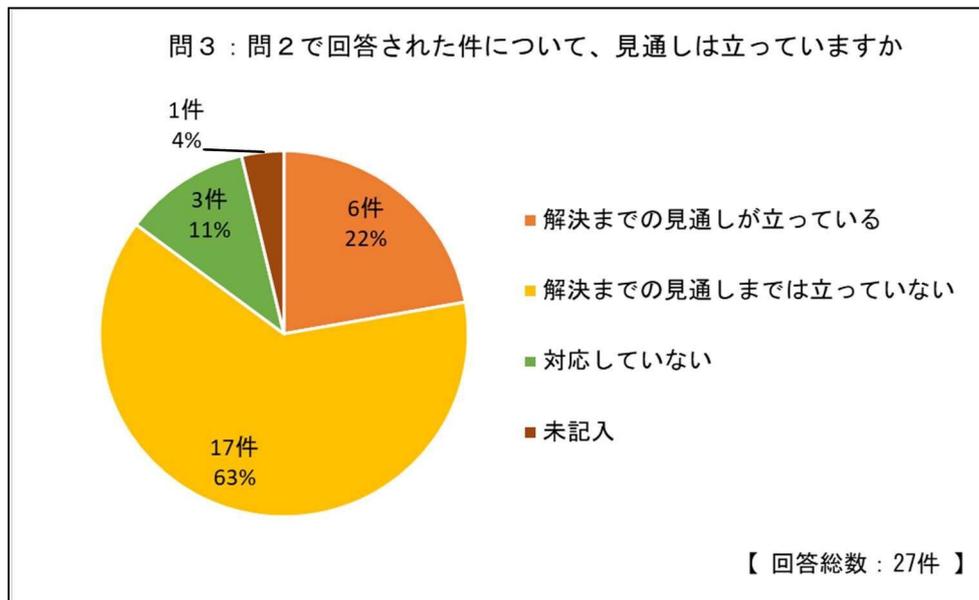


図 2-9 問 3 の集計結果

前項の回答に対する見通しについては、「解決までの見通しが立っている」が 6 件 (22%) で、「解決までの見通しまでは立っていない」が 17 件 (63%) と最も多く、「対応していない」の 3 件 (11%) も含めると 74% の人が、見通しが立っていないと回答しています。

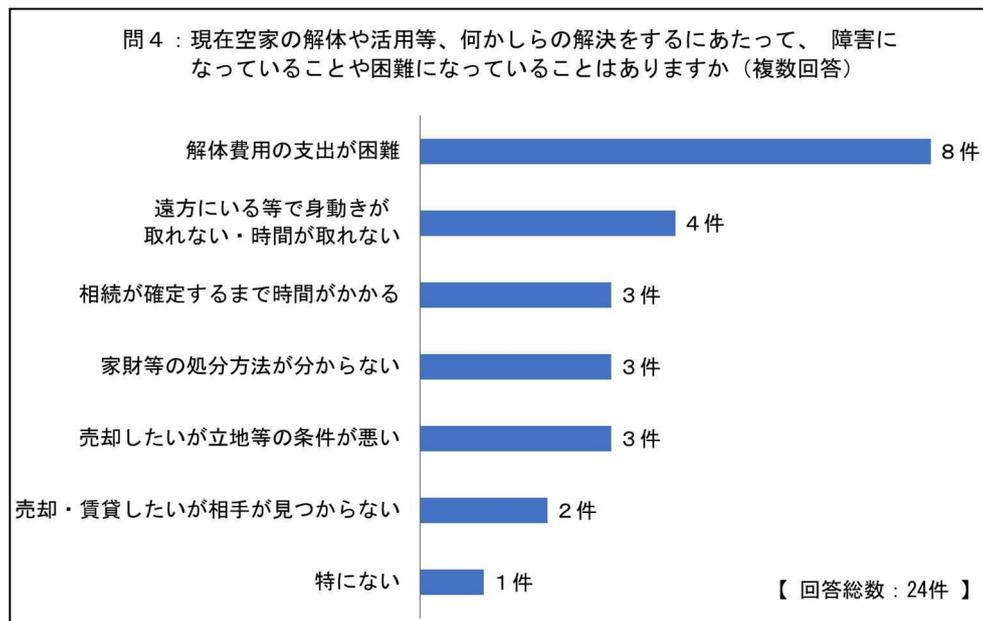


図 2-10 問 4 の集計結果

空家解決に向けて障害や困難になっていることについては、「解体費用の支出が困難」が 8 件と最も多く、助成金等の支援を求める声がみられました。次いで「遠方にいる等で身動きが取れない・時間が取れない」が 4 件、続く「相続が確定するまで時間がかかる」「家財等の処分方法が分からない」「売却したいが立地等の条件が悪い」は同率 3 件となっています。

## ■ アンケート調査の結果と分析

アンケート調査の結果、空家の状態となっている建物でも定期的に管理していると回答の方が比較的多くいることが分かりました。しかし、時間が経過することで、徐々に管理されない空家が増加することが予想されます。

解体や活用についても見通しが立っていないと回答した方が多く見受けられました。障害となっている理由の中で最も多かったのが、解体費用の支出が困難という回答でしたが、助成金等自治体の支援を望む方もいました。また、家財の処分方法が分からないという回答もあり、手続きや方法を周知・啓発していく必要があります。

## ② 空家等現地調査

地域からの情報をもとに市内の空家等と思われる物件について、毎年、現地調査を実施しています。

### ■ 調査内容及び方法

外観調査

### ■ 対象地区

本市内全域

### ■ 対象物件

令和4年度：65件 85棟（物置等の附属建物も含む）

### ■ 分類

表 2-6 空家の分類

危険度	分類	建物の現状
高 ↑ ↓ 低	A	今後そのまま放置しておく、倒壊の恐れがある（見込まれる）もの。
	B	倒壊の恐れはないが、家屋や附属家等の破損により周囲へ危害が及ぶ恐れがある（見込まれる）もの。
	C	問題なし。所有者、管理者を確認し経過を見守る。
	解消	居住の用又は解体され解消されたもの。

## ■ 調査後の対応

表 2-7 調査後の対応分類

①	空家等現地調査実施箇所の所有者の照会を市民・税務課に依頼する。
②	分類ABについては所有者又は管理者に文書にて空家等の現況調査を実施し、現在の管理状況について確認する。
③	分類Cについては経過観察とする。
④	解消については対応記録として調査結果、台帳ともに保存する。

調査の結果により、管理が不適切であると判断された空家等（分類A・分類Bと判断されたもの）について、所有者等に文書等を送付し、現在の管理状況や今後の見通し等の報告を依頼します。

## ■ 調査結果

合計	分類A	分類B	分類C	解消
85	14	21	39	11

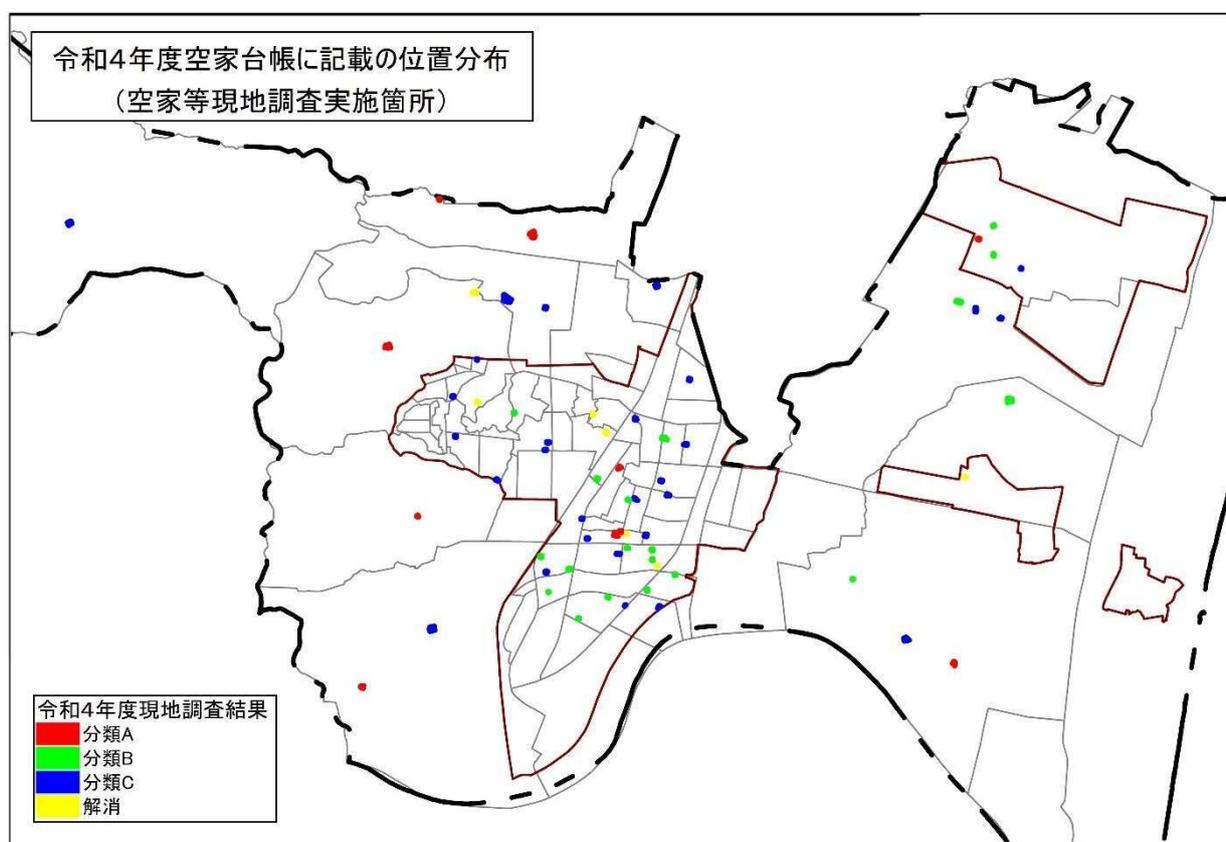


図 2-11 調査結果の分布

■ 空家等現地調査棟数の推移

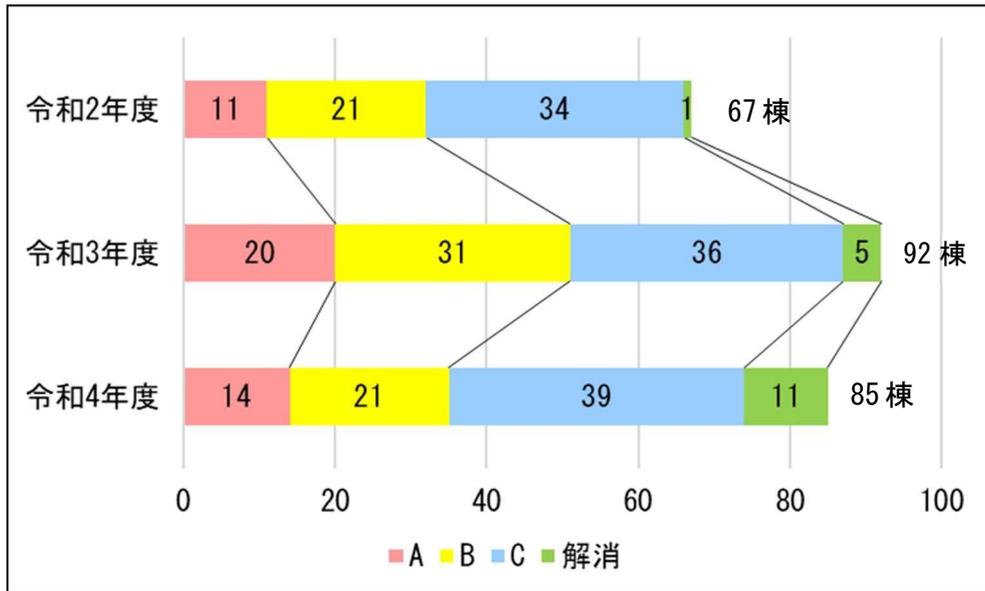


図 2-12 空家等現地調査棟数の推移

空家等現地調査 分類の凡例

- A：今後、放置しておくこと倒壊の恐れがあるもの
- B：倒壊の恐れはないが、家屋等の破損により周囲へ危害が及ぶ恐れがあるもの
- C：問題なし
- 解消：居住の用、又は解体され、解消されたもの

## 2-2 空家等の問題点

### [1] 空家等が周辺地域にもたらす問題

空家等が周辺地域にもたらす問題は、概ね次のとおりです。

#### ① 防災上の問題

- 老朽化による倒壊事故
- 風雨による建築資材等のはく落、飛散事故等

#### ② 防犯上の課題

- 不法侵入や不法滞在、放火等の犯罪の温床

#### ③ 環境・衛生上の問題

- ごみの放置・不法投棄及び草木の繁茂による異臭や害虫の発生
- 植栽の越境、落ち葉の飛散等

#### ④ 景観上の問題

- 著しい破損や腐食による景観の悪化
- 地域イメージの低下等

### [2] 空家等の所有者等に係る問題

空家等の所有者等に係る問題として一般的に指摘されていることや、本市が実施したアンケート調査結果を踏まえた問題は、概ね次のとおりです。

#### ① 心理的な問題

- 遠方に居住している場合、時間が取れない。または、管理責任の意識が薄い。
- 盆や正月の帰省時に利用するため、手放すことに抵抗がある。

#### ② 手法上の問題

- 仏壇や家財道具が残っており、整理することに抵抗がある。または、処分方法が分からない。
- 売却や賃貸を希望していても、買い手や借り手が見つからない。
- 条件（接道要件、都市計画区域区分等）により、流通や利活用等がしにくい。
- 相続手続きに時間がかかる。

#### ③ 経済的な問題

- 適正管理や改修、除却や解体に必要な費用の支出が困難。
- 除却すると住宅用地特例（地方税法第349条の3の2）が適用されず、固定資産税（土地）の負担が増加するため、あえて空家等のままにしている。

## 2-3 課題整理

---

### [1] 空家等の状況把握

本市の人口は国勢調査によると、平成 27 年までは緩やかに増加していましたが、令和 2 年にかけて減少傾向に転じました。一方、高齢者の人口は増加傾向にあり、同時に高齢者単身世帯及び高齢夫婦のみの世帯も増えています。

空家等については、平成 30 年の住宅・土地統計調査では全国平均及び宮城県平均よりも低い水準になっていますが、人口減少・少子高齢化に伴い、居住者の施設入所や、死去等により、空家等となるケースが増えてくるものと思われます。

本市が実施したアンケート調査では、現時点では定期的に管理を行っているという回答した人が多く見受けられました。しかしながら、所有者等の高齢化が進むことで、徐々に管理されない空家等が増加することが予想されます。

現地調査等を継続して行い、空家等の状況を把握することが重要となります。

### [2] 管理の徹底

空家等の所有者が、遠方に居住している場合や、相続人が決定していない場合、所有者や管理者としての管理意識が希薄となる傾向があります。管理不全の物件には速やかに助言や指導を行うとともに、管理不全とならないよう継続的な啓発が重要となります。

### [3] 利活用の促進

アンケート調査の結果、売却や賃貸を考える空家等の所有者が半数以上いました。しかし、費用がいくらかかるのか、どこに相談すべきか等の不安があり、活用の見通しが立っていないという回答した人が多く見受けられました。相談体制を整備する等、所有者等の判断を手助けする取り組みも重要となります。

## 2-4 対策の対象とする地区

---

本市における空家等に関する対策の対象とする地区は、本市内全域とします。

## 2-5 対策の対象とする空家等の種類

---

本計画における空家等対策の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」及び同条第 2 項に規定する「特定空家等」並びに同法第 13 条第 1 項に規定する「管理不全空家等」とします。

## 3章 計画期間

### 3-1 計画期間

本計画の期間は、本市総合計画に合わせて令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、総合計画等と整合のもと長期的な将来を展望しつつ、社会情勢や新たな法律等の制定の動向等を踏まえながら、適宜見直すこととします。

## 4章 空家等の調査に関する事項

### 4-1 空家等の調査について

法第9条第1項によると、「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」と規定されています。

法的な背景を踏まえ、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、空家等の所在やその状態等を把握することが重要となります。また、併せて当該空家等の所有者等が、その所有する空家等の活用を希望するのか、または除却等を希望するのか、意向を把握することも必要です。

法に基づく措置等を実施するため、適切な方法等により必要となる調査を実施するものとしします。

#### [1] 調査の内容及び方法

空家等の所在やその状態、空家等の所有者等の特定、所有者等が所有する空家等の活用等の意向等について、庁内部署で保有している情報の確認、外観目視調査、空家等の所有者等への意向調査等、実態を把握する上で適切な方法を検討し、実施するものとしします。

#### [2] 実施主体

庁内職員による調査のほか、民間事業者への委託等も検討の上、適切な方法により実施するものとしします。

### [3] 対象地区

本市内全域を調査対象とすることを基本とします。

### [4] 調査期間

空家等対策を総合的に推進するためには、その実態を把握することが重要です。本市では平成 28 年度から空家等現地調査を行っており、空家等の棟数、位置、老朽の程度を基礎資料として整備しています。新たに発生する空家等や老朽化が進行する空家等の情報を更新し、実態を把握できるように毎年度実施するものとしします。

### [5] 調査対象

法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」とします。

### [6] 空家等に関するデータベースの整備等

法第 11 条によると、「市町村は、空家等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」と規定されています。

庁内の関係部署が情報共有できるよう、データベースの整備等、空家等と判定された建築物等に関する情報を把握するための環境整備に努めるものとしします。

なお、これらの情報は漏えいすることがないように、取り扱いには細心の注意を払います。

## 5章 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

### 5-1 空家等の所有者等の責任

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、「空家等の所有者又は管理者は、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」（法第5条）と規定されているように、第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。

なお、令和5年12月13日の法律改正により、所有者等は「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」ことが追加され、所有者等の責務が強化されています。

### 5-2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

前述のとおり、空家等の管理は所有者等が自らの責任により行うことを前提としていますが、様々な事情から自らの空家等の管理を十分に行うことができない等、その管理責任を全うできない場合も考えられます。法第12条において、「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」と規定しています。

#### [1] 総合相談窓口の設置

本市では、空家等の所有者等からの相談に対応するため、総合相談窓口を設置します。窓口寄せられた相談を元に、所有者等への助言や情報提供等を行い、適切な管理を促します。また、空家等に関わる問題は多岐にわたることから担当する庁内所管部署及び関係団体と連携して対応します。

#### [2] 所有者等の意識啓発及び理解増進

空家等の適切な管理の重要性や周辺地域にもたらす諸問題について、所有者等に対する管理意識の啓発を行います。また、空家等の発生は相続による理由が多いと考えられるため、相続登記等次世代への円滑な引継ぎに関する周知も行っていきます。

##### ① 空家等の適切な管理についての意識啓発

空家等の管理は所有者等が責任を持って行わなければならないという法の趣旨を認識してもらうとともに、放置することによるリスク、周囲への影響、適切な管理を行うことの重要性を分かりやすく伝える等、空家等の適正な管理についての啓発に努めます。

- ホームページや広報紙等による情報提供
- 固定資産税の納税通知書等にチラシ・パンフレットを同封等

## ② 相続登記についての啓発

自己の財産の相続が円滑に進むよう、セミナーや相談会等の機会を設け、空家等の管理者等への相続登記の重要性を啓発します。また、相続不動産の未登記は、空家等の要因になることから、登記を促すポスター等の掲示や固定資産税の納税通知書等を送付する際等、チラシ等を送付し相続登記を促す取り組みを行います。

- 相続等に関するセミナー等を開催
- 固定資産税の納税通知書等にチラシ・パンフレットを同封等

## 6章 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

### 6-1 活用の促進について

全国的に人口減少が進む社会の中で、長らく増加傾向にあった本市の人口も、国勢調査では平成27年から令和2年にかけて減少傾向に転じました。しかし、人口減少社会の中でも、活力のある持続可能なまちを目指し、シティプロモーションの強化や子育て環境の充実、移住定住の促進及び市街地整備等の施策により、人口増加を図っていくことを本市の総合計画に掲げています。また、本計画においては、SDGsを構成する17の目標の一つである「11：住み続けられるまちづくりを」の視点を持って取り組み、計画を推進することによって、持続可能なまちづくりの実現に貢献していきます。



空家等は、修繕等により地域交流や地域活性化の拠点として利活用できる可能性があります。人口増加を見据えた空家等対策を推進する上では、その跡地も含めた空家等を地域資源として利活用し、空家等の活用方策を検討することも重要となります。法第15条においては、「市町村は、空家等及び空家等の跡地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」と規定されています。本市では、次の取り組み等により地域資源として空家等の活用の促進を図ります。

#### [1] 地域資源としての利活用の推進

空家等の地域資源としての利活用が推進されるよう、支援策の手段等について検討していきます。

##### ① 空家等の活用に関する相談事業

空家等の所有者からの相談に対して、市内の空家等の活用を促進することを目的に「空家等の活用促進に関する協定」を締結している公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部の協力のもと、空家等の活用に関する相談事業を行います。

住む人がいないと、空き家の管理が大変だなあ

貸したい(売りたい)けれど、どこに相談したらいいかしら。

そんな時は...

## 空き家等の活用促進に関する相談事業をご利用ください

不動産の専門家が相談に対応します。相談は基本的に無料です。  
(媒介などの業務が発生した場合は所有者負担)

利用の流れなど、詳細は裏面へ

岩沼市では、市内の良好な住環境を維持するため、「空き家等の活用促進に関する協定」を締結している(公社)宮城県宅地建物取引業協会及び(公社)全日本不動産協会宮城県本部の協力のもと、空き家等の活用促進に関する相談事業を行っています。

問合せ先: 岩沼市 市民経済部 環境課(市役所3階)  
0223-23-0584

相談前に要件を確認しましょう。

「空き家等の活用促進に関する相談事業」を利用するには、以下の全ての要件に当てはまっている必要があります。

- 相談の対象となる空き家等は、居住用である。
- 相談の対象となる空き家等は、以下のいずれかである。
  - ・現在空き家になっている建物、又はその敷地(既に更地になっている敷地も含む)
  - ・今後空き家になる予定の建物、又はその敷地(今後更地になる敷地も含む)
- 相続等により係争中ではない。
- 相談者は相談の対象となる空き家等の所有者である。

### 空き家等の活用促進に関する相談事業 利用の流れ

- ①(所有者)書類等をそろえて環境課(市役所3階)に相談しましょう。
 

提出書類等は以下のとおりです。

  - ・「空き家等活用相談申込書」(※)
  - ・「空き家等活用相談に係る同意(誓約)書」(※)
  - ・相談する空き家等の位置図及び建物の場合は開取り図
  - ・所有者が分かるもの(原簿、登記簿謄本)
  - ・相談する空き家等の現況写真(外観2方向、建物の場合は室内写真3枚程度)
  - ・本人を確認できるもの(運転免許証、パスポート等)
  - ・代理人が相談する場合は、委任状(捺印で押印)、所有者全員の印鑑証明

(※)市ホームページに公開されているほか、環境課にも備付けてあります。
- ②(所有者)環境課で申込内容の確認と、業者の選択を行います。

提出書類等をもとに、環境課で申込内容の確認を行い、相談を希望する市内登録業者を選択してください。なお、市内登録業者は、市ホームページで公開しています。
- ③(市)申込の確認書を送付します。

空き家等の活用促進に関する相談の申込があったこと、環境課から希望する市内登録業者および(公社)宮城県宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会宮城県本部に伝えます。
- ④(所有者)選択した業者へ相談しましょう。

相談先として選択した業者へ①の書類等を持参し、相談しましょう。
- ⑤(業者)市に報告します。

業者より市に相談内容等の報告があります。

**注意**  
相談は無料ですが、媒介などの業務が発生した場合は所有者負担になります。

## ② 助成制度の活用促進(木造住宅耐震診断助成事業、木造住宅耐震改修工事促進事業)

昭和56年5月以前に建てられた木造戸建て住宅においては、住宅耐震診断・耐震改修に係る費用の補助等を通じ、所有者等がリフォームを実施する機会の増進を図ります。

## ③ 新たな助成制度等の検討

空家等の解体費用に対する補助や空家等バンクの導入等、空家等や跡地の活用(空家等への移住、定住を含む。)を促進するための支援策を検討します。

## ④ 空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人の指定についての検討

法改正により新設された、規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等を促進する空家等活用促進区域の設定や、所有者等への情報提供や相談対応等を行う空家等管理活用支援法人の指定については、総務省が実施する住宅・土地統計調査による空家等の状況や本市が毎年実施する現地調査の状況等を踏まえ、必要に応じ本制度の活用を検討します。

## 7章 空家等の分類と措置に関する事項

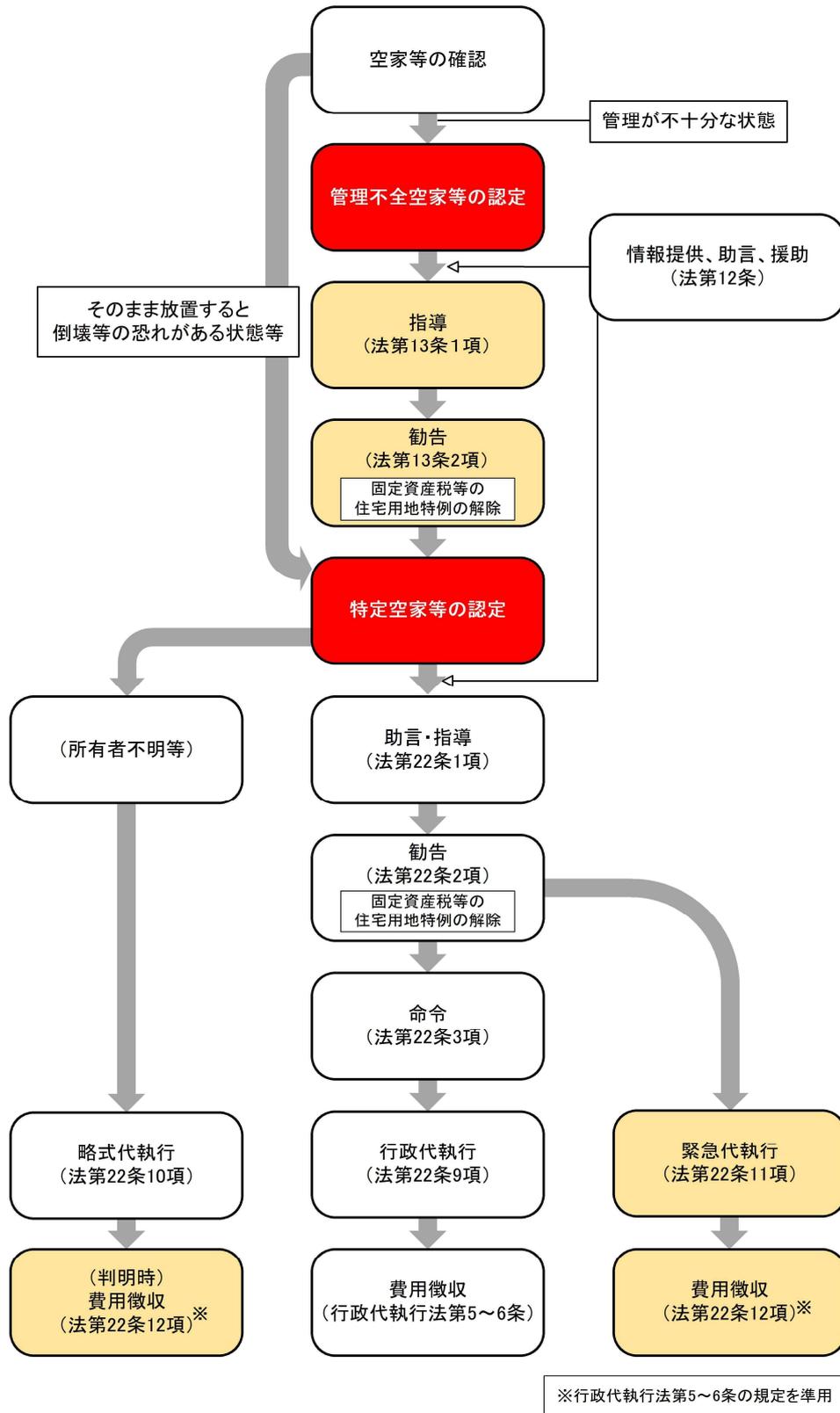


図 7-1 空家等の分類と措置の流れ

## 7-1 管理不全空家等の判断基準とそれに対する措置

管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方は、国土交通省が定めた管理不全空家等及び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）等に準じて行うものとしします。

法第 13 条では、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られる空家等を、管理不全空家等として法に基づく措置を行うことができるものとされています。

管理不全空家等と認めた空家等に対し、法第 13 条の規定に基づき、次の[1]～[2]の措置を行います。

### [1] 指導（法第 13 条第 1 項）

管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するために必要な措置をとるよう指導を行います。

管理不全空家等の所有者等が当該管理不全空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、例えば以下のような内容について分かりやすく示すものとしします。

- どの建築物等が管理不全空家等として指導の対象となっているのか
- 当該管理不全空家等が現状どのような状態になっているのか
- 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周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらす可能性があるか

### [2] 勧告（法第 13 条第 2 項）

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おそれが大きいと認めるときは、当該指導を受けた者に対し、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を防止するために必要な措置をとることを勧告するものとしします。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該管理不全空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面で行うものとしします。

なお、勧告を受けた管理不全空家等の敷地が固定資産税等の住宅用地特例の対象である場合、適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、当該管理不全空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

## 7-2 特定空家等の判断基準とそれに対する措置

特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方は、国土交通省が定めた管理不全空家等及び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）をベースに作成された宮城県特定空家等の判断基準に基づき行います。

法第2条では、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特定空家等と定義しています。

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るため、特定空家等と認めた空家等に対し、法第22条の規定に基づき、次の[1]～[4]の措置を行います。

### [1] 助言・指導（法第22条第1項）

特定空家等の所有者に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木材の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るための措置（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）をとるよう、助言又は指導を行います。

特定空家等の所有者等が当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、例えば以下のような内容について分かりやすく示すものとします。

- どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- 周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

### [2] 勧告（法第22条第2項）

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、必要な措置をとることを勧告するものとします。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面で行うものとします。

なお、勧告を受けた特定空家等の敷地が固定資産税等の住宅用地特例の対象である場合、適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

### [3] 命令（法第 22 条第 3 項～第 8 項）

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、その勧告に係る措置をとることを命令するものとします。

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとします。

### [4] 行政代執行・略式代執行・緊急代執行

#### ① 行政代執行（法第 22 条第 9 項）

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、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、代執行を検討します。

なお、行政代執行法に基づき、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収するものとします。

#### ② 略式代執行（法第 22 条第 10 項）

過失がなくその措置を命ぜられるべき者（命令対象者）を確認することができないときは、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（措置実施者）にその措置を行わせるものとします。

なお、義務者が後で判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収するものとします。

#### ③ 緊急代執行（法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において、当該特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、命ずるいとまがないときは、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる緊急代執行を検討します。

なお、通常の行政代執行と同じく、緊急代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収するものとします。

## 7-3 その他の管理不全空家等・特定空家等への対処に関する事項

### [1] 財産管理制度を活用した措置

空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するため、民法第 25 条第 1 項の不在者財産管理人または同法第 952 条第 1 項の相続財産清算人の選任の申立てを行うことも検討します。

## 8章 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項

### 8-1 空家等に関する総合的な対応について

法第12条には「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」と規定されています。

本市では、地域住民から寄せられる空家等に関する相談や情報提供に対して適切に対処するため、次のような対応を行います。

#### [1] 総合相談窓口による対応

空家等の所有者等のみならず地域住民からの空家等に関する相談等については、庁内に設置した総合相談窓口で対応します。また、相談等の内容に応じて、庁内の関係部署と連携して対応します。

#### [2] 関係団体との連携による対応

空家等がもたらす問題には、状況によっては解決のために専門的知識を求められます。行政のみでは対処が難しい案件にも対応するため、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、弁護士や司法書士、法務局等の法務に関する団体等とも連携して対応します。また、適切な窓口への案内及び関係団体との連携等を図るにあたり、宮城県が作成した「みやぎ空き家ガイドブック」を活用します。

【みやぎ空き家ガイドブック

<https://www.pref.miyagi.jp/documents/12231/miyagiakiyaguidebook.pdf>】

## 9章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 9-1 空家等に関する対策の実施体制について

空家等に関する事象は分野横断的で多岐にわたるものであり、庁内においても様々な部署が密接に連携して対応する必要があります。

本市では、空家等対策の関係部署における連携体制の整備を図るとともに、行政のみならず幅広い分野の専門家等で構成する協議会を設置しています。

#### [1] 庁内関係部署による連携

空家等をもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等の多岐にわたる課題に横断的に対処する必要があることから、庁内の関係部署が連携して対応できる体制の構築が重要です。また、空家法以外の関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、空家等の所在や所有者等について庁内の関係部署で広く情報共有を図り、空家等対策について関係部署間の連携を取りやすい体制の整備を進めていきます。

表 9-1 関係部署（令和6年3月時点）

担当課	対応する内容
環境課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等対策計画の策定及び変更</li><li>・空家等に関する総合調整（窓口等）</li><li>・空家等対策協議会の設置及び運営</li><li>・空家等対策庁内連携会議の設置及び運営</li><li>・空家等に関する現地調査の実施</li><li>・空家等に関するデータベースの整備</li><li>・管理不全空家等を含む不適切な管理空家等の対応</li><li>・空家等管理活用支援法人に関すること</li></ul>
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等の解体費助成等の検討</li><li>・特定空家等に対する措置（特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置）</li><li>・建築基準法での対応に係る県との調整</li><li>・耐震化に伴う改修制度の活用促進</li><li>・空家等活用促進区域に関すること</li></ul>
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等に関する消防組織との情報共有</li><li>・防災、防犯上対策が必要な空家等に係る措置</li></ul>
まちづくり政策課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等バンクの検討</li><li>・移住、定住に関する施策（空家等及びその跡地活用含む）の検討及び推進</li></ul>
市民・税務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等に関する税制上の措置に関すること</li><li>・納税義務者及び土地・家屋所有者情報の把握、提供</li><li>・勧告した特定空家等に係る固定資産税等の住宅用地特例解除</li><li>・空家等の相続人等の情報提供</li><li>・相続登記に係る周知、啓発に関すること</li></ul>
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空き店舗対策に関する検討及び推進</li></ul>
上下水道施設課	<ul style="list-style-type: none"><li>・水道利用状況等の情報提供</li></ul>

※主として担当する内容を記載しているが、相互連携して取り組む。

## [2] 協議会の組織

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にあたり、法第 8 条第 1 項の規定に基づき協議会を設置しています。

### ① 所掌事項

- 空家等対策計画の策定及び変更に関すること
- 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること
- 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること
- 法第 22 条に規定する特定空家等に対する措置の方針に関すること
- その他、空家等の対策に関し市長が必要と認めること

### ② 委員構成及び任期

協議会は市長のほか、地域住民、法務・不動産・建築等に関する学識経験者、関係機関又は関係団体の職員、その他の市長が必要と認める者をもって 10 人以内で構成するものとし、任期は 2 年とします。

委員の構成は、以下の表のとおりです。

表 9-2 岩沼市空家等対策協議会構成員（令和 5 年 11 月 1 日時点）

構 成	委 員
行政	岩沼市長
地域	岩沼市区長会
地域	社会福祉法人 岩沼市社会福祉協議会
法務	仙台弁護士会
法務	宮城県司法書士会
法務	仙台北法務局名取出張所
不動産	公益社団法人 全日本不動産協会宮城県本部
不動産	公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会
建築	一般社団法人 宮城県建築士事務所協会
建築	宮城県土木部住宅課

## 10章 その他（空家等に関する対策の実施に関し必要な事項）

### 10-1 空家等対策計画の見直しについて

---

本計画を計画的かつ効果的に推進するために、法令等の改正、社会・経済情勢の変化、総務省が実施する住宅・土地統計調査による空家等の状況や本市が毎年実施する現地調査の状況、本市総合計画等の上位計画や関連計画、実施した各施策の効果等を踏まえ、計画期間内においても必要に応じて計画の見直しを行います。

なお、計画の変更を行った場合は、法第7条第14項の規定に基づいて、本市の広報やホームページ等により公表するものとします。

---

---

# 岩沼市空家等対策計画

## 資料編

---

---

- 資料1** 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）
- 資料2** 岩沼市空家等対策協議会設置要綱（令和5年告示第114号）
- 資料3** 宮城県特定空家等の判断基準（HP公開版）（令和5年3月）

平成二十六年法律第百二十七号  
空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）
- 附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

- 第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
  - 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第二章 空家等の調査

### (立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

### (空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告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。

#### 第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（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。

## 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 1 0 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。
- 1 1 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的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ぜらざるときは、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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

### (空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

### (支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

## 第八章 罰則

第三十条 第二十二條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 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條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條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。）第十四條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 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條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條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。

## 岩沼市空家等対策協議会設置要綱

### (設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第8条第1項の規定に基づき、空家等対策計画（法第7条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うため、岩沼市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

### (定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

### (所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議するものとする。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (3) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (4) 法第22条に規定する特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、空家等の対策に関し市長が必要と認めること。

### (組織)

第4条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、市長の職にある者のほか次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産、建築等に関する学識経験者
- (3) 関係機関又は関係団体の職員
- (4) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は2年とし、再任されることができる。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

### (役員)

第5条 協議会に会長を置く。

- 2 会長は、市長の職にある者をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 副会長は、委員のうちから会長が指名する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 協議会の会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は議長の決するところによる。

4 会長は、必要に応じて委員以外のものの出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第7条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職務を退いた後も、同様とする。

2 前条第4項の規定により会議に出席を求められた者は、協議会で知り得た秘密を漏らしてはならない。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、環境課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に必要な事項は、会長が協議会に諮って別に定める。

附 則

この告示は、令和5年7月1日から施行する。

附 則(令和5年告示第114号)

この告示は、令和6年1月1日から施行する。

# 宮城県特定空家等の判断基準

みやぎ住まいづくり協議会  
(宮城県土木部住宅課)

令和5年3月

# 宮城県特定空家等の判断基準 目次

## 第1章 はじめに

1-1. はじめに	P. 1
1-2. 本基準の構成	P. 1

## 第2章 特定空家等の判断基準

2-1. 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	P. 2
2-1-1. 建物の倒壊等	P. 2
2-1-2. 屋根、外壁等の脱落、飛散等	P. 6
2-1-3. 擁壁の状態	P. 8
2-2. 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	P. 9
2-2-1. 建築物又は設備等の破損等が原因となる場合	P. 9
2-2-2. ごみ等の放置・不法投棄が原因となる場合	P. 9
2-3. 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	P. 10
2-3-1. 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	P. 10
2-3-2. 周囲の景観と著しく不調和な状態	P. 11
2-4. 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	P. 12
2-5. 特定空家等認定の検討について	P. 13
2-5-1. 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か	P. 13
2-5-2. 悪影響の程度と危険等の切迫性	P. 13

参考様式 特定空家等判定調査票

# 第1章 はじめに

## 1-1 はじめに

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家法」という。)が平成27年2月26日に施行された。同法第2条に定義される「特定空家等」は、同法第14条により、その所有者等に対して除却・修繕等の必要な措置をとるよう助言・指導することができ、状態が改善されない場合は勧告・命令をすることができる。

市町村によっては「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)(以下、「国ガイドライン」という。)を基に判定を行うこととしているが、建築専門の職員が不足していることなどから、空家法に基づく指導・助言の実施が困難となっている。

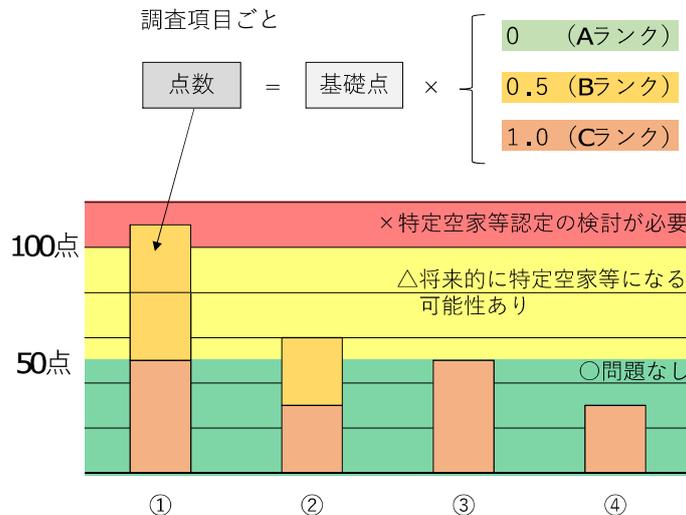
本基準は、市町村が特定空家等を認定する際の参考となるよう、空家法第8条に基づく都道府県の市町村に対する援助として、作成したものである。

なお、本基準の項目に市町村独自の項目を加えたものを市町村の判断基準としてよいものとする。

## 1-2 本基準の構成

本基準は国ガイドラインをベースとし、国ガイドラインの調査項目に補足を入れた構成とする。具体的な数値を示している項目については数値を参考に判定する。特定空家等認定までの手順は以下(1)から(4)のとおり。

- (1) 参考様式の特特定空家等判定調査票を用いて空家等の現況調査を行い、各調査項目についてAランク(問題なし)、Bランク(状態が悪い)、Cランク(状態が著しく悪い)の3段階で判定する。(一部調査項目ではAランク、Cランクの2段階で判定する。)
- (2) 調査項目ごとに設定された基礎点にランクに応じた倍率を乗じ、点数を算定する。
- (3) 点数を積み上げていき、以下①から④のいずれかの点数が100点に達した場合は、「特定空家等認定の検討が必要」と判定する。(50点に達したものは、「将来的に特定空家等になる可能性あり」と判定し、定期的に状況を確認する等の対応をとる。
  - ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - 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適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④その他周辺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
- (4) 特定空家等の認定にあたっては、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や悪影響の程度、危険等の切迫性を勘案し総合的に判断する。



点数の積み上げイメージ

## 第2章 特定空家等の判断基準

本基準は、県内各市町村の建築専門の職員以外が特定空家等の判断を行うことを想定し、担当職員により判断にばらつきが発生しないよう建築物の状態を概ね定量的に測定することができるものとする。なお、本基準の対象は主に木造住宅とする。

空家等の調査にあたっては、別紙の特定空家等判定調査票を用いることとし、それぞれの調査項目の判定については本章を参考に行うものとする。

### 2-1. 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

#### 2-1-1. 建物の倒壊等

##### 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。

##### (1) 調査項目：構造躯体の不同沈下

---

###### ○判定基準

- A ランク：無し又は軽微
- B ランク：著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり
- C ランク：小屋組の破壊、床全体の沈下

###### ○測定方法：外観目視

###### (参考)

不同沈下による建物被害のランクは判定基準により判定するが、その原因が不同沈下によるものかについては、以下を参考に判断する。

不同沈下は、地盤の液状化や構造部材の損傷が主な原因になり発生すると考えられる。液状化の発生について、周辺の地盤における水や砂の吹き上げやマンホールの浮き上がりにより確認する。構造部材の損傷について、構造躯体<sup>\*</sup>の部分的あるいは全体的な損傷がないかを確認する。

※構造躯体：建物を支える部材（基礎、柱、はり、壁、床）のことを指す。

## (2) 調査項目：柱の傾斜

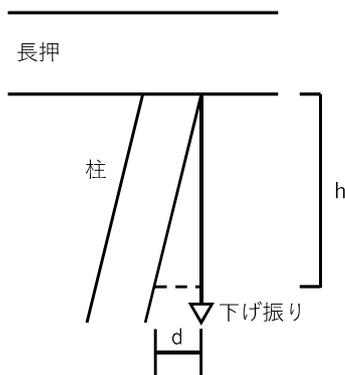
### ○判定基準

- A ランク：柱の傾斜が 1/60 以下
- B ランク：柱の傾斜が 1/60 超～1/2 以下
- C ランク：柱の傾斜が 1/20 超

### ○測定方法

建築物 4 隅の柱について、柱上端から下方 1,200mm (h) の位置について下げ振りを用いて柱との距離 (d) を測定し、その最大値で判定を行う。

2 階のみが傾斜している場合も同様の数値で判定を行う。(目視により概ねの傾斜を測定する。)



h(1200mmが便利)とdの寸法を測定し、d/hの値を計算する。

Aランク	Bランク	Cランク
$d/h \leq 1/60$	$1/60 < d/h \leq 1/20$	$d/h > 1/20$

h=1200mmの場合

Aランク	Bランク	Cランク
$d \leq 20\text{mm}$	$20\text{mm} < d \leq 60\text{mm}$	$d > 60\text{mm}$

### (参考) 最大層間変形角の予測

何らかの原因で最大層間変形角が大きいのに調査時の傾斜が低い場合がある。内・外壁の損傷状況や窓の建具等の被害状況から、最大層間変形角が調査時よりも大きかったことが予測される場合は、調査時の傾斜に関わりなく判定するようにする。

最大層間変形角が 1/30 超～1/10 の場合は B ランク、1/10 超の場合は C ランクとする。

### ※層間変形角とは

層間変位の当該各階の高さに対する割合のこと。例えば、2 階床が元々の位置より 100mm 水平移動した場合、1 階高さを 4000mm とすると、層間変形角 =  $100\text{mm}/4000\text{mm} = 1/40$  となる。柱に損傷がない場合は、概ね層間変形角 = 柱の傾斜になる。

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

■ (基礎・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。

(3) 調査項目：基礎の破損・変形

---

○判定基準

- A ランク：基礎の損傷率が 15%未満
- B ランク：基礎の損傷率が 15%以上 65%未満
- C ランク：基礎の損傷率が 65%以上

基礎の損傷率＝損傷基礎長さ／外周基礎長さ×100%

損傷基礎長さ：幅 0.3mm 以上のひび割れ、剥落 1 箇所あたり 1 m と見込む。ひび割れが 1 m 以内に 2 箇所以上集中している場合は、ひび割れ群の両端に 50cm ずつ加算した長さとする。また、破断・局部破壊・不陸・移動が確認された場合は、その部分の長さとする。

○測定方法：クラックスケールの使用などにより測定する。

(4) 調査項目：土台の腐朽・破損

---

○判定基準

- A ランク：土台の腐朽度が 30%以下
- B ランク：土台の腐朽度が 30%超 60%以下
- C ランク：土台の腐朽度が 60%超

腐朽度＝腐朽材の延長／外壁土台の延長×100%

腐朽材：土台・柱にあつては、断面積の 1/5 以上、はりにあつては、断面積の 1/10 以上の腐朽または折れの生じている断面をもつ材とする。シロアリの被害を受けている断面をもつこれらの材料は、腐朽割合にかかわらず腐朽材とみなす。

腐朽材の延長：土台にあつては、腐朽箇所の位置に応じて測定する。破損が確認できる箇所は腐朽箇所として扱う。

○測定方法：外観目視（部材表面に欠損があるなど、目視で確認できるものに限る）

(5) 調査項目：基礎と土台のずれ

---

○判定基準

- C ランク：土台と基礎が完全にずれてしまっている場合など、土台から基礎への荷重の伝達できていないもの

○測定方法：外観目視

### ■（柱・はり・柱とはりの接合等）

構造耐力上主要な部分である柱，はりに大きな亀裂，多数のひび割れ，変形又は破損が発生しているか否か，腐朽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。

#### (6) 調査項目：柱・はりの腐朽・破損・変形

##### ○判定基準

##### ・腐朽度により判定する場合

A ランク：柱・はりの腐朽度が 30%以下

B ランク：柱・はりの腐朽度が 30%超 60%以下

C ランク：柱・はりの腐朽度が 60%超

腐朽度＝腐朽材の本数／部材の本数×100%

ここでの腐朽材は，その腐朽位置，腐朽箇所にかかわらず，1箇所以上が（4）調査項目に記載の「腐朽材」の定義に該当するものとする。

##### ・損傷率により判定する場合

A ランク：柱の損傷率が 10%以下

B ランク：柱の損傷率が 10%超 60%以下

C ランク：柱の損傷率が 60%超

損傷率＝1階損傷柱の本数／1階柱の全数×100%

損傷柱：以下のいずれかの状態にある柱

- ・柱の傾斜が 1/20 以上
- ・柱が移動している
- ・表面に現れた割れが柱の長さの 1/3 以上
- ・断面積の 1/3 以上欠損
- ・折損がある

○測定方法：外観目視（部材表面に欠損があるなど，目視で確認できるものに限る）

#### (7) 調査項目：柱とはりのずれ

##### ○判定基準

C ランク：複数の柱と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（地震力）を各部材に正確に伝達できない状態のもの

○測定方法：外観目視（調査は目視で確認できるものに行う）

## 2-1-2. 屋根, 外壁等の脱落, 飛散等

### ■ (屋根ふき材・ひさし・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。

#### (8) 調査項目: 屋根の変形・屋根ふき材の剥落・延焼の危険性

##### ○判定基準

A ランク: 屋根の損傷率が 15%未満

B ランク: 屋根の損傷率が 15%以上 65%未満, 屋根が藁葺きなどの可燃性材料

C ランク: 屋根の損傷率が 65%以上

屋根の損傷率=損傷屋根面積/最上階の全屋根面積×100%

損傷屋根面積: 損傷した屋根ふき材の面積。以下の場合には屋根ふき材が覆っていた屋根下地の面積

- ・落下, ずれ, 屋根下地の不陸により元あったであろう場所がない
- ・破損や剥がれといった損傷を受けている

○測定方法: 外観目視 (建物周囲から確認できる範囲で行う)

#### (9) 調査項目: 軒の損傷等

##### ○判定基準

C ランク: 以下のいずれかの状態にあるもの

- ・軒の裏板・たる木等が腐朽しており, 部材の落下や, 屋根の崩壊の危険性がある。
- ・軒がたれ下がっており, 落下の危険性がある。
- ・雨樋がたれ下がっており, 落下の危険性がある。

○測定方法: 外観目視

### ■ (外壁)

全部また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。

#### (10) 調査項目: 外壁の仕上材料の剥落・腐朽・破損による下地の露出

##### ○判定基準

A ランク: 仕上材の損傷率が 15%未満

B ランク: 仕上材の損傷率が 15%以上 65%未満

C ランク: 仕上材の損傷率が 65%以上又は外装材及び下地材を貫通する穴が確認できるもの

仕上材の損傷率=損傷壁面積/全外壁面積×100%

損傷壁面積:

- ・モルタル塗り, タイル張り, しっくい塗り仕上の壁の場合  
損傷面積は, 補修の見切りの付く範囲までとし, 損傷部分の水平長さを求め, 高さは平屋の場合は軒高, 2階建ての場合は階別単位の長さとして求める。なお, 外壁一面について損傷面積がその一面の 60%以上に及ぶ場合, その一面は 100%損傷とする。
- ・合板を下地にして吹き付け仕上を施したもの, サイディングボードなどのボード類の場合  
損傷面積はボード 1 枚を単位として算定する。ボード表面に何ら損傷がなくても, 目切れやずれが発生している場合は損傷に入れる。なお, 外壁一面について損傷面積がその一面の 60%以上に及ぶ場合, その一面は 100%損傷とする。

○測定方法: 外観目視

### (11) 調査項目：外壁のモルタル・タイル等の外装材の浮き

#### ○判定基準

Bランク：外装材の浮きを確認できるもの

Cランク：外装材の浮きが大きく、一見して落下しそうな状態のもの又は一部が落下した形跡があるもの

○測定方法：外観目視

#### ■（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。なお、建物に附属するものに限る。

### (12) 調査項目：看板仕上げ材料の剥落、看板・給湯設備・屋上水槽等の転倒等

#### ○判定基準

Cランク：看板・給湯設備・屋上水槽等（以下、看板等という）について、以下のいずれかに該当するもの

・看板仕上げ材料の剥落

・看板等の転倒

看板等の転倒が確認でき、今後も地震や風等の影響により落下等のおそれがある場合は該当とする。なお、転倒しているものの、地面等に倒れており移動等の可能性が低い場合は非該当とする。

・看板等の破損・脱落

看板等のパネルやカバー等に破損が見られ、落下の危険性がある場合は、該当とする。

・看板等の支持部分の腐食

看板等の支持部分のボルト等のゆるみや破損、著しい錆が確認でき、落下の危険性がある場合は、該当とする。落下の危険性については、風が吹いた時の看板等のぐらつき幅等を参考に判断する。

○測定方法：外観目視（高所の場合は双眼鏡等を使用する。）

#### ■（屋外階段・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総合的に判断する。

### (13) 調査項目：屋外階段・バルコニーの腐食・破損・脱落・傾斜

#### ○判定基準

Bランク：手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態

Cランク：目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態

○測定方法：外観目視

## ■（門・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。

### （14）調査項目：門・塀のひび割れ・破損・傾斜

#### ○判定基準

- Cランク：以下のいずれかに該当するもの
- ・塀全体の傾斜が5%（1/20）を超えているもの
  - ・塀全体にぐらつきがあるもの
  - ・落下の恐れのある塀の破損やひび割れ等があるもの

○測定方法：外観目視

### 2-1-3. 擁壁の状態

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。なお、本基準では擁壁の状態について簡易的に判断するため、以下の3項目のみとしているが、擁壁が主な原因で特定空家等と判断する場合は、専門家に依頼するなどにより詳細な調査を行うことが望ましい。

### （15）調査項目：擁壁表面における水のしみ出し・流出

#### ○判定基準

- Cランク：擁壁の天端付近など、水抜き穴以外の部分において水のしみ出しが確認できるもの

○測定方法：外観目視

### （16）調査項目：水抜き穴の詰まり

#### ○判定基準

- Cランク：擁壁の水抜きパイプが土砂等で詰まっており、排水機能が失われた状態になっているもの

○測定方法：外観目視

### （17）調査項目：ひび割れの発生

#### ○判定基準

- Cランク：擁壁に大きなひび割れや目地部の開きが発生しているもの

○測定方法：外観目視

## 2-2. 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

### 2-2-1. 建築物又は設備等の破損等が原因となる場合

#### (1) 調査項目：吹付け石綿等の飛散等

---

○判定基準

Bランク：吹付け石綿等の使用が目視で確認できるもの（飛散する可能性は低いもの）

Cランク：吹付け石綿等が飛散し、ばく露する可能性が高いもの

○測定方法：外観目視で吹付け材が確認できた場合は、必要に応じて別途建築物石綿含有建材調査者等による調査を行う

#### (2) 調査項目：浄化槽の破損等

---

○判定基準

Bランク：浄化槽の放置・破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがあるもの

Cランク：浄化槽の放置・破損等汚物の流出・悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの

○測定方法：外観目視，周辺住民への聞き取り

#### (3) 調査項目：排水管等の破損

---

○判定基準

Bランク：排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがあるもの

Cランク：排水管等の破損等により排水等が流出し、悪臭が発生するなど地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの

○測定方法：外観目視，周辺住民への聞き取り

### 2-2-2. ごみ等の放置・不法投棄が原因となる場合

#### (4) 調査項目：ごみ等の放置等による悪臭・虫の発生

---

○判定基準

Bランク：ごみ等の放置，不法投棄が確認できるもの

Cランク：ごみ等の放置，不法投棄による悪臭の発生，多数のねずみ，はえ，蚊等の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの

○測定方法：外観目視，周辺住民への聞き取り

## 2-3. 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

### 2-3-1. 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

#### (1) 調査項目：景観計画の形態意匠等の制限に著しく適合しない

##### ○判定基準

Cランク：景観法に基づく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もの

##### ○測定方法：外観目視，景観計画の制限との整合性の確認

※県内で景観法に基づく景観計画を定めている市町村は以下のとおり。(R4.3.31時点)

団体名	計画名	該当区域
宮城県	仙南地域広域景観計画	白石市，角田市，蔵王町，七ヶ宿町，大河原町，村田町，柴田町，川崎町，丸森町
仙台市	仙台市「杜の都」景観計画	仙台市
登米市	登米市景観計画	登米市
多賀城市	多賀城市景観計画	多賀城市
塩竈市	塩竈市景観計画	塩竈市
大崎市	大崎市景観計画	大崎市
松島町	松島町景観計画	松島町

#### (2) 調査項目：景観地区の形態意匠等の制限に著しく適合しない

##### ○判定基準

Cランク：景観法に基づき都市計画に定める景観地区において，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もの

※県内で景観地区を定めている市町村は，仙台市のみ (R4.3.31時点)

##### ○測定方法：外観目視，景観地区の制限との整合性の確認

#### (3) 調査項目：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

##### ○判定基準

Cランク：景観法に基づかない独自の条例等に著しく適合しない状態となっているもの

##### ○測定方法：外観目視，条例制限との整合性の確認

## 2-3-2. 周囲の景観と著しく不調和な状態

### (4) 調査項目：建物外観の汚れ等

---

○判定基準

Bランク：屋根、外壁等の汚れ・破損等が局所的なもの

Cランク：屋根、外壁等が、汚物や落書き、破損等で外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置されているもの

○測定方法：外観目視

### (5) 調査項目：窓ガラスの割れ、カーテン・障子の損傷

---

○判定基準

Bランク：カーテンや障子がボロボロになっており、心理的不安を感じるもの

Cランク：道路側など通行人が視認できる建物外壁1面において多数の窓ガラスが割られたまま放置されているもの

○測定方法：外観目視

### (6) 調査項目：看板・門扉の破損・汚損

---

○判定基準

Cランク：建物に附属する看板・門扉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もの

○測定方法：外観目視

### (7) 調査項目：立木等の建築物全面を覆う程度の繁茂

---

○判定基準

Bランク：建築物の一部が覆われており、将来的に建築物の全面が覆われる可能性があるもの  
なお、壁面緑化、緑のカーテンなどで適切に管理されているものは対象外とする。

Cランク：立木や雑草等の植物が建築物の全面を覆い、建築物の様子が確認できないもの

○測定方法：外観目視により、建物の一面全体が見える場所から観測し、建物の様子が確認できない部分を測定する。

### (8) 調査項目：敷地内のごみ等の散乱等

---

○判定基準

Cランク：周囲の道路などから敷地内にごみ等が散乱している又は山積みになっていることが容易に確認でき、周囲の景観を著しく損なっているもの

○測定方法：外観目視

(参考)

一見してごみ等の量が少なくても、そのことが原因で不法投棄の場となることが考えられるため、定期的な確認が必要と考えられる。

## 2-4. 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) 調査項目：立木が原因となるもの

---

#### ○判定基準

Cランク：以下のいずれかに該当するもの

- ・立木による枝等の散乱  
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場合、該当とする。
- ・立木による通行障害  
立木の枝等が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている場合、該当とする。

○測定方法：外観目視，周辺住民への聞き取り

### (2) 調査項目：空家等に住みついた動物等が原因となるもの

---

#### ○判定基準

Cランク：以下のそれぞれの事象により，地域住民の日常生活に支障を及ぼしているもの

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生
- ・動物の毛又は羽毛の敷地外への大量飛散
- ・多数のねずみ，はえ，蚊，のみ等の発生
- ・空家等に住みついた動物の周辺の土地・家屋侵入
- ・シロアリの大量発生及び近隣家屋への飛来

○測定方法：外観目視，周辺住民への聞き取り

### (3) 調査項目：建築物等の不適切な管理等が原因となるもの

---

#### ○判定基準

Cランク：以下のいずれかに該当するもの

- ・門扉が施錠不可，窓ガラスの割れ等，不特定の者が容易に侵入できる状態
- ・空家等からの落雪による，歩行者等の通行障害
- ・周辺の道路，家屋の敷地等への土砂等の大量流出
- ・敷地内に可燃物（紙類・ガスボンベ・枯草など）が大量に積まれており，火災の危険性がある状態

○測定方法：外観目視，周辺住民への聞き取り，積雪被害が予想される場合は積雪時の調査

## 2-5. 特定空家等認定の検討について

特定空家等の認定にあたっては、2-1 節から 2-4 節までの各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等をもたらす周辺への悪影響の程度等について勘察し、総合的に判断する。その際、空家法 7 条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

### 2-5-1. 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

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例として、以下のような場合が考えられる。

- ・ 狭小な敷地で密集市街地に位置しており、倒壊した場合、隣地への被害が想定される
- ・ 通行量の多い主要な道路（交通量の多い幹線道路や通学路など）の沿道に位置している
- ・ 避難路に面しており、倒壊した場合、道をふさぐ可能性がある
- ・ 利用者が多い施設に隣接しており、倒壊した場合、被害が想定される
- ・ 立木等が電線に向かって倒れる可能性がある

### 2-5-2. 悪影響の程度と危険等の切迫性

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

危険等の切迫性が高いものの例としては、以下のような場合が考えられる。

- ・ 大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置している
- ・ 不法投棄等によるごみの量が日々増え続けている
- ・ 動物や害虫などが増殖している、周辺の住宅に侵入している
- ・ 空家等からの臭気により周辺住民に健康被害が生じている

#### 参考文献

- ・ 被災建築物応急危険度判定マニュアル：(一財)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
- ・ 震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針：(一財)日本建築防災協会
- ・ 特定建築物定期調査業務基準（2021 年改訂版）：(一財)日本建築防災協会
- ・ 公立学校建物の耐力度調査の実施方法について：H30. 4. 2, 29 文科施第 422 号
- ・ 空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)：国土交通省
- ・ ブロック塀等危険度判定基準：宮城県土木部建築宅地課
- ・ 宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）：国土交通省
- ・ 屋外広告物の安全点検に関する指針（案）：国土交通省

(参考様式)

特定空家等判定調査票

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

調査項目		基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	点数
建物の倒壊等	(1) 構造躯体の不同沈下	100	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/> 著しい床, 屋根の落ち込み	<input type="checkbox"/> 小屋組の破壊, 床全体の沈下	
	(2) 柱の傾斜	100	<input type="checkbox"/> 1/60以下	<input type="checkbox"/> 1/60~1/20	<input type="checkbox"/> 1/20超	
	(3) 基礎の破損・変形	50	<input type="checkbox"/> 損傷率 15%未満	<input type="checkbox"/> 損傷率 15~65%	<input type="checkbox"/> 損傷率 65%以上	
	(4) 土台の腐朽・破損	50	<input type="checkbox"/> 腐朽度 30%以下	<input type="checkbox"/> 腐朽度 30~60%	<input type="checkbox"/> 腐朽度 60%超	
	(5) 基礎と土台のずれ	50	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 完全にずれている	
	(6) 柱・はりの腐朽・破損・変形	50	<input type="checkbox"/> 腐朽度30%以下 損傷率10%以下	<input type="checkbox"/> 腐朽度30~60% 損傷率10~60%	<input type="checkbox"/> 腐朽度60%超 損傷率60%超	
	(7) 柱とはりのずれ	50	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 複数の柱・はりにずれ	
屋根・外壁等の脱落・飛散等	(8) 屋根の変形・屋根ふき材の剥落・延焼の危険性	50	<input type="checkbox"/> 損傷率 15%未満	<input type="checkbox"/> 損傷率 15~65% 可燃材料	<input type="checkbox"/> 損傷率 65%以上	
	(9) 軒の裏板・たる木等の腐朽 軒のたれ下がり 雨樋のたれ下がり	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
			<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
			<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
	(10) 外壁の仕上材料の剥落・腐朽・破損による下地の露出	50	<input type="checkbox"/> 損傷率 15%未満	<input type="checkbox"/> 損傷率 15~65%	<input type="checkbox"/> 損傷率 65%以上 貫通する穴	
(11) 外壁のモルタル・タイル等の外装材の浮き	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/> 浮き有り	<input type="checkbox"/> 浮きが大い 落下の危険有		
看板・屋上給水湯槽設備	(12) 看板の仕上材料の剥落 看板等の転倒 看板等の破損・脱落 看板等の支持部分の腐食	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
			<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
			<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
			<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
段・屋外階段・門塀	(13) 屋外階段・バルコニーの腐食・破損・脱落・傾斜	50	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	<input type="checkbox"/> 一部腐食	<input type="checkbox"/> 傾斜・広範囲の腐食	
	(14) 門・塀のひび割れ・破損・傾斜	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 傾斜5% ぐらつき ひび割れ	
擁壁の状態	(15) 擁壁表面における水のしみ出し・流出	10	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 水のしみだし	
	(16) 水抜き穴の詰まり	10	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> パイプ詰まり	
	(17) ひび割れの発生	10	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> ひび割れ	
合計点数						

判定

凡例：○問題なし, △将来的に特定空家等になる可能性あり, ×特定空家等認定の検討が必要

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

調査項目		基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	点数
建築物等の破損	(1) 吹付け石綿等の飛散等	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 存在	<input type="checkbox"/> 飛散の危険	
	(2) 浄化槽の破損等	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 破損有	<input type="checkbox"/> 汚水流出有	
	(3) 排水管等の破損	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 破損有	<input type="checkbox"/> 排水流出有	
ごみ	(4) ごみ等の放置等による悪臭・虫の発生	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> ごみ有	<input type="checkbox"/> 悪臭・虫発生	
合計点数						

判定

凡例：○問題なし，△将来的に特定空家等になる可能性あり，×特定空家等認定の検討が必要

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

調査項目		基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	点数
景観ルール	(1) 景観計画の形態意匠等の制限に著しく適合しない	50	<input type="checkbox"/> 適合	/	<input type="checkbox"/> 著しく不適合	
	(2) 景観地区の形態意匠等の制限に著しく適合しない	50	<input type="checkbox"/> 適合	/	<input type="checkbox"/> 著しく不適合	
	(3) 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	50	<input type="checkbox"/> 適合	/	<input type="checkbox"/> 著しく不適合	
周囲の景観と不調和	(4) 建物外観の汚れ等	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 局所的	<input type="checkbox"/> 全体的	
	(5) 窓ガラスの割れ・カーテン・障子の損傷	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> カーテン損傷	<input type="checkbox"/> 窓ガラス割れ多数	
	(6) 看板・門扉の破損・汚損	50	<input type="checkbox"/> なし	/	<input type="checkbox"/> 原型がない	
	(7) 立木等の建築物全面を覆う程度の繁茂	50	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 一部	<input type="checkbox"/> 全面	
	(8) 敷地内のごみ等の散乱等	50	<input type="checkbox"/> なし	/	<input type="checkbox"/> 道から多数確認できる	
合計点数						

判定

凡例：○問題なし，△将来的に特定空家等になる可能性あり，×特定空家等認定の検討が必要

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

調査項目		基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	点数
立木 が原因	(1) 立木による枝等の散乱	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
	立木による通行障害	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
動物等 が原因	(2) 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
	動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
	動物の毛又は羽毛の敷地外への大量飛散	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
	多数のねずみ, はえ, 蚊, のみ等の発生	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
	空家等に住みついた動物の周辺の土地・家屋侵入	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
	シロアリの大量発生及び近隣家屋への飛来	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
不適切な 管理が原因	(3) 門扉が施錠不可, 窓ガラスの割れ等, 不特定の者が容易に侵入できる状態	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
	空家等からの落雪による, 歩行者等の通行障害	30	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
	周辺の道路, 家屋の敷地等への土砂等の大量流出	50	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
	敷地内に大量の可燃物火災の危険性有り	50	<input type="checkbox"/> なし, 軽微	/	<input type="checkbox"/> 該当	
合計点数						

判定

凡例：○問題なし, △将来的に特定空家等になる可能性あり, ×特定空家等認定の検討が必要

特定空家等の判定 (凡例：○問題なし, △将来的に特定空家等になる可能性あり, ×特定空家等認定の検討が必要)

判定 結果	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	
	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	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	
	4	その他周辺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	

# 岩沼市空家等対策計画

2024（令和6）年 3月策定

岩沼市 市民経済部 環境課

〒989-2480 宮城県岩沼市桜一丁目6番20号

電 話 0223-23-0584（直通）

F A X 0223-22-1264

E - m a i l kankyous@city.iwanuma.miyagi.jp

ホームページ <https://www.city.iwanuma.miyagi.jp/>