

■基本指針 新旧対照表

改正案	現行
<p data-bbox="235 263 1097 287">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</p> <p data-bbox="380 319 1086 383">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 3 年 6 月 30 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)</p> <p data-bbox="235 414 795 438">一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項</p> <p data-bbox="235 446 470 470">1 本基本指針の背景</p> <p data-bbox="257 470 1097 710">近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。</p> <p data-bbox="257 782 1097 925">このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきた。</p> <p data-bbox="257 933 1097 1045">しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。</p> <p data-bbox="257 1053 1097 1348">以上を踏まえ、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して、平成 26 年 1 月 27 日に、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。</p> <p data-bbox="280 1356 1097 1380">今後、空家等の数の増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化するこ</p>	<p data-bbox="1131 263 1993 287">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</p> <p data-bbox="1265 319 1982 383">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 平成 31 年 3 月 29 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)</p> <p data-bbox="1131 414 1691 438">一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項</p> <p data-bbox="1131 446 1366 470">1 本基本指針の背景</p> <p data-bbox="1153 470 1993 774">近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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 2 条第 1 項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。</p> <p data-bbox="1153 782 1993 925">このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。</p> <p data-bbox="1153 933 1993 1045">しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められるところである。</p> <p data-bbox="1153 1053 1993 1324">以上を踏まえ、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して、平成 26 年 1 月 27 日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布された。</p>

等による所有者等の意識の涵養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「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。」と規定されている。また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空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、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われていない空家等やその結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等、またそのようなおそれのある空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、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の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することや、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携することも有効と考えられる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「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。」と規定されている。また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空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、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「特定空家等」（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、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の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等を有効に利活用するため、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号）、景観法（平成16年法律第110号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守するものとする。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、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観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、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に必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、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期限内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、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができる場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。これに加え、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に、市町村長が民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第95条第2項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも空家等の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、法第14条第14項に基づくガイドラインにおいて、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

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

(1) 財政上の措置

法第15条第1項においては「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

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、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期限内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、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができる場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

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

(1) (略)

■「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） 新旧対照表

改正案	現 行
<p>「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）</p>	<p>「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）</p>
<p>（最終改正 令和3年6月30日付け国住備第62号 総行地第98号）</p>	<p>（最終改正 令和2年12月25日付け国住備第107号 総行地第190号）</p>
<p>はじめに</p> <p>平成26年11月27日に公布された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。）においては、空家等（<u>法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。</u>）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第4条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、<u>法第5条第1項に基づく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</u>（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、<u>特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）</u>については、法第14条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。</p> <p>以上を踏まえ、法第14条第14項の規定に基づき、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（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。</p> <p>本ガイドラインは、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、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第14条第1項及び第2項に基づく特定空家等に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成5年法律第88号）上の関連規定を示しているところ、同法第3条第3項により市町村が行う行政指導については同法第4章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考とし</p>	<p>はじめに</p> <p>平成26年11月27日に公布された「<u>空家等対策の推進に関する特別措置法</u>」（平成26年法律第127号。以下「法」という。）においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第4条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、「<u>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</u>」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）により示されたところである。法に基づく空家等対策のうち、特に、<u>法第2条第2項に定義される「特定空家等」</u>については、法第14条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該「<u>特定空家等</u>」の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「<u>特定空家等</u>」の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。</p> <p>以上を踏まえ、法第14条第14項の規定に基づき、「<u>特定空家等に対する措置</u>」に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。</p> <p>本ガイドラインは、市町村が「<u>特定空家等</u>」の判断の参考となる基準等及び「<u>特定空家等に対する措置</u>」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「<u>特定空家等</u>」に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第14条第1項及び第2項に基づく「<u>特定空家等</u>」に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成5年法律第88号）上の関連規定を示しているところ、同法第3条第3項により市町村が行う行政指導については同法第4章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。</p>

つつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

空家等の定義の解釈は、基本指針一3（1）に示すとおりである。特定空家等は、この空家等のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することのできるものであることに留意が必要である。

空家等を特定空家等として判断した後、法に基づき、特定空家等に対する措置を講じるに当たっては、当該特定空家等の状態及び当該特定空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。上述したように、特定空家等については幅広く対象と判断することのできるものであるため、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促す観点から、そのまま放置すれば将来的に周辺の生活環境への悪影響が顕在化することが予見されるものとして早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する法第14条に基づく助言又は指導を開始することも考えられる。

なお、基本指針一3（1）のとおり、法第2条第1項の「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

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
適切な管理が行われていない空家等のうち、特定空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ （略）

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

2. 具体の事案に対する措置の検討

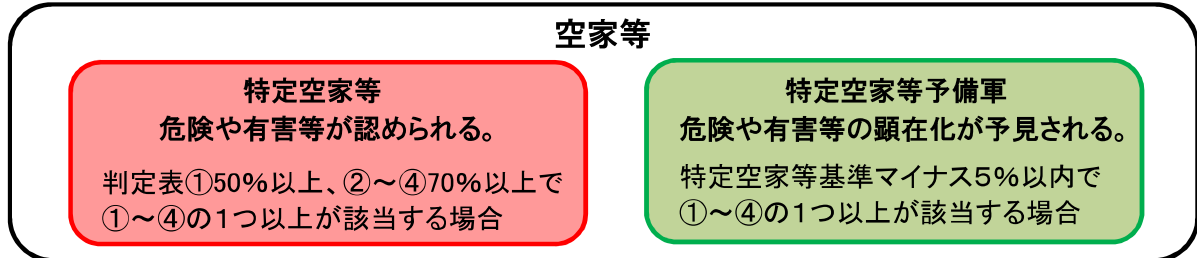
- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
適切な管理が行われていない空家等のうち、法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ （略）

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

特定空家等の判定基準と指導区分(現行)

○特定空家等の判定基準



○特定空家等の指導区分

影響度大



影響度小

A
法第14条の助言・指導、勧告等の措置を行うもの

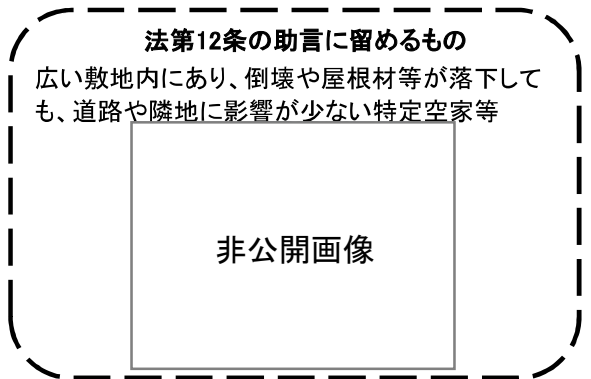
B
法第12条の助言に留めるもの

法第12条(助言)
空家等の現状写真を添え、所有者又は管理者を確認の上、改善に向けた通知を送付(管理事業者案内・解体補助金などの支援策を同封)

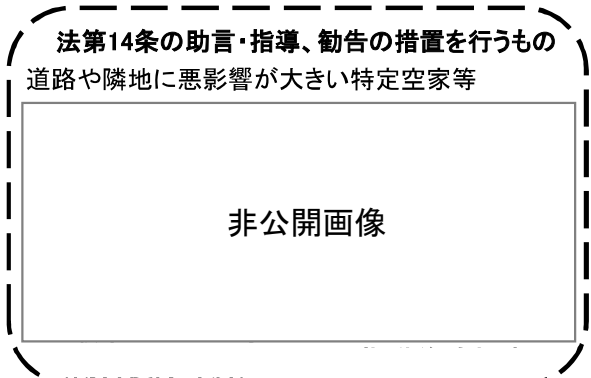
法第12条(助言)
空家等の現状写真を添え、所有者又は管理者を確認の上、改善に向けた通知を送付(管理事業者案内・解体補助金などの支援策を同封)



法第14条第1項(助言又は指導)
数度の助言・指導に反応しない場合、対応する期日を定めない助言・指導文書を通知



法第14条第1項(助言又は指導)
助言・指導通知に対応しない場合、対応する期日を定めた助言・指導文書を再通知



法第14条第2項(勧告)
助言・指導通知に対応しない場合、「空家等対策協議会」で協議の上、勧告を措置



法第14条第3項(命令)～第9項(行政代執行)
勧告内容の履行が確認されず、道路利用者等の不特定多数に危害を及ぼす恐れが高い場合、法による命令・行政代執行の措置を実施(検討)

長野市特定空家等
判定調査票

調査回数	第 回	調査日時	調査者名			
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態			管理番号			
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある (50)	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある	
		基礎が破損又は変形している (50)	破損等なし	ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している	
	土台	土台に破損又は変形がある (30)	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある	
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある (30)	ずれなし	—	ずれがある	
	柱	破損している (50)	破損なし	一部破損している	著しく破損している	
		傾斜している (50)	傾斜なし	—	傾斜している	
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している	
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある (10)	腐朽等なし	—	腐朽等がある	
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある (30)	剥離等なし	一部剥離等がある	大きな剥離等がある	
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある (10)	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している	
屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある (10)	破損等なし	破損部分が小さく修理可能	破損部分が大きく大規模改修が必要		
門・塀	腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒れていない	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある		
擁壁	擁壁	クラックがある (30)	クラックはない	クラックが小さいもしくは少数確認できる	クラックが大きい若しくは複数確認できる	
		はらんできている (50)	問題なし	—	はらんできている又は垂直になってきている	
その他	隣接地への影響 (50)		4 5° > 建物	—	4 5° < 建物	
	接道への影響 (50)		4 5° > 建物	—	4 5° < 建物	
	土砂災害警戒区域(イエローゾーン)にある。(30)		区域外	—	区域内	
	耐震基準の新旧。(30)		S56以降	—	S56以前もしくはわからない	
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果			50%以上 → <input type="checkbox"/> 特定空家等 45%以上 → <input type="checkbox"/> 特定空家等予備軍 45%未満 → <input type="checkbox"/> 空家等	評価点合計	
					判定基準点	
					特定空家等判定 (%)	

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					管理番号	
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	鉄骨	吹付け材等が飛散し、暴露する可能性がある (50)	可能性は低い	—	可能性が高い	
	浄化槽又は排水口	浄化槽が放置、破損により汚物が流出している (30)	流出していない	—	流出している	
		浄化槽や排水口から臭気が発生している (10)	発生していない	—	発生している	
敷地	建築物周辺	生活ごみが敷地内に放置されている (30)	見受けられない	ごみ袋で5~6袋程度の量がある	ごみ袋で10袋以上の量がある	
		家電等の粗大ごみが敷地内に放置されている (10)	見受けられない	2~3個程度の量がある	5個以上の量がある	
		廃材等が放置されている (10)	見受けられない	軽トラック1台分程度の量がある	2tトラック程度の量がある	
		ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している (10)	発生していない	—	発生している	
		ごみの放置、不法投棄によりネズミ、はえ等が発生している (30)	発生していない	—	発生している	
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果			70%以上 → <input type="checkbox"/> 特定空家等 65%以上 → <input type="checkbox"/> 特定空家等予備軍 65%未満 → <input type="checkbox"/> 空家等	評価点合計	
					判定基準点	
					特定空家等判定 (%)	

③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態					管理番号	
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	外壁	落書き等がある (10)	ない	—	ある	
		外見上大きな傷みや汚れがある (30)	ない	—	ある	
		塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている (10)	ない	一部塗装の色落ちが見受けられる	全体的に色落ちしていて、まだらの状態にある	
	屋根	破損・崩落等している (30)	破損等はない	一部破損している	破損が大きく崩落も見られる	
	窓	窓ガラスが割れたままになっている (30)	割れていない	一枚若しくは小さな破損がある	割れた窓ガラスが複数枚確認できる	
	カーテン・障子	外から見えるカーテンや障子がボロボロになっている (30)	ボロボロではない	—	ボロボロになっている	
	看板	破損・汚損している (10)	破損等はない	破損等の部分が小さい	破損等の部分が広範囲	
門扉	破損・歪み等がある (10)	破損等はない	—	破損等がある		
立木等	敷地内	外壁が藁で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある (30)	藁はない若しくは一部しかない	一部窓を確認できるが、広範囲覆われている	全体が覆われていて窓等も確認できない	
		立木等で建物全体が覆われている (30)	立木等は管理されている	繁茂しているが建物が確認できる	繁茂により建物全体が確認できない	
		草等が伸び、背丈が高い (30)	草等は刈られている	—	管理がされておらず、草の背丈が高くなっている	
		伸びた立木等の枝が敷地外まで出ている (30)	敷地外には出していない	—	敷地外まで伸びている	
その他	敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている (50)		放置はない	軽トラック1台分程度ある	2トラック程度放置されている	
	空家景観指定区域内にある (50)		ない	—	ある	
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果		70%以上 ⇒ <input type="checkbox"/> 特定空家等 65%以上 ⇒ <input type="checkbox"/> 特定空家等予備軍 65%未満 ⇒ <input type="checkbox"/> 空家等		評価点合計	
					判定基準点	
					特定空家等判定 (%)	

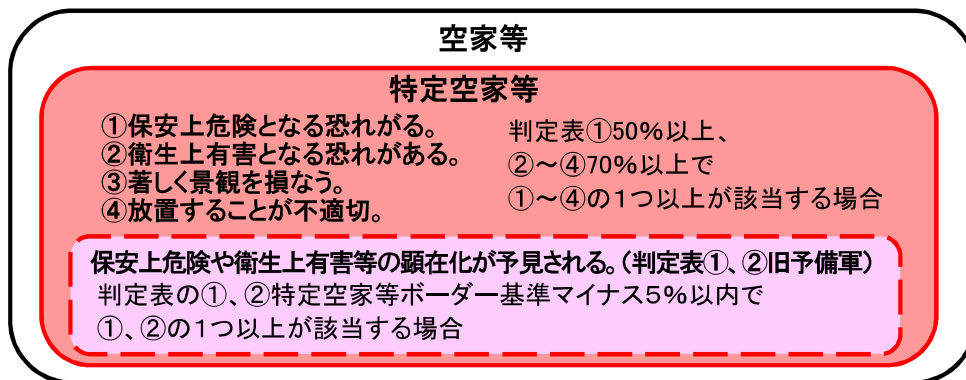
④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態					管理番号	
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
立木	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している (30)	はみ出していない	はみ出している	はみ出して交通の妨げになっている	
		立木の葉等が繁茂している (30)	繁茂していない	繁茂している	繁茂によって敷地内が確認できない	
		立木が腐食し倒木の恐れがある (50)	恐れなし	—	恐れあり	
動物	動物	鳴き声等が頻繁に聞こえる (10)	聞こえない	—	聞こえる	
		ふん尿その他の汚物で臭気が発生している (50)	発生していない	—	発生している	
		侵入の痕跡がある (10)	確認できない	—	確認できる	
		近隣の畑等に農作被害が出ている (10)	被害が出ている	—	被害が出ている	
虫	虫	はえ等が発生している (10)	発生していない	—	発生している	
		門扉が施錠されていない (30)	施錠している	—	施錠していない	
防災等	建物	窓ガラス等が破損している (30)	破損なし	2階など侵入が難しい場所が破損	1階若しくは道路側等侵入が容易な場所が破損	
		敷地内に可燃物が積まれている (30)	積まれている	少量積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に積まれている	
	敷地	敷地内にガスボンベが放置されている (50)	放置されていない	—	放置されている	
		枯草・伐採した枝等が放置されている (30)	放置されていない	少量もしくは侵入が難しい場所に積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に放置されている	
		敷地内にタバコの吸い殻等が確認できる (30)	ない	数本捨てられているのが確認できる	大量に捨てられている	
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果		70%以上 ⇒ <input type="checkbox"/> 特定空家等 65%以上 ⇒ <input type="checkbox"/> 特定空家等予備軍 65%未満 ⇒ <input type="checkbox"/> 空家等		評価点合計	
					判定基準点	
					特定空家等判定 (%)	

特定空家等の判定基準と指導区分改正(案)

国の「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)改正(R3. 6. 30)に伴い、そのまま放置すれば将来的に**周辺的生活環境への悪影響が顕在化することが予見されるものを早期に特定空家等として判断**し、所有者等に法第14条の助言又は指導を行うことで住環境改善につなげるため、特定空家等の判断基準と指導区分を改正するもの。

なお、本基準については、「空家等対策計画」の一部改正に併せ、令和4年4月1日から施行したい。

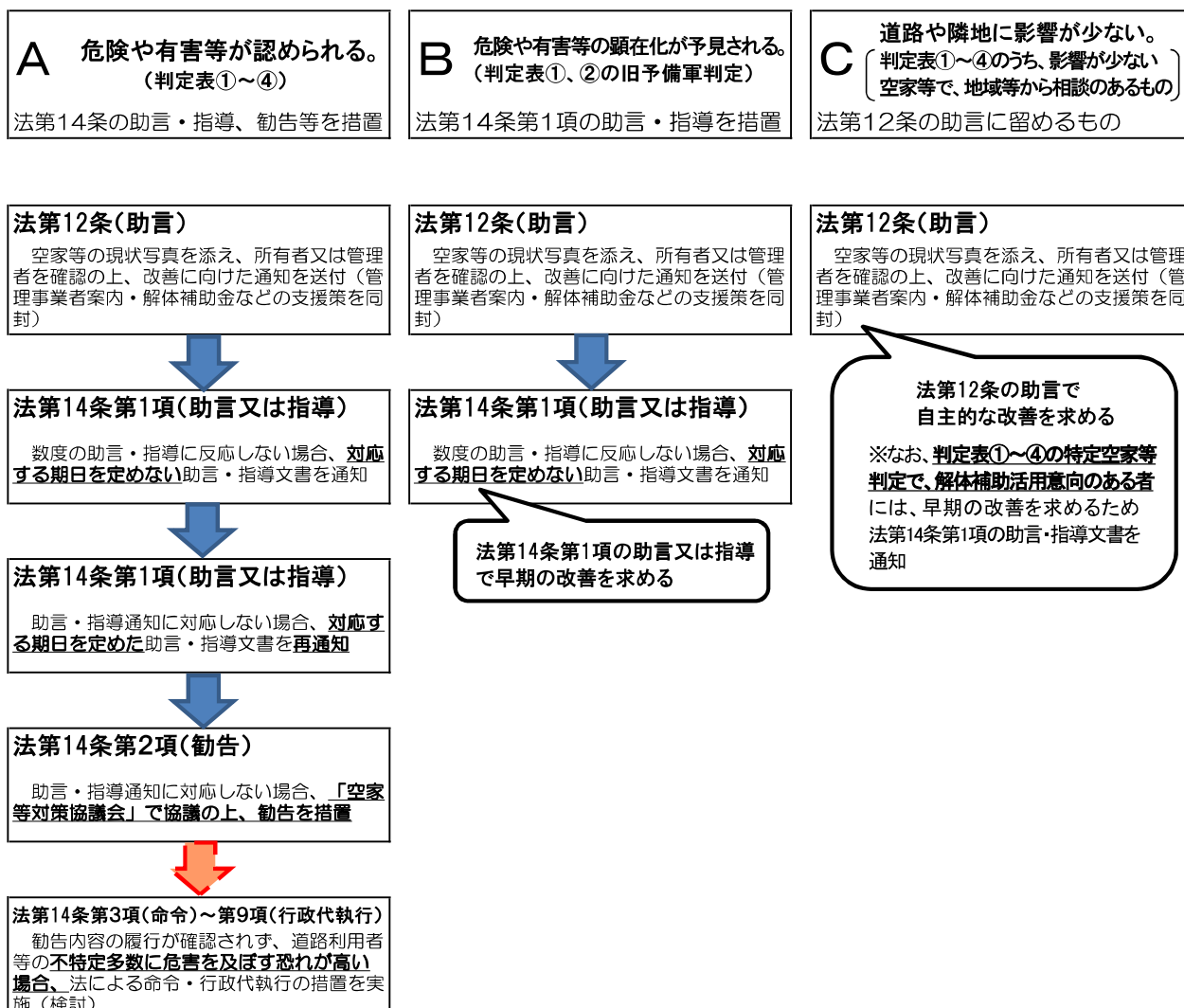
○特定空家等の判定基準



○特定空家等の指導区分

影響度大

影響度小



長野市特定空家等
判定調査票

調査回数	第 回	調査日時	調査者名	管理番号		
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態				管理番号		
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある (50)	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある	
		基礎が破損又は変形している (50)	破損等なし	ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している	
	土台	土台に破損又は変形がある (30)	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある	
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある (30)	ずれなし	—	ずれがある	
		柱	破損している (50)	破損なし	一部破損している	著しく破損している
	傾斜している (50)		傾斜なし	—	傾斜している	
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している	
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある (10)	腐朽等なし	—	腐朽等がある	
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある (30)	剥離等なし	一部剥離等がある	大きな剥離等がある	
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある (10)	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している	
屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある (10)	破損等なし	破損部分が小さく修理可能	破損部分が大きく大規模改修が必要		
門・塀	腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒れていない	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある		
擁壁	擁壁	クラックがある (30)	クラックはない	クラックが小さいもしくは少数確認できる	クラックが大きい若しくは複数確認できる	
		はらんできている (50)	問題なし	—	はらんできている又は垂直になっ	
	その他	隣接地への影響 (50)	4 5° > 建物	—	4 5° < 建物	
		接道への影響 (50)	4 5° > 建物	—	4 5° < 建物	
耐震基準の新旧。(30)		S56以降	—	S56以前もしくはわからない		
近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある		
特記事項	判定結果		45%以上 → <input type="checkbox"/> 特定空家等 ※1	評価点合計		
	※1 50%以上→現に著しく保安上危険な状態の空家等 45%以上→将来著しく保安上危険な状態になる事が予見される空家等		45%未満 → <input type="checkbox"/> 空家等	判定基準点		
				特定空家等判定 (%)		

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					管理番号	
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	鉄骨	吹付け材等が飛散し、暴露する可能性がある (50)	可能性は低い	—	可能性が高い	
	浄化槽又は排水口	浄化槽が放置、破損により汚物が流出している (30)	流出していない	—	流出している	
		浄化槽や排水口から臭気が発生している (10)	発生していない	—	発生している	
敷地	建築物周辺	生活ごみが敷地内に放置されている (30)	見受けられない	ごみ袋で5～6袋程度の量がある	ごみ袋で10袋以上の量がある	
		家電等の粗大ごみが敷地内に放置されている (10)	見受けられない	2～3個程度の量がある	5個以上の量がある	
		廃材等が放置されている (10)	見受けられない	軽トラック1台分程度の量がある	2 tトラック程度の量がある	
		ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している (10)	発生していない	—	発生している	
		ごみの放置、不法投棄によりネズミ、はえ等が発生している (30)	発生していない	—	発生している	
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)	ない	—	ある		
特記事項	判定結果		65%以上 → <input type="checkbox"/> 特定空家等 ※2	評価点合計		
	※2 70%以上→現に著しく衛生上有害な状態の空家等 65%以上→将来著しく衛生上有害な状態になる事が予見される空家等		65%未満 → <input type="checkbox"/> 空家等	判定基準点		
				特定空家等判定 (%)		

③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態					管理番号	
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	外壁	落書き等がある (10)	ない	—	ある	
		外見上大きな傷みや汚れがある (30)	ない	—	ある	
		塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている (10)	ない	一部塗装の色落ちが見受けられる	全体的に色落ちしていて、まだらの状態にある	
	屋根	破損・崩落等している (30)	破損等はない	一部破損している	破損が大きく崩落も見られる	
	窓	窓ガラスが割れたままになっている (30)	割れていない	一枚若しくは小さな破損がある	割れた窓ガラスが複数枚確認できる	
	カーテン・障子	外から見えるカーテンや障子がボロボロになっている (30)	ボロボロではない	—	ボロボロになっている	
	看板	破損・汚損している (10)	破損等はない	破損等の部分が小さい	破損等の部分が広範囲	
門扉	破損・歪み等がある (10)	破損等はない	—	破損等がある		
立木等	敷地内	外壁が蔦で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある (30)	蔦はない若しくは一部しかない	一部窓を確認できるが、広範囲覆われている	全体が覆われていて窓等も確認できない	
		立木等で建物全体が覆われている (30)	立木等は管理されている	繁茂しているが建物が確認できる	繁茂により建物全体が確認できない	
		草等が伸び、背丈が高い (30)	草等は刈られている	—	管理がされておらず、草の背丈が高くなっている	
		伸びた立木等の枝が敷地外まで出ている (30)	敷地外には出していない	—	敷地外まで伸びている	
その他	敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている (50)		放置はない	軽トラック1台分程度ある	2tトラック程度放置されている	
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果			70%以上 → <input type="checkbox"/> 特定空家等	評価点合計	
				70%未満 → <input type="checkbox"/> 空家等	判定基準点	
					特定空家等判定 (%)	

④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態					管理番号	
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
立木	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している (30)	はみ出していない	はみ出している	はみ出して交通の妨げになっている	
		立木の葉等が繁茂している (30)	繁茂していない	繁茂している	繁茂によって敷地内が確認できない	
		立木が腐食し倒木の恐れがある (50)	恐れなし	—	恐れあり	
動物	動物	鳴き声等が頻繁に聞こえる (10)	聞こえない	—	聞こえる	
		ふん尿その他の汚物で臭気が発生している (50)	発生していない	—	発生している	
		侵入の痕跡がある (10)	確認できない	—	確認できる	
		近隣の畑等に農作被害が出ている (10)	被害が出ていない	—	被害が出ている	
虫	虫	はえ等が発生している (10)	発生していない	—	発生している	
		防炎等	建物	門扉が施錠されていない (30)	施錠している	—
敷地	窓ガラス等が破損している (30)	破損なし		2階など侵入が難しい場所が破損	1階若しくは道路側等侵入が容易な場所が破損	
	敷地内に可燃物が積まれている (30)	積まれている	少量積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に積まれている		
	敷地内にガスボンベが放置されている (50)	放置されていない	—	放置されている		
	枯草・伐採した枝等が放置されている (30)	放置されていない	少量もしくは侵入が難しい場所に積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に放置されている		
敷地内にタバコの吸い殻等が確認できる (30)	ない	敷地内に確認できる	数本捨てられているのが確認できる	大量に捨てられている		
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果			70%以上 → <input type="checkbox"/> 特定空家等	評価点合計	
				70%未満 → <input type="checkbox"/> 空家等	判定基準点	
					特定空家等判定 (%)	