

(案)

北秋田市空家等対策計画

(平成 29 年度～平成 33 年度)



平成 29 年 3 月
北 秋 田 市

～北秋田市空家等対策計画～

目次

1. 計画策定の背景及び目的.....	- 1 -
2. 北秋田市における空家等の現状.....	- 2 -
(1) 相談件数	- 2 -
(2) 平成 24 年度空き家等実態調査.....	- 3 -
(3) 現在の空家等軒数.....	- 4 -
3. 空家等に関する対策の基本方針.....	- 5 -
(1) 対象とする地区.....	- 5 -
(2) 対象とする空家等の種類.....	- 5 -
(3) 対策に関する基本方針.....	- 5 -
4. 計画の期間	- 6 -
5. 空家等の調査	- 7 -
(1) 空家等の実態調査.....	- 7 -
(2) 空家等の外観等調査.....	- 7 -
(3) 空家等の所有者等調査.....	- 7 -
(4) 立入調査	- 7 -
6. 所有者等による空家等の適切な管理の促進.....	- 8 -
7. 空家等の活用の促進.....	- 9 -
(1) 「空き家バンク制度」の実施.....	- 9 -
(2) 移住者住宅取得支援事業.....	- 9 -
(3) 住宅リフォーム支援事業【子育て世帯（空き家購入後）タイプ】	- 9 -
8. 特定空家等に対する措置.....	- 10 -
(1) 特定空家等の定義.....	- 10 -
(2) 特定空家等に対する措置の概要.....	- 10 -
(3) 特定空家等に対する措置の基本的な考え方.....	- 11 -
(4) 特定空家等に対する措置の基本的な流れ.....	- 12 -
9. 市民等からの相談への対応方針.....	- 13 -
(1) 相談窓口	- 13 -
10. 対策の実施体制	- 14 -
(1) 北秋田市空家等対策協議会.....	- 14 -
(2) 庁内の連携体制及び役割.....	- 15 -
11. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	- 16 -
(1) 固定資産税等の住宅用地特例について.....	- 16 -

参考資料1（「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）より抜粋）	- 17 -
参考資料2（「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）より抜粋）	- 20 -
参考資料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（ガイドライン）より抜粋）	- 21 -
参考資料4（「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）より抜粋）	- 22 -
参考資料5（空家等の管理に係る法令等）	- 23 -

1. 計画策定の背景及び目的

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化などにより、全国的に空家等が増加している。このような空家等の中には、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引き起こし、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ている。

このような状況から、本市では平成 26 年 4 月に「北秋田市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行し、管理不全な状態にならないよう適切な管理を促してきたところである。

平成 26 年 11 月には、生活環境の保全とあわせて空家等の活用を促進するため、「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。法では、所有者等が第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体である市町村が地域の実情に応じた空家等対策の実施主体として位置付けられた。具体的な取組として、「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」（以下「基本指針」という。）で、実施体制の整備や空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進、特定空家等に対する措置の促進などの基本的な事項が示されている。

本計画は、地域住民の生活環境を保全し、あわせて空家等の利活用を促進するための対策を総合的かつ計画的に進めるため、法第 6 条の規定に基づき定めるものである。

2. 北秋田市における空家等の現状

(1) 相談件数

市への空家等に関する相談や苦情は、雪に関するものが多数を占めている。主な内容としては、屋根からの落雪による隣家、道路への影響、雪による建物倒壊の不安などであり、雪の管理（雪下ろし等の除雪作業）が行き届いていないことに起因するものである。また、ここ数年は条例や法の施行により市民の関心が高まっており、老朽化による周辺への影響に関する相談や苦情も増えてきている。

平成 22 年度から 28 年度までの相談苦情件数は次のとおりである。

事案 年度	件 数				
		雪	風	環境	老朽
H22	12	12	0	0	—
H23	74	74	0	0	—
H24	56	43	10	3	—
H25	9	9	0	0	—
H26	21	5	0	0	16
H27	12	0	0	4	8
H28	11	2	0	2	7
計	195	145	10	9	31

(2) 平成 24 年度空き家等実態調査

空き家等に対する相談や苦情が年々増加していることを受け、平成 24 年度に地域内の安全及び防災上の観点から実態調査を行った。その結果、市内には 648 軒の空き家等が存在し、うち 112 軒が管理不全な状態であった。

【平成 24 年度空き家等実態調査概要】

(1) 調査対象（空き家等の定義）

- ①居住を目的として建築された建物で、現在居住、活用していない建物
- ②農作業場や物置として建築された建物で、現在使用されておらず、倒壊などの危険性があると見受けられる建物

※ただし、民間事業者による賃貸、分譲等を目的とする建物や、所有者が年に何回か管理している建物、居住はしていないが物置等で活用している建物は調査の対象外とする

(2) 調査期間

平成 24 年 10 月 1 日 から 平成 25 年 3 月 31 日

(3) 調査方法

- ①職員に調査区域を割り当てし、対象物件を調査し、調査票に記入する。
- ②調査結果に漏れや誤りがなければ自治会長に確認する。
- ③危機管理班において臨時職員を雇用し、現地調査、台帳作成を行う。

(4) 調査体制等

- ①職員 156 名（鷹巣 64 名、合川 23 名、森吉 39 名、阿仁 30 名）
- ②臨時職員 3 名
- ③職員に対する説明会を 3 日間 6 回実施（平成 24 年 9 月 5 日から 7 日まで）

(5) 調査結果のとりまとめ方法

対象物件 1 件ごとに空き家及び敷地内の状況、建物評価等を記載した調査票と位置図（ゼンリン地図データ）を作成し、市内の空き家等の状況を台帳としてデータ整備する。

(3) 現在の空家等軒数

平成 24 年度空き家等実態調査の結果を基に平成 28 年度に追跡調査したところ、その後解体や居住されたものが 138 軒あり、現在は 510 軒となっている。

【平成 29 年 1 月末現在】

危険度評価		A				B		C				
	合 計	計	倒壊等の危険がある	住宅密集地であり防災上危険である	屋根、外壁が剥離し散乱する恐れがある	計	草木、ゴミ等が散乱し景観・環境上問題がある	計	居住するためには 修繕が必要である		状態である すぐに居住できる	
									管理なし	管理あり	管理なし	管理あり
北秋田市	510	77	36	8	33	9	9	424	105	107	80	132
鷹 巣	254	38	16	8	14	5	5	211	45	49	47	70
合 川	106	17	5	0	12	0	0	89	26	21	14	28
森 吉	99	17	12	0	5	3	3	79	24	22	14	19
阿 仁	51	5	3	0	2	1	1	45	10	15	5	15

3. 空家等に関する対策の基本方針

(1) 対象とする地区

対象地区は、これまでの空き家等実態調査の結果から、空家等は市内各所に点在しているため、市全域とする。

(2) 対象とする空家等の種類

対象とする空家等は、法第2条第1項に規定する「空家等」とする。

【参考】

○法第二条（定義）

この法律において「空家等」とは、建築物(※1)又はこれに附属する工作物(※2)であって居住その他の使用(※3)がなされていないことが常態(※4)であるもの及びその敷地(※5)（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。

※1：建築物には、それに附随する建築設備、門塀等を含む

※2：看板等で建築設備、門塀以外のもの

※3：店舗、工場、倉庫等居住以外の使用

※4：概ね1年を通して使用されていない状態

※5：敷地には、立木や雑草も含む。

（参考1）長屋及び共同住宅等で建築物の一部が使用されていない常態は、空家等には該当しない。

（参考2）年に数回換気に来ている状態は、管理のためであり、使用しているとは言えない。

(3) 対策に関する基本方針

空家等は、私有財産であるため、所有者等が自らの責任において適切に管理する義務を負うことが基本原則となる。そのうえで、所有者等の経済的な事情などから適切な管理が行うことができずその管理責任を全うできない場合や、管理又は利活用について苦慮している市民からの相談に対し、必要の対策及び措置を講ずる。

4. 計画の期間

計画期間は、平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間とする。

また、空家等への取り組みは、長期的な視点で実施していく必要があるため、今後の人口減少も含めた社会情勢の変化や計画に示された内容の進捗状況等を勘案・検証し、必要に応じて適切な見直しを行う。

5. 空家等の調査

(1) 空家等の実態調査

市内全域を対象とした実態調査は、平成 24 年度に一定の把握を行ったところであり、今後必要に応じて実施する。

(2) 空家等の外観等調査

新たに相談又は苦情のあった空家等は、外観目視による現地調査を行うとともに、空家等に該当するか否かについて確認するため、電気・ガス・水道などの供給事業者、使用状況や使用可能な状況かどうかについて情報提供を求める。

(3) 空家等の所有者等調査

所有者等の把握は、外観等調査の情報を基に、土地建物登記簿や固定資産税納税義務者、住民票・戸籍簿を調査することにより行う。

(4) 立入調査

空家等の調査は、外観目視による調査を基本とするが、敷地内若しくは建物内に立ち入って状況を確認する必要がある場合は、法第 9 条第 2 項の規定に基づき立入調査を行い、次の点に留意するものとする。

- ア 所有者等に調査の 5 日前までに通知する。(通知できない場合を除く。)
- イ 立ち入ろうとする者は、立入調査員証を携帯する。
- ウ 調査は必要最小限度の範囲とする。
- エ 所有者等が抵抗した場合は立ち入ることはできない。
- オ 施錠等を壊し立ち入ることはできない。

6. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、基本方針に示すとおり私有財産であるため、所有者等が自らの責任において適切に管理する義務を負うことが基本原則となる。

所有者等の意識を高めるため、空家等の適切な管理は所有者又は占有者の義務であることを市広報誌やホームページにより周知する。周知にあたっては、適切な管理を怠り他人に損害を与えた場合の責任（民法第717条）及び判例等を掲載することにより、その責任の重大さを所有者等に呼びかける。

また、空家等の管理に関する所有者等からの相談を受けるため、相談窓口を設置し、相談の内容に応じ、必要な助言を行う。

【参考】

○民法第717条（土地の工作物等の占有者又は所有者の責任）

- 1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

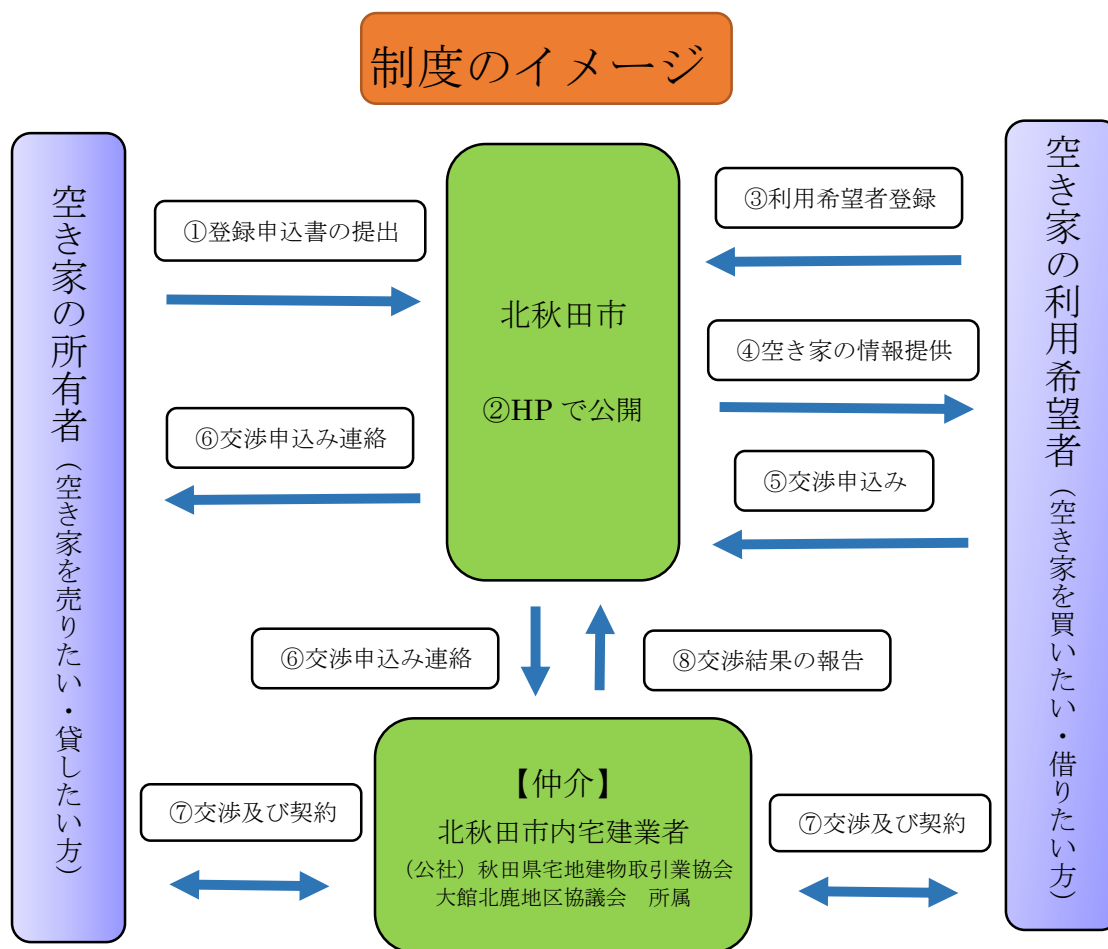
※同上解説

一次的には工作物の占有者が責任を負う（第1項本文）が、この占有者の責任は損害防止のために必要な注意義務を果たしていたことを立証すれば免責される中間責任であり、占有者が注意義務を果たしていた場合には二次的・補足的に工作物の所有者が無過失責任を負うこととしたものであり、竹木の栽植や支持についての瑕疵についても注文者や所有者には同様の責任が課される（第2項）。

7. 空家等の活用の促進

(1) 「空き家バンク制度」の実施

売却及び賃貸を希望する空き家情報を所有者から募集し、その情報をホームページで市内外に公開することにより、制度の周知と空き家の有効活用を促進し、定住の促進及び地域の活性化を図る。



(2) 移住者住宅取得支援事業

定住を目的として住宅を取得したUターン者及びIターン者に対し、住宅取得費用の一部を助成し、定住の促進と人口の増加を図る。

(3) 住宅リフォーム支援事業【子育て世帯（空き家購入後）タイプ】

子育て世帯（18歳以下の子供が同居している世帯）が空き家（築10年以上）を購入しリフォームを行う場合、補助金を交付する。

8. 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の定義

特定空家等は、法第2条第2項により、次のア～エのような状態にある空家等と定義されている。

なお、ア及びイの「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性までは含まない。

- ア 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（参考資料1）
- イ 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（参考資料2）
- ウ 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（参考資料3）
- エ 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な状態（参考資料4）

(2) 特定空家等に対する措置の概要

市長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができる。

また、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、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9条）。

なお、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（同条第10項、いわゆる略式代執行）。

(3) 特定空家等に対する措置の基本的な考え方

①行政の関与の要否の判断

実態調査や地域住民からの相談・苦情等により、適切な管理が行われていない具体の事案を把握した場合は、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかを判断する。

②他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられることが考えられる。また、状況によっては措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせて適用することも考えられる。各法令により、目的、講じることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する。

他法令については、参考資料5に示す。

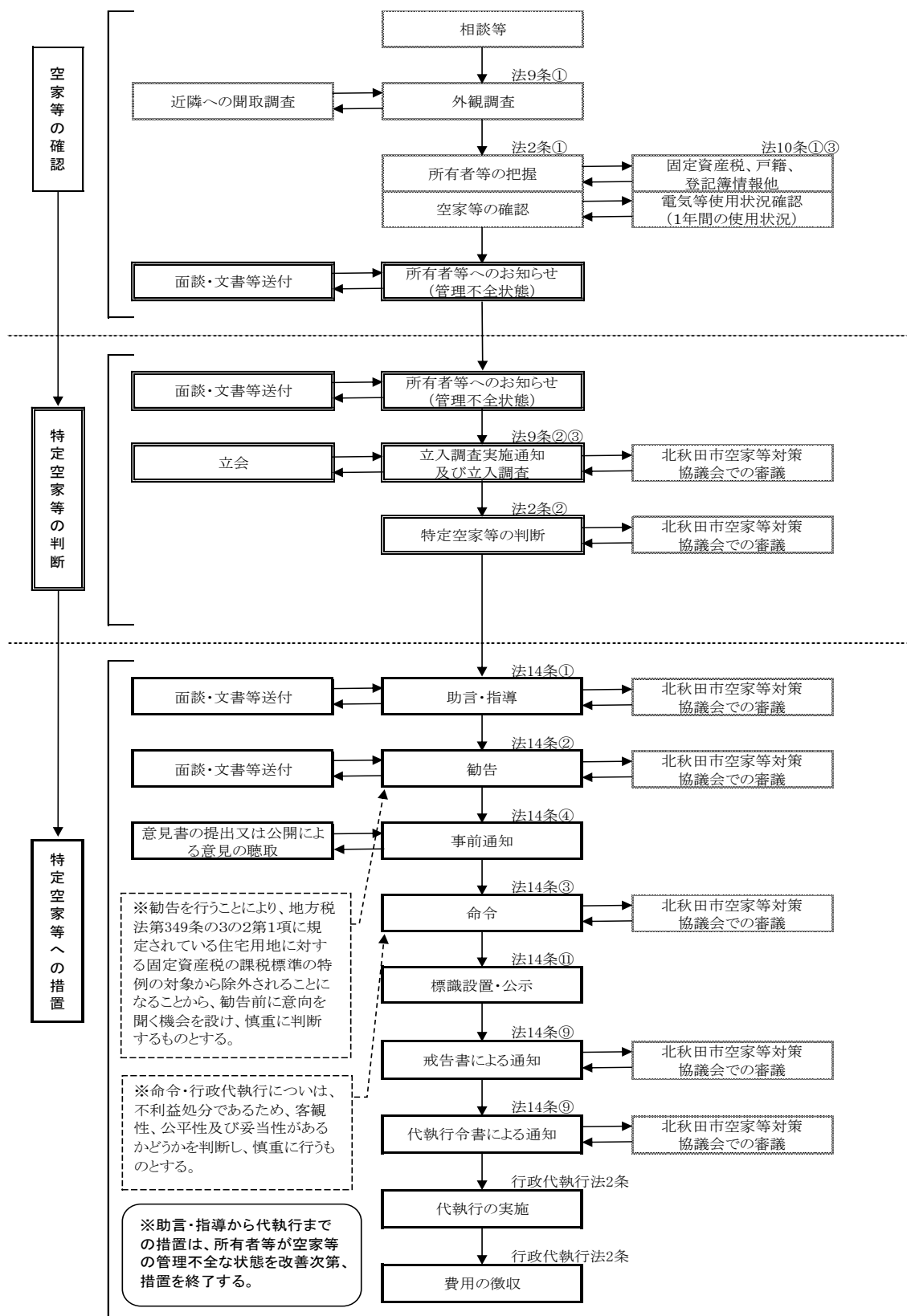
③周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしめている、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。その際の判断基準は一律とせず、当該空家等の立地環境等に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断する。

④悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしめている、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、またもたら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。その際の判断基準は一律とせず、気候条件等に応じて悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断する。

(4) 特定空家等に対する措置の基本的な流れ



9. 市民等からの相談への対応方針

(1) 相談窓口

空家等対策を実施していく中で起こり得る多岐にわたる相談に対して、相談窓口を設置し、事案に応じて関係部署間で連携を図り適切に対応する。

○空家等の不適正管理による弊害発生に関する相談窓口

相談窓口：総務課危機管理係（又は各総合窓口センター）

場 所：北秋田市役所 2 階

電話番号：0186-62-1111

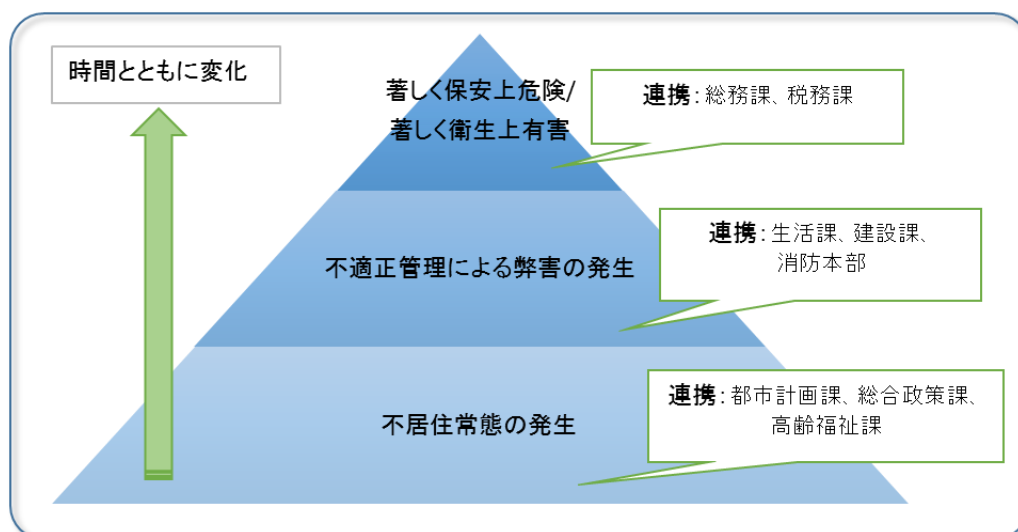
○空き家バンク等利活用に関する相談窓口

相談窓口：都市計画課都市計画住宅係

場 所：北秋田市役所森吉庁舎 1 階

電話番号：0186-72-5246

○庁内連携イメージ



10. 対策の実施体制

(1) 北秋田市空家等対策協議会

法第7条第1項の規定に基づき、「北秋田市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置する。

協議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議する。

- ア 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- オ その他空家等対策の推進に関し、協議会において必要と認めること。

構成については、法第7条第2項の規定に基づき次のとおりとする。

No.	法第7条第2項に定められる構成員	基本指針に示される具体的な構成員の例	北秋田市空家等対策協議会構成員
1	市町村長		北秋田市長
2	地域住民		北秋田市自治会連絡協議会会長
3	法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者	司法書士	司法書士
4		宅地建物取引業者	宅地建物取引業者
5		土地家屋調査士	土地家屋調査士
6		建築士	建築士
7			建築士
8		都道府県の建築部局	北秋田地域振興局 建設部建築課職員
9		社会福祉士等を有して地域の福祉に携わる者	北秋田市社会福祉協議会職員
10	その他市長が認めたもの		自主防災組織代表

協議会の庶務については、総務部総務課が処理することとし、その他協議会の運営に関し必要な事項は協議会が定める。

(2) 庁内の連携体制及び役割

空家等がもたらす問題は多岐にわたるため、関係部署が協力して対策を実施するものとする。

空き家の状態	担当課	役割分担
不居住常態の発生 (空家等)	都市計画課	・ 空き家バンク等利活用に関する相談窓口 ・ 空き家バンクへの登録、利用 ・ 住宅リフォーム支援事業等の紹介、助言
	総合政策課	・ 移住希望者に対する空き家情報の提供 (空き家バンクとの調整)
	高齢福祉課	・ 施設入所している空家等の所有者情報等の提供
	総務課 (危機管理係)	・ 空家台帳の管理による情報の一元化、各課との情報共有
不適正管理による弊害発生 (空家等)	総務課 (危機管理係)、 総合窓口センター	・ 不適正管理による弊害に対する相談窓口、外観等調査
	税務課	・ 空家等及び所有者等の税情報の提供
	建設課	・ 道路等管理上の弊害に対する外観等調査、改善依頼又は助言
	生活課 (環境係)	・ 環境上の弊害に対する外観等調査、改善依頼又は助言
	生活課 (地域推進係)	・ その他の弊害に対する外観等調査、改善依頼又は助言
	消防本部 予防課	・ 市民の生命、身体、財産等に対する緊急的な対応
著しく保安上危険 著しく衛生上有害 (特定空家等)	総務課 (危機管理係)	・ 特定空家等に該当する空家等に対する行政指導、行政処分等 ・ 空家等対策協議会の庶務
	税務課	・ 特定空家等及び所有者等の税情報の提供 ・ 勧告の対象となった特定空家等に係る敷地に対する住宅用地特例の解除及び再設定等

11. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 固定資産税の住宅用地特例について

協議会で認定を受けた特定空家等の敷地が、地方税法第 349 条の 3 の 2 及び同法第 702 条の 3 に規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、法第 14 条第 2 項の規定に基づく勧告を受けることにより、当該特例の対象から除外されることから、総務課は、勧告に係る措置の実施後、遅滞なく税務課に報告する。

参考資料 1 (「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)より抜粋)

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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある場合

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある場合(同等と認める場合を含む。)

ア 建築物の著しい傾斜

判断基準	調査項目	判断例
部材の破損、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等	基礎の不同沈下の有無及び柱の傾斜の有無	建築物に 20 分の 1 を超える傾斜が認められるとき。

イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

判断基準	調査項目	判断例
(ア) 基礎及び土台 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面の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等	基礎の破損又は変形の有無、土台の腐朽又は破損の有無及び基礎と土台のずれの有無	基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じているとき又は土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食があるとき。
(イ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況等	柱、はり、筋かいの腐朽、破損又は変形の有無及び柱又ははりのずれの発生の有無	複数の筋かいに大きな亀裂若しくは複数の柱又ははりにずれが発生しており、地震発生時に建築物に加わる水平力に対する安全性が懸念されるとき。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある場合

判断基準	調査項目	判断例
ア 屋根ふき材、ひさし又は軒 全部又は一部において不陸、剥	屋根の変形の有無、屋根ふき材の剥落の有無、軒の裏板、	目視により屋根ふき材が脱落しそうな状態を

判断基準	調査項目	判断例
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等	たる木等の腐朽の有無、軒のたれ下がりの有無及び雨樋のたれ下がりの有無	確認できるとき。
イ 外壁 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否か等	壁体を貫通する穴等の有無、外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損の有無、下地の露出の有無及び外壁のモルタル、タイル等の外壁材の浮きの有無	目視により上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できるとき。
ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等 転倒が発生しているか否か、隔離、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等	看板の仕上げ材料の剥落の有無、看板、給湯設備及び屋上水槽等の転倒、破損又は脱落の有無並びに看板、給湯設備及び屋上水槽等の支持部分の腐食の有無	目視により看板、給湯設備及び屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できるとき。
エ 屋外階段又はバルコニー 全部又は一部において、腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるか等	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落若しくは傾斜の有無	目視により屋外階段又はバルコニーが傾斜している状態を確認できるとき。
オ 門又は塀 全部又は一部において、ひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるか等	門又は塀にひび割れ又は破損若しくは傾斜の有無	目視により門又は塀が傾斜している状態を確認できるとき。

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある場合

判断基準	調査項目	判断例
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等	擁壁表面の水のしみ出し又は流出の有無、水抜き穴の詰まりの有無及びひび割れの有無	国土交通省が定める「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」に基づき、擁壁の種類に応じ、それぞれの基礎点(環境条件及び障害状況)と変状点の組合せ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に判断する。

備考 判断例は例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

参考資料 2（「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）より抜粋）

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

状態の原因	判断例
1 建築物、設備等の破損等	（１）吹付け石綿等が飛散しばく露する可能性が高い状況であるとき。
	（２）浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出又は臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
	（３）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とき。
2 ごみ等の放置又は不法投棄	（１）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とき。
	（２）多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。

備考 判断例は例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

参考資料 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（ガイドライン）より抜粋）

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

区分	判断例
1 既存の景観に関するルールに著しく適合していない	（１）伊勢堂岱遺跡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になっているとき。
	（２）景観保全に係る地域のルールに著しく適合しない状態となっているとき。
2 周囲の景観と著しく調和していない	（１）屋根又は外壁が、汚物、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とき。
	（２）多数の窓ガラスが割れたまま放置されているとき。
	（３）看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで破損又は汚損したまま放置されているとき。
	（４）立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているとき。
	（５）敷地内にごみ等が散乱し、又は山積みしたまま放置されているとき。

備考 判断例は例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

参考資料 4（「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）より抜粋）

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

状態の原因	判断例
1 立木	（１）立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路、家屋の敷地等に大量に散らばっているとき。
	（２）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とき。
2 空家等に住みついた動物等	（１）動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
	（２）動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
	（３）敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
	（４）多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
	（５）住みついた動物が周辺の土地又は家屋に侵入し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
	（６）シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
3 不適切な管理等	（１）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とき。
	（２）屋根の雪止めの破損等不適切な管理により落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げているとき。
	（３）周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出しているとき。

備考 判断例は例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

参考資料 5（空家等の管理に関する法令等）

法令名	条文
民法	（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任） 第 717 条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。 3 略
建築 基準法	（維持保全） 第 8 条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。 2 略 （違反建築物に対する措置） 第 9 条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。 2～15 略 （保安上危険な建築物等に対する措置） 第 10 条 特定行政庁は、第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第 3 条第 2 項の規定により第 2 章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中

法令名	条文
	止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。 2～4略
消防法	(火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令) 第3条 消防長(消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第6章及び第35条の2の2を除き、以下同じ。)、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。 (1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具(物件に限る。)又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具(物件に限る。)の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備 (2) 残火、取灰又は火粉の始末 (3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理 (4) 放置され、又はみだりに存置された物件(前号の物件を除く。)の整理又は除去 2～4略
道路法	(道路に関する禁止行為) 第43条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。 1 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。 2 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。 第43条の2 略 (沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務) 第44条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例(指定区間内の国道にあつては、政令)で定める基準に従い、沿道区域として指定※1することができる。但し、道路の各一側について幅20メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。 2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者

法令名	条文
	は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。 3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	(措置命令) 第 19 条の 4 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第 3 号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第 19 条の 7 において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第 6 条の 2 第 1 項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第 6 項若しくは第 7 項又は第 7 条第 14 項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第 1 項及び第 19 条の 7 において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。 2 略
災害対策基本法	(市町村の応急措置) 第 62 条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。 2 略 (応急公用負担等) 第 64 条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急

法令名	条文
	の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。 2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。 3～10 略
行政 代執行法	第1条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。 〔代執行〕 第2条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。 〔戒告・代執行令書〕 第3条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。 2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。 3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。 〔証票の携帯〕 第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が

法令名	条文
	執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。 〔費用の徴収〕 第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。 第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。 2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。 3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。 附 則 ① この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。 ② 行政執行法〔明治三三年六月法律第八四号〕は、これを廃止する。 附 則〔昭和二六年三月三十一日法律第九五号抄〕 1 この法律は、公布の日から施行〔中略〕する。 附 則〔昭和三四年四月二〇日法律第一四八号抄〕 （施行期日） 1 この法律は、国税徴収法（昭和三十四年法律第百四十七号）の施行の日〔昭和三五年一月一日〕から施行する。 （公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置） 7 第二章の規定による改正後の各法令（徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。 附 則〔昭和三七年九月一五日法律第一六一号抄〕 1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。 2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作為その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正

法令名	条文
	前の規定によつて生じた効力を妨げない。 3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て（以下「訴願等」という。）については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分（以下「裁決等」という。）又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。 4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。 5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。 6 この法律の施行前にされた行政庁の処分で、この法律による改正前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかったものについて、行政不服審査法による不服申立てをすることができる期間は、この法律の施行の日から起算する。 8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。 9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。 10 この法律及び行政事件訴訟法の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律（昭和三十七年法律第百四十号）に同一の法律についての改正規定がある場合においては、当該法律は、この法律によつてまず改正され、次いで行政事件訴訟法の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律によつて改正されるものとする。
北秋田市 火災予防 条例	（空地及び空家の管理） 第24条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。 2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じな

法令名	条文
	なければならない
北秋田市 空き家等 の適正管 理に関す る条例	(目的) 第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空き家等が管理不全な状態となることの防止を図り、もって生活環境の保全及び安全安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。 (定義) 第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 (1) 空き家等 市の区域内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。 (2) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。 ア 老朽化又は積雪、台風等の自然災害によって、空き家等が倒壊し、又は空き家等に用いられた建築材料が飛散し、若しくははく落すること等により、人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態 イ 空き家等に不特定の者が侵入することにより火災又は犯罪が生じ、又は生じるおそれが著しく高い状態 ウ ねずみ族、昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある状態 (3) 所有者等 市内に所在する空き家等を所有し、又は管理する者をいう。 (4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。 (民事における解決との関係) 第3条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等の所有者と当該空き家等が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれがあるものとの間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。 (空き家等の適正管理) 第4条 所有者等は、その所有し、又は管理する空き家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正な管理をしなければならない。 (情報提供) 第5条 市民等は、管理不全な状態にある空き家等があると認めたとき

法令名	条文
	は、市長にその情報を提供するものとする。 (実態調査) 第6条 市長は、前条の規定による情報の提供があったとき、又は第4条の管理が行われていないと認めたときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。 (資料の提供等) 第7条 市長は、空き家等の所有者等を特定するために必要があると認めたときは、当該所有者等の氏名及び住所その他の事項につき、官公署に対し必要な文書の閲覧又は資料の提供を求めることができる。 (立入調査等) 第8条 市長は、この条例の施行に必要な限度において職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。 2 前項の立入調査には、専門的な知識を有する者を同行させ、客観的な判断を求めることができる。 3 第1項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、所有者等又は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。 4 第1項の規定による立入調査は、これを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。 (助言又は指導) 第9条 市長は、当該空き家等が管理不全状態にあると認めたときは、当該空き家等の所有者等に対し、その適正な管理を行うための措置等について助言し、又は指導することができる。 (勧告) 第10条 市長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。 2 市長は、空き家等が著しく管理不全な状態にあると認めるときは、前条の規定による助言又は指導を行わずに、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。 (緊急安全措置) 第11条 市長は、空き家等が管理不全な状態であることによる危険が切迫している場合において、当該空き家等の所有者等が自ら当該危険な状態を解消することができないと認めるときは、当該危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)

法令名	条文
	を講ずることができる。 2 市長は、前項に規定する緊急安全措置を講じようとするときは、あらかじめ、当該空き家等の所有者等の同意を得なければならない。 3 市長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じたときは、当該空き家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置に要した費用に相当する額の支払いを請求するものとする。 (関係機関との連携) 第12条 市長は、管理不全な状態にある空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な協力を要請することができる。 (委任) 第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。 附 則 この条例は、平成26年4月1日から施行する。

