

太子町空家等対策計画

(別冊資料)

大阪府太子町

太子町空家バンク制度実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、町内に存する空家等を有効活用することにより、本町への移住・定住促進及び地域の活性化を図るため、空家等及び利用希望者等の情報登録制度について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 現に居住しておらず、又は近く居住しなくなる予定の個人が所有する町内の専用住宅、共同住宅及び併用住宅（住宅部分の床面積が延べ床面積の2分の1以上あるものに限る。）並びにこれらの住宅の敷地をいう。ただし、次に掲げる住宅を除く。
 - ア 売買又は賃貸借を目的として建築された住宅
 - イ 売買又は賃貸借することが適さない住宅
 - ウ 主として不動産業を営むものが所有する住宅
- (2) 空き地 個人が所有する町内の土地であって、法令上、住宅を建築するための土地として認められる土地をいう。ただし、主として不動産業を営むものが所有する土地を除く。
- (3) 空家等 空家及び空き地をいう。
- (4) 所有者等 空家等に係る所有権その他の当該空家等の売買、賃貸借等を行う正当な権利（以下「所有権等」という。）を有し、当該空家等の売買、賃貸借等を行うことができるものをいう。
- (5) 利用希望者 町内に移住・定住等を目的として、空家等の購入又は賃借等を希望する者をいう。
- (6) 空家バンク制度 この要綱の規定に基づき、空家等の売買、賃貸借等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を利用希望者に対し提供する制度をいう。
- (7) 登録事業者 この要綱の趣旨を理解し、空家等の仲介に協力する宅地建物取

引業者で、別に定めるところにより、町長が適当と認め登録したものをいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空家バンク制度以外による空家等の取引を妨げるものではない。

(空家等の登録申込み等)

第4条 太子町空家等登録台帳（以下「空家台帳」という。）に空家等の登録を受けようとする所有者等は、太子町空家台帳登録申込書兼誓約書（様式第1号）及び太子町空家台帳物件登録書（様式第2号）に必要書類を添えて、町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容等を確認し、適当であると認めたときは、空家台帳に登録するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは登録を行わないものとする。

(1) 第2条第1号から第4号までの規定に該当しないとき。

(2) 第2条第5号の規定に該当しない者からの申込みによるとき。

(3) 所有者等と登録事業者との間に不動産の仲介に関する契約が締結されていないとき。

(4) 町税の納付に滞りのある者

(5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員

(6) 太子町暴力団排除条例（平成25年太子町条例第20号）第2条第3号に規定する暴力団密接関係者

(7) 前各号に掲げるもののほか、町長が空家台帳への登録が不適當と認めたとき。

3 町長は、前項の規定による登録をしたときは、太子町空家台帳登録完了通知書（様式第3号）により当該申込者に通知するものとする。

4 第2項の規定による空家台帳への登録の期間は、登録の日から起算して2年間（以下「登録期間」という。）とする。ただし、再登録することを妨げない。

5 町長は、第2項に規定する内容等の確認に当たり、必要に応じて空家等の現地確認を行うものとする。

(空家登録台帳登録事項の変更の届出)

第5条 前条第3項の規定により空家台帳への登録の通知を受けた者（以下「登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、太子町空家台帳登録事項変更

届出書兼誓約書（様式第4号）を町長に提出しなければならない。

（空家台帳の登録の取消し）

第6条 町長は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、第4条第2項の規定により空家台帳に登録した情報を取り消すとともに、太子町空家台帳登録取消通知書（様式第5号）により当該登録者に通知するものとする。

- （1） 空家台帳に登録した空家等の売買又は賃貸借等の契約が成立したとき。
- （2） 登録期間を経過したとき。
- （3） 登録者から太子町空家台帳登録取消申請書（様式第6号）の提出があったとき。
- （4） 虚偽又は不正の手段により、空家台帳への登録を行ったと認められるとき。
- （5） 所有者等が、空家バンク制度を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。
- （6） 前各号に掲げるもののほか、町長が空家台帳に登録されていることが不適当と認められたとき。

（利用者登録）

第7条 利用者登録台帳（以下「利用者台帳」という。）に希望物件に関する登録を受けようとする利用希望者は、太子町空家バンク利用希望者登録申込書（様式第7号）を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による利用希望者の登録の申込みがあったときは、その内容等を確認し、適当であると認められたときは利用者台帳に登録し、太子町利用者台帳登録完了通知書（様式第8号）により当該申込者（以下「利用登録者」という。）に登録の通知をするものとする。

3 利用登録者の登録期間は、利用者台帳への登録の日から起算して2年間（以下「利用登録期間」という。）とする。ただし、再登録をすることを妨げない。

（利用者台帳の登録事項の変更の届出）

第8条 利用登録者は、当該登録事項に変更があったときは、太子町利用者台帳登録事項変更届出書（様式第9号）を町長に提出しなければならない。

（利用者台帳の登録の取消し）

第9条 町長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するとき、第7条第2項の規定により利用者台帳に登録した情報を取り消すとともに、太子町利用者台帳登

録取消通知書（様式第10号）により、当該利用登録者に通知するものとする。

- (1) 利用登録者が空家等の売買又は賃貸借等の契約を締結したとき。
 - (2) 利用登録期間を経過したとき。
 - (3) 利用登録者から太子町利用者台帳登録取消申請書（様式第11号）の提出があったとき。
 - (4) 利用登録者が空家バンク制度を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。
 - (5) 虚偽又は不正の手段により、利用者台帳への登録を行ったと認められるとき。
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、町長が利用登録者として不相当と認めたとき。
- （情報の提供等）

第10条 町長は、必要に応じて、空家台帳の情報（個人情報を除く。）を町のホームページ等に掲載するとともに、利用登録者に対して空家台帳の情報を提供するものとする。

2 登録事業者は、必要に応じて、空家台帳の情報（個人情報を除く。）を自社の店舗やホームページ等に掲載するなど、広く情報発信に努めるとともに、契約が成立した場合には、速やかに町長に報告しなければならない。

（登録者と利用者との交渉等）

第11条 登録者と利用者との間における空家等に関する交渉並びに売買契約及び賃貸借契約（以下「契約等」という。）については、当事者間及び登録事業者でこれを行うものとし、町長は直接関与しないものとする。

2 契約等に関する一切の疑義、紛争等については、当該契約等に係る当事者間及び登録事業者で解決するものとする。

（個人情報の取扱い）

第12条 空家台帳の登録者及び利用登録者並びに登録事業者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 空家バンク制度から知り得る個人情報（第6条及び第9条の規定により登録を取り消された個人情報を含む。以下同じ。）を他に漏らし、又は自己の利益若しくはこの要綱に定める目的以外の目的のために取得、収集、作成及び利用しないこと。
- (2) 空家バンク制度から知り得る個人情報を町長の承諾なく複写し、又は複製し

ないこと。

(3) 空家バンク制度から知り得る個人情報を毀損し、及び滅失することのないよう適正に管理すること。

(4) 空家バンク制度から得た個人情報を保有する必要がなくなったときは、適切に廃棄すること。

(その他)

第13条 この要綱に定めるもののほか、空家バンク制度の運用に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和3年1月1日から施行する。

太子町空家バンク制度事業者登録事務取扱要領

(趣旨)

第1条 この要領は、太子町空家バンク制度実施要綱（令和2年太子町要綱第54号。以下「実施要綱」という。）第2条第7号に規定する登録事業者の登録事務に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要領における用語の意義は、実施要綱の例による。

(登録事業者の要件)

第3条 登録事業者となることができる者は、次の各号に掲げる全ての要件を満たすものとする。

- (1) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者であること。
- (2) 住民税及び固定資産税（太子町に納税義務がない者は除く。）並びに法人税、所得税、消費税及び地方消費税を完納していること。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第6号に規定する暴力団員並びに太子町暴力団排除条例（平成25年太子町条例第20号）第2条第3号に規定する暴力団密接関係者と認められるものでないこと。

(登録事業者の募集)

第4条 町長は、町のホームページ等により、太子町空家バンク制度の趣旨を理解し、賛同する宅地建物取引業者を募集するものとする。

(登録方法)

第5条 登録事業者となることを希望するものは、太子町空家バンク制度事業者登録申請書兼誓約書（様式第1号）を町長に提出しなければならない。

- 2 町長は、前項の規定による申請があったときは、その内容等を確認の上、適当と認めるときは、当該申請をした事業者を登録事業者として登録するものとする。
- 3 町長は、前項の規定による登録をしたときは、登録が完了した旨を太子町空家バ

ンク制度事業者登録完了通知書（様式第2号）により当該登録事業者に通知するものとする。

4 町長は、第2項の規定にかかわらず、登録事業者が法令等によりその業務の停止を受けたときは、停止されている期間について、登録を停止するものとする。

5 町長は、第1項の規定による申請について、次の各号のいずれかに該当することが判明したときは、第2項の規定による登録を行わないものとし、太子町空家バンク制度事業者登録却下通知書（様式第3号）により当該申請をした事業者に通知するものとする。

(1) 第3条各号のいずれかに該当しないことが判明したとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、実施要綱の趣旨に反する者であると認めるとき。

（空家等に係る登録事項の変更の届出）

第6条 登録事業者は、前条第2項の規定による登録の内容に変更があったときは、太子町空家バンク制度事業者登録事項変更届出書（様式第4号）により、遅滞なくその旨を町長に届け出なければならない。

（登録の取消し）

第7条 町長は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録を取り消すとともに、太子町空家バンク制度事業者登録取消通知書（様式第5号）により当該登録事業者に通知するものとする。

(1) 登録事業者から太子町空家バンク制度事業者登録取消届出書（様式第6号）が提出されたとき。

(2) 内容を偽って登録の申請をしたことが判明したとき。

(3) 第3条各号のいずれかに該当しないことが判明したとき。

(4) 前号に掲げるもののほか、町長が空家バンク制度の登録事業者として不適当と判断したとき。

2 前項の規定により登録が取り消され、登録事業者に損害が発生した場合であっても、町はその賠償の責めを負わないものとする。

（登録事業者の義務）

第8条 登録事業者は、宅地建物取引業法その他の法令を遵守し、物件の売買又は賃貸の仲介を行わなければならない。

2 登録事業者は、毎年度、町長が別に指定する期日までに、第3条第2号又は第3

号を証する書類を町長に提出しなければならない。

3 登録事業者は、宅地建物取引業法の規定によりその業務の停止を命じられたとき又は免許の取消しを受けたときは、速やかに町長に報告しなければならない。

(仲介に係る報酬)

第9条 空家バンク制度により取引が成立した場合に登録事業者が受け取ることができる報酬は、宅地建物取引業法第46条第1項の規定より国土交通大臣が定めた報酬の額の範囲内とする。

(登録事業者の責務等)

第10条 登録事業者は次に掲げる事項に留意の上、仲介を行わなければならない。

(1) 空家等の所有者等や利用希望者等の信頼を損なうことがないように、誠心誠意対応しなければならない。

(2) 取引等に関して苦情又は紛争が発生した場合には、自らの責任において処理するものとする。

(3) 登録事業者は、実施要綱第10条第2項の規定により、契約が成立した場合には太子町空家バンク制度仲介結果報告書(様式第7号)により速やかに町長に報告しなければならない。

(その他)

第11条 この要領に定めるもののほか、登録事業者の登録事務に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要領は、令和3年1月1日から施行する。

太子町空家バンク制度事業者登録申請書兼誓約書

太子町長様

（登録事業者）
所在地又は住所
名称又は屋号
代表者又は氏名
担当者

太子町空家バンク制度実施要綱及び太子町空家バンク制度事業者登録事務取扱要領に定める趣旨等を理解し、太子町空家バンク制度の登録事業者となるため、太子町空家バンク制度事業者登録事務取扱要領第5条第1項の規定により、下記のとおり申請します。なお、町に提出する書類の記載内容について偽りがないこと及び記載内容について変更が生じた場合は、遅滞なく届出することを誓約します。

記

法人名・事業者名			
宅地建物取引業者免許番号			
電話番号		FAX番号	
メールアドレス			
ホームページ			
主な活動地域			
仲介可能な業務	1. 売買の仲介 2. 賃貸借の仲介 3. その他（ ）		
太子町空家バンク制度実施要綱に従い、太子町への移住・定住促進及び地域の活性化に向けて、積極的に協力します。	はい・いいえ		
暴力団員等が実質的に経営を支配していません。	はい・いいえ		
登録の決定に当たっては、町税及びその他の納付状況について調査を受けることに同意します。	はい・いいえ		

- 添付書類
- ・宅地建物取引業者免許証（写）
 - ・重要事項説明書（見本）
 - ・法人税、所得税、消費税、地方消費税の納税証明書、法人町民税、住民税、太子町固定資産税の完納証明書
 - ・その他、町長が必要と認めるもの

様

太子町長

太子町空家バンク制度事業者登録完了通知書

年 月 日付けで申請のあった登録事業者への登録については、下記のとおり登録したので、太子町空家バンク制度事業者登録事務取扱要領第5条第3項の規定により通知します。

1. 登録番号 : 第 号

2. 登録日 : 年 月 日

- ※ 申請内容に変更等が生じた場合は、速やかに変更の手続きを行ってください。
- ※ 太子町は、契約及び契約等に関する一切に疑義、紛争等については関与しませんので、当該契約等に係る当事者間及び登録事業者で解決してください。

太子町空家バンク制度実施要綱 抜粋

（登録者と利用者との交渉等）

第11条 登録者と利用者との間における空家等に関する交渉並びに売買契約及び賃貸借契約（以下「契約等」という。）については、当事者間及び登録事業者でこれを行うものとし、町長は直接関与しないものとする。

2 契約等に関する一切の疑義、紛争等については、当該契約等に係る当事者間及び登録事業者で解決するものとする。

様式第3号（第5条関係）

第 号
年 月 日

様

太子町長

太子町空家バンク制度事業者登録却下通知書

年 月 日付けで申請のあった登録事業者への登録については、下記の理由により登録を行いませんでしたので、太子町空家バンク制度事業者登録事務取扱要領第5条第5項の規定により通知します。

却下の理由

年 月 日

太子町空家バンク制度事業者登録事項変更届出書

太 子 町 長 様

（登録事業者）
所在地又は住所
名称又は屋号
代表者又は氏名
担当者

登録事業者の登録の内容について、下記のとおり変更があったので、太子町空家バンク制度事業者登録事務取扱要領第6条の規定により届け出ます。

記

1. 登録番号 第 号

変更内容

変更前	変更後

様式第5号（第7条関係）

第 号
年 月 日

様

太子町長

太子町空家バンク制度事業者登録取消通知書

下記の理由により登録事業者としての登録を取り消したので、太子町空家バンク制度事業者登録事務取扱要領第7条第1項の規定により、通知します。

1. 登録番号 : 第 号

2. 登録日 : 年 月 日

取消理由

様式第6号（第7条関係）

太子町空家バンク制度事業者登録取消届出書

年 月 日

太子町長様

（登録事業者）
所在地又は住所
名称又は屋号
代表者又は氏名
担当者

下記の理由により登録事業者としての登録を取り消したいので、太子町空家バンク制度事業者登録事務取扱要領第7条第1項第1号の規定により届け出ます。

記

1. 登録番号 第 号

取消理由

--

太子町空家バンク制度仲介結果報告書

太 子 町 長 様

(登録事業者)
 所在地又は住所
 名称又は屋号
 代表者又は氏名
 担当者

下記の対象物件について、契約が成立しましたので、太子町空家バンク制度事業者登録事務取扱要領第10条第3号の規定により報告します。

記

対象物件	登録番号	第 号
	所在地	
	種 類	空家 ・ 空き地
契約者等	住 所	
	氏 名	
	契約日	
成立内容	売 買	円
	賃貸借	円/月
		契約期間 年 月 日～ 年 月 日
	備 考	

空家バンク制度 登録事業者一覧 (令和3年2月時点)

市町村	番号	事業者名	所在地	連絡先	仲介可能な業務			免許番号	ホームページ
					売買	賃貸	その他		
太子町	1	三協住宅	太子町春日273-1	0721-98-1622	○	○		大阪府知事(10)第25069号	
	2	太聖不動産	太子町春日98-194	0721-98-2622	○	○		大阪府知事(3)第53816号	https://www.taisei-reality.com/
千早赤阪村	3	(株)千早銘木	千早赤阪村中津原462番地	0721-70-2111	○			大阪府知事(3)第53465号	http://chihaya-meimoku.com/
富田林市	4	(株)LIXILリアルティ南大阪営業所	富田林市藤沢台3丁目1番11号	0721-28-3119	○	○		国土交通大臣(3)第7889号	http://kouwa.lixil-fudousan.jp
羽曳野市	5	サンパルホーム	羽曳野市西浦1581-1	072-950-4538	○	○		大阪府知事(5)第47435号	http://www.sunpal-home.jp/
藤井寺市	6	クラストホーム(株)一笑	藤井寺市春日丘1-9-30-1F	072-931-3060	○	○		大阪府知事(1)第60148号	https://www.kurasuto-home.jp/
大阪狭山市	7	(株)SUMONET	大阪狭山市半田1丁目224番地66	072-360-0777	○	○	○	大阪府知事(1)第59410号	https://www.sumo-net.com/
藤井寺市	8	(株)ミヤウチ住センター	藤井寺市御舟町1番63号	072-953-2345	○		○	大阪府知事(13)第14414号	https://miyauchii.com/

空家バンク制度 登録事業者一覧(令和3年2月時点)

市町村	番号	事業者名	所在地	連絡先	仲介可能な業務			免許番号	ホームページ
					売買	賃貸	その他		
太子町	1	三協住宅	太子町春日273-1	0721-98-1622	○	○		大阪府知事(10)第25069号	
	2	大聖不動産	太子町春日98-194	0721-98-2622	○	○		大阪府知事(3)第53816号	https://www.taisei-reality.com/
千早赤阪村	3	(株)千早銘木	千早赤阪村中津原462番地	0721-70-2111	○			大阪府知事(3)第53465号	http://chihaya-meimoku.com/
富田林市	4	(株)LIXILリアルティ南大阪営業所	富田林市藤沢台3丁目1番11号	0721-28-3119	○	○		国土交通大臣(3)第7889号	http://kouwa.lixil-fudousan.jp
羽曳野市	5	サンバルホーム	羽曳野市西浦1581-1	072-950-4538	○	○		大阪府知事(5)第47435号	http://www.sunpal-home.jp/
藤井寺市	6	クラストホーム(株)一笑	藤井寺市春日丘1-9-30-1F	072-931-3060	○	○		大阪府知事(1)第60148号	https://www.kurasuto-home.jp/
大阪狭山市	7	(株)SUMONET	大阪狭山市半田1丁目224番地66	072-360-0777	○	○	○	大阪府知事(1)第59410号	https://www.sumo-net.com/
藤井寺市	8	(株)ミヤウチ住センター	藤井寺市御舟町1番63号	072-953-2345	○		○	大阪府知事(13)第14414号	https://miyauchij.com/

空家等の調査に係る運用マニュアル

太子町 まちづくり推進部 地域整備課

平成31年2月

目 次

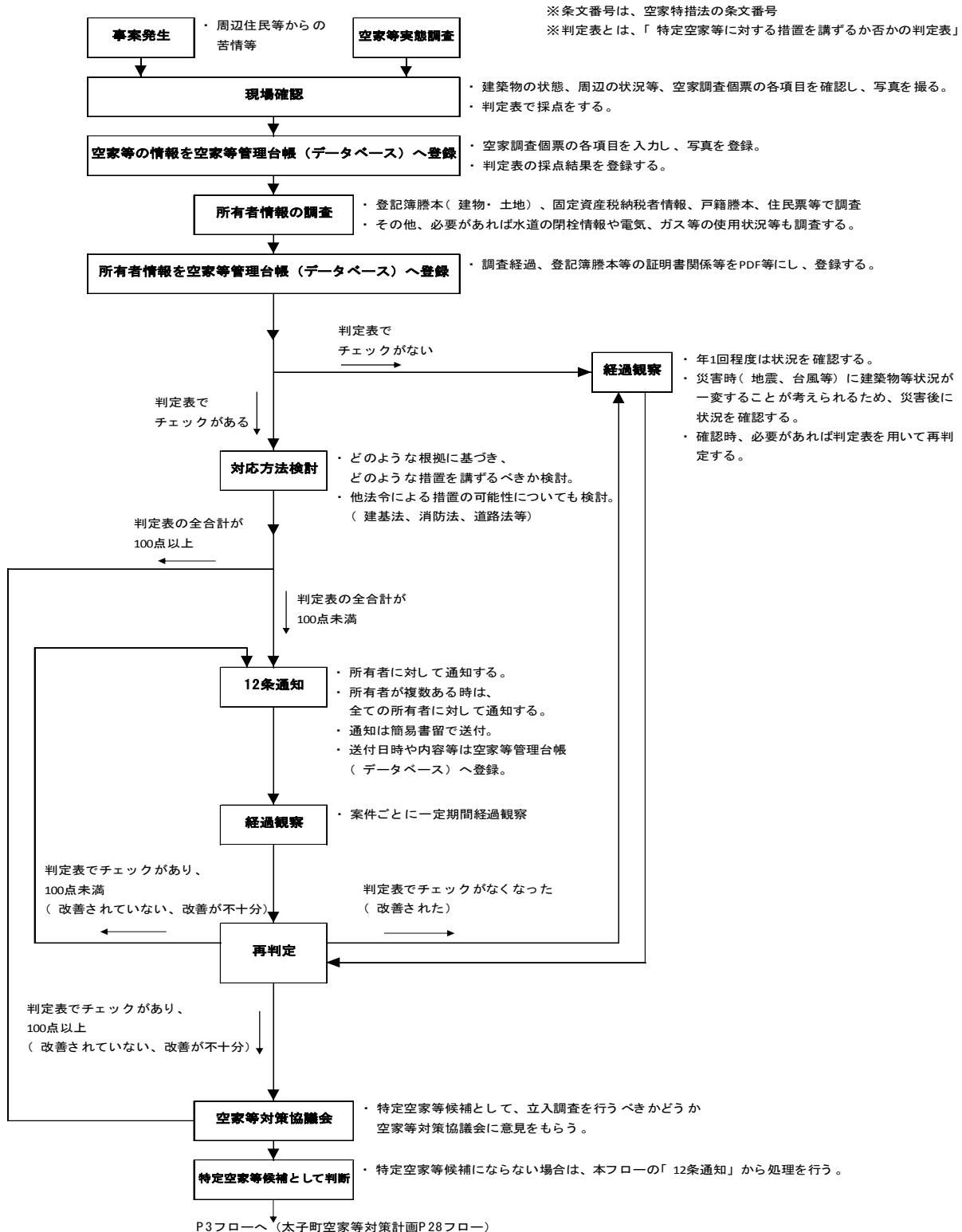
第 1	はじめに	1
第 2	特定空家等に対する調査・措置に係る作業フロー	2
第 3	「空家等」及び「特定空家等」の定義	4
第 4	空家等の所有者等に関する情報の把握	5
第 5	特定空家等の特定と判断の参考とする事項	9
第 6	特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断の参考となる基準	13
資料	悪影響の範囲が 2 倍となる路線図	24

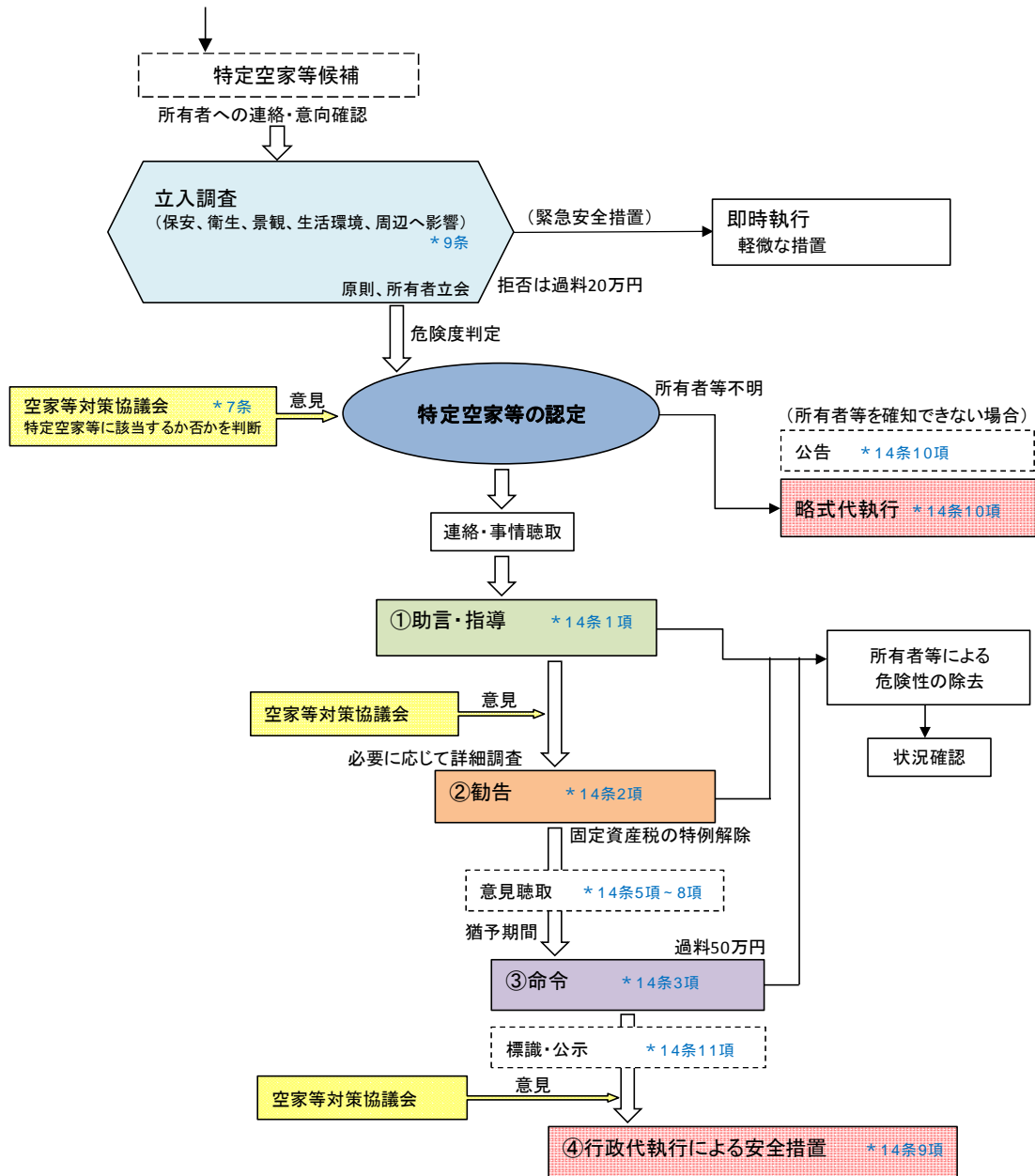
- 国においては、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）を公布し、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行された。
- 平成 27 年 2 月 26 日には、空家特措法に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「国基本指針」という。）、平成 27 年 5 月 26 日に、空家特措法に規定される「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「国特定空家等ガイドライン」という。）が定められた。
- 国特定空家等ガイドラインでは、「市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「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。」とされている。
- 本運用マニュアルは太子町における「特定空家等」の判断となる基準等について作成するものである。

第2

特定空家等に対する調査・措置に係る作業フロー

- 空家特措法及び国基本指針、国特定空家等ガイドラインに基づき、特定空家等に対する措置に係る作業フローを次に示すとおりとなる。





①命令に係る事前通知
 (空家特措法第14条第4条)
【記載内容】
 ○対象となる特定空家等
 ○命じようとする措置の内容

第3

「空家等」及び「特定空家等」の定義

- ・ 空家特措法及び国基本指針、国特定空家等ガイドライン等に定義される「空家等」及び「特定空家等」をまとめると、次のとおりである。

○「空家等」（空家特措法第2条第1項）

- ・ 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がなされていないこと^{※3}が常態である^{※4}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。

※1 建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義（国基本指針一3）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等。火災等により屋根が崩落したものや、工事途中で屋根が存在しないものも含む。

※2 ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物（国基本指針一3）

※3 人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう（国基本指針一3）

※4 建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる（国基本指針一3）

○国基本指針及び国特定空家等ガイドライン以外で国から示されているもの

- ・ 建築物：建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由によりなくなった建築物^{※1}、工事途中で放棄された建築物^{※1}、老朽化等により既に倒壊した状態の建築物^{※3}、火災等により残材等が残る状態の建築物^{※3}
 - ・ これに付属する工作物：壁付看板^{※3}
 - ・ 「概ね年間を通して」とは概ね1年間を通しての意味である^{※1}
 - ・ その敷地（その他の土地に定着する物を含む）：雑草^{※2}（含まれると解する）、空き家の敷地内の自立看板^{※3}
 - ・ 空家等に該当しないもの：空家等がない空き地^{※1}、長屋や共同住宅で一部の住戸が使用されている場合^{※3}
- ※1 基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答（第一弾）H26.4.13
※2 基本指針に対する御質問及び御意見に対する回答（第二弾）H26.5.26
※3 ガイドライン(案)に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方

○「特定空家等」（空家特措法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態にあると認められるもの

- (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) 適切な管理が行な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

- 空家等の所有者等の特定を行うため、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用する。
- また、空家特措法第 10 条においては、
 - ① 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。
 - ② この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求める。
(電気、ガス等の供給事業者に、該当空家等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報提供を依頼する。)

・ 上記のような所有者等調査を行っても、所有者や法定相続人にたどり着かない場合がある。このような場合、空家等の管理人の選任等に向け、以下のような諸制度の活用について検討する。

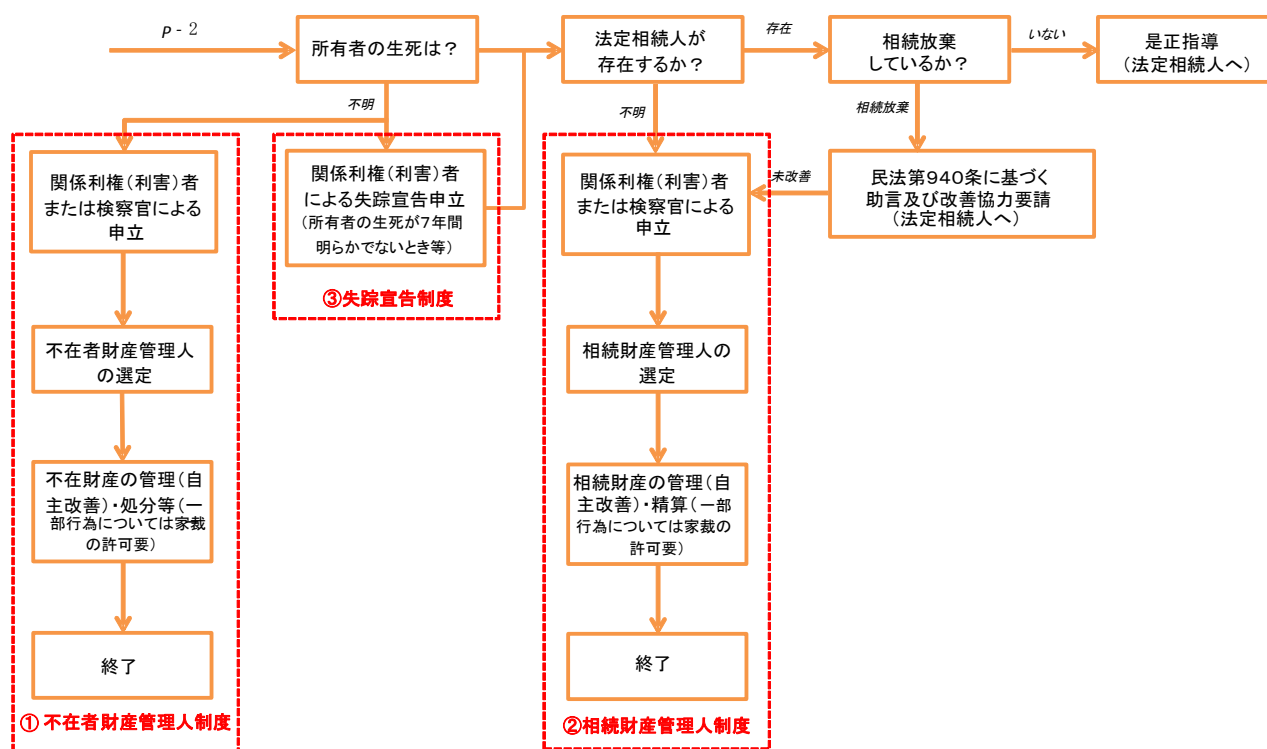
1) 空家等の所有者等の所在が不明な場合や相続人が明らかでない場合に、その財産を管理する者をおく制度

- ①不在者財産管理人制度
- ②相続財産管理人制度

2) 空家等の所有者等の生死が不明な場合に、その生死不明者を法律上死亡したものとみなし、または戸籍上死亡したものとする制度（これにより相続を開始させ、相続人を新たな権利者とすることができる）

- ③失踪宣告制度

・ なお、上記に係る措置の作業フローは、次に示すとおりとなる。



※ 中国地方整備局「空き家の所有者特定フロー」を基に、大阪府で作成

(参考)

①不在者財産管理人制度

【目的】

この制度は従来の住所または居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に、財産を管理する者がいない場合において、家庭裁判所に、財産を管理する者（不在者財産管理人）の選任を申し立てて不在者財産管理人を選任してもらい、その不在者の財産に関する管理、保存、場合によっては家庭裁判所から権限外行為の許可を得た上で処分といった行為を行えるようにする制度で、これによって、不在者の財産が、権利の行使もされず、散逸するままとなる不都合な状況が回避されることになる。

【内容】

家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができる。選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができるとされている。

参考：裁判所HP・不在者財産管理人の選任

[\(http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_05/\)](http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_05/)

②相続財産管理人制度

【目的】

相続の対象となる財産をめぐっては、現実に種々の法律関係が錯綜しており、かかる相続財産を相続人不存在の理由により、無管理の状態のまま放置することは、相続財産の散逸を招くのみならず、相続債権者や受遺者の利益を害することとなる。よって、これらの不都合を是正して、相続財産の管理および清算を行い、法律関係の安定性の確保をはかるために設けられたのが、相続人不存在のための財産管理制度である。

この制度により、相続人のあることが明らかでないときは、相続財産が法人とされ、相続財産管理人が選任されるが、この選任された相続財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て相続財産に属する建物等の売却を行うことが可能とされている（民法第28条（民法第953条により準用））。

【内容】

相続財産管理人制度では、相続人のあることが明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）は、相続財産を当然に法人とする（相続財産自体が、管理と清算等を目的とする一種の財団法人となって、独立の権利義務の帰属主体となるという趣旨）ことによって（民法第951条）、法律上の帰属主体を創設し、その管理を相続財産管理人に委ね（民法第952条）、この相続財産管理人が、相続財産法人の法定代理人として、相続財産の管理と清算（民法第957条）を行うこととしている。

この相続財産管理人の選任は、利害関係人または検察官が家庭裁判所に請求することによって行われ、このようにして選任された相続財産管理人は、財産を管理、保存等するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不動産の売却等を行うことができるとされている。一方、家庭裁判所は、相続人をさがすため、期間を定めて公告を行い（民法第958条）、期間内に相続人が現れなければ、相続人不存在が確定する（民法第958条の2）。

相続人不存在確定日後、特別縁故者から3ヶ月以内に分与請求がなく、あるいは申し出がなされても、なお残余財産がある場合は国庫に帰属する。

なお、国庫への帰属は大変ハードルが高いと考えられ、国庫帰属のための協議相手や国庫に引き継ぐことが適当な状況にあるのか等について弁護士等への事前相談が必要と考えられる。

参考：裁判所HP・相続財産管理人の選任

[\(http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/\)](http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/)

③失踪宣告制度

【目的】

生死が一定期間不明な場合に、この生死不明の者（不在者）を法律上死亡したものとみなし、生死不明の状況を解消するための制度が「失踪宣告制度」で、この失踪宣告により、不在者は、法律上死亡したものとみなされ、相続が開始され、以後、相続人を特定し、手続を進めることが可能となる。

【内容】

人の生死が一定期間不明のとき、その不在者との間に利害関係を有する者（配偶者や推定相続人、受遺者、親権者、不在者の財産管理人、終身定期金の債務者がこれにあたり、失踪者の債権者や検察官はこれにあたらぬ）は、相手方が長期にわたり不在のため、権利の行使や義務の履行等に支障が生じることになる。このため民法では、利害関係人の請求により、家庭裁判所がその不在者を死亡したものとみなす失踪宣告制度が定められており、失踪の種類としては「普通失踪」と「危難失踪（特別失踪）」の2種類が存在する。（普通失踪宣告に必要な生死不明の期間は7年間）

参考：裁判所HP・失踪宣告

[\(http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_06/\)](http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_06/)

1. 特定空家等の特定

- ・ 特定空家等とは、空家特措法第2条第2項において、空家等が以下4つの各状態であると認められる場合と規定されている。
 - 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
- ・ 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。（基本指針一七）
- ・ 特定空家等の特定は、まず、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建築物等を次の方法等により把握する。
 - ① 近隣住民等からの通報等
 - ② 建築指導部局、環境部局、道路部局等の日々及び取組月間等のパトロール
 - ③ 空家等実態調査
- ・ 次に、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どうかを判断する。（国特定空家等ガイドライン第1章2.（2））
- ・ 行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、空家特措法に限らず、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場合が考えられる。例えば、次のものがある。
 - ① 現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置
 - －大阪府において、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」を作成
 - －国において、「既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）」を作成
 - ② 火災予防の観点からの消防法に基づく措置
 - ③ 立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法に基づく措置
 - ④ 災害時における障害物の除去の観点からの災害救助法に基づく措置（国特定空家等ガイドライン第1章2.（3））

- ・ 上記①の建築基準法に基づく措置については、建築基準法第10条第1項及び第2項の規定では、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生的有害となるおそれがあると認める既存不適格建築物に対して、予防的な措置として、特定行政庁が必要な勧告、是正等の命令を行うことができるのは、多数の者が利用する特殊建築物等の場合であり、その他の建築物については、同法第10条第3項の規定により、既に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態であると認められる場合において、特定行政庁が必要な措置（除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等）をとることを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、命ずることができるとされている。（既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言））
- ・ また、建築基準法では、空家のみならず、使用されている建築物も対象となっていることから、既存不適格建築物が既に著しく保安上危険な状態であると認める場合には、建築物の除却だけでなく、必要な措置を命ずることもできる。（既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言））
- ・ 以上のことにより、空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況（将来の蓋然性を含むかどうか）、空家が使用されているかどうか、既存不適格建築物かどうか、助言・指導・勧告を行うかどうかによって、空家特措法を活用するか、建築基準法を活用するかを判断することになると考えられる。下記は、これらをマトリックス上に整理したものである。

	使用の有無	既存不適格かどうか	助言・指導	勧告	命令	代執行
保安上危険となるおそれ（空家特措法）	×	—	○	○	○	○
保安上危険となるおそれ（建基法（特殊建築物等））	○	○	×	○	○	○
保安上危険な状態（建基法（特殊建築物等以外））	○	○	×	×	○	○
衛生上有害となるおそれ（空家特措法）	×	—	○	○	○	○
衛生上有害となるおそれ（建基法（特殊建築物等））	○	○	×	○	○	○
衛生上有害な状態（建基法（特殊建築物等以外））	○	○	×	×	○	○
景観を損なっている状態（空家特措法）	×	—	○	○	○	○
放置することが不適切である状態（空家特措法）	×	—	○	○	○	○

2. 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・ 空家特措法に基づき「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が空家特措法第2条第2項に規定する状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。（国特定空家等ガイドライン第2章）
- ・ 「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記Ⅰを参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、Ⅱ及びⅢに示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。
 - Ⅰ 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - Ⅱ 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
 - Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性（国特定空家等ガイドライン第2章）
- ・ 上記Ⅰの「特定空家等」の判断の参考となる基準として、国特定空家等ガイドラインでは、空家特措法第2条第2項に規定する各状態別に示しているが、特に「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」の判断については、太子町において、「被災建築物応急危険度判定マニュアル」「特殊建築物等定期調査業務基準」「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」等（以下、「判定マニュアル等」という。）を参考に判断する。
- ・ 上記Ⅱの「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」については、「特定空家等」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としている。
 - （国特定空家等ガイドライン第2章（2））
- ・ その例示として、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられるとしている。
 - （国特定空家等ガイドライン第2章（2））
- ・ 上記Ⅲの「悪影響の程度と危険等の切迫性」については、Ⅱ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する必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなるとしている。
 - （国特定空家等ガイドライン第2章（3））

- その例示として、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられるとしている。

(国特定空家等ガイドライン第2章(3))

- ・ 「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、第5の2で見たように、下記Ⅰを参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、Ⅱ及びⅢに示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。
 - Ⅰ 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - Ⅱ 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
 - Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性(国特定空家等ガイドライン第2章)
- ・ 国特定空家等ガイドラインにおいて、別紙として、上記Ⅰの参考となる基準が示されているので、それを基本に、Ⅱ及びⅢを加味した「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての判断の参考となる基準を以下に示す。
- ・ なお、上記Ⅰの基準の「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」については、国特定空家等ガイドラインに準拠した基準と併せて、国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言（国特定空家等ガイドライン運用マニュアル）（平成27年12月大阪府（住宅まちづくり部都市住居課））及び「判定マニュアル等」における基準を参考とするとともに、建築物全体の危険性を簡易に判断できる基準も示す。

特定空家等の候補の判断基準

- (1) 空家等が、次のいずれかの状態に該当すると判断した場合に特定空家等の候補となるか否かを判定表にチェックする。
- 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
別表第1 建築物の部分欄に掲げる建築物全体及び各部分が、状態欄に示すいずれかの状態の該当するものをいう。
 - 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
別表第2 原因欄の原因により、状態欄に示すいずれかの状態の該当するものをいう。
 - ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
別表第3 原因欄の原因により、状態欄に示すいずれかの状態の該当するものをいう。
 - 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
別表第4 原因欄の原因により、状態欄に示すいずれかの状態の該当するものをいう。
- (2) (1) の判断にあたっては、別表第1 から別表第4 の判断基準欄に掲げる基準及び判断方法欄に掲げる方法により判断するものとする。
- (3) (1) の①から④のいずれかの状態の該当する空家等については、周辺への影響及び危険の切迫性の有無を判断する。判断にあたっては、別紙1 から別紙4 の状態欄に掲げるいずれかの状態に該当すると判断した項目について、その状態が周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、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、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ものとする。

特定空家等の候補の判断

特定空家等の候補の判断に当たっては、複数の調査員で行うこととし、調査員全員の一致により判断するものとする。

別表第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がある状態

建築物の部分	認められる状態	判断基準	判断方法	予見される悪影響の範囲
建築全体	建築物に著しい傾斜が認められる。	1階部分の四隅の柱の平均が1/20超の傾斜が認められる。 (被災建築物応急危険度判定マニュアル)	下げ振り測定	隣接家屋や道路等の間に空地が有るか否か
	 <p data-bbox="699 904 1299 931">出典：既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言)</p>			
建築物の構造耐力上主要な部分	基礎が著しく破損又は変形している。	2mm以上のひび割れが1mに複数ある又は基礎を分断する変形がある。 (被災建築物応急危険度判定マニュアル)	クラックスケール測定及び目視	隣接家屋や道路等の間に空地が有るか否か
	 <p data-bbox="676 1406 1273 1473">出典：災害に係る住家の被害認定基準運用指針 既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言)</p>			
	土台が著しく腐朽又は破損している。	土台に腐食、損傷又は蟻害があり大きな断面欠損が発生している又は緊結金物に著しい腐食がある。 (特殊建築物等定期調査業務基準)	目視	隣接家屋や道路等の間に空地が有るか否か
	 <p data-bbox="932 1984 1302 2011">出典：特殊建築物等定期調査業務基準</p>			

<p>基礎と土台に著しいずれが生じている。</p>	<p>基礎幅より土台等がはみ出す程のずれ、脱落、又は浮が生じていて上部構造を支える役割をはたしていない。 (震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針)</p>	<p>目視</p>	<p>隣接家屋や道路等の間に空地があるか否か</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">出典：特殊建築物等定期調査業務基準</p>			
<p>柱、はり、筋かいが著しく腐朽、破損又は変形している。</p>	<p>柱、はり、棟、筋かいに大きな亀裂がある、破断している又は変形がある。腐食又は蟻害があり、大きな断面欠損が発生している。 (被災建築物応急危険度判定マニュアル)</p>	<p>クラックスケール測定及び目視</p>	<p>隣接家屋や道路等の間に空地があるか否か</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">出典：災害に係る住家の被害認定基準運用指針</p>			
<p>柱とはりに著しいずれが発生している。</p>	<p>複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される。 (既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言))</p>	<p>目視</p>	<p>隣接家屋や道路等の間に空地があるか否か</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">出典：災害に係る住家の被害認定基準運用指針</p>			

<p>屋根ふき材等</p>	<p>屋根ふき材等が剥離、破損している。</p>	<p>屋根ふき材等が脱落しそうな状態を確認できる場合。 但し、道路や人家等に影響を与えない場合はこの限りではない。 (既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言))</p>	<p>目視</p>	<p>隣接家屋や道路等の間に空地があるか否か</p>
		<p>出典：災害に係る住家の被害認定基準運用指針</p>		
<p>外壁の外装材等</p>	<p>外壁の外装材等が剥離、破損している。</p>	<p>外壁の外装材等が脱落しそうな状態を確認できる場合。 但し、道路や人家等に影響を与えない場合はこの限りではない。 (既存不適格建築物に係る是正命令について(技術的助言))</p>	<p>目視</p>	<p>隣接家屋や道路等の間に空地があるか否か</p>
		<p>出典：災害に係る住家の被害認定基準運用指針</p>		
<p>その他の建築物の部分(看板、窓ガラス、屋外機等)</p>	<p>著しく腐食し、脱落等のおそれがある。</p>	<p>看板、窓ガラス、室外機等が腐食により、脱落しそうな状態を確認できる場合。 但し、道路や人家等に影響を与えない場合はこの限りではない。 (特殊建築物等定期調査業務基準)</p>	<p>目視</p>	<p>隣接家屋や道路等の間に空地があるか否か</p>
		<p>出典：特殊建築物等定期調査業務基準</p>		

<p>屋外階段又はバルコニー</p>	<p>著しく腐食し、脱落等のおそれがある。</p>	<p>屋外階段、バルコニーが腐食により傾斜して脱落しそうな状態を確認できる場合。 但し、道路や人家等に影響を与えない場合はこの限りではない。 (特殊建築物等定期調査業務基準)</p>	<p>目視</p>	<p>隣接家屋や道路等の間に空地があるか否か</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">出典：特殊建築物等定期調査業務基準</p>		<p>目視及び下 げ振り測定</p>	<p>隣接家屋や道路等の間に空地があるか否か</p>	
<p>門又は塀若しくは擁壁等の建築物の敷地内に存する工作物</p>	<p>著しく腐食、破損又は傾斜し、倒壊、崩壊等のおそれがある。</p>	<p>門、塀、擁壁等が傾斜し、倒壊、崩落等をしそうな状態を確認できる場合。 但し、道路や人家等に影響を与えない場合はこの限りではない。 (特殊建築物等定期調査業務基準・宅地擁壁老朽化判定マニュアル)</p>	<p>目視及び下 げ振り測定</p>	<p>隣接家屋や道路等の間に空地があるか否か</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">出典：特殊建築物等定期調査業務基準</p>		<p>目視及び下 げ振り測定</p>	<p>隣接家屋や道路等の間に空地があるか否か</p>	

別表第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

原因	建築物の状態	判断基準	判断方法
建築物又は設備等の破損等が原因	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	吹付け石綿が施工されていないかを確認し、適切な封じ込め措置がなされていないで露出している場合 (吹付け石綿については昭和50年頃まで、石綿含有吹付材については昭和63年頃まで使用がなされている。「目で見えるアスベスト建材(第2版)(国土交通省)H20.3」による)	目視
			
	出典：特殊建築物等定期調査業務基準		
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	複数名が明らかな悪臭の発生を確認できて、悪臭の発生場所を特定できる場合 (臭気については時間の経過に伴いその程度が低下することが想定されるため、調査時点で発生している臭気が、今後も断続的に発生し得るものかを適切に判断する必要がある。)	敷地境界から嗅覚による確認
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。	同上	同上	
ごみ等の放置、不法投棄が原因	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	同上	同上
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	多数のねずみ、はえ、蚊等の発生が確認できて、巣や発生元が空家等にあることを特定できる場合 (はえ、蚊等については、敷地境界においても、常に払う必要がある程、飛行していること。)	目視

別表第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

原因	建築物の状態	判断基準	判断方法
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	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。	空家等の写真を現地で撮影し、協議を行う。	目視及び写真による協議
	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	同上	同上
周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上、それぞれの部分に複数の傷んだり汚れた状態を確認できて、敷地外から見えている場合。	目視
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	複数の窓ガラスが割れている状態を確認できて、敷地外から見えている場合。	目視
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	左記の状態を確認できて、敷地外から見えている場合。	目視
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	左記の状態を確認できる場合 (周囲の住宅の立地状況を見て景観と著しく不調和か否かを判断すること。)	目視
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	左記の状態を確認できて、敷地外から見えている場合	目視

別表第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

原因	建築物の状態	判断基準	判断方法
立木等が原因	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。	腐朽、枝折れ等の散乱の要因が継続している場合	目視
	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。	その部分の通行が困難な程道路や隣地にはみ出ししている場合	目視
空家等に 住みついた動物等が原因	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。	継続して鳴き声等が大きく聞こえ、音源を特定できる場合	敷地境界から聴覚による確認
	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。	複数名が明らかに悪臭の発生を確認できて、悪臭の発生場所を特定できる場合	敷地境界から嗅覚による確認
	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。	敷地外に継続して飛散し、毛等が集積している状態が確認できて、発生元が特定できる場合	目視
	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。	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生が確認できて、巣や発生元が空家等にあることを特定できる場合 (はえ、蚊等については、敷地境界においても、常に払う必要がある程、飛行していること。)	目視
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	動物が住みついていることを確認できて、その動物が地域住民に被害を与える可能性が高いと判断される又は既に被害があった場合 (ハクビシン、ねずみ等)	目視
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	空家等がシロアリの巣であることが確認できる場合	目視
建築物等の不適切な管理等が原因	玄関等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。	玄関等の建物出入口が施錠されていない、又は人が容易に侵入できる程度の大きさの窓が割れている状態が確認できる場合	目視
	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。	通行が困難な状況が確認できて、土砂流出の要因が継続している場合	目視

II・III 悪影響の範囲と危険等の切迫性の対象について

判定項目	悪影響の範囲 ※1	危険等の切迫性 ※1
① 保安上危険となるおそれのある状態		
建築物が著しく倒壊等するおそれがある	○ ※3	○ ※4
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	○ ※3・5	○ ※4
擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	○ ※6	○ ※3
② 衛生上有害となるおそれのある状態		
建築物又は設備等の破損等がある状態	○ ※7	○ ※8
ごみ等の放置、不法投棄がある状態	○ ※7	○ ※9
③ 適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態		
既存の景観ルールに適合していない状態	×	×
周囲の景観と不調和な状態	×	×
④ 生活環境の保全のため放置することが不適切である状態		
立木が原因	×	○ ※3
空家等に住みついた動物等が原因 ※2	×	×
建築物の不適切な管理が原因	×	×

○：対象とする ×：対象としない

注意

- ※1 悪影響の範囲及び危険等の切迫性の点数が2倍となる場合。
- ※2 蜂は対象としない。
- ※3 町が定める道路または歩行者が多い通学路に面している場合。
(名称及び位置については、別添図面参照)
- ※4 隣接家屋や道路等との間に対象建築物の軒の高さ以上の空地が無い場合。
- ※5 建築物の相当な範囲でこの状態にある場合。
- ※6 崩壊や倒壊の恐れがあり、地下排水等に異常が考えられる場合。
- ※7 住宅密集地にある住宅で、改善することなく継続して放置されるおそれが大きい場合。
- ※8 近隣住民等に健康被害等の影響が考えられる場合。
- ※9 住宅密集地にある住宅で、改善することなく継続して放置されるおそれが大きく、ハエや蚊等が大量に発生している場合。

