

資 料 編

資料 1 . . . 空家等対策の推進に関する特別措置法	(P 30)
資料 2 . . . 飯山市空家等対策の推進に関する条例	(P 36)
資料 3 . . . 空家等に関する補助事業等	(P 40)
資料 4 . . . 空家等の調査における現地調査票	(P 44)
資料 5 . . . 特定空家等の判定	(P 45)

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）

（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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

- 2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 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 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとする

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)

第六条 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（第十四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若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 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 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 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、第十四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、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、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。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 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的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的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。
- 10 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、過失がなくてそ

の措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく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、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

公布：平成 26 年 11 月 27 日

施行：平成 27 年 2 月 26 日

（※特定空家等に対する措置の規定は平成 27 年 5 月 26 日施行）

資料 2

飯山市空家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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。)に定めるもののほか、空家等の適正な管理及び活用の促進に関し必要な事項を定めることにより、地域の安全・安心の確保及び生活環境を保全することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(市の責務)

第3条 市は、特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空家等の適正な管理及び活用の促進がなされるよう、必要な施策を総合的かつ効率的に実施するものとする。

2 市は、前項に規定する施策の実施に当たっては、空家等の所有者等、事業者及び市民の協力を得て行わなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適切に管理し、又は空家等を積極的に活用しなければならない。

(事業者の協力)

第5条 市内において不動産業、建設業その他の空家等の活用に関連する事業を営む者は、空家等の活用に関与するとともに、空家等の活用及び流通の促進に努めるものとする。

(市民等の協力)

第6条 市民並びに市内に建物、土地その他の工作物を所有する者及び市内の事務所又は事業所に勤務する者(次項において「市民等」という。)は、空家等が及ぼす生活環境への影響について理解を深め、良好な生活環境の確保に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、特定空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するように努めるものとする。

(空家等対策計画)

第7条 市長は、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、法第6条第1項に規定する空家等対策計画を定めるものとする。

(空家等対策協議会)

第8条 前条に規定する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、法第7条第1項の規定に基づき、飯山市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)

を置く。

2 協議会は、市長及び委員 12 人以内で組織する。

3 委員は、次の各号に掲げる者の中から、市長が委嘱する。

(1) 地域住民（公募による者を含む。）

(2) 学識経験者

(3) その他市長が必要と認める者

4 委員の任期は 2 年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

6 前各項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（緊急安全措置）

第 9 条 市長は、空家等の老朽化又は積雪、台風等の影響による建物その他の工作物（以下この項において「建物等」という。）の倒壊、建物等に用いられた建築資材等の飛散若しくは剥落又は建物等からの落雪により、人の生命若しくは身体又は財産に危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下この条において「緊急安全措置」という。）をとることができる。

2 市長は、緊急安全措置を実施したときは、空家等の所有者等に対し、次に掲げる事項を通知しなければならない。ただし、当該所有者等が既にこれを知っているときは、この限りでない。

(1) 緊急安全措置の実施概要

(2) 緊急安全措置の概算費用

(3) 所有者等の費用負担

(4) その他市長が必要と認める事項

3 第 1 項の場合において、市長は、緊急安全措置に要した費用を所有者等に請求することができる。

（公表）

第 10 条 市長は、法第 14 条第 3 項の規定による命令を受けた特定空家等の所有者等が、正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令に従わなかった所有者等の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）

(2) 命令に係る特定空家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、あらかじめ当該公表の対象となる所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

（関係機関との連携）

第 11 条 市長は、緊急を要する場合は、関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。

(支援)

第 12 条 市長は、空家等の所有者等に対し、空家等を適正に管理し、有効に活用するための必要な支援をすることができる。

(委任)

第 13 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成 24 年 10 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 28 年 3 月 29 日条例第 19 号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成 30 年 12 月 28 日条例第 25 号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(特別職の職員で非常勤の者の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 特別職の職員で非常勤の者の報酬及び費用弁償に関する条例 (昭和 43 年飯山市条例第 39 号) の一部を次のように改正する。

別表中

「

その他特別職の職員	予算の範囲内において、他の職員との権衡を考慮して任命権者が定める額				
-----------	-----------------------------------	--	--	--	--

」

を

「

空家等対策協議会の委員	日額 5,700 円				
その他特別職の職員	予算の範囲内において、他の職員と				

	の権衡を考慮して 任命権者が定める 額				
--	---------------------------	--	--	--	--

」

に改める。

資料 3

(1) 空家等に活用できる補助事業等

事業及び制度等の名称 (担当課等)	内 容	補助額等
飯山市空き家活用等 (空き家活用) 事業補助 (移住定住推進課)	飯山市空き家バンクに登録された物件で、物件の所有者が売却または賃貸するにあたって実施する、家財道具等の搬出処分・清掃等に要する経費に対し補助を行います。	補助対象経費の2分の1以内で、上限額を10万円とする。
飯山市空き家活用等 (空き家改修) 事業補助 (移住定住推進課)	飯山市空き家バンクに登録された物件で、物件を賃貸又は賃借する者が実施する、20万円以上の改修工事に要する経費に対し補助を行います。	補助対象経費の2分の1以内で、上限額を40万円とする。
飯山市三世代等同居住 宅建設支援事業(中古) (移住定住推進課)	三世代等で親等と同居又は近居する者で、中古物件の購入及び改修に要する経費に対し補助を行います。	補助対象経費が500万円以上で、最大80万円を補助する。 (条件により補助額が確定)
飯山市移住支援住宅建 設促進事業(中古) (移住定住推進課)	市内への移住者で、中古物件の購入及び改修に要する経費に対し補助を行います。	補助対象経費の2分の1以内で、最大80万円を補助する。 (条件により補助額が確定)
木造住宅の「無料耐震 診断」補助制度 (移住定住推進課)	昭和56年5月31日以前に着工された木造在来工法の工法により建てられた住宅における耐震診断にかかる費用に対し補助を行います。	補助対象経費の全額補助。
木造住宅の「耐震化工 事」補助制度 (移住定住推進課)	耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断された住宅について行う耐震補強または、現地建替え工事で、工事を行うことにより倒壊の危険性が低くなると診断されるものに直接要する費用に対し、補助を行います。	補助対象経費の5分の4以内で、上限額を100万円とする。

飯山市住宅屋根克雪化事業補助金 (移住定住推進課)	既設住宅の所有者が行う、屋根の融雪化工事または自然落雪式への改修工事、命綱固定金具の設置費用に対して補助を行います。 1. 融雪装置設置工事 2. 落雪式屋根改修工事 3. 命綱固定金具設置工事	1. 補助対象経費の5分の1以内で、上限額を60万円とする。(ただし、高齢者世帯等の場合は、補助対象経費の4分の1以内で、上限額を75万円) 2. 補助対象経費の5分の1以内で、最大45万円を補助する。(ただし、高齢者世帯等の場合は、補助対象経費の4分の1以内で、上限額を55万円) 3. 補助対象経費の3分の2以内で、上限額を20万円とする。 (条件により補助額が確定)
まち並修景整備支援事業補助金 (まちづくり課)	飯山市景観計画及び飯山まちづくりデザイン計画に準拠し、団体が定める景観形成住民協定若しくは風景づくり市民団体が定める規約等に基づく修景整備及び修景に関する活動に対し補助を行います。	1. 建築物の外観の整備 補助対象経費の2分の1以内で上限額を100万円とする。 2. 支障物件の除却 (家屋等) 補助対象経費の3分の1以内で上限額を50万円とする。 ほか

飯山市老朽危険空家等 解体撤去事業補助金 (危機管理防災課)	市内に所在する空家のうち、空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する特定空家等及び特定空家等に準ずるものとして市長が認めるものの解体、撤去及び処分のために行う工事に対し補助を行います。	補助対象経費の2分の1以内で、上限額を100万円とする。
--------------------------------------	---	------------------------------

(2) 空家等の利活用につながる事業等

事業及び制度等の名称 (担当課等)	内 容	補助額等
被相続人の居住用財産 (空き家)に係る譲渡 所得の特別控除特例 (移住定住推進課・危 機管理防災課)	相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又はその敷地等を、特定の期間の間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。	平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に売却したものが対象。
空き家バンク (移住定住推進課)	売買や賃貸を希望される空き家の所有者から情報提供を求め、市の公式ホームページに物件情報を公開し、移住定住で空き家の利用を希望される方に情報発信をします。	随時受付
空き家活用相談会 (移住定住推進課)	空き家等卖了りたい、貸したいなどの相談を希望される空き家等の所有者等に対し、相談会を開催します。	飯山市役所 移住定住推進課にて随時開催(予約制)

(3) 県が実施している空家等に関する補助事業等

事業及び制度等の名称 (担当課等)	内 容	補助額等
あんしん空き家流通 促進事業 (長野県)	居住を目的とする売買に供する一戸建ての住宅で、インスペクションに要する費用、または既存住宅売買瑕疵保険に要する費用に対し補助されます。	インスペクションも 費用の2分の1以内 (補助限度額 5万円/戸) 既存住宅売買瑕疵担 保保険の保険料の2 分の1以内

		(補助限度額 5 万円／戸)
--	--	-------------------

※ この他にも、国が実施する事業として、民間事業者等が実施する空家等の改修や撤去等に対し、間接的にその費用を補助する事業（空き家再生推進事業、空き家対策総合支援事業等）があるほか、空家等の取引を市町村が仲介する制度や定住推進に合わせた空家等対策に関する施策についても検討されています。

※ ただし、本資料編 3 に記載した各事業及び制度等については、令和 4 年度時点のものであり、本計画期間中に改廃及び関連事業等の追加等となる場合があります。

資料 4

空家等調査の流れ「④程度の判定」は下記調査票による。

空家等の調査 現地調査票					
整理番号					
調査日時	令和 年 月 日 () AM・PM :				
建物の所在地	住所：飯山市 大字 行政区：				
建物の構造	・木造（古民家・軸組工法・その他（ ）） ・R C 造 ・S 造 ・その他（ ）				
階数	・平屋 ・2 階建て ・高床式 2 階建て ・3 階建て以上				
屋根雪処理	・雪下し ・自然落下 ・融雪 ・耐雪		建築時期	・S56以前・S57以降	
接道状況	・公道 ・なし ・通路長い		増築・改修	・あり ・なし	
用途	・専用住宅 ・店舗等併用住宅 ・事業所（ ） ・倉庫・蔵 ・その他（ ）				
調査者	所属 氏名				
1 家屋等の具体的な状況					
評価項目	評価内容				
屋根の状況	・正常 ・一部（劣化・破損） ・大きく（劣化・破損） ・陥没あり				
外壁の状況	・正常 ・一部（劣化・破損） ・大きく（劣化・破損） ・崩壊あり				
建物の傾き	・なし ・一部 ・全体 ・崩落				
ドア・窓	・正常 ・一部（劣化・破損） ・大部分（劣化・破損）				
他（ ）	・一部（劣化・破損） ・大部分（劣化・破損） ・その他（ ）				
他（ ）	・一部（劣化・破損） ・大部分（劣化・破損） ・その他（ ）				
立地上利用 困難な理由	・除雪路線外 ・接道なし ・				
2 管理の具体的な状況					
評価項目	評価内容				
雑草・立木 の状況	・良い ・あまり良くない ・悪い（状況： ） ・不明				
ゴミ投棄堆積 の状況	・ない ・少し有り ・多くあり ・危険物あり（ ） ・不明				
動物・虫 の状況	・形跡なし ・敷地侵入形跡 ・家屋侵入形跡 ・虫発生 ・不明				
第三者への 危険性	・ない ・落雪（道路・隣地） ・他あり（ ）				
3 空家等状態の判定					
優先度	家屋状態の判定		管理状態の判定		総合判定
A (不良)	劣化若しくは破損が著しく、 利用困難、若しくは立地上利 用困難。		管理状態が悪い。立地上、第三者への被 害を懸念する場所では、被害を与える可 能性が高い。		
B (普通)	劣化若しくは破損が認められ るが利用可能。		管理状態が良好とは判断できない。立地 上、第三者への被害を懸念する場所 では、管理状況次第で可能性がある。		
C (良)	現状若しくは一部小規模修繕 程度で利用可能。		良好に管理されている。立地上、第三 者への被害を懸念する場所であっても可 能性が低い。		
※ 総合判定は家屋状態判定、管理状態判定どちらか優先度が高い判定を採用					

資料 5

○特定空家等の定義（空家等対策特別措置法第2条第2項）

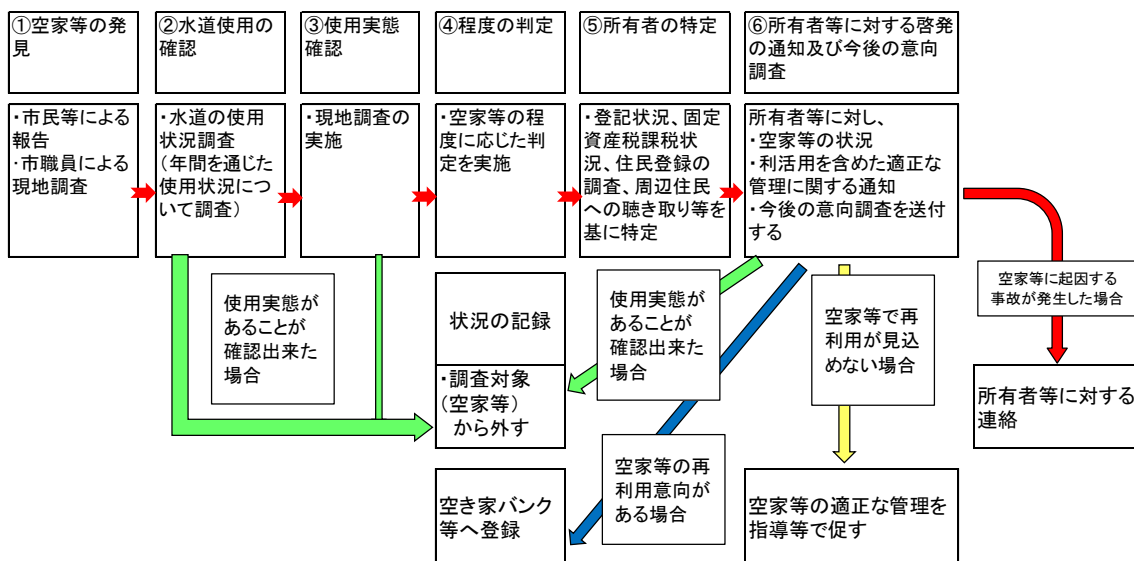
下記Ⅰ～Ⅳのいずれかに該当する空家等

- Ⅰ．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
- Ⅱ．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
- Ⅲ．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
- Ⅳ．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）特定空家等の判定基準について

上記Ⅰ～Ⅳについてそれぞれ、判定基準を設けることとしますが、以下に基づいて実施していきます。

空家等調査の流れ



（図－11）空家等の調査及び所有者等に対する啓発活動実施の流れ

図－12（計画書P20）の優先度Aの物件に対し、⑥の啓発及び意向調査において、回答がなかった、または改善する意思がみられず、周辺に悪影響を及ぼす場合

→ 本資料編5に記載する判定表で、空家等の判定を行うものとします。判定の結果が、Ⅰの判定に関する判定表において、100点以上のもの、若しくはⅡ、Ⅲ、Ⅳの判定表において、いずれかが70%以上の評価に至った場合は、飯山市特定空家等判定委員会で判定し特定空家等として認定を行います。また認定後、飯山市空家等対策協議会へ報告を行い、承認をいただきます。

⑥の意向調査等において、所有者等から連絡があり、改善する意思がみられる場合
→ 今後の改善予定等について聴き取り、当分の間は特定空家等としての認定はせず、経過を観察する。

(2) I の判定に関する判定表

建物の危険度判定表

整理番号		調査日時					
		平成 年 月 日 () 時 分開始 時 分終了					
建物の所在地		飯山市					
調査員住所・氏名		飯山市 ㊞					
評価区分	評価項目	評価内容	摘要	評価	(最高評価) 小計		
1	構造の一般の程度	①基礎 ア 構造耐久力上主要な部分である基礎が玉石であるもの イ 構造耐久力上主要な部分である基礎がないもの		10 20	(45)		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの			25	
		2	③基礎、土台、柱又ははり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し又は破損しているもの			25
イ 基礎の不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台または柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの				50			
ウ 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの又は現に大部分が崩壊しているもの				100			
④外壁	ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの			15			
	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの			25			
⑤屋根	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの			15			
	イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏側、たる木等が腐食したもの又は軒のたれ下がったもの			25			
	ウ 屋根が著しく変形したもの又は屋根ぶきの材料の著しい剥落等により雪下ろしが不可能なもの			50			
3	防火上又は非難上の構造の程度		⑥外壁 ア 延焼のおそれのある外壁があるもの イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの		10 20	(30)	
			⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10
		4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの		
5	落雪による危険の程度	⑨道路との間隔	道路に面する外壁と道路境界線との間隔が2m以内で、屋根からの落雪が道路通行者に危険を及ぼすおそれがあるもの		30	(50)	
		⑩隣家との間隔	隣家に面する外壁と当該隣家との外壁との間隔が2m以内で、屋根からの落雪が隣家に危険を及ぼすおそれがあるもの		20		
備考：一の評価項目につき当該評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。				合計	点		
○コメント（調査所見及び危険除去のための改善措置）							
「第三者へ危害を及ぼす恐れ」の判定表					判定		
敷地周囲の状況から見た崩壊、落下による影響が敷地外及び第三者へ危害を及ぼす恐れ（敷地、傾斜地、堀等の状況）					□有・□無		
状 況							

(3) I に関する判定基準

建物の危険度判定基準

空き家の危険性に関する判定方法について 平成23年12月 国土交通省 住宅局 「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」等を参考に、市独自の判定基を設け、空き家の危険性について判定 判定方法概略 以下の(1)の評価及び(2)の判定により危険性を判定																			
(1) 不良度判定による構造判定基準を参考とし、判定表により評点を付ける <table border="1"> <thead> <tr> <th>評 定 区 分</th> <th>評点の上限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 構造の一般の程度</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>2. 構造の腐朽又は破損の程度</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>3. 防火上又は避難上の構造の程度</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>4. 排水設備</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>5. 落雪による危険の程度</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>最大得点</td> <td>235</td> </tr> </tbody> </table> 上記の区分に応じた採点の合計点によって以下の判定。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>上記合計100点未満</th> <th>上記合計100点以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不良住宅として判定。 ただし、倒壊の可能性が低く 今後の腐朽に対し注意が必要。</td> <td>不良住宅として判定。 倒壊の可能性が高い。</td> </tr> </tbody> </table>		評 定 区 分	評点の上限	1. 構造の一般の程度	45	2. 構造の腐朽又は破損の程度	100	3. 防火上又は避難上の構造の程度	30	4. 排水設備	10	5. 落雪による危険の程度	50	最大得点	235	上記合計100点未満	上記合計100点以上	不良住宅として判定。 ただし、倒壊の可能性が低く 今後の腐朽に対し注意が必要。	不良住宅として判定。 倒壊の可能性が高い。
評 定 区 分	評点の上限																		
1. 構造の一般の程度	45																		
2. 構造の腐朽又は破損の程度	100																		
3. 防火上又は避難上の構造の程度	30																		
4. 排水設備	10																		
5. 落雪による危険の程度	50																		
最大得点	235																		
上記合計100点未満	上記合計100点以上																		
不良住宅として判定。 ただし、倒壊の可能性が低く 今後の腐朽に対し注意が必要。	不良住宅として判定。 倒壊の可能性が高い。																		
(2) 第三者へ危害を及ぼす恐れによる判定 空き家の状態及び、敷地周囲の状況から見た崩壊、落下による影響が敷地外及び第三者へ危害を及ぼす恐れについて判定。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>第三者へ危険を及ぼす恐れ</th> <th>第三者へ危険を及ぼす恐れ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>無</td> <td>有</td> </tr> </tbody> </table>		第三者へ危険を及ぼす恐れ	第三者へ危険を及ぼす恐れ	無	有														
第三者へ危険を及ぼす恐れ	第三者へ危険を及ぼす恐れ																		
無	有																		

(4) IIに関する判定表

調査回数	第 回	Ⅱ. 判定調査票		調査日時	調査者名			
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								
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	吹き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ト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、不法投棄によりねずみ、ほ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	上記のいずれかが原因で近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない。	—	ある。			
			判定結果					評価点合計
特記事項			判定基準点					
			特定空家等判定(%)					

(5) Ⅲに関する判定表

調査回数	第 回	Ⅲ. 判定調査票	調査日時	調査者名	評価点
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					
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)
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しまっただらの状態にある。
	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。	一枚もしくは小さな破損がある。	割れた窓ガラスが複数確認できる。
	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。
敷地	門扉	破損、歪み等がある。(10)	破損等はない。	—	破損等がある。
	建築物周辺	外壁が嵩で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある。(30)	嵩はないもしくは一部しかない。	一部窓等が確認できるが広範囲が覆われている。	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。	繁茂により建築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)	敷地外にはでていない。	—	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。
	高社山麓・千曲川下流域景観育成重点地域内にある。(50)	ない。	—	—	ある。
	上記のいずれかが原因で近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)	ない。	—	—	ある。
判定結果					
				評価点合計	
特記事項				判定基準点	
				特定空家等判定(%)	

(6) IVに関する判定表

調査回数	第 回	IV. 判定調査票	調査日時	調査者名	評価点
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					
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)
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。
		立木の枝等が繁茂している。(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おそれがある。(50)	おそれなし。	—	おそれあり。
		鳴き声等が頻繁に聞こえる。(10)	聞こえない。	—	聞こえる。
動物	動物	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。
		侵入の形跡がある。(10)	確認できない。	—	確認できる。
		近隣の畑等に農作物被害が出ている。(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。
		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階もしくは道路側等侵入が容易な場所が破損。
防災等	建物	屋根と隣接する道路や空家等が屋根から落雪し堆雪する幅の距離内にある。(50)	ない。	—	ある。
		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。	大量もしくは侵入が容易な場所に放置されている。
		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。	大量も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	上記のいずれかが原因で近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない。	—	ある。
判定結果					
				評価点合計	
特記事項					判定基準点
					特定空家等判定(%)