

## 資料編

---

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 三田市特定空家等認定基準
- 3 三田市空家等対策協議会

## 1 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

### 空家等対策の推進に関する特別措置法

#### (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。

#### (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っ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って、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（過失がなくて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。

## 三 田 市 特 定 空 家 等 認 定 基 準

令和5年4月  
三 田 市

## 1. 趣旨

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズなどの変化等に伴い、空家等が年々増加しており、適切に管理されない空家等が、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合がある。

本市においては、空家等は所有者等が自らの責任により適切に管理すべきであることを前提としているが、空家等のなかでも、特に適切な管理がされずに周辺的生活環境に著しい影響を及ぼしている空家等に対して、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「空家法」という。）第2条第2項に規定する「特定空家等」に認定し、必要な措置を講じていくために、本ガイドラインを策定する。

本ガイドラインは、「特定空家等」を認定するために、【「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）※出典：国土交通省】を参考に作成したものである。

## 2. 基本的な考え方（対応方針）

空家等の管理については、所有者又は管理者（以下所有者等）にその責務がある（空家法第3条）。そのため、市では適切な管理がされていない空家等については、所有者等を把握したのち空家法第12条に基づき、情報提供や助言を行い、適切な管理による改善を促してきたが、なかには改善が図られない空家等も見受けられる。

そのため、本ガイドラインに基づき「特定空家等」と認定した空家等については、空家法第14条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていき、それでも改善が図られない特定空家等で「特に必要がある」と認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていく。なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれていることから、慎重に手続きを進めていくこととする。

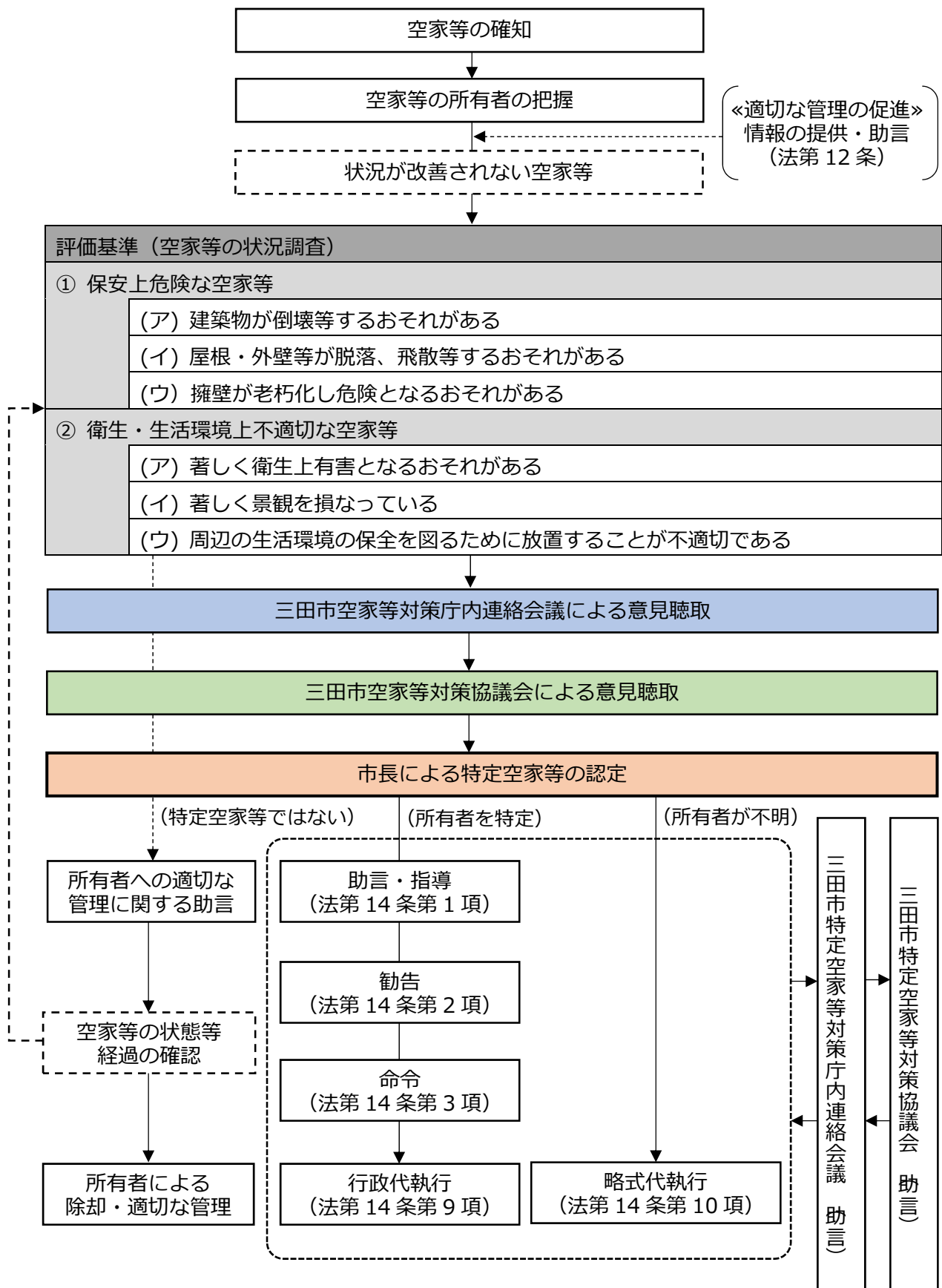
## 3. 特定空家等とする空家等の状態

空家等が以下のいずれかの状態であり、かつ、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場合は、当該空家等を特定空家等として認定する。

空家等の区分		空家等の状態（空家法の定義）	ページ
①	保安上危険な空家等	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	P3～5
②	衛生・生活環境上不適切な空家等	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	P6
		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	



#### 4. 特定空家等に関する事務フロー



※ 所有者不明の場合、上記フローとは別に「不在者財産管理人制度」や「相続財産管理人制度」を状況に応じて活用することとする。

## 5. 特定空家等の認定

### ① 保安上危険な空家等

以下の(ア)、(イ)、(ウ)のいずれかに該当する場合は、「保安上危険な空家等」と判定する。

#### (ア) 建築物が倒壊等するおそれがある

建築物が、次の(1)、(2)いずれにも該当する場合、「建築物が倒壊等するおそれがある」とする。

(1) 下記の判定表に基づき、不良度測定を行い、評点の合計が100以上となるもの(以下「不良住宅」という。)

(2) 倒壊した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの(詳細はP5「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もの」の表を参照)

#### (判定表)

評定区分	評定項目	評定内容	配点	評点
構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	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等、小規模な修理を要するもの	25	
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の著しい傾斜、はりの腐朽、又は破損、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損している等、大規模な修理を要するもの	50	
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく、崩壊の危険のあるもの	100	
	外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15	
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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	
	屋根	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	
		屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25	
		屋根が著しく変形したもの	50	
	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10
延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20	
屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
排水設備	雨水	雨どいがいないもの	10	

注1 : この「判定表」は、国土交通省の示す「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」の考え方を準用したもので、「木造」について示したものである。それ以外の構造においては、その都度、個別に判定を行うものとする。

注2 : ひとつの評定項目につき該当評定内容が複数ある場合においては、当該評定項目についての評点は当該評定内容に応ずる各配点のうち最も高い配点とする。

### (イ) 屋根・外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

屋根・外壁等が、次の(1)、(2)いずれにも該当する場合、「屋根・外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」とする。ただし、門又は塀については(1)のみとする。なお、調査は目視により実施する。

(1) 以下に掲げる状態であるもの

(2) 屋根・外壁等が落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの(詳細はP5「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もの」の表を参照)

評価項目	状態
屋根ぶき材、ひさし又は軒	屋根ぶき材等が脱落しそうな状態
外壁	外壁が脱落しそうな状態
看板、給湯設備、屋上水槽等	支持部分の接合状態について、支持金物又は支線が腐食し、破断、遊離している状態 看板の仕上材料が剥離、破損し落下の危険性がある状態
屋外階段又はバルコニー	傾斜が見られ、脱落の危険がある状態 部材の腐食、破損があり、脱落の危険がある状態
門又は塀	崩落の危険があるほど傾斜している状態 崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態

### (ウ) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある


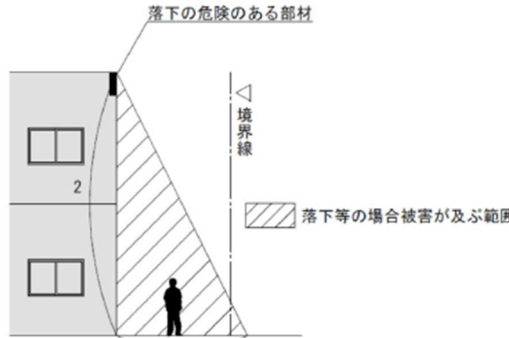
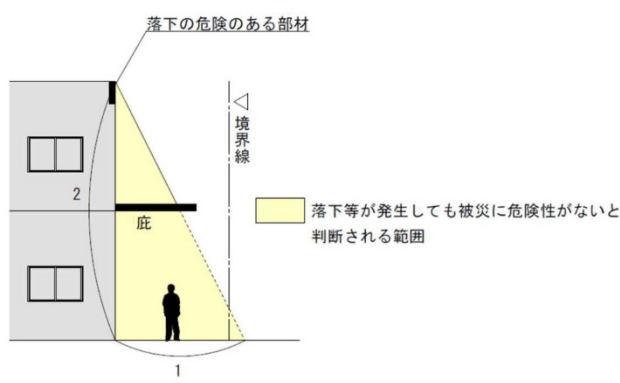
擁壁が以下に掲げる状態に該当する場合、「擁壁が老朽化し危険となるおそれがある」とする。

評価項目	状態
敷地の安全性	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により安全性が損なわれている状態

※ 擁壁の状況については、国土交通省の示す「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」を参考にし、水抜き穴の詰まり、水のしみ出し、ひび割れ、傾斜、ふくらみ等で判断する。

※ 危険と思われる擁壁であっても、その擁壁と空家等の離隔距離の確保や擁壁が面している土地が山林や利用状況の低い道路など、周辺の土地利用状況などを考慮して判断するものとする。

<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もの>

<p>倒壊した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの</p>	<p>隣地境界線、道路境界線から 45 度の斜線に空家等が干渉する場合、倒壊が発生した場合に被害が及ぶと判定する。</p>  <p>※ 空家等のいずれかの部分が、その高さと同じ距離だけ水平方向に倒壊するものと想定し、隣地等に被害を及ぼすものと判定する。</p> <p>※ 隣地等との間に高低差がある場合は、高低差も考慮し判定する。</p>
<p>落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの</p>	<p>落下等の危険性のある部材の高さの概ね 1 / 2 の水平面内に隣地や前面道路が干渉する場合、落下等の場合に被害が及ぶと判定する。</p> <p>※ 建築基準法第 12 条に基づく定期報告における「落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」を準用し判定する。</p>  <p>※ 下屋、庇、ベランダ等により、落下等が発生した場合でも、以下の図のとおり、影響角が完全に遮られ、被災の危険がないと判断される部分は除外する。</p> 

※ この図は、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ものの考え方のひとつとして参考を示すものであり、その他の方法による範囲予測を妨げるものではない。空家等の状況に応じた最適な危険範囲の予測方法を選択すること。

② 衛生・生活環境上不適切な空家等

以下(ア)から(エ)の各項目のいずれかの状態に該当する場合は、「衛生・生活環境上不適切である空家等」と判定する。

<b>(ア) 著しく衛生上有害となるおそれがある</b>	
状態	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
	浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出、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
	排水等の流出による臭気が発生している
	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
	ごみ等の放置、不法投棄により、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
<b>(イ) 著しく景観を損なっている</b>	
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
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
	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
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている
<b>(ウ) 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</b>	
状態	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が大量に散らばっている
	立木の枝等が周辺の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を大きく妨げている
	空家等に住みついた動物等が原因で、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
	空家等に住みついた動物等が原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している
	空家等に住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	空き家等に住みついた動物等が原因で多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の生活に支障を及ぼしている
	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
	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
	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進入できる状態で放置されている
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している
<b>(エ) その他</b>	
	(ア) から (ウ) の他著しく衛生上有害となるおそれがある、著しく景観を損なっている、もしくは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。 (状態の説明： )

- ※ 衛生・生活環境上不適切な空家等の判定にあたっては、空家等の状態だけで判断するのではなく、周辺の土地利用の状況などから生活環境への影響の程度等を十分に考慮し判定するものとする。
- ※ 原則、判定は現地による目視によって行うこととするが、不明な場合は必要に応じて周辺住民等への聞き取りなどの対応を行うこととする。

## 6. 特定空家等調査票

特定空家等の認定に係る調査は、立入調査を実施し空家等の現状を詳細に把握し判定する。立入調査は、次の「特定空家等調査票」を用いて実施する。

### 《 様 式 》

- ・ 総括表
- ・ 基本情報シート
- ・ 図面
- ・ 評価シート
  - ① 保安上危険な空家等
  - ② 衛生・生活環境上不適切な空家等

## 総 括 表

<特定空家等調査票>

<b>調査年月日</b>		
<b>調査員</b>		
<b>所在地</b>		
<b>判定</b>	<input type="checkbox"/> 特定空家等に認定	<input type="checkbox"/> 経過観察（見送り）
<b>判定の理由</b>	（具体的な判定の理由を記載）	

※ 特定空家等に認定とするには、以下の①、②のいずれかに該当した場合である。

<b>① 保安上危険な空家等 ⇒ <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 該当なし</b>		
(ア) 建築物が倒壊等するおそれがある		
(1) 不良住宅（評点区分ごとに合計した評点の合計 100 以上）		<input type="checkbox"/> 両方に該当 <input type="checkbox"/> (1) に該当 <input type="checkbox"/> (2) に該当
(2) 倒壊した場合、周辺に被害が及ぶと想定される		<input type="checkbox"/> 両方ともに該当なし
(イ) 屋根・外壁等が脱落、飛散等するおそれがある		<input type="checkbox"/> 両方に該当 <input type="checkbox"/> (1) に該当 <input type="checkbox"/> (2) に該当
(1) 評価項目のいずれかの状態		<input type="checkbox"/> 両方ともに該当なし
(2) 落下等した場合、周辺に被害が及ぶと想定される		<input type="checkbox"/> 両方ともに該当なし
(ウ) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。（総合的に判断）		<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 該当なし
<b>② 衛生・生活環境上不適切な空家等 ⇒ <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 該当なし</b>		
(ア) 著しく衛生上有害となるおそれがある		<input type="checkbox"/> (ア) に該当
(イ) 著しく景観を損なっている		<input type="checkbox"/> (イ) に該当
(ウ) 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		<input type="checkbox"/> (ウ) に該当

注 1 : ①保安上危険な空家等に該当するのは、(ア) (イ) のいずれかで両方に該当した場合、(ウ) で該当した場合である。ただし、(イ) 屋根・外壁等が脱落、飛散等するおそれがある場合のうち、門又は扉については、(1) に該当した場合が①保安上危険な空家等に該当することとする。

注 2 : ②衛生・生活環境上不適切な空家等に該当するのは、(ア)、(イ)、(ウ) のいずれかに該当した場合である。

基本情報シート

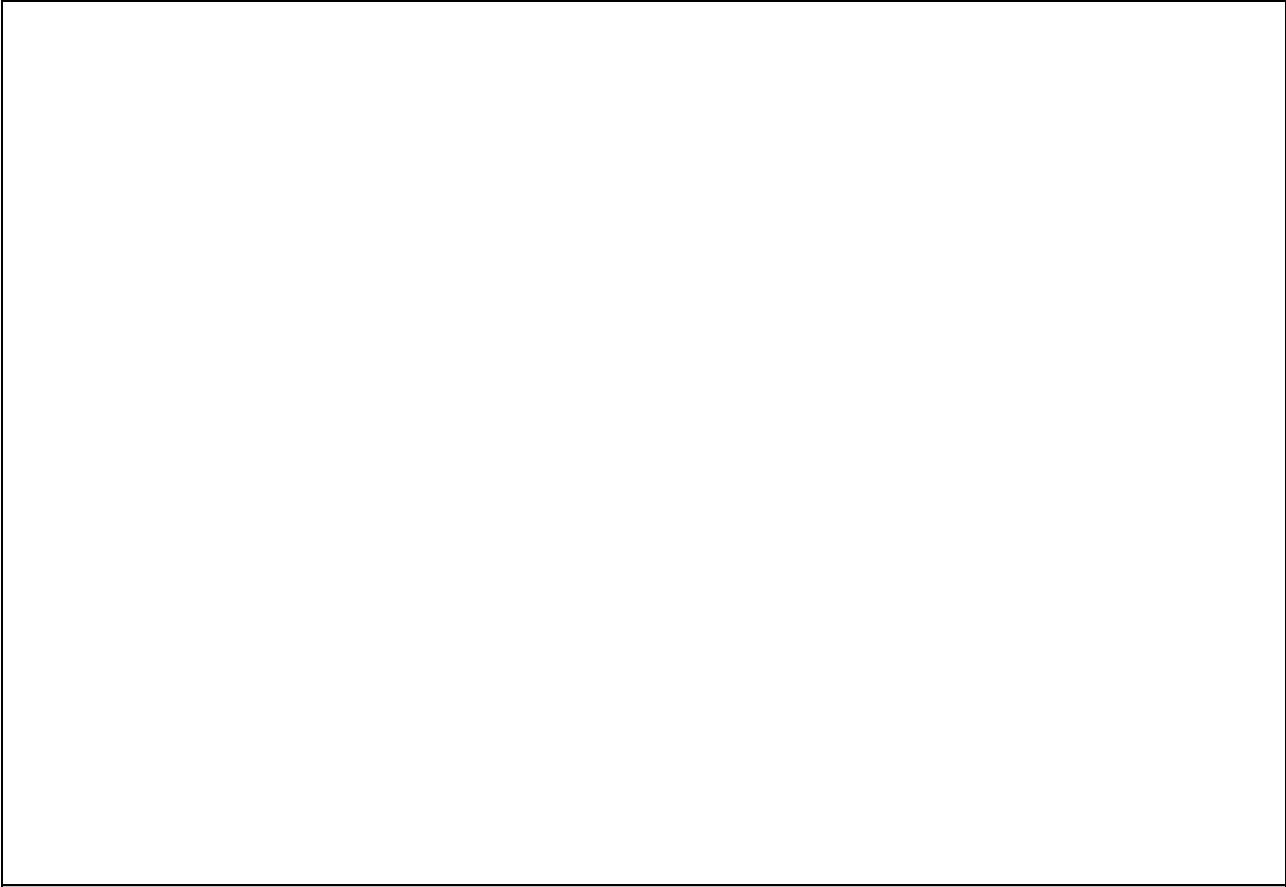
建築物		
主要用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅（併用用途： ） <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他（ ）	
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> S造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他（ ）	
階数	<input type="checkbox"/> 1階 <input type="checkbox"/> 2階 <input type="checkbox"/> 3階 <input type="checkbox"/> その他（ ）階	
倒壊による影響	隣地・道路境界からの最短距離 距離（ ）m 倒壊した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
屋根・外壁等		
屋根ぶき材、ひさし又は軒	<input type="checkbox"/> 有 隣地・道路境界からの最短距離 距離（ ）m 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無
外壁	<input type="checkbox"/> 有 隣地・道路境界からの最短距離 距離（ ）m 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無
看板	<input type="checkbox"/> 有 隣地・道路境界からの最短距離 距離（ ）m 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無
給湯設備	<input type="checkbox"/> 有 隣地・道路境界からの最短距離 距離（ ）m 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無
屋上水槽	<input type="checkbox"/> 有 隣地・道路境界からの最短距離 距離（ ）m 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無
屋外階段	<input type="checkbox"/> 有 隣地・道路境界からの最短距離 距離（ ）m 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無
バルコニー	<input type="checkbox"/> 有 隣地・道路境界からの最短距離 距離（ ）m 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無
門又は塀	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
その他（ ）	<input type="checkbox"/> 有 隣地・道路境界からの最短距離 距離（ ）m 落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるもの <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無
隣接地		
北	建築物	<input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 公共施設 <input type="checkbox"/> 病院 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	建築物以外	<input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 山林、田畑 <input type="checkbox"/> 公園・広場 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	道路	<input type="checkbox"/> 通学路 <input type="checkbox"/> 幹線道路
東	建築物	<input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 公共施設 <input type="checkbox"/> 病院 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	建築物以外	<input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 山林、田畑 <input type="checkbox"/> 公園・広場 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	道路	<input type="checkbox"/> 通学路 <input type="checkbox"/> 幹線道路
南	建築物	<input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 公共施設 <input type="checkbox"/> 病院 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	建築物以外	<input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 山林、田畑 <input type="checkbox"/> 公園・広場 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	道路	<input type="checkbox"/> 通学路 <input type="checkbox"/> 幹線道路
西	建築物	<input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 公共施設 <input type="checkbox"/> 病院 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	建築物以外	<input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 山林、田畑 <input type="checkbox"/> 公園・広場 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	道路	<input type="checkbox"/> 通学路 <input type="checkbox"/> 幹線道路



<付近見取図>

<配置図>

**<立面図（境界と対象空家等の位置図）> ※隣地・道路境界から最短距離がわかる立面図**



**<立面図（境界と屋根・外壁等の位置図）> ※隣地・道路境界から最短距離がわかる立面図**



評価シート

① 保安上危険な空家等

(ア) 建築物が倒壊等するおそれがある

不良住宅（評点の合計100以上）

該当あり

該当なし

評価区分	評価項目	評価内容	配点	評点
構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
構造の腐朽又は破損	基礎、土台、柱又ははり	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等小修理を要するもの	25	
		基礎に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、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15	
		外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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	
	屋根	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	
		屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
		屋根が著しく変形したもの	50	
	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10
延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20	
	屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
排水設備	雨水	雨どいが無いもの	10	

合計

評価基準  
空家の状態調査

評価基準 空家の状態調査	<b>(イ) 屋根・外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</b>		※ 調査は目視で実施	
	下記の評価項目のいずれかに状態		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし
	屋根ぶき材、 ひさし又は軒	<input type="checkbox"/> 屋根ぶき材等が、脱落しそうな状態		
	外壁	<input type="checkbox"/> 外壁が脱落しそうな状態		
	看板、給湯設 備、屋上水槽 等	<input type="checkbox"/> 支持部分の接合状態について、支持金物又は支線が腐食し、破断、遊離して いる状態		
		<input type="checkbox"/> 看板の仕上材料が剥離、破損し落下の危険性がある状態		
	屋外階段又は バルコニー	<input type="checkbox"/> 傾斜が見られ、脱落の危険がある状態		
		<input type="checkbox"/> 部材の腐食、破損があり、脱落の危険がある状態		
	門又は塀	<input type="checkbox"/> 崩落の危険があるほど傾斜している状態		
		<input type="checkbox"/> 崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態		
<b>(ウ) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。(総合的に判断)</b>		<input type="checkbox"/> 該当あり	<input type="checkbox"/> 該当なし	
敷地の安全性	<input type="checkbox"/> 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 により安全性が損なわれている状態  <擁壁の状況> ( <input type="checkbox"/> 水抜き穴の詰まり <input type="checkbox"/> 水のしみ出し <input type="checkbox"/> 排水不備 <input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 目地の開き <input type="checkbox"/> 傾斜・折損 <input type="checkbox"/> 出隅部の開き <input type="checkbox"/> ふくらみ <input type="checkbox"/> その他 ( ) )  <敷地の状況> ( <input type="checkbox"/> 法面が崩壊している <input type="checkbox"/> 必要な箇所に擁壁がない <input type="checkbox"/> 地盤の不同沈下や液状化により建築物が地盤から浮いている <input type="checkbox"/> 地盤の土砂が流出してしまい、建築物が不安定になっている )			

注1 : この「判定表」は、国土交通省の示す「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」の考え方を準用したもので、「木造」について示したものである。それ以外の構造においては、その都度個別に判定を行うものとする。

注2 : 一の評定項目につき該当評定内容が複数ある場合においては、当該評定項目についての評点は当該評定内容に応ずる各配点のうち最も高い配点とする。

② 衛生・生活環境上不適切な空家等	
	下記の評価項目のいずれかの状態 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>該当あり <input type="checkbox"/>該当なし</span>
	<b>(ア) 著しく衛生上有害となるおそれがある</b>
	<input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/> 浄化槽等の放置、破損等により汚物が流出、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
	<input type="checkbox"/> 排水等の流出による臭気が発生している
	<input type="checkbox"/> ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	<input type="checkbox"/> ごみ等の放置、不法投棄により、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
	<b>(イ) 著しく景観を損なっている</b>
	<input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/> 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
	<input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/> 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
	<input type="checkbox"/> 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている
	<b>(ウ) 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</b>
	<input type="checkbox"/> 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が大量に散らばっている
	<input type="checkbox"/> 立木の枝等が周辺の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を大きく妨げている
	<input type="checkbox"/> 空家等に住みついた動物等が原因で、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
	<input type="checkbox"/> 空家等に住みついた動物等が原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している
	<input type="checkbox"/> 空家等に住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	<input type="checkbox"/> 空き家等に住みついた動物等が原因で多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の生活に支障を及ぼしている
	<input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/> 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進入できる状態で放置されている
	<input type="checkbox"/> 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している
	<b>(エ) その他</b>
	<input type="checkbox"/> その他著しく衛生上有害となるおそれがある、著しく景観を損なっている、もしくは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。 (状態の説明： )
備考	上記、該当項目の具体的な状況を記載

 評価基準  
空家の状態調査

### 3 三田市空家等対策協議会

#### (1) 三田市空家等対策協議会条例

平成 28 年 9 月 15 日

条例第 40 号

(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 7 条第 1 項の規定に基づき、三田市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 空家等対策計画(法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画をいう。次号において同じ。)の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施状況に関すること。
- (3) その他空家等(法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。)に関する施策の実施に関すること。

(組織)

第 3 条 協議会は、委員 16 人以内で組織する。

2 委員は、市長及び次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 地域団体を代表する者
- (3) 市民
- (4) 関係行政機関の職員

3 市長は、委員が欠けたときは、その都度、補欠の委員を委嘱しなければならない。

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第 5 条 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第 6 条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見又は説明の聴取)

第7条 協議会は、特に必要があると認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 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。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、空家等対策担当課において処理する。

(委任)

第10条 この条例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。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(招集の特例)

2 この条例の施行後及び任期満了後最初に行われる会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集することができる。

## (2) 委員名簿

(令和5年3月時点)

番号	区分	氏名	団体名等
1	学識経験者	角野 幸博	関西学院大学 建築学部 学部長
2	学識経験者	水野 優子	武庫川女子大学 生活環境学部 准教授
3	学識経験者	藤原 唯人	兵庫県弁護士会
4	地域団体	小谷 俊仁	一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会 三田・丹波支部副支部長
5	地域団体	中田 文雄	公益社団法人兵庫県建築士会 三田支部長
6	地域団体	笹倉 延理	三田市区・自治会連合会 常任理事
7	市民	西岡 陽子	
8	市民	森本 登志子	
9	関係行政機関	伊藤 晃彦	兵庫県阪神北県民局 まちづくり参事
10	関係行政機関	森 哲男	三田市長

(敬称略、順不同)

### (3) 策定経過

#### 令和4年度第1回三田市空家等対策協議会

- ・ 日 時 : 令和4年7月25日 午後2時～
- ・ 場 所 : 三田市役所 本庁舎 302 会議室 A
- ・ 議 事 : (1) 三田市空家等対策計画(現行)の内容について  
(2) これまでの空家対策に関する取り組みの報告について  
(3) 三田市空家等対策計画の改定の方向性について

#### 令和4年度第2回三田市空家等対策協議会

- ・ 日 時 : 令和4年11月14日 午前10時30分～
- ・ 場 所 : 三田市役所 2号庁舎 2301 会議室
- ・ 議 事 : (1) 空き家実態調査の中間報告について  
(2) 特定空家等認定基準(案)について

#### 第3回三田市空家等対策協議会

- ・ 日 時 : 令和4年12月16日 午前10時30分～
- ・ 場 所 : 三田市役所 南分館6階 601 会議室
- ・ 議 事 : (1) 空き家実態調査アンケート結果の報告について  
(2) 三田市空家等対策計画の改定素案について

#### 第4回三田市空家等対策協議会

- ・ 日 時 : 令和5年1月24日 午前10時～
- ・ 場 所 : 三田市役所 南分館6階 601 会議室
- ・ 議 事 : (1) 三田市空家等対策計画の改定案について(諮問・答申)

#### パブリックコメントの実施

- ・ 期 間 : 令和5年2月13日から3月14日まで



