巻末資料

令和８年４月改訂

大　和　郡　山　市

巻末資料目次

P.1～P.15　(1)空家等対策の推進に関する特別措置法

P.16～P.17　(2)大和郡山市空家等の適正管理に関する条例

P.18～P.19　(3)大和郡山市空家等適正管理審議会規則

P.20～P.42　(4)大和郡山市空家等の適正管理に関する条例施行規則

P.43～P.53　(5)管理不全空家等及び特定空家等の判断基準(評価指標等)

P.54～P.65　(6)R6 年度消防団向け空家外観調査説明資料

P.66　(7)空家簡易判定表（消防団調査時に使用）

（１）空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号）

（令和五年十二月十三日改正）

第一章　総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条　国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

２　国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

３　国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条　市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努め

なければならない。

２　都道府県は、第七条第一項に規定する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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条　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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条　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　所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四　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）

第七条　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（第二十二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から第十一項まで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　前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一　中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二　地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三　地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五　前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

４　空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二　空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三　前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

５　空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

６　前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

７　市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

８　市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

９　市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二

項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

１０　前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

１１　空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

１２　市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

１３　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。

１４　第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条　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。

第二章　空家等の調査

（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、第二十二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、

空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章　空家等の適切な管理に係る措置

（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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条　市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条　市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

２　市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

３　市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章　空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条　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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条　空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

２　計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条　空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

２　空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項ま

で及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条　都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

２　前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条　地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

２　前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条　独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経

済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条　独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章　特定空家等に対する措置

第二十二条　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の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の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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

１１　市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

１２　前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

１３　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。

１４　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。

１５　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。

１６　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。

１７　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。

第六章　空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条　市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

２　市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

３　支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

４　市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条　支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一　空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二　委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六　前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条　市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

２　市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

３　市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

４　市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条　国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

２　市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

３　前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

４　前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条　支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

２　前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものと

する。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条　支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

２　市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

３　市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章　雑則

第二十九条　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。

第八章　罰則

第三十条　第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附　則　（令和五年六月一四日法律第五〇号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条　地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

２　新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

３　新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条　前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条　政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（２）大和郡山市空家等の適正管理に関する条例

平成 27 年 3 月 17 日大和郡山市条例第 12 号

(目的)

第 1 条　この条例は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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。)に定めがあるもののほか、大和郡山市が行う空家等の適正管理に関する施策について定め、もって良好な生活環境の保全及び安全で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　この条例の用語の意義は、法の定めるところによる。

(情報提供)

第 3 条　市内に居住し、通勤し、通学し、又は滞在する者は、特定空家等があると認めるときは、市長にその情報を提供することができる。

(緊急安全措置)

第 4 条　市長は、特定空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)に対し、法第 22 条第 1 項の規定による助言又は指導及び同条第 2 項の規定による勧告を行った場合において、緊急に危険を回避する必要があると認められる場合、当該所有者等から自ら危険な状態を解消することができない旨の申し出があったときは、当該所有者等の同意を得て、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。)を講ずることができる。

2　緊急安全措置を講ずることに同意した所有者等は、当該緊急安全措置に係る費用を負担しなければならない。

(公表)

第 5 条　市長は、法第 22 条第 3 項の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく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)　命令に従わない所有者等の氏名及び住所(法人にあっては、名称、主たる事業所の所在地及び代表者の氏名)

(2)　命令の対象である空家等の所在地

(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を行う場合は、当該公表に係る所有者等にあらかじめ通知しなければならない。

(警察その他の関係機関との連携)

第6条　市長は、特定空家等の適正な管理のため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法第9条及び法第22条の措置等の内容を提供し、必要な協力を求めることができる。

(空家等適正管理審議会)

第7条　空家等の適正な管理に関する事項について、市長の諮問に応じて調査審議するため、大和郡山市空家等適正管理審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

2　審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(委任)

第8条　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

(施行期日)

1　この条例は、平成27年6月1日から施行する。

(大和郡山市の非常勤の特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2　大和郡山市の非常勤の特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年11月大和郡山市条例第24号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附　則(令和5年条例第21号)

この条例は、公布の日から施行する。

（３）大和郡山市空家等適正管理審議会規則

平成 27 年 10 月 1 日大和郡山市規則第 17 号

(目的)

第 1 条　この規則は、大和郡山市空家等の適正管理に関する条例(平成 27 年条例第 12 号)第 7 条第 2 項の規定に基づき、大和郡山市空家等適正管理審議会(以下「審議会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(組織)

第 2 条　審議会は、10 人以内の委員をもって組織する。

2　委員は、学識経験のある者その他市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

(任期)

第 3 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。

3　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。

(会長及び副会長)

第 4 条　審議会に、会長及び副会長を置く。

2　会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3　会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

4　副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第 5 条　審議会は、会長が招集する。

2　会長は、審議会の議長となる。

3　審議会は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

4　議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(委員以外の者の出席)

第 6 条　会長は、必要があると認めるときは、審議会の委員以外の者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(委任)

第 7 条　この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に

定める。

附　則

(施行期日)

1　この規則は、公布の日から施行する。

(招集の特例)

2　この規則の施行後最初に開催される審議会は、第5条第1項の規定に関わらず、市長が招集する。

（４）大和郡山市空家等の適正管理に関する条例施行規則

平成 28 年 9 月 6 日大和郡山市規則第 21 号

(趣旨)

第 1 条　この規則は、大和郡山市空家等の適正管理に関する条例(平成 27 年 3 月大和郡山市条例第 12 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条　この規則における用語の意義は、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。)の定めるところによる。

(管理不全空家等の認定)

第 3 条　法第 13 条でいう「管理不全空家等」に認定された空家等の所有者等への通知は、原則として管理不全空家等認定通知書(様式第 1 号)により行うものとする。

2　前項の規定による通知を行った場合において、市長は、管理不全空家等の所有者等が必要な措置を講じたことにより、当該管理不全空家等の状態が改善され、管理不全空家等でないと認めるときは、遅滞なくその旨の通知を管理不全空家等認定解除通知書(様式第 2 号)により行うものとする。

(管理不全空家等への指導)

第 4 条　法第 13 条第 1 項の指導は、管理不全空家等適正管理指導書(様式第 3 号)により行うものとする。

(管理不全空家等への勧告)

第 5 条　法第 13 条第 2 項の勧告は、管理不全空家等勧告書(様式第 4 号)により行うものとする。

(立入調査の通知)

第 6 条　法第 9 条第 3 項の通知は、空家等立入調査通知書(様式第 5 号)により行うものとする。

(立入調査員証)

第 7 条　法第 9 条第 4 項の証明書は、立入調査員証(様式第 6 号)とする。

(特定空家等の認定)

第 8 条　法第 2 条第 2 項でいう「特定空家等」に認定された空家等の所有者等への通知は、原則として特定空家等認定通知書(様式第 7 号)により行うものとする。

2　前項の規定による通知を行った場合において、市長は、特定空家等の所有者等が必要な措置を講じたことにより、当該特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認めるときは、遅滞なくその旨の通知を特定空家等認定解除通知書(様式第 8 号)により行うものとする。

(特定空家等への助言又は指導)

第 9 条　法第 22 条第 1 項の助言は、原則として口頭により行うものとする。

2　法第 22 条第 1 項の指導は、特定空家等適正管理指導書(様式第 9 号)により行うものと

する。
(特定空家等への勧告)
第 10 条　法第 22 条第 2 項の勧告は、特定空家等勧告書(様式第 10 号)により行うものとする。
(緊急安全措置)
第 11 条　条例第 4 条第 1 項の申し出は、申出書兼同意書(様式第 11 号)により行うものとする。
2　市長は、条例第 4 条第 1 項の規定による緊急安全措置を実施したときは、対象となった特定空家等の所有者等に対し、緊急安全措置実施通知書(様式第 12 号)により通知しなければならない。
(命令)
第 12 条　法第 22 条第 3 項の規定による命令は、命令書(様式第 13 号)により行うものとする。
2　法第 22 条第 4 項の通知書は、命令に係る事前通知書(様式第 14 号)とする。
3　前項の通知書の交付を受けた者又はその代理人は、当該通知書の交付を受けた日から 14 日以内に、命令に係る事前通知に対する意見書(様式第 15 号)により意見書及び自己に有利な証拠を提出することができる。
4　法第 22 条第 5 項の請求は、命令に係る事前通知に対する意見聴取請求書(様式第 16 号。以下「意見聴取請求書」という。)により行うものとする。
5　第 2 項の通知書の交付を受けた者又はその代理人が前項の意見聴取請求書を提出したときは、第 3 項の規定は適用しない。
6　法第 22 条第 13 項の標識は、標識(様式第 17 号)とする。
(公表)
第 13 条　条例第 5 条第 1 項の公表は、市役所前掲示場への掲示、インターネットを利用して閲覧に供する方法その他市長が適当と認める方法により行うものとする。
(代執行)
第 14 条　法第 22 条第 9 項の規定による処分(以下「代執行」という。)に係る行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)第 3 条第 1 項の戒告は、戒告書(様式第 18 号)により行うものとする。
2　代執行に係る行政代執行法第 3 条第 2 項の通知は、代執行令書(様式第 19 号)により行うものとする。
3　代執行に係る行政代執行法第 4 条の証票は、執行責任者証(様式第 20 号)とする。
附　則
この規則は、公布の日から施行する。
附　則(令和 5 年規則第 32 号)
この規則は、公布の日から施行する。

附　則(令和７年規則第35号)

この規則は、公布の日から施行する。

様式第１号（第３条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

管理不全空家等認定通知書

あなたが所有（又は管理）する下記の空家等は、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」といいます。）第１３条に定める「管理不全空家等」に該当すると認められましたので通知します。

今後、空家等の状態が改善されない場合は、法第１３条第１項の指導を行う場合があります。改善方法等について情報の提供が必要な場合や、下記内容と異なる場合またはすでに何らかの措置をされている場合は、下記まで連絡してください。

記

１　対象となる空家等
所在地　　大和郡山市
所有者の住所及び氏名（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

２　管理不全空家等と認められる理由

３　連絡先

様式第２号（第３条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

管理不全空家等認定解除通知書

あなたが所有（又は管理）する下記の空家等は、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）第１３条に定める「管理不全空家等」とする認定を解除しましたので、下記のとおり通知します。

記

１　対象となる空家等
所在地　　大和郡山市
所有者の住所及び氏名（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

２　認定を解除した日

３　認定を解除した理由

４　連絡先

様式第３号（第４条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

管理不全空家等適正管理指導書

あなたが所有（又は管理）する空家等が管理不全な状態にあるので、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」といいます。）第１３条第１項の規定により、下記のとおり適正な管理を行うよう指導します。

記

１　対象となる管理不全空家等
所在地　　大和郡山市
所有者の住所及び氏名（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

２　指導に係る措置の内容

３　指導に至った事由

４　指導の責任者

５　措置の期限　　年　　月　　日

・上記５の期限までに上記２に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記４に示す者まで報告してください。
・上記指導に従わない場合は、法第１３条第２項の規定に基づき勧告する場合があります。
・勧告を受けた場合は、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２又は同法第７０２条の３の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画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、当該敷地について当該特例の対象から除外されることがあります。

様式第４号（第５条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

管理不全空家等勧告書

あなたの所有（又は管理）する下記空家等は、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」といいます。）第１３条に定める「管理不全空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに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、法第１３条第２項の規定に基づき勧告します。

記

１　対象となる管理不全空家等
　所在地　大和郡山市
　所有者の住所及び氏名（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

２　勧告に係る措置の内容

３　勧告に至った事由

４　勧告の責任者

５　措置の期限　　年　　月　　日

・上記５の期限までに上記２に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記４に示す者まで報告すること。
・上記１に係る敷地が、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２又は同法第７０２条の３の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画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、本勧告により、当該敷地について当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第５号（第６条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

空家等立入調査通知書

あなたが所有（又は管理）する空家等は、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」といいます。）第９条第２項及び第３項の規定により立入調査を実施しますので、その旨通知します。

ついては、所有者等の立会が可能な場合は、立入調査日前日までに下記までご連絡ください。また、空家等の所有等又は状態が下記内容と異なる場合又はすでに何らかの措置を講じている場合についても下記までご連絡ください。

記

１　対象となる空家等
所在地　　大和郡山市
所有者の住所及び氏名（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

２　立入調査実施の理由

３　立入調査予定日

４　立入職員の所属及び連絡先

※この通知による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第３０条第２項の規定に基づき、２０万円以下の過料に処せられる場合があります。

様式第６号（第７条関係）

表面

第　　号

立入調査員証

所　　属
氏　　名
生年月日

上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第９条第２項の規定による立入調査の権限を有するものである。

年　　月　　日

大和郡山市長　　印

裏面

立入調査員証注意事項

1　本証は空家等と認められる場所への立入調査を許可するものである。

2　本証は空家調査を行う場合には必ず携帯しなければならない。

3　本証は関係人の請求があったときにはいつでもこれを提示しなければならない。

4　本証は他人に貸与または譲渡してはならない。

5　本証の有効期限は　　年　　月　　日までとする。

様式第７号（第８条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

特定空家等認定通知書

あなたが所有（又は管理）する下記の空家等は、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」といいます。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められましたので通知します。

今後、空家等の状態が改善されない場合は、法第２２条第１項の助言又は指導を行うこと場合があります。改善方法等について情報の提供が必要な場合や、下記内容と異なる場合またはすでに何らかの措置をされている場合は、下記まで連絡してください。

記

１　対象となる特定空家等
所在地　　大和郡山市
所有者の住所及び氏名（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

２　特定空家等と認められる理由

３　連絡先

様式第８号（第８条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

特定空家等認定解除通知書

あなたが所有（又は管理）する下記の空家等は、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）第２条第２項に定める「特定空家等」とする認定を解除しましたので、下記のとおり通知します。

記

１　対象となる空家等
所在地　　大和郡山市
所有者の住所及び氏名（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

２　認定を解除した日

３　認定を解除した理由

４　連絡先

様式第９号（第９条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

特定空家等適正管理指導書

あなたが所有（又は管理）する空家等が管理不全な状態にあるので、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」といいます。）第２２条第１項の規定により、下記のとおり適正な管理を行うよう指導します。

記

１　対象となる特定空家等
所在地　　大和郡山市
所有者の住所及び氏名（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

２　指導に係る措置の内容

３　指導に至った事由

４　指導の責任者

５　措置の期限　　年　　月　　日

・上記５の期限までに上記２に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記４に示す者まで報告してください。
・上記指導に従わない場合は、法第２２条第２項の規定に基づき勧告する場合があります。
・勧告を受けた場合は、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２又は同法第７０２条の３の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画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、当該敷地について当該特例の対象から除外されることがあります。

様式第１０号（第１０条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

特定空家等勧告書

あなたの所有（又は管理）する下記空家等は、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」といいます。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに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、法第２２条第２項の規定に基づき勧告します。

記

１　対象となる特定空家等
　所在地　大和郡山市
　所有者の住所及び氏名（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

２　勧告に係る措置の内容

３　勧告に至った事由

４　勧告の責任者

５　措置の期限　　年　　月　　日

・上記５の期限までに上記２に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記４に示す者まで報告すること。
・上記５の期限までに正当な理由がなくて上記２に示す措置をとらなかった場合は、法第２２条第３項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
・上記１に係る敷地が、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２又は同法第７０２条の３の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画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、本勧告により、当該敷地について当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第１１号（第１１条関係）

年　　月　　日

大和郡山市長　様

住所
氏名　　印
電話番号
（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

申出書兼同意書

私が所有（又は管理）する下記特定空家等について、　　年　　月　　日付で改善指導（又は改善勧告）を受けているところでありますが、下記の事由により自ら危険な状態を解消することができないため、大和郡山市空家等の適正管理に関する条例（平成２７年３月大和郡山市条例第１２号。以下「条例」といいます。）第４条第１項の規定に基づき、申し出を行うとともに緊急安全措置を講じることについて同意します。

なお、条例第４条第２項の規定に基づき、当該措置に係る費用は、私が負担します。

記

１　改善指導（改善勧告）を受けている特定空家等
　所在地　大和郡山市

２　危険な状態を改善できない理由

様式第１２号(第１１条関係)

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

緊急安全措置実施通知書

あなたが所有（又は管理）する特定空家等について、大和郡山市空家等の適正管理に関する条例（平成２７年３月大和郡山市条例第１２号）第４条第１項の規定に基づき下記のとおり緊急安全措置を講じましたので、通知します。

記

１　特定空家等の所在地
大和郡山市

２　緊急安全措置の実施概要

３　緊急安全措置の実施日
年　　月　　日(　)

４　緊急安全措置を講じた理由

５　緊急安全措置の概算費用

６　備考

様式第１３号（第１２条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

命　令　書

あなたの所有（又は管理）する下記空家等は、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」といいます。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、　　年　　月　　日付　　第　　号により法第２２条第３項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

１　対象となる特定空家等

所在地　大和郡山市

所有者の住所及び氏名（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

２　措置の内容

３　命ずるに至った事由

４　命令の責任者

５　措置の期限

・上記２に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記４に示す者まで報告をすること。
・本命令に違反した場合は、法第３０条第１項の規定に基づき、５０万円以下の過料に処せられる場合があります。
・上記５の期限までに上記２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期限までに完了する見込みがないときは、法第２２条第９項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
・この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内に、大和郡山市長に対して審査請求をすることができます。処分取消しの訴えは、この処分の通知を受けた日から 6 か月以内（通知を受けた日の翌日から起算します。）に大和郡山市を被告として、提起することができます。（なお、処分の通知を受けた日から 6 か月以内であっても、処分の日から１年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、処分の通知を受けた日の翌日から起算して３か月以内に審査請求した場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決の送達を受けた日から 6 か月以内（送達を受けた日の翌日から起算します。）に提起することができるとされています。

様式第１４号（第１２条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

命令に係る事前通知書

あなたが所有（又は管理）する下記空家等は、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」といいます。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、　　年　　月　　日付　　第　　号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第２２条第３項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することになりますので通知します。

なお、あなたは法第２２条第４項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第５項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から５日以内に、大和郡山市長に対し、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旨、申し添えます。

記

１　対象となる特定空家等
　所在地　大和郡山市
　所有者の住所及び氏名（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

２　命じようとする措置の内容

３　命ずるに至った事由

４　意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

５　意見書の提出期限

※上記２に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記４に示す者まで報告すること。

様式第１５号（第１２条関係）

命令に係る事前通知に対する意見書

年　　月　　日

大和郡山市長　様

提出者 住所
氏名　　印
電話番号

（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

年　　月　　日付　　第　　号の命令に係る事前通知書に対して、下記のとおり意見及び自己に有利な証拠を提出します。

記

１　特定空家等の所在地	大和郡山市
２　所有者等の住所及び氏名	（住所） （氏名）
３　命令に係る事前の通知に対する意見	
４　自己に有利な証拠の提出の有無	有　・　無

備考

１　所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。

２　証拠書類等を提出する場合は、添付してください。

３　代理人が提出する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

様式第１６号（第１２条関係）

命令に係る事前通知に対する意見聴取請求書

年　　月　　日

大和郡山市長　　様

提出者 住所
氏名　　印
電話番号
（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

年　　月　　日付　　第　　号の命令に係る事前通知書に対して、下記のとおり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します。

記

１　特定空家等の所在地	大和郡山市
２　所有者等の住所及び氏名	（住所） （氏名）
３　意見の聴取に出席しようとする者の氏名、住所及び連絡先	

備考

１　所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。

２　代理人が意見の聴取に出席する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

様式第１７号（第１２条関係）

標　識

下記特定空家等の所有者は、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）第２２条第３項の規定に基づき措置を取ることを　　年　　月　　日付　　第　　号により、命ぜられています。

記

１．対象となる特定空家等
　　所在地　　大和郡山市

２．措置の内容

３．命ずるに至った理由

４．命令の責任者

５．措置の期限　　年　　月　　日

様式第１８号（第１４条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

戒　告　書

あなたに対し　　年　　月　　日付　　第　　号によりあなたの所有（又は管理）する下記特定空家等の（除却・修繕等）を行うように命じました。この命令を　　年　　月　　日までに履行しないときは、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）第２２条第９項の規定に基づき、下記特定空家等の（除却・修繕等）を執行いたしますので、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第１項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第５条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

対象となる特定空家等
所在地　大和郡山市
構　造
規　模
所有者の住所及び氏名（法人の場合は法人名とその所在地及び代表者氏名）

・この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３か月以内に、大和郡山市長に対して審査請求をすることができます。処分取消しの訴えは、この処分の通知を受けた日から６か月以内（通知を受けた日の翌日から起算します。）に大和郡山市を被告として、提起することができます。（なお、処分の通知を受けた日から６か月以内であっても、処分の日から１年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、処分の通知を受けた日の翌日から起算して３か月以内に審査請求した場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決の送達を受けた日から６か月以内（送達を受けた日の翌日から起算します。）に提起することができるとされています。

様式第１９号（第１４条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

大和郡山市長　　印

代執行令書

　　年　　月　　日付　　第　　号によりあなたの所有（又は管理）する下記特定空家等を　　年　　月　　日までに（除却・修繕等）を行うよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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２２条第９項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第２項の規定により通知します。

　なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第５条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

１　（除却・修繕等）する物件
　所在地　大和郡山市
　規　模

２　代執行の時期
　　年　　月　　日から　　年　　月　　日まで

３　執行責任者

４　代執行に要する費用の概算見積額
　約　　円

・この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３か月以内に、大和郡山市長に対して審査請求をすることができます。処分取消しの訴えは、この処分の通知を受けた日から６か月以内（通知を受けた日の翌日から起算します。）に大和郡山市を被告として、提起することができます。（なお、処分の通知を受けた日から６か月以内であっても、処分の日から１年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）ただし、処分の通知を受けた日の翌日から起算して３か月以内に審査請求した場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決の送達を受けた日から６か月以内（送達を受けた日の翌日から起算します。）に提起することができるとされています。

様式第２０号（第１４条関係）

表面

第　　号

執行責任者証

所　　属

氏　　名

生年月日

上記の者は、裏面記載の行政代執行の執行責任者であることを証する。

年　　月　　日

大和郡山市長　　印

裏面

１　代執行をなすべき事項

代執行令書（　　年　　月　　日付　　第　　号）記載の大和郡山市　　の建築物の除却・修繕等

２　代執行をなすべき時期

　　年　　月　　日から　　年　　月　　日までの間

(5)管理不全空家等及び特定空家等の判断基準(評価指標等)

大和郡山市内における
管理不全空家等及び
特定空家等の判断基準
(評価指標等)

建築物の所在地	現地調査日	判定結果
	年　月　日	

令和８年４月

大和郡山市

目　　次

第１章　管理不全空家等及び特定空家等の判断基準（評価指標等）の考え方
　１－１　基本的な考え方
　１－２　調査等から管理不全空家等及び特定空家等の措置への流れ
　１－３　評価及び判断の考え方
第２章　評価項目及び評価指標
　２－１　建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題
　２－２　空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題

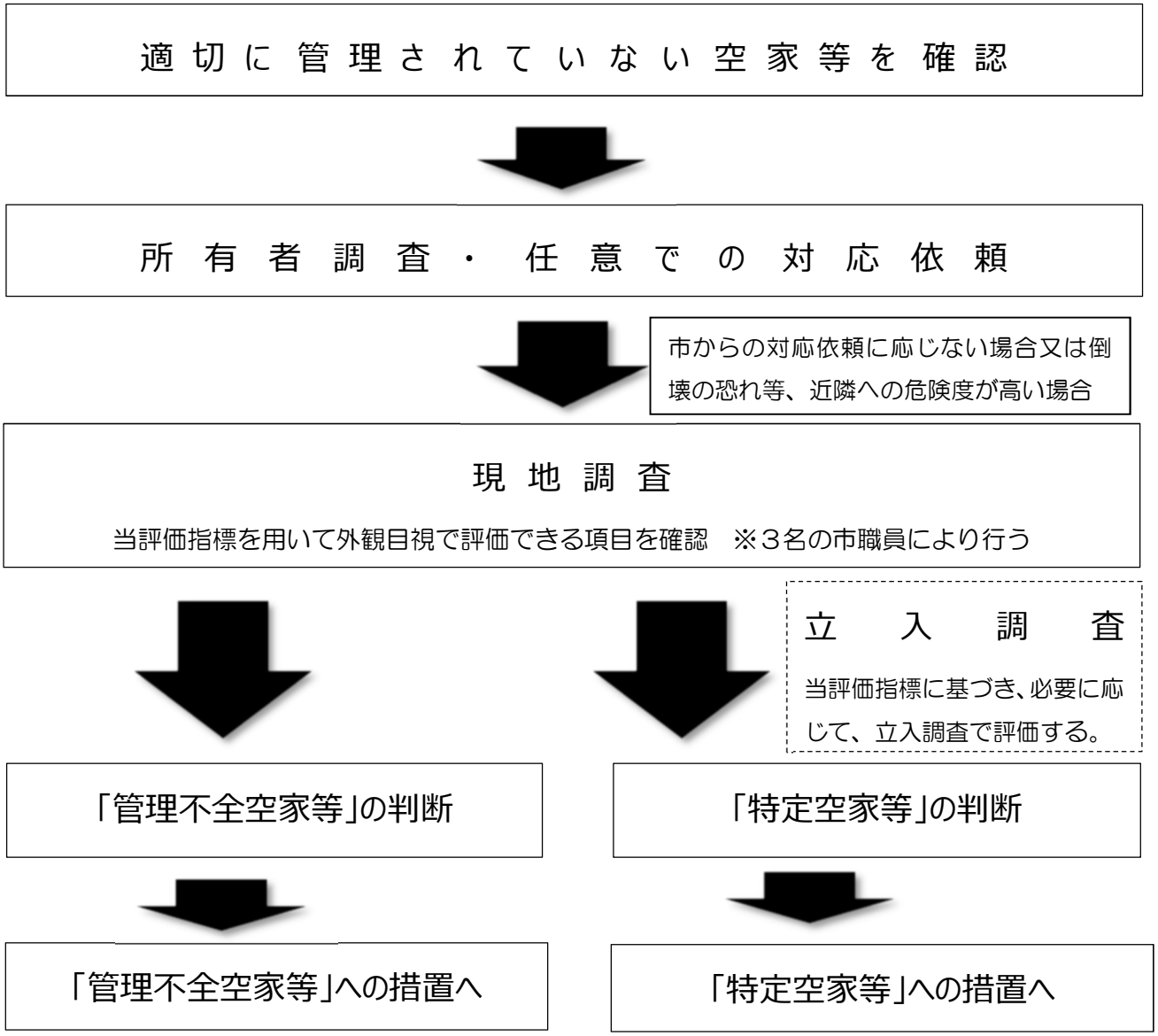
第１章　管理不全空家等及び特定空家等の判断基準（評価指標等）の考え方

１－１　基本的な考え方

本判断基準は、国の「管理不全空家等及び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）」等を踏まえて、奈良県が作成した「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準指針（評価指標等）」の考え方に基づくものとする。

１－２　調査等から管理不全空家等及び特定空家等の措置への流れ

当判断基準（評価指標等）は、以下の位置付けで作成している。



１－３　評価及び判断の考え方

１　個別評価

空き家の状態について、適正管理の必要性を表す「要適正管理度」と管理不適切な状態が与える「近隣への影響の有無」の２側面から個別評価を行う。

３名の市職員が当評価指標１部を用いて評価を行う。

各評価項目について、「要適正管理度」がＡ又はＢであって、「近隣への影響」があるものに限って、「個別評価」をＡ又はＢとする（「近隣への影響」がないものについては、「個別評価」をＡ又はＢとしない。）。

なお、外観目視調査による場合など、判断が難しい評価項目等がある場合は、当該項目等の評価を省略する。また、個人の主観による判断を要する評価項目等については、評価を行う３名の市職員のうち２名以上の意見が同じであった場合にのみ評価を行う。

●要適正管理度及び近隣への影響の有無の考え方

要適正管理度	Ａ：重大な課題を有するもの Ｂ：課題を有するもの
近隣への 影響の有無	近隣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。 （危険が生じる、不快に感じる。）

●個別評価の考え方

		近隣への影響の有無	
		有	無
要適正管理度	Ａ	Ａ	－
	Ｂ	Ｂ	－

２　判断基準及び判断

個別評価の結果、以下の判断基準で管理不全空家等及び特定空家等を判断する。

また、この判断基準によらず同等と判断できる場合は、管理不全空家等及び特定空家等と判断することができるものとする。次ページ以降に評価を行うための具体的な評価項目と評価指標を掲載する。

●判断基準及び判断の考え方

判断基準		判断
２－１　建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題（Ｐ４参照）	Ａに該当するものが１つ以上ある、又はＢに該当するものが３つ以上ある	特定空家等と判断する
	Ｂに該当するものが２つ以上ある	管理不全空家等と判断する
	Ｂに該当するものが１つ以上ある	該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、必要に応じて経過観察や所有者等への助言及び情報提供を行う等の対応を検討する
２－２　空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題（Ｐ６参照）	Ａに該当するものが１つ以上ある又はＢに該当するものが３つ以上ある	特定空家等と判断する
	Ｂに該当するものが２つ以上ある	管理不全空家等と判断する
	Ｂに該当するものが１つ以上ある	該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、必要に応じて経過観察や所有者等への助言及び情報提供を行う等の対応を検討する

第２章　評価項目及び評価指標

２－１　建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題

「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」であるか否かの判断

⑴　建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

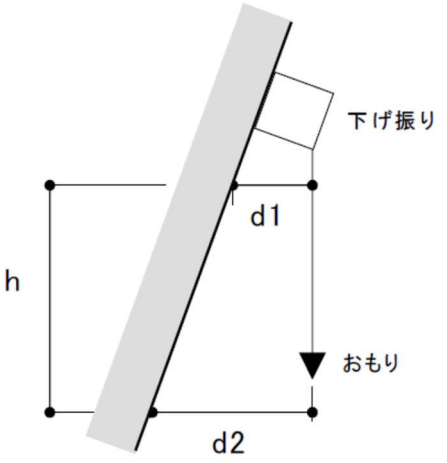
■建築物が倒壊等するおそれがある

評価項目		評価指標 要適正管理度		近隣への影響	個別評価
建築物の著しい傾斜		・ 建物の傾きが明らかに確認できる	A	□	
		・ 建物に１／２０以上の傾斜がある	A		
		・ 建物に１／６０以上１／２０未満の傾斜がある	B		
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台等	・ 土台等が基礎をはみ出す程度のずれがある	A	□	
		・ 土台等が基礎をはみ出さない程度のずれがある	B		
		・ 基礎に著しい（崩壊の危険性が感じられる）破損、変形が見られる	A	□	
		・ 基礎に軽微とはいえない破損、変形が見られる	B		
		・ 土台等に著しい（崩壊の危険性が感じられる）腐食、損傷、蟻害等が見られる	A	□	
		・ 土台等に軽微とはいえない腐食、損傷、蟻害等が見られる	B		
	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	・ 複数の柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ等がある、又は複数の柱とはりにずれが発生している	A	□	
		・ 柱、はり、筋かいに局部的な亀裂やひび割れ等がある、又は複数の柱とはりにずれが発生しているものがある	B	□	

【参考】建物の傾斜の測定方法

建物の傾斜の測定方法は、柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行うことが想定される。

傾斜＝（d2－d1）／h



出典：外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）

■屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

評価項目	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
屋根、屋根ふき材、軒、雨樋	・ 屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている等により、落下、飛散のおそれが非常に高い	A	□	
	・ 屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている（軽微なものを除く）	B		
外壁	・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている等により、落下、飛散のおそれが非常に高い	A	□	
	・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている（軽微なものを除く）	B		
看板、給湯設備、屋上水槽等	・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒、破損、脱落又は支持部分の腐食等により、落下、飛散のおそれが非常に高い	A	□	
	・ 看板、給湯設備、屋上水槽等に破損又は支持部分の腐食等が見られる、看板の仕上材料が剥落している（軽微なものを除く）	B		
屋外階段又はバルコニー	・ 屋外階段、バルコニーに腐食、破損、脱落又は傾斜があり、落下、飛散のおそれが非常に高い	A	□	
	・ 屋外階段、バルコニーに軽微とはいえない腐食、破損、脱落又は傾斜がある	B		
門又は塀	・ 門、塀にひび割れ、破損又は傾斜があり、倒壊、転倒、落下のおそれが非常に高い	A	□	
	・ 門、塀に軽微とはいえないひび割れ、破損又は傾斜がある	B		

⑵ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

評価項目	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
擁壁	老朽化による、敷地の地盤の危険性がないかを評価 **【参考となる考え方】**宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案） 以下のような状況が顕著であり、危険度が高い ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・ 水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ ひび割れが発生している	A	□	
	老朽化による、敷地の地盤の危険性がないかを評価 **【参考となる考え方】**宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案） 以下のような状況が見られる（軽微なものを除く） ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・ 水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ ひび割れが発生している	B		

２－２　空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題

１　「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」であるか否かの判断

⑴　建築物又は設備等の破損等で悪影響を与えるおそれがある

評価項目	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
吹付け石綿等	・ 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	A	□	
	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある	B		
浄化槽、排水等の建築物又は設備等	・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生、排水等の流出による臭気の発生がある	B	□	

⑵　ごみ等の放置、不法投棄等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価項目	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
ごみ等	・ ごみ等の放置、不法投棄により衛生上の悪影響が生じている。（臭気や多数のねずみ、はえ、蚊等の発生等）	B	□	

2　「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」であるか否かの判断

⑴　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ていない

評価の考え方	細項目	評価指標			個別評価
		要適正管理度		近隣への影響	
景観計画や都市計画、地域で定められた景観保全に係るルール等に著しく適合しないことにより、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	景観	・ 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	B	□	

⑵　以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である

評価項目	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
屋根、外壁、窓ガラス、看板、立木、ごみ等	良好な景観を阻害しかねない要素について、地域の景観への悪影響が生じないかを評価 以下のうち、２つ以上に該当する ・ 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	□	

3　「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」であるか否かの判断

⑴　立木が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価項目	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
立木等	・ 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、又は立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している	B	□	

⑵　空き家に住みついた動物等が原因で悪影響を与えるおそれがある。

評価項目	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
動物等	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している、敷地外に動物の毛や羽毛が大量に飛散している、又はシロアリが大量に発生している	B	□	

⑶　建築物等の不適切な管理等が原因で悪影響を与えるおそれがある。

評価項目	評価指標			個別評価
	要適正管理度		近隣への影響	
その他（防犯、落雪、土砂等）	・ 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	B	□	
	・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	B	□	
	・ 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	B	□	

参考資料

建物の傾きが明らかに確認できる例
（建築物の著しい傾斜）

柱に局部的な亀裂やひび割れ等がある例
（柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等）

屋根、ふき材が剥落している例
（屋根ふき材、ひさし又は軒）

外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽又は破損し
下地が露出している、
壁体を貫通する穴がある例（外壁）

屋根が変形している、軒や雨樋が
垂れ下がっており、落下飛散の恐れがある例
（屋根ふき材、ひさし又は軒）

出典：外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）

(6)R6 年度消防団向け空家外観調査説明資料

消防団の皆さんへ

空き家調査解説

地域の防災・防犯のために

大和郡山市

はじめに

このたび、消防団の皆さんには、空家外観調査業務に携わっていただくことになり、ありがとうございます。

大和郡山市内には平成 28 年に同じく消防団による空き家調査を行い、その当時、空き家と思われる建物が 1008 軒あり、そのうちその後の調査で 400 軒が管理されていない空き家であることが判明しました。管理者が居住や常時使用していないことから、不審者の侵入などを誘発することや、放火や電気機器、コンセントからの発火のリスクなど、防火や防犯という視点から見ても、周辺の住民にとっては心配の種であることは間違いありません。

このため、令和 5 年 12 月に、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）が改正され、空き家所有者の責務強化や管理不全空家に対しても、市から空家所有者へ指導・勧告が可能となりました。

皆さんにお願いする作業は、事前に市において抽出し地図に落とした空き家について、実際に現場に行っていただき、その外観から良・不良度を仮判定していただき、写真を撮影していただくものです。不良度有りと仮判定のあった建物について、後日、市において空家法に基づく調査を行い、空き家所有者に建物の改善や除却を促してまいります。

また、仮判定で良の判定が得られた空き家については、地域の発展に寄与しうる貴重な利活用資源として活用してもらえるよう進めてまいります。

本書では、皆さんがこの作業を行うに当たっての手順や仮判定基準、その他注意点についてご説明してまいりますが、その他ご不明な点、困った点がございましたら、災害対策課までお問い合わせください。

最後に、消防団は地元住民がその地域の防災を担う組織ゆえに元より地域に精通しているため、今回ご依頼することにいたしました。調査には様々な困難が発生することもあるかとは存じますが、今回の試みを成功にお導きいただきますよう皆様のご協力をお願い申し上げます。

令和 6 年 5 月

大和郡山市　災害対策課

～目　　次～

Ⅰ　調査に当たって

Ⅱ　手　　順

Ⅲ　管理不全である空き家の判断基準

Ⅰ　調査に当たって

このたびの調査は防犯・防火・防災上何かと支障となる空家を市内全域において総合的に把握するための重要な調査です。このため、市では下記の措置や手続きを行います。

（１） 市民に広く広報します。

①市内自治会への調査お知らせ文書の配布

調査開始前に市内自治会にお知らせ文書を配布して、住民へ回覧を依頼いたします。

②市ホームページへの掲載

調査開始前に市ホームページへ調査の趣旨や期間、消防団の協力を得ている旨掲載いたします。

※なお、近隣住民や通行人から作業についての問い合わせがあれば、手短に説明していただき、もし納得されない場合は災害対策課にご連絡ください。

（２）調査員の身分を明らかにします

①空き家外観調査員の身分証明書の交付

団員の皆様には調査期間中、身分証明書を貸与いたします。住民等からお尋ねがあったときは同証明書の提示をお願いします。

※消防団制服の着用について

調査中においては、住民からの信頼度を高める意味からも、消防団の活動服を着用していただきますようお願いします。

調査は長期間にわたります。また個人の財産についての調査ですので、近隣住民との信頼関係、信用性が大切になります。このため、団員の皆様には下記のことにご注意・ご協力をお願いします。

（３）空き家所有者の権利を尊重してください。
この調査は法令に基づく立入調査ではなく、あくまでも任意の外観調査　です。調査はできる範囲で結構です。空き家所有者の権利を尊重するため、下記のことにご配慮ください。

①調査建物の敷地内に立ち入らないでください。
建物の評価や写真撮影は必ず道路など公共用スペースからお願いします。
※２～４軒の行き止まり道は私道の可能性が高いので道路形態であっても立ち入らないでください。

②個人情報の取り扱いに注意してください。
道路上での会話は意外と近隣に響いているものです。また調査中及び　その後も**建物評価などの結果は個人情報なので、大声で話すなど他者に漏れるようなことはしないでください。**

③写真撮影等で無理はしないでください。
空き家といえども、偶然所有者やその関係者の方と出会うこともあります。その際、写真撮影等を行うと誤解を生じることも考えられますので、無理はしないでください。

（４）住民から好感を持たれる対応をお願いします
①近隣住民に会われたときは、できるだけ笑顔と会釈をお願いします。

②狭い道などでは地元の方の通行を優先してください。

（５）調査員の安全に十分気をつけてください
現地調査時には、交通事故や蜂・毒蛇などいろんな危険が想定さ

れます。安全には十分気をつけてください。

Ⅱ　手　　順

（基本事項）

１　作業期間は、5 月下旬から令和 6 年 11 月末日までです。

２　作業内容は下記の２項目です。

① 空き家毎の評価作業（空家簡易判定票の記入）

②調査対象空き家の撮影

３　身分証明書をお渡しします。

４　作業は、２名１組で行います。

５　空き家撮影用のカメラを分団毎に１台ずつ貸与します。
同じ日時に２組以上で調査する場合は申し訳ありませんが
不足台数は分団でご用意願います。

６　作業の曜日は指定していません。
時間帯は日の出から日没までででお願いします。

７　分団毎に担当区域の空き家所在地を示した地図をお渡しします

空き家には番号を付けています。
※マンションやアパート・長屋の空き室は、建物全室が空いていな　い限り、空き家の取扱にはなりません。入居者募集等の看板があれば空き家にはなりませんので、調査項目 1 の非空家に〇をつけていただき、その旨を備考欄に記載ください。

８　７の地図記載の空き家を調査の上、月に１回の消防団の業務報告と同時に、下記のものを災害対策課に提出してください。
①調査により作成した空家簡易判定票（調査終了分・紙ベース）

②撮影した写真データ
（ＳＤカードでご持参ください。災害対策課でデータの移し替えをします。）

９　作業の終了は、空き家を全て調査の上、前項８のものを災害対策課へ全て提出し、承認を受けたときとします。
なお、作業の終了後身分証明書・カメラは災害対策課へ返却してください。

(評価作業について)

基本事項２①の「空き家毎の評価作業」について

１　調査対象空き家１軒毎に空家簡易判定票（後添）を作成していただきます。
① 調査した日付・空き家所在地（町名）、分団名、調査員のお名前を必ず記入してください。
②建物構造
----木造・鉄筋コンクリート造・その他・わからない--に分類
③ 階数
④ 表札がある場合、表札名を記入ください。なければ、（無）に〇をつけてください。
⑤ 写真の撮影有無をどちらかに〇をしてください。
⑥ 空家である場合、調査項目１の空家に〇をつけて、それ以降の項目２から９を「ある・ない・不明」の判定をしてください。※どちらとも判断がつかない場合は不明に〇をしてください。
また、非空家である場合、調査項目１の非空家に〇をつけて、非空家と判断した理由を判定票下段にある備考欄に非空家と判断した理由を記載ください。
非空家の例：新築家屋、更地、使用者のいる車庫又は物置、入居者募集やテナント募集の看板等

２　評価については調査員２名で相談しておこなってください。

３　敷地内の建物が複数の場合、空家簡易判定票の調査項目に

該当する棟が１つでもあれば、「ある」に分類してください。

※なお、地図で示した物件以外で、消防団の皆様が把握されている空き家があれば、予備の判定票に記載の上、あわせて報告してください。

（撮影作業について）

基本事項２②の「調査対象空き家の撮影」について

１　当該物件の最初の１枚目の写真に番号カード（仮判定表の裏面）を撮影ください。

２　１物件につき、数枚の写真を撮影してください

○建物全景（門、塀など工作物を含む）角度を変えて２枚程度

○玄関付近１枚程度（但し建物全景で玄関付近の様子がわかる場合を除く）

○問題があると認められる箇所毎に１～２枚程度

（例えば、建物・工作物の破損箇所や汚損箇所、落ちかかった瓦、敷地内の草むら、樹木が道路に被さったり、電線に触れかかっている等）

Ⅲ　管理不全である空き家の判断基準

空家簡易判定票の調査は、9項目からなっております。

それぞれの項目についての問題の有り無しについては、該当する

事項が１つでも有るかどうかで判断します。

１　「空家 or 非空家」調査項目

空家であれば空家に〇をつけ、調査項目 2 へ。非空家の場合、非空家に〇をつけ、備考欄に非空家と判断した内容を記載し、写真を何枚か撮影し、調査終了。

２　「建物の傾きや破損、屋根の傾きや波打ちがある」調査項目

〇建物の基礎に不同沈下が有る、建物が全体的に斜めに傾いている。

※不同沈下とは

建物が不揃いに沈下を起こすことをいいます。家全体が均等に　沈下するのではなく、一方向に斜めに傾いたような状態。軟弱地盤で起きやすいです。

〇柱が傾斜している。

※土台から傾斜していることもありますが、２階、３階部分だけ傾斜している場合もあります。

〇基礎や土台・柱などに、大きな亀裂、多数のひび割れ、破損、ズレが　ある。

〇屋根線が大きく波打っている。屋根の一方もしくは両方が下がってきている。

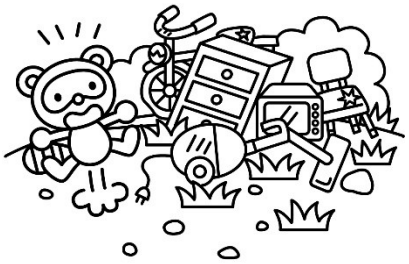
３　「瓦やスレート・壁などが、ずれたり、浮いたりしていて、今後落下の危険がある」調査項目

〇瓦、スレートなどがずれたり、剥がれたりして、今後落下の可能性がある。

４　「敷地の内外にゴミが放置されている」調査項目

〇ゴミや家電製品などが敷地内に放置、不法投棄されている。

〇敷地内にゴミなどが散乱、山積みされ放置されている状態。



５　「悪臭が発生している」調査項目

〇浄化槽などの放置や破損による汚物や排水が流出し、臭気が発生。

〇ゴミの放置による臭気の発生。（４の放置されている状況に加えて臭気が発生している場合も「あり」としてください。）

６　「屋根・塀・外壁などに著しい汚損や落書きがある」調

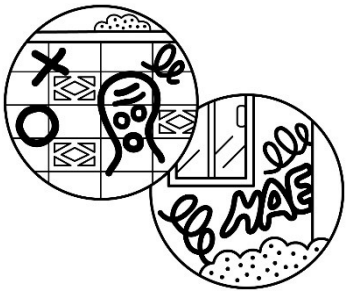
査項目

○屋根や外壁が汚物、落書き等で外見上大きく傷んだり、汚れたままで放置。

○看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで放置された状態。

○看板・給湯施設・屋上水槽・屋外階段・バルコニーなどが、破損・腐朽している。

○門・塀・擁壁などがひび割れ・ズレ・破損により、倒壊の恐れがある。



7　「門扉や窓ガラスの破損が放置されている」調査項目

○多数のガラスが破損したまま放置されている。

○門扉の不施錠、窓ガラス破損等不特定の者が容易に侵入できる状態

８　「敷地内の樹木の①枝が敷地外へ越境。②落ちた枝葉で周囲に迷惑・通行に支障」調査項目

○敷地内の樹木の枝等が道路、隣接地にはみ出し、通行や隣地の土地利用を妨害している。

○敷地内の樹木等が建築物の前面を覆うほど繁茂している。

９　「敷地内の草の繁茂、枯れ枝の放置で火災や防犯上の危険がある」調査項目

○敷地内を草や枯れ枝が覆っており、火災の危険がある。

○伐採された草や枝がそのまま放置されている。

(7) 空家簡易判定表（消防団調査時に使用）

空家簡易判定票

調 査 日　令 和 ６ 年　　月　　日

所 在 地　　町（分団名）　　分団

調査員名　　・

構　　造　木造・鉄筋コンクリート造・その他・わからない

階　　数　　階建　　表札名　　（ 無 ）

写　　真　撮 影 済 ・ 未 撮 影

調　査　項　目		判　定
1	空 家 ・ 非空家 （非空家の場合、撮影の上、下記備考欄に判断理由を記載し、調査終了。）	
2	建物の傾きや破損、屋根の傾きや波打ちがある。	ある・ない・不明
3	瓦やスレート・壁などが、ずれたり、浮いたりしていて、今後落下の危険がある。	ある・ない・不明
4	敷地の内外にゴミが放置されている。	ある・ない・不明
5	悪臭が発生している。	ある・ない・不明
6	屋根・塀・外壁などに著しい汚損や落書きがある。	ある・ない・不明
7	門扉や窓ガラスの破損が放置されている。	ある・ない・不明
8	敷地内の樹木の ①枝が敷地外へ越境 ②落ちた枝葉で周辺に迷惑・通行に支障	ある・ない・不明
9	敷地内の草の繁茂、枯れ枝の放置で火災や防犯上の危険がある。	ある・ない・不明

備考欄：その他気がついた問題点があれば記入してください。
例）非空家と判断した理由、犬猫が住みついている、アスベストの露出等