

横瀬町空家等対策計画

令和2年11月

横 瀬 町

目次

1	計画の概要	1
(1)	計画策定の背景と目的	
(2)	計画の位置づけ	
(3)	空家等に関する対策の対象とする地区	
(4)	対象とする空家等の種類	
(5)	計画期間	
2	空家等の現状と課題	3
(1)	空家等の現状	
(2)	空家等の課題	
3	空家等対策の基本目標及び取組方針	6
(1)	基本目標	
(2)	取組方針	
4	空家等の調査に関する事項	7
(1)	調査の実施主体	
(2)	調査の対象地区	
(3)	調査期間	
(4)	調査対象となる空家等の種類	
(5)	調査方法及び内容	
(6)	調査後の継続的な把握	
5	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	12
(1)	所有者責任の原則	
(2)	町が実施する対策	
6	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	14
(1)	情報提供等による適切な管理の促進	
(2)	関係団体等と連携した適切な管理及び利活用の促進	
(3)	地域での適切な管理及び利活用の促進	
(4)	空家データベースの構築	
(5)	空き家バンクの活用	

7	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	・ ・ 15
	(1) 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方	
	(2) 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等	
8	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	・ ・ ・ ・ ・ 18
9	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	・ ・ ・ ・ ・ 19
10	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	・ ・ ・ ・ ・ 20
11	資料編	・ ・ ・ ・ ・ 21
	(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	
	(2) 横瀬町空家等対策協議会条例	
	(3) 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 〔概要〕	
	(4) 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン) 〔概要〕	

1 計画の概要

(1) 計画策定の背景と目的

近年の人口減少を伴う少子高齢化や核家族化の進展により、全国的に空家等が増加し、大きな社会問題になっています。とりわけ、適正な管理がされず、放置されたままの空家等は、老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不法侵入や不法投棄、放火のおそれなど、防災、防犯、衛生、景観等の面で周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも生じてきています。都心への人口集中や過剰な住宅供給、少子高齢化の進行等に伴い、今後もこのような空家が増加していくものと予想されます。

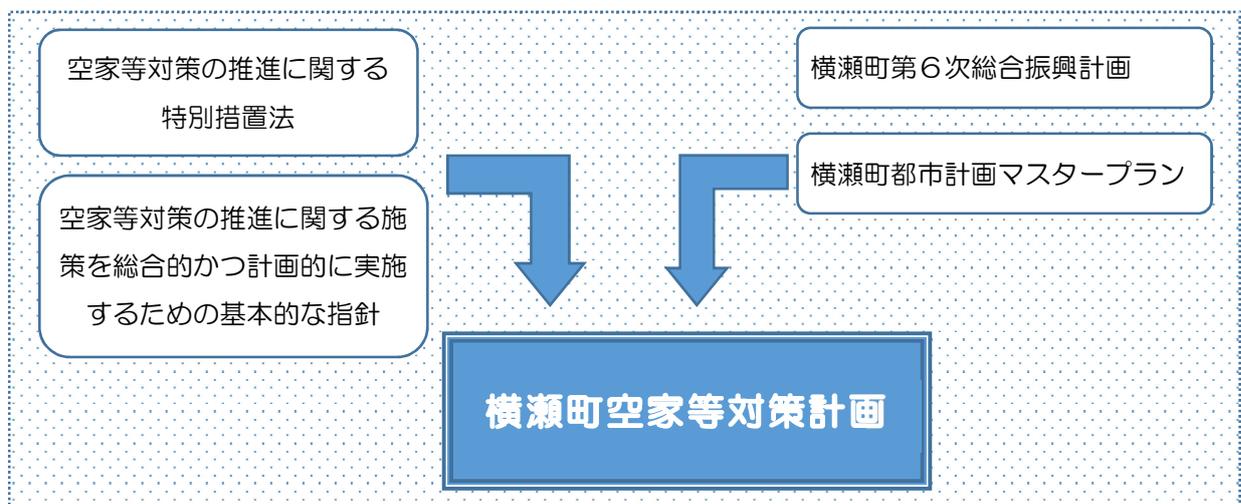
このため、国では、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）」を全面施行しました。その中で、空家等の適切な管理についての第一義的な責任は空家等の所有者又は管理者が有することも前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等の対策を総合的かつ計画的に推進する実施主体として位置づけられています。

そのため、町においても、対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等に関する対策についての基本的な考え方について本計画を定め、町民が安心して快適に暮らせる生活環境を保全するため、空き家等の有効活用を促進するとともに、空き家等の発生を未然に防止することなど、町の取り組むべき対策の方向性を示していきます。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に基づき、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、国が定めた基本方針に則して策定するものです。

また、本計画は町の上位計画である「第6次横瀬町総合振興計画」や関連計画である「横瀬町都市計画マスタープラン」など関連する町の諸計画と連携を図りながら空家等対策に取り組みます。



(3) 空家等に関する対策の対象とする地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。

なお、対策を進めていくうえで、重点的な対策が必要とされる地区設定の必要性が生じた場合には、適宜位置付けを行っていきます。

(4) 対象とする空家等の種類

対策の対象とする空家等の種類は、**法**第2条で規定される「空家等（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）」とします。従って、住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることになります。

ただし、空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行うものが販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」ものについては、原則対象から除外するものとしますが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、本計画の対象とします。

【悪影響を及ぼしていると認められる状態の例】

◎**法**第2条第2項で規定された「特定空家等」

- ◆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
- ◆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
- ◆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

◎現在のところ影響は少ないが、近々に悪影響を及ぼすことが容易に判断できるもの

また、対策に取り組む際の優先順位については、悪影響が及んでいる状況（危険度等）により判断していくこととします。基本的には、前記に該当する特定空家等への対応を優先しますが、地域の要望等により適宜対応していきます。

(5) 計画期間

本計画の期間は、令和2年度（2020年度）から令和6年度（2024年度）までの5年間とします。

なお、空家等の状況や社会情勢の変化を踏まえつつ、各種施策の実施により、必要に応じて見直しを行います。

2 空家等の現状と課題

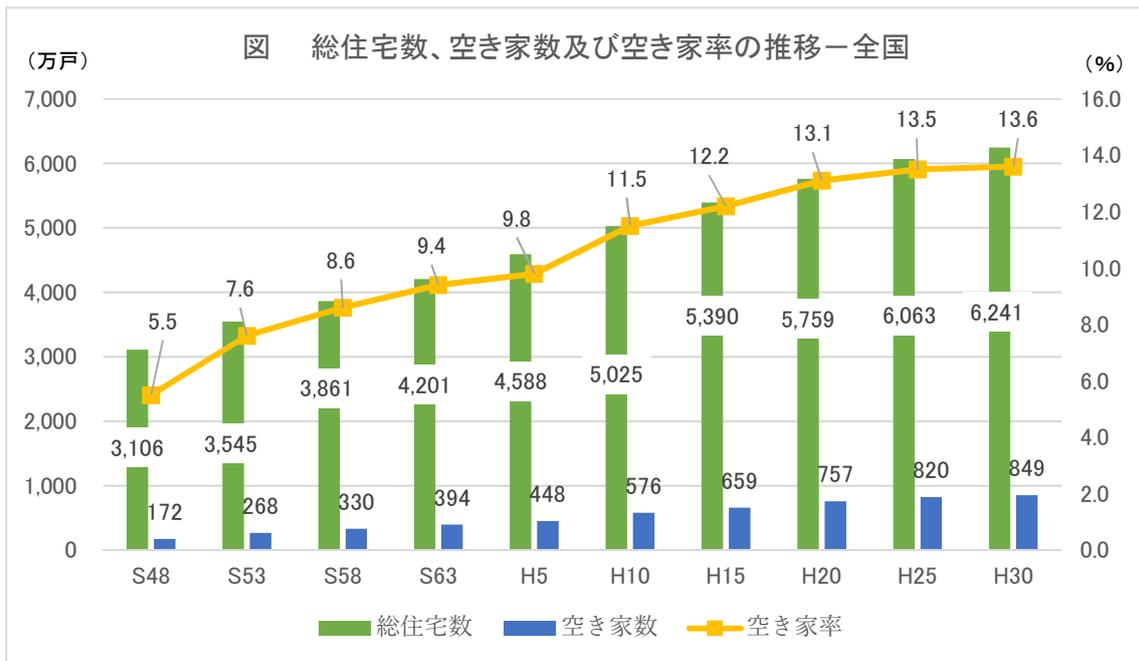
(1) 空家等の現状

① 全国の現状

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査（平成5年以前は住宅統計調査）」では、平成30年の空き家数は全国で849万戸、空き家率は13.6%と過去最高となりました。また、昭和48年の調査から45年間で、総住宅数は2倍程度になったのに対して、空き家数は5倍近くになり、空き家率も2.5倍程度になっています（下図参照）。

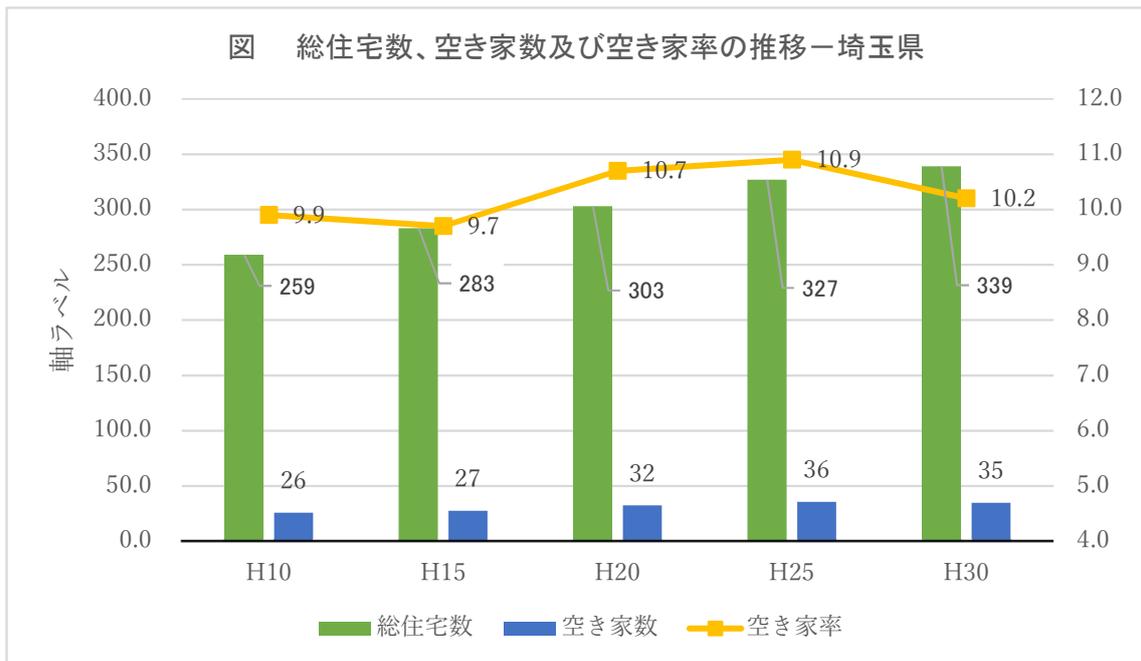
住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他の住宅」の4つに分類されます。

空き家全体に占めるその他の住宅の割合は、平成10年の調査以降増加しており、平成30年調査では約349万戸、空き家全体に占める割合は4割（約41.1%）を超えています。



② 埼玉県の空き家の現状

平成30年住宅・土地統計調査によると、県内の住宅は約339万戸のうち、約35万戸が空き家となっています。総住宅数に占める空き家の割合は10.2%となっており、全国平均の13.6%より低い水準となっています。しかしながら、埼玉県が平成28年度に策定した「埼玉県住生活基本計画」において推計された県内空き家の予想では、令和15年には空き家が84万戸、空き家率21.5%と推計されており、今後、さらに空き家は増加していくものと推測されます。



③ 横瀬町の空き家の現状

町では、平成25年度に外観により空き家の判定を行う方法で、空き家状況調査を実施し、123戸を空き家と判定し、家屋の状態等を記録しています。

また、令和元年度に、区長、民生委員からのヒアリングにより空き家の情報を収集し、令和2年度上半期に現地調査により空き家を特定する方法で調査を実施し、218戸の空き家を確認し、家屋の状態等を記録しました。

なお、町においては、住宅・土地統計調査の集計対象地になっていないため、空き家についての統計資料はありません。

(2) 空家等の課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題など、多くのものがあります。

ア 近隣への悪影響（倒壊や飛散等の危険・環境悪化など）

空家等が放置されると、倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂により、隣地や道路への草木の越境、敷地内へのごみの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

イ 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は、良好な景観を害するなど、地域全体

へ悪影響を及ぼします。

ウ 所有者等の管理意識の欠如

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い人や、遠方に所在していたり相続して所有したものだったり、所有者や管理者としての問題意識や危機意識のない人がいます。

エ 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。このような場合、さらなる人口減少が起これば過疎化に繋がるおそれがあります。

オ 空家等の増加にあわせて住民からの意見・苦情等の件数の増加、問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している人の状況もまた異なります。空家等の増加に伴い、多くの意見や苦情が寄せられ、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

カ 将来の人口減少が予測され、空家等のさらなる増加による問題点の拡大

少子高齢化などにより、人口が減少すると人口に対して住宅数が過剰となり、空家等の戸数が増加し問題が拡大する要因となります。

3 空家等対策の基本目標及び取組方針

(1) 基本目標

法第3条において「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されています。

適正な管理がされていない空家等が増加すると防災、衛生、景観などの住環境に悪影響を及ぼし、地域コミュニティの活力の低下につながる懸念があります。

町は、地域の安全確保や生活環境、まちの景観などの保全を図るため、管理不良な空家等とならないよう予防や利活用、除却などの空家等対策を推進することを基本目標とします。

(2) 空家等対策の取組み方針

- ① 予防対策：早期発見や早期対応の仕組みづくり
 - ・ 現況把握のための調査
 - ・ 適正管理の情報発信や支援、相続対策、相続登記の推進の意識啓発
 - ・ 定住支援による事前対策
 - ・ 良質な住宅ストックの維持

- ② 実施対策：安全・安心の確立及び良好な生活環境の保全
 - ・ 行政指導による特定空家等の解消
 - ・ 除却、跡地利用の所有者等への働きかけ
 - ・ 緊急措置の実施
 - ・ コンサルティング制度の整備

- ③ 有効活用：建物の継続利用や再構築の推進及び住み替えの促進
 - ・ 空き家バンクや住み替え支援による建物の有効活用
 - ・ ポケットパークなどの公共空地の整備
 - ・ 避難スペース設置による土地の利活用の促進
 - ・ その他の施設への利活用の促進

- ④ 推進体制の構築：総合的な対策に向けた庁内、関係団体等との連携強化
 - ・ 庁内関係各課と連携した庁内検討会の設置
 - ・ 各種問題に対する専門相談窓口の設置
 - ・ 関係団体との連携

4 空家等の調査に関する事項

(1) 調査の実施主体

空家等の調査は、町職員により1次調査と2次調査を実施します。

また、空き家と判断した家屋等の所有者又は管理者に対し、今後の利用や管理の意向等について調査を行います。

直近の調査では、1次調査を令和元年度、2次調査を1次調査の結果を踏まえ、令和2年4月～6月に実施しました。

(2) 調査の対象地区

町内全域を対象に調査をします。

(3) 調査期間

1次調査を1年目、2次調査を2年目とし、2年間で実施します。

また、調査結果を踏まえ、所有者又は管理者に対して、利用や管理の意向等についてアンケート調査を実施します。

(4) 調査対象となる空家等の種類

「1(4)対象とする空家等の種類」で本計画の対象とした空家等について、調査を実施します。

調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしている空家等は、特定空家等と認められるかの判断に移ることとなります。

(5) 調査方法及び内容

①1次調査

各行政区の区長や民生委員等、地域の状況を把握している方から、空き家と思われる家屋を聞き取り調査します。

②2次調査

1次調査に基づき、水道閉栓情報や納税者情報を追加調査し、調査対象を絞り込み、外観調査と近隣住民への聞き取りを行い、空き家の判断を行います。

また、空き家と判断した家屋の所有者又は管理者に対して、管理状況等の調査を実施します。

③特定空家等の判断

2次調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしている空家等は、特定空家等と認められるかの判断に移り、特定空家等に該当する場合は、措置の実施について検討がなされることとなります。(6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項を参照)

(6) 調査後の継続的な把握

空家等の実態を継続的に把握するために、調査実施以降も自治会等からの情報提供や、町職員の調査等によるフォローアップに努めていきます。

また、調査結果を踏まえ、空家等に関するデータベースを整備します。

参考 調査結果および所有者意向調査結果（令和2年8月末日時点）

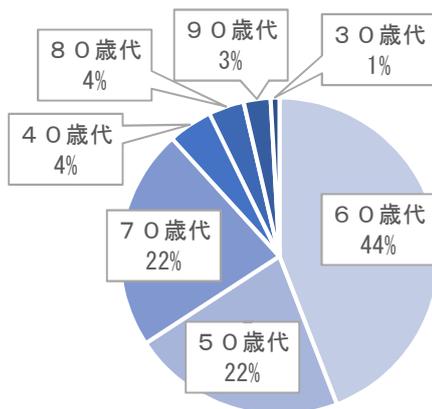
回答率55.4% 112戸/202戸*

※空き家と思われる家屋 235戸から施設入所中、所有者不明、売物件を除く

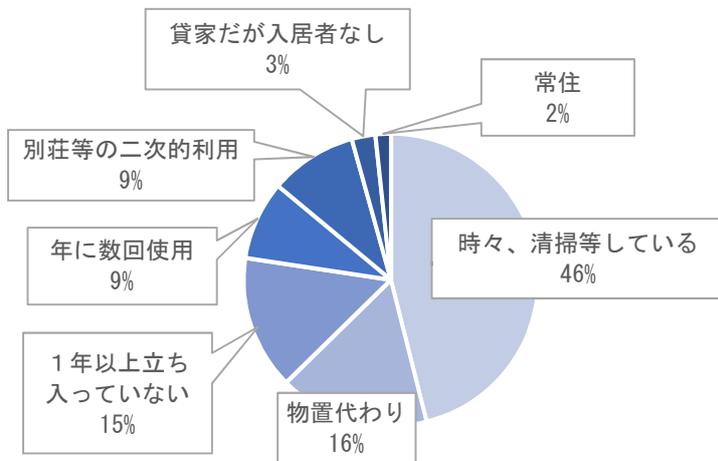
① 空き家等の戸数（令和2年8月末日時点）

地区	空き家戸数
根古屋	25
苅米	35
宇根	9
中郷	42
川東	35
川西	32
芦ヶ久保	40
合計	218

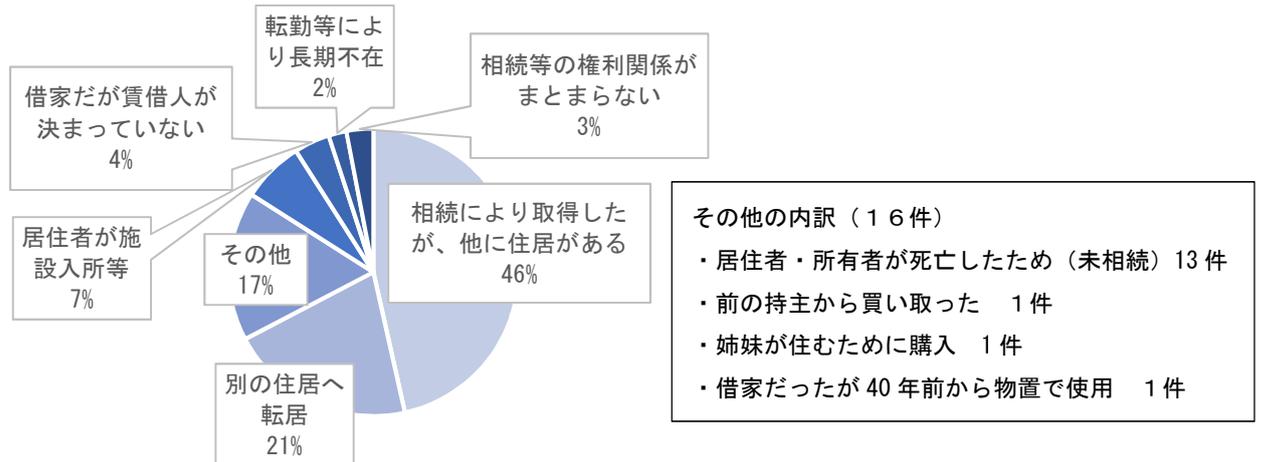
② 所有者または管理者の年代



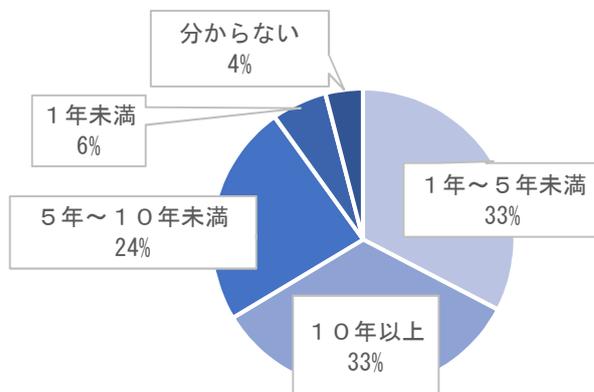
③ 空家の使用、管理状況



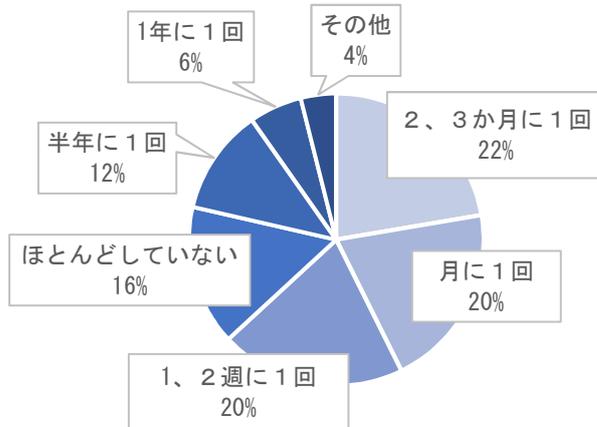
④ 空き家となった理由



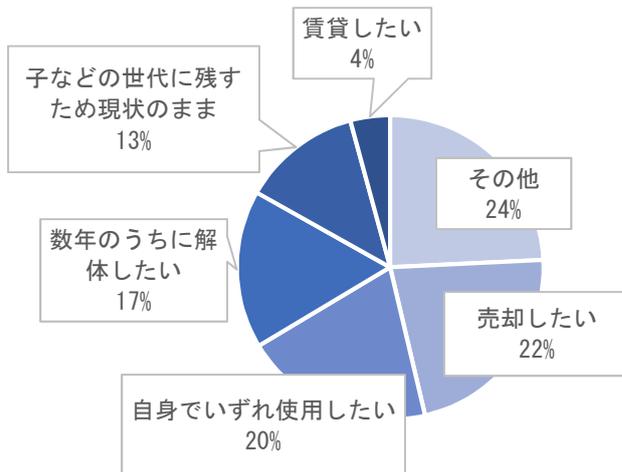
⑤ 空き家となったのはいつからか



⑥ 管理の頻度はどのくらいか



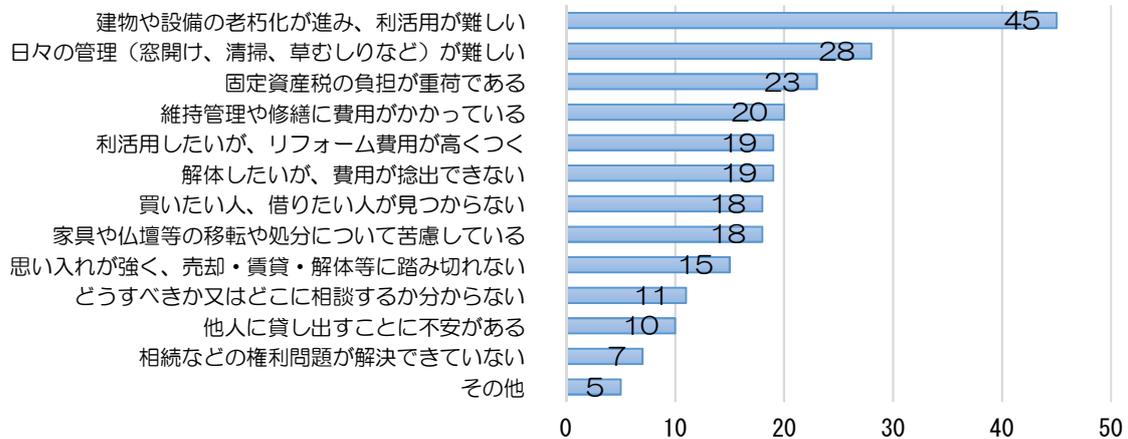
⑦ 今後、空き家をどのようにしていくか



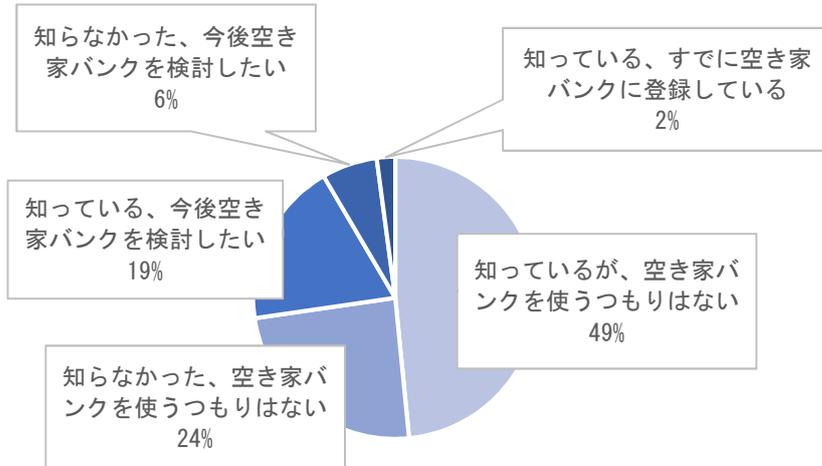
その他の内訳（23件）

- ・ 今後のことは決めていない。検討中。（13件）
- ・ 倉庫などで今後も使用する。（4件）
- ・ 何年先か分からないが最終的に取り壊したい。
- ・ 仏壇等の処分ができない。
- など

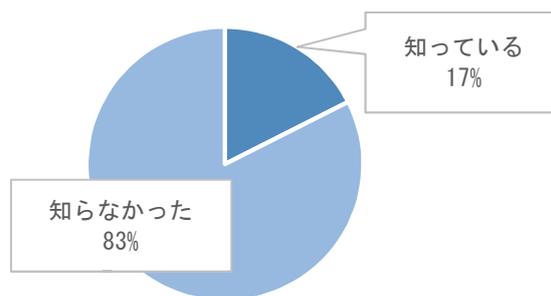
⑧ 空き家の管理についての問題点は



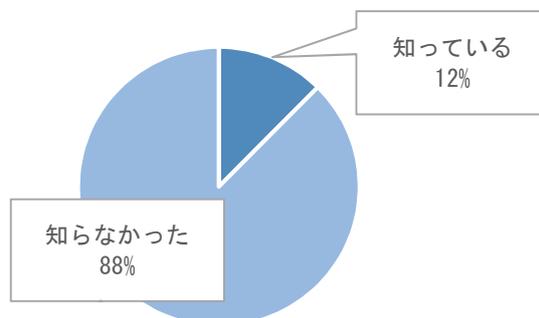
⑨ ちちぶ空き家バンク制度を知っているか



⑩ 空き家リフォーム補助金を知っているか



⑪ 老朽空き家等除却補助金制度を知っているか



5 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

(1) 所有者責任の原則

空家等は、法第3条において「空家等の所有者等は、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。」と規定されているように、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則です。

しかしながら、空家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、所有者等が空家等の適切な管理を行うに当たって、どこに相談や依頼をすればよいのか分からないといったことも考えられます。

そこで、町では空家等に対する総合窓口を設けるとともに、関係事業者団体と連携した相談体制を整備し、空家等の所有者等による適切な管理を支援しています。（「8 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」を参照）

(2) 町が実施する対策及び措置

(1) で示したとおり、空家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。そのような場合においては、町において以下の対策を講ずることで空家等の問題解決を図ります。

① 予防対策〔現況調査・意識啓発・定住支援〕

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。空家等対策については、問題が深刻化する前の早期対応が重要であり、空家等の調査を行い、事前に実態を把握するとともに、所有者や町民への意識啓発を目的とした情報提供や、利活用の支援に努めます。

② 実施対策〔改善の指導〕

防災、衛生、景観などにおいて、周辺の生活環境に悪影響を生じさせるおそれのある空き家については、所有者等に対して、改善の指導を講ずることで、特定空家等にならないよう、適切な管理を促進させます。

③ 実施措置〔行政指導等・代執行〕

空家等の調査の結果、特定空家等に該当するか否かの判断は、国土交通省が定めた「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）」を活用し、横瀬町空家等対策協議会にて判定し、町長が決定します。

特定空家等は、防災、衛生、景観などのさまざまな面において周辺の生活環境に悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、法に基づいた所定の措置を講ずることで、特定空家等の解消に努めます。

また、危険度の高い特定空家等については、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、行政代執行による解決を図るものとしします。

特定空家等に判定されなかった空家等についても、適切な管理がされるよう、管理や利活用に関する情報提供等を行っていきます。

6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進は、法第2条第2項に規定される特定空家等とならないための予防対策の一環として、活用可能な空家等について所有者等や入居希望者等に対し利活用を促します。

また、町がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく（移住促進のための住居や集会所等）、その方策を検討することが必要です。

そのため、下記の取組により、空家等の利活用対策を推進していきます。

(1) 情報提供等による適切な管理の促進

所有者等に対して、空家等の管理手法に関する情報や法務・建築・不動産等に関する情報提供を行い、広く意識啓発や個別の課題に応じることのできる体制の構築を図り、空家等の適切な管理を促します。

(2) 関係団体等と連携した適切な管理及び利活用の促進

所有者等が抱える空家等の問題は多岐にわたることから、関係団体等と連携し、空家等に関するセミナーや講演会、相談会を開催し、地域や所有者等に対して適切な管理や利活用の意識啓発を行います。

(3) 地域での適切な管理及び利活用の促進

地域全体で空家等に対応したり、地域コミュニティ拠点としての利活用等を進めることができるような支援を検討します。

(4) 空家データベースの構築

適切に管理されていない空家等や、利活用可能な空家等の情報を、データベース化することにより、適切な管理や利活用の促進を効率的に進めます。

(5) 空き家バンクの活用

「ちちぶ空き地バンク」の活用を促進するため、制度のPRを積極的に行い、認知度のアップを促進します。

7 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方

特定空家等とは、法第2条第2項にて、

- ・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
- ・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

以上の状態にあると認められる空家等と規定されています。

町では、法第14条第14項の規定に基づいて国土交通省が定めた「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」（以下「ガイドライン」という。）の中で、特定空家等の判断の参考となる基準を参考に、法第14条に基づく措置を講ずる特定空家等を判定する際の参考となる調査項目を、チェックリストとしてまとめ、活用することとします。

また、特定空家等に該当するかの判断は、ガイドラインの中で「特定空家等」の判断の参考となる基準として示している〔別紙1〕から〔別紙4〕及び「埼玉県空き家対策連絡会議」が策定した「特定空家等判定方法マニュアル」に準じるものとし、「横瀬町空家等対策協議会」の意見を踏まえ、該当の有無を判断するものとします。

(2) 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

措置の手順は、法14条の規定に従い、「特定空家等に対する措置の手順フロー」に沿って「助言又は指導」「勧告」「命令」「行政代執行」の順に実施します。

① 助言又は指導（法第14条第1項）

特定空家等と判断された空家等の所有者に対し、除却、修繕、樹木の伐採、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よう助言又は指導を行います。

② 勧告（法第14条第2項）

助言又は指導してもなお特定空家などの状態が改善されないときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

③ 命令（法第14条第3項～第8項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、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には、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令します。

④ 行政代執行（法第14条第9項）

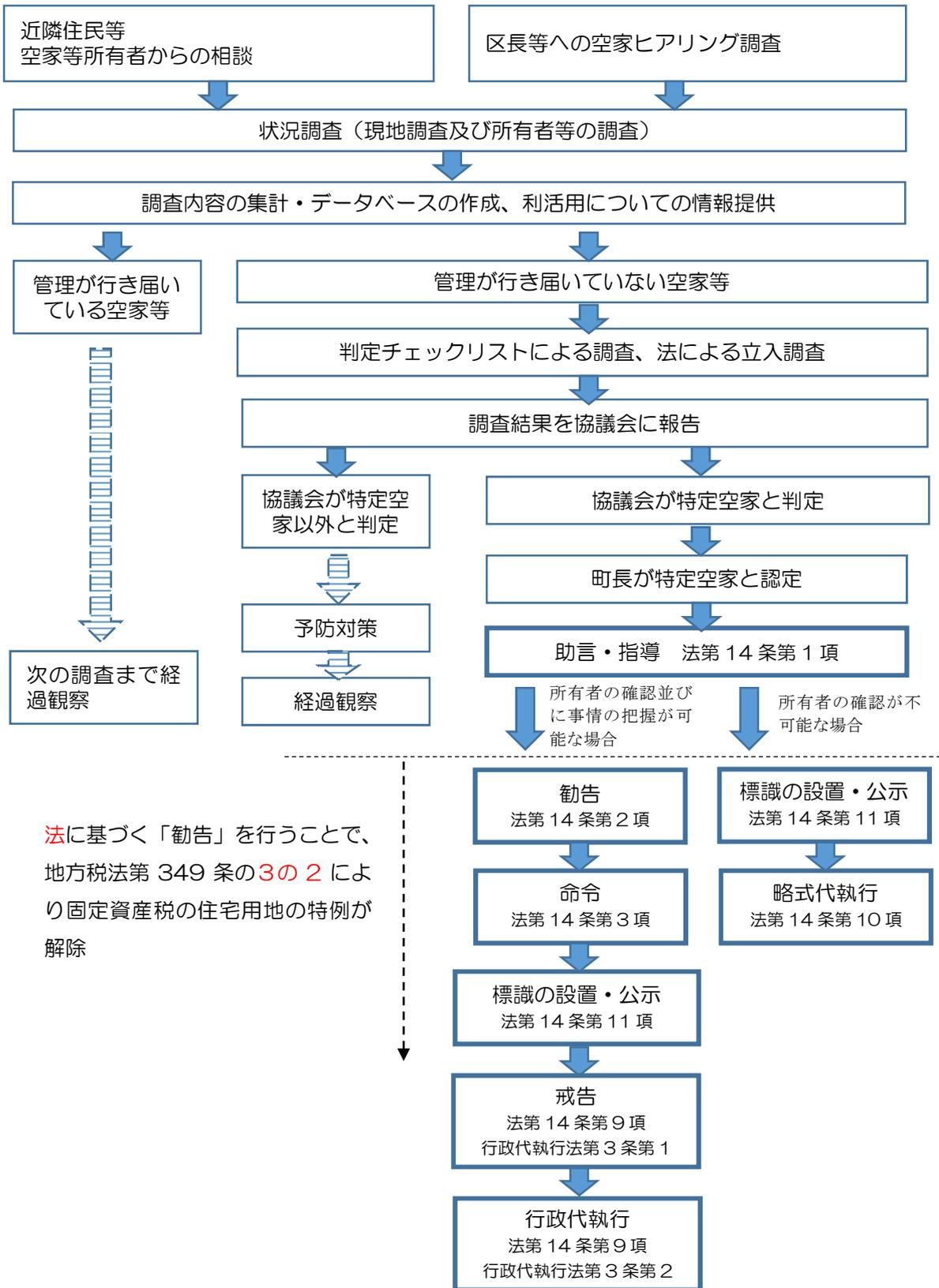
命令を受けた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を検討します。

⑤ 略式代執行（法第14条第10項）

過失なく措置を命ぜられる者を知ることができない場合ときは、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を検討します。

これら措置については、法第7条の規定に基づく協議会である横瀬町空家等対策協議会に諮り、当該協議会にて当該措置の実施について協議し、協議の内容を踏まえ、町が判断することとします。

「特定空家等に対する措置」の手順フロー



8 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

住民等からの空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情・相談まで幅広く考えられます。

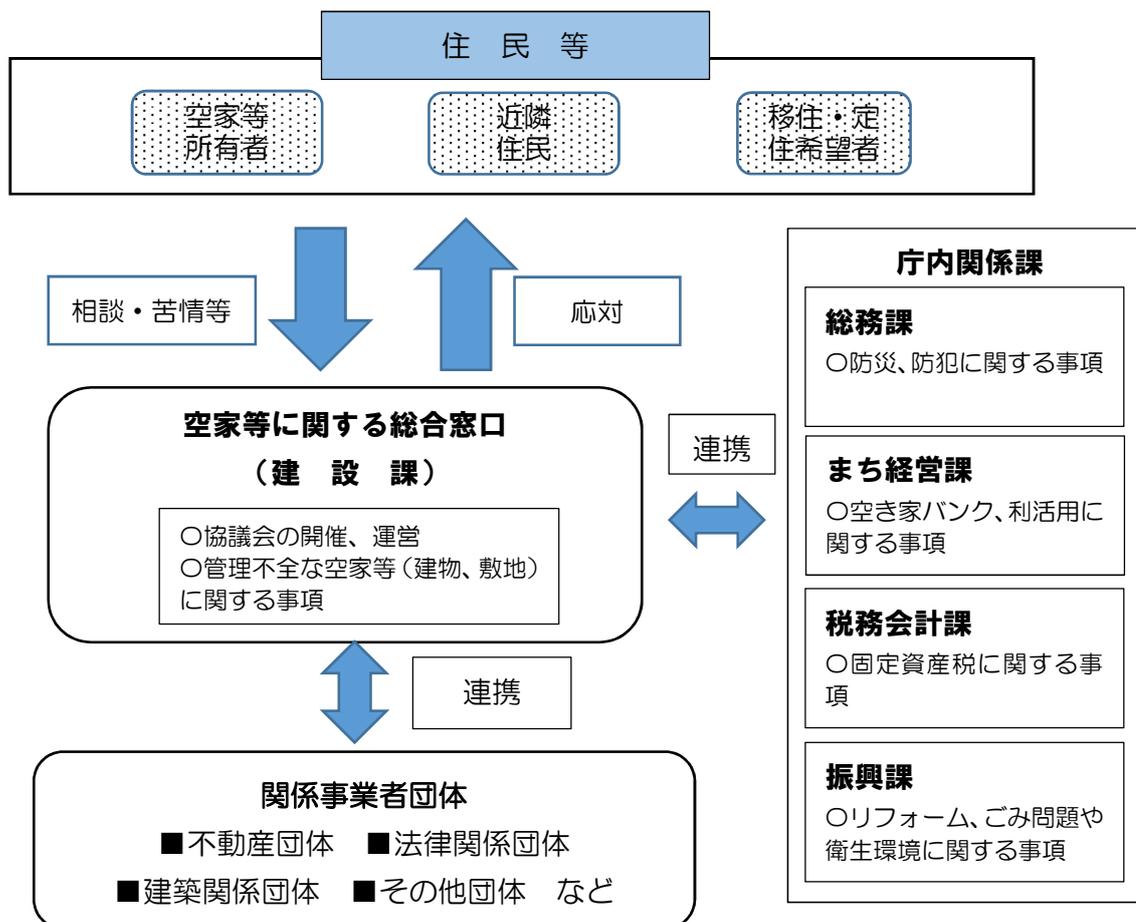
空家等の所有者等自らによる相談は、適切な管理や利活用方針を検討する際意思決定に関わるものであり、また周辺住民からの苦情・相談は、生活環境の保全や危険の未然防止等に関わるため、各々の相談に迅速かつ適切に対応することが求められます。

町は、住民等からの空家等に関する相談に対して、空家等に関する総合窓口（建設課）を設け、空家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努めています。

また、担当課において対応が困難な空家等の専門的な相談は、関係事業者団体と連携して対応することとしています。

このため、町では専門的な相談を含め、幅広い相談内容に迅速かつ適切に対応できるよう体制を整備します。

以下、町における住民等からの空家等に関する相談への対応フロー図です。



9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の対策を実施するに際しては、庁内の様々な部局に関係することから、必要に応じて対策に関する協議を行い、実施の検討をしていきます。

空家等の対策を実施するうえでの検討組織は、法第7条に定める協議会である横瀬町空家等対策協議会とします。

【横瀬町空家等対策協議会 委員の構成 令和2年9月現在】

- ・町長
- ・町民
- ・区長
- ・町議会議員
- ・法務学識経験者（司法書士）
- ・不動産学識経験者（宅地建物取引士、土地家屋調査士）
- ・建築学識経験者（建築士）
- ・秩父警察署
- ・秩父消防署

庁内の実施体制は、空家等対策協議会と連携し、適切な体制を整えていきます。

庁内検討体制

副町長、まち経営課、振興課、建設課、総務課、税務会計課

【担当課一覧 令和2年11月現在】

空家等に関する対策の実施体制 役割	担当課
協議会の開催、連絡調整等	建設課
管理不全な空家等に関する事項全般	建設課
老朽空き家の除却に関する事項	建設課
空家バンク、利活用、定住促進に関する事項全般	まち経営課
リフォーム等に関する事項	振興課
ごみ等の放置、不法投棄に関する事項全般	振興課
環境衛生に関する事項	振興課
防災、防犯に関する事項	総務課
固定資産の課税、住宅用地特例解除に関する事項	税務会計課

10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 具体的な取り組みの検証及び計画の見直し等

空家等が原因となる諸問題等への対応については、広く住民の声を伺うとともに、意見等を踏まえた計画策定が重要となります。そのため、空家等の状況変化に対応できるよう、必要に応じた計画内容の見直しを行うよう努めるものとします。

なお、本計画の見直しに際しては、横瀬町空家等対策協議会における協議を重ねることで、具体的方針や施策等の検討を行っていくことを基本とします。

1.1 資料編

(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)

(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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

(2) 横瀬町空家等対策協議会条例

(令和2年条例第5号)

(設置)

第1条 空家等対策計画の作成その他空家等に関する施策を推進するため、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、横瀬町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 法第6条第1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に関すること。
- (2) その他空家等(法第2条第1項に規定する空家等をいう。)に関する施策の推進に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、町長のほか、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 町民
- (2) 町議会議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他町長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長1人を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、過半数の委員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。

(会議の公開)

第7条 協議会の会議は、公開とする。ただし、会長が必要と認めるときは、協議会に諮って会議を非公開とすることができる。

(関係者の出席等)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は関係者に対し資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第9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10条 協議会の庶務は、建設課において処理する。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営その他必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

(3) 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 〔概要〕

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〔概要〕

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 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

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

(2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

(3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

(4) 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

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

(4) 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)〔概要〕

「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)〔概要〕	
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、参考となる考え方を示すもの。	
第1章 空家等に対する対応 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体的事案に対する措置の検討 (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定	第2章 「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 ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2) 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 (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性
第3章 特定空家等に対する措置 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行ってまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討 4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1) 勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5) 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る公示 6. 特定空家等に係る代執行 (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証票の携帯及び公示 (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6) 費用の徴収 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合 (1) 「過失がなく」確認することができない場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。	

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要	
空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要	
〔別紙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 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある 等 ・柱が傾斜している ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している 等 ・土台が腐朽又は破損している (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している 等 ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている 等 ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等	〔別紙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 (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・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。 ・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。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・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影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
〔別紙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 (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該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ていない状態となっている。 ・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。 等 (2) その他、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。 ・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。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等	〔別紙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 (1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・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。 等 (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・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。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・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侵入できる状態で放置されている。 等