

日の出町管理不全空家等及び特定空家 等に関する判断基準

令和7年3月

空き家の管理、管理不全空家等と特定空家等への対応

管理不全な空き家等に対しては、所有者等の責任において改善・解消が図られるよう、自治会等地域コミュニティやシルバー人材センター等関係団体等と連携し、管理不全な状態の改善・解消に向けた効果的な対策を講じるとともに、必要に応じて担当課の職員が現地を確認し、所有者情報等について固定資産課税台帳や登記簿謄本、戸籍等の調査、近隣住民等への聞き取り調査により把握し、所有者等の特定に努めていく。

管理不全空家等や特定空家等に対しては、必要に応じて国土交通省が定めた「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）」及び本基準を踏まえ、以下の手順に従って認定・措置を実施する。

① 管理不全空家等の認定・措置

◇認定

所有者等への働きかけを十分にしたにもかかわらず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恐れがあると認められる空き家が確認された場合には、「管理不全空家等」と認定し、必要な措置を進める。

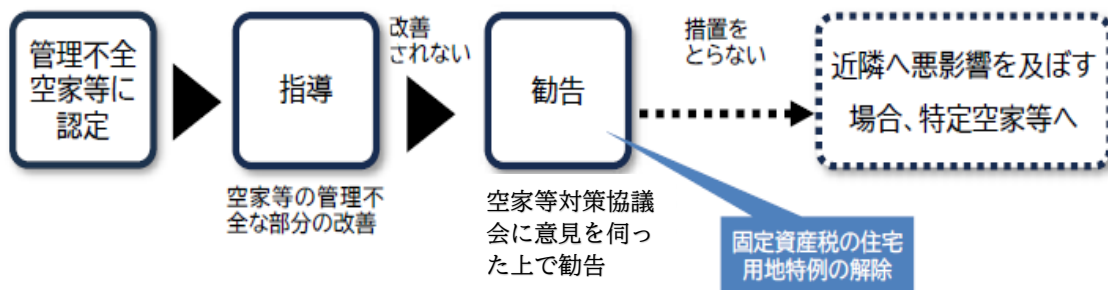
◇指導

管理不全空家等の所有者等に対して、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行う。

◇勧告

指導をしても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になる恐れが大きいと認めるときは、特定空家等に該当することになることを防止するために必要な具体的な措置をとることについて、有識者等を含めた「空家等対策協議会」に意見を伺った上で勧告する。なお、空家法の改正により、勧告をした場合、管理不全空家等に係る敷地を、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象から除外する措置を講ずることができるようになったため、課税担当課へ情報提供を行う。

■管理不全空家等に対する措置の流れ



② 特定空家等の認定・措置

◇認定

管理不全空家等として所有者等への働きかけを十分にしたにもかかわらず状況が改善されず近隣に悪影響を及ぼすおそれがある、又はすでに悪影響を及ぼしている空き家が確認された場合には、有識者等を含めた「空家等対策協議会」に意見を伺ったうえで、「特定空家等」を認定し、必要な措置を進める。

◇助言又は指導

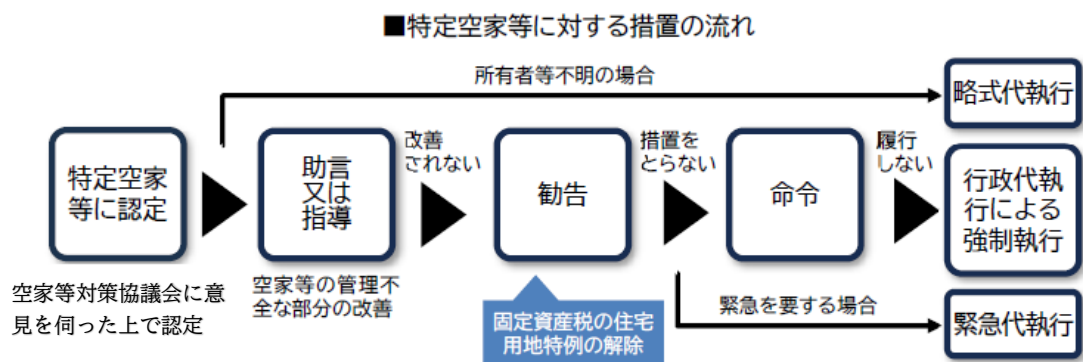
特定空家等の所有者等に対して、解体・除却、修繕、樹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行う。

◇勧告・命令

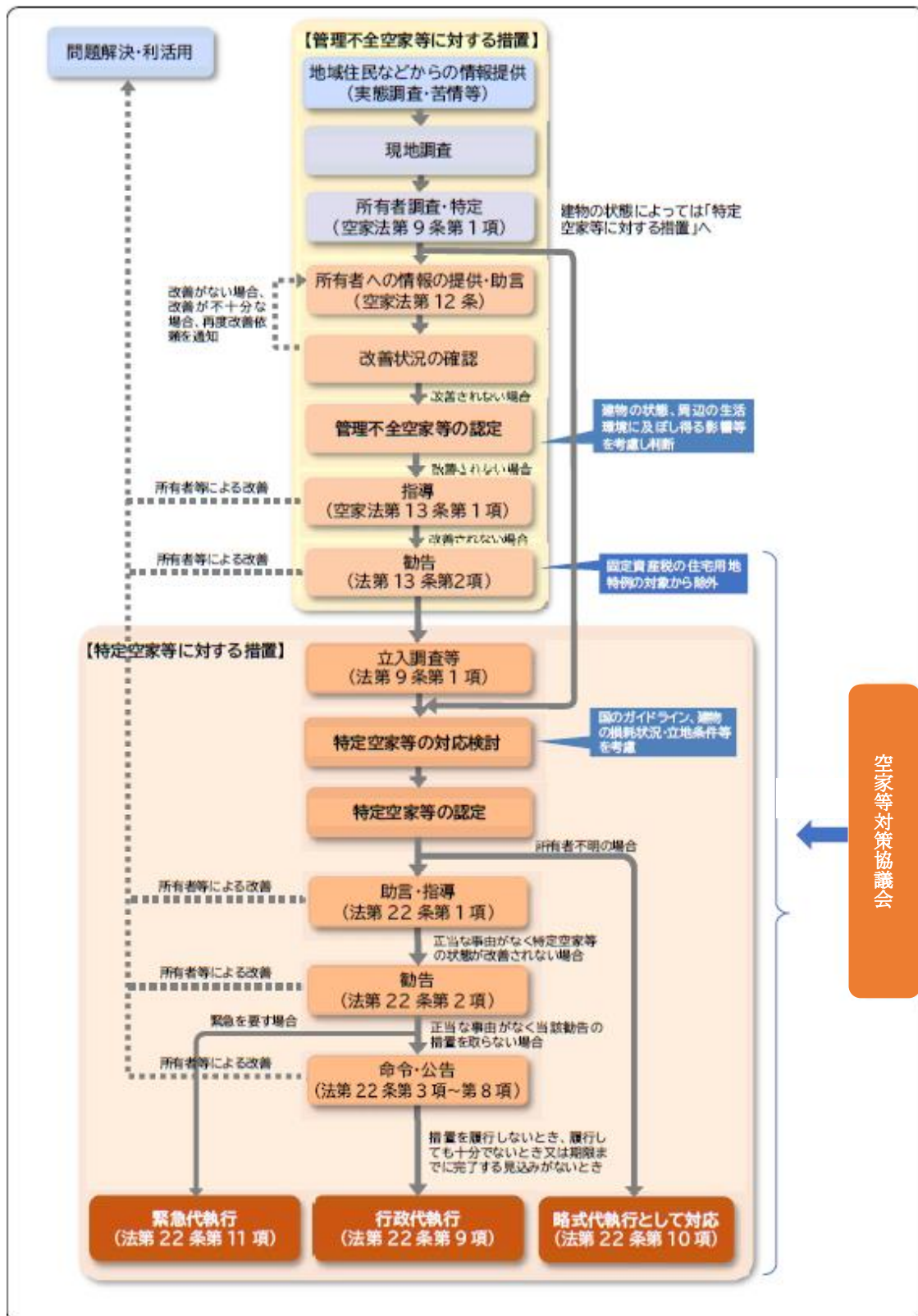
助言・指導をしても特定空家等の状態が改善されない場合は、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を取ることを勧告する。さらに、勧告に係る措置を行わない場合は、その措置を取ることを命令する。なお、勧告をした場合、特定空家等に係る敷地を、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象から除外する措置を講ずることができるため、課税担当課へ情報提供を行う。ただし、既に管理不全空家等の措置による勧告を受けていた場合は、住宅用地特例の対象から除外された状態を継続する。

◇行政代執行

特定空家等の措置に関する指導・勧告・命令をしてもなお改善されない場合、又は改善が不十分な場合には、空家法に基づき、所有者等が行うべき措置を代執行する。所有者等不明の場合には、事前に公告した上で略式代執行する。なお、空き家が近隣に悪影響を及ぼす恐れがあるなど緊急を要する場合には、「緊急代執行制度」を活用する。



【参考】管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ



③管理不全空家等・特定空家等の判断基準について

【ステップ1】 空き家の所有者に対して適正管理通知を送付し、その結果として空き家の状態に改善が見られるか否かを判断する。

【ステップ2】 周辺の住宅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空家等の周辺に住宅や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否かの判断を行う。

【ステップ3】 国のガイドラインで示されている以下のリスクを含んでいるか否かを判断し、管理不全空家等 又は 特定空家等か否かを判断する。

○保安上の危険

○衛生上の有害

○景観上の悪化

○周辺の生活環境の保全への影響

④判断の手法

【ステップ1】 では、地域住民などからの情報提供（実態調査・苦情等）を受けた場合、現地調査を行い、所有者の調査・特定（空家法第9条第1項）を行う。そして、所有者へ情報提供および助言（空家法第12条）として適正管理通知を送付する。

2回目の通知から3ヵ月の間、改善が見られない場合【ステップ2】へ進む。

【ステップ2】 では、周辺に住宅や道路のないような地区においては周辺に外部不経済を及ぼさない場合があり、対応を行う優先度が相対的に低いことから、空家等の立地状況を整理する。また、対応の緊急度や措置の必要性を確認するため、倒壊の状況・倒壊の危険性についても確認する。

その結果、周辺に外部不経済を及ぼす可能性がある判断された空家等については、

【ステップ3】 の4つの視点から、管理不全空家等・特定空家等か否かをチェックシート等により総合的に判断する。

【ステップ3】における4つの視点

○保安上の危険

そのまま放置すれば、建築物の倒壊や部材の落下・飛散・火災につながり、保安上危険となる恐れがあるものについて、総合的に判断を行う。

また、空き家だけでなく、その敷地内の塀や擁壁等が老朽化や大雨等による崩壊によって危険となるおそれがないか総合的に判断を行う。

○衛生上の有害

そのまま放置すれば、衛生上有害となるおそれがあるものについて総合的に判断を行う。

○景観上の悪化

適切に管理が行われていないことにより、景観悪化につながるものについて、総合的に判断を行う。

○周辺の生活環境の保全への影響

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又はそのまま放置すれば、周辺の生活環境の保全に悪影響をおよぼし又は火災のおそれがあるものについて、総合的に判断を行う。

管理不全空家等・特定空家等判断基準チェックシート

整理番号		調査年月日	年	月	日
調 査 者					
建物の概要					
所在地	日の出町				
用途	☐ 戸建住宅 ☐ 店舗 ☐ 店舗兼住宅 ☐ その他（ ）				
構造	☐ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ R C造 ☐ その他（ ）				
階数	☐ 平屋 ☐ 2階建て ☐ その他 （ ）				
建築面積	㎡（不明な場合は概算面積）				
建築年	年（判明した場合のみ）				
空き家年数	年から（判明した場合のみ）				
附属建物	☐ 物置（ 棟） ☐ 車庫（ 棟） ☐ その他 （ ）				

【ステップ1】

情報提供	情報提供日	通報者	住所・電話番号
	空き家の状況		通報者の関係性
現地調査	実施日	空き家の状況	担当
適正管理通知を送付し改善された場合→調査終了 ※2回目の通知から3ヵ月の間、改善が見込まれない場合は【ステップ2】に進む ※通報者のプライバシーと個人情報厳格に保護し、すべての情報は機密として取り扱い、第三者には一切開示しない			

【ステップ2】

周辺の状況	チェック
住宅が密集している地域にある	
住宅が密集していないが隣地に住宅や道路があり、空き家との距離が近い	
上記に該当しないが、空き家の倒壊や屋根瓦の落下など、強風による建材の飛散等により、周辺に危険が生じること又は、動物や害虫による影響で近隣に被害が及ぶ可能性をもたらすことが予想される	
上記に該当なし ⇒ 管理不全空家等・特定空家等に該当なし (調査終了) ※チェックがひとつでもある場合は【ステップ3】に進む	

【ステップ3】

●保安上の危険について

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項 目	状 態	判断	
		緊急の対応が必要 (特定空家等)	経過観察が必要 (管理不全空家等)
全体・構造	建物が傾斜している		
	柱や梁、基礎に半損があることが確認できる		
外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある		
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる		
	外装材の剥落若しくは脱落が生じている		
屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある		
	屋根ふき材、雨樋等の破損又は、これらの支持部材の破損、腐食等が生じている		
	軒が変形、破損している		
付属設備等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等生じている		
	屋外階段、看板、バルコニー等が破損、脱落している		
	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている		
	配線等が古く、劣化していたり、電気設備等が不適切に設置または修理されていて、火災の危険性のある状態にある		
敷地内の土地・擁壁	擁壁表面にひび割れ等の部材の劣化が発生している		
	敷地内に地割れがある		
	敷地内に立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態		
その他	【内容を具体的に記載】		
合計（○の数を記載）		個	個

●衛生上の有害 について

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状 態	判断	
		緊急の対応が必要 (特定空家等)	経過観察が必要 (管理不全空家等)
破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性がある		
	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等がある		
	浄化槽等の破損により臭気の発生がある		
ごみ等の放置	ごみや瓦礫等の放置、不法投棄がある		
	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがある		
	敷地等から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫が発生している		
動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等がある		
	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態である		
その他	【内容を具体的に記載】		
合計（○の数を記載）		個	個

●景観上の悪化について

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状 態	判断	
		緊急の対応が必要 (特定空家等)	経過観察が必要 (管理不全空家等)
周囲の 景観と の調和	屋根ふき村、外装村、看板等の色褪せ、破損、汚れたりしたまま放置されている		
	窓ガラスが割れたまま放置されている		
	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等がある		
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで生い茂っている		
	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態である		
その他	【内容を具体的に記載】		
合計（○の数を記載）		個	個

●周辺生活環境の保全への影響について

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状 態	判断	
		緊急の対応が必要 (特定空家等)	経過観察が必要 (管理不全空家等)
立木等の問題	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等がはみ出している		
	立木の枝の剪定等がなされておらず立木の枝等のはみ出しが認められる状態である		
不適切な管理	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等にある		
	排水設備(浄化槽を含む)の汚水等による悪臭が発生している		
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している		
防犯・防火上の問題	外部から不特定多数のものが容易に建物内に侵入できる		
	灯油・ガソリン等の火災の危険性のある物品が放置されている状態にある		
動物の問題	動物が棲みついている恐れがある		
その他	【内容を具体的に記載】		
合計 (○の数を記載)		個	個

●管理不全空家等・特定空家等の総合判断について

(各項目についての判断基準結果として「○」の数を下記の表に記入。)

該当項目	判断結果	
	「緊急の対応が必要」の ○の数（特定空家等）	「経過観察が必要」 の○の数 (管理不全空家等)
① 保安上危険となるリスク	個	個
② 衛生上有害となるリスク	個	個
③ 景観を損なうリスク	個	個
④ 周辺の生活環境を損なうリスク	個	個

●「緊急の対応が必要」が1個以上ある場合⇒ 特定空家等に該当するか総合的に判断

●「経過観察が必要」が1個以上ある場合⇒ 管理不全空家等に該当するか総合的に判断

本基準で使用する用語について

空家法	空家等対策の推進に関する特別措置法
基本指針	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
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(立木その他の土地に定着する物を含む。)」をいいます(空家法第2条第1項)。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きます。本計画においては原則、空家法を引用する場合等においてのみ「空家等」と表します。 なお、使用がなされていないことが常態とは、「おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」をいいます(基本指針)。また、空家法では、総務省が実施している住宅・土地統計調査において長屋・共同住宅の空室も「空き家」としてカウントするのに対して、すべての住戸が空室の場合に限り「空家等」として扱います。
管理不全空家等	建築物に破損等があり、また、その敷地に雑草等が繁茂して害虫が発生するなど、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空家等をいいます。
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、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います(空家法第2条第2項)。
空き家	上記「空家等」のうち、建築物のみを指す場合や一般論を述べる場合、また、総務省が行っている「住宅・土地統計調査」を引用する場合において「空き家」と表します。
所有者等	空家等の所有者又は管理者

