

二宮町 管理不全空家等 及び 特定空家等 判定マニュアル

令和 年 月

(案)

都市部 都市整備課

I 趣旨

本基準は、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「空家法」という）第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」及び第 13 条第 1 項に規定する「管理不全空家等」を認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める『「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）』の『第 2 章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準』「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）」を踏まえ、本町としての判断基準を定めるものです。

特定空家等の認定については、二宮町空家等対策計画に規定する二宮町特定空家等審査会（~~仮称~~）に対し諮問答申を行うこととします。

II 定義

1. 「空家等」（空家法第 2 条第 1 項）

建築物又はこれに附属する構築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。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。

2. 「特定空家等」（空家法第 2 条第 2 項）

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であると認められる空家等をいいます。

3. 「管理不全空家等」（法第 13 条第 1 項）

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られる空家等をいいます。

III 基本的な考え方（対応方針）

1. 空家等への対応

空家等の管理については、空家法第 3-5 条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。このため、町では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し空家法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。

2. 管理不全空家等及び特定空家等への対応

国土交通省の『「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）』「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）」では、特定空家等の判定の参考となる基準として、

- 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
- 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
- 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
- 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

の4つの分野の基準例が示されています。

町の管理不全空家等及び特定空家等判定基準は、国のガイドラインに準拠し、4つの分野の各項目に掲げる状態に該当するか（将来的な蓋然性を含みます）や周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度及び危険度の切迫性等を総合的に判断することで、管理不全空家等及び特定空家等の認定を行います。

また、4つの分野の項目については、例示であり、個別の事案に応じて、基準例によらない場合も適切に判断するものとします。

なお、空家法第1422条に基づく特定空家等の措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めていきます。

IV 措置

1. 立入調査について

特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令等の措置に必要な限度において、職員等が空家等と認められる場所に立ち入って、調査を行います。

- ・立入調査を行う職員等は立入調査員証（第1号様式）を携帯し、関係者からの求めがあったときは提示を行います。
- ・所有者等が判明しているときは、所有者等に対して立入調査の5日前までにその旨の通知を行います。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、この限りではありません。

2. 助言・指導について

管理不全空家等又は特定空家等と認定した空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置について「助言又は指導」を行い、所有者等に改善を促すこととします。

- ・助言又は指導は、その内容及び事由、助言又は指導の責任者等を明確にした書面（第2号様式及び第3号様式）により行うこととします。
- ・助言又は指導にあたり、それに応じない場合は勧告を行う可能性があり、その勧告を受けた場合は、当該管理不全空家等又は特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることをあらかじめ示します。
- ・空き家対策担当は、庁内の関係課と連携し、必要に応じて管理不全空家等又は特定空家等の所有者等に対し、書面又は口頭により繰り返し助言又は指導を行うこととします。
- ・管理不全空家等又は特定空家等と認定した空家等の所有者等が当該空家等に対し除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置を講じたことにより状態が改善され、管理不全空家等又は特定空家等でないと認めるときは、遅滞なくその旨を当該所有者等に対し書面（第4号様式

及び第5号様式)により通知するものとする。

3. 勧告について

管理不全空家等又は特定空家等の所有者等に対する繰り返しの助言又は指導によっても、正当な理由なく倒壊の危険や衛生上著しく有害な状況等が改善されない場合は、相当の猶予期限を設け、所有者等に対し必要な措置をとるよう「勧告」を行うことができます。

- ・勧告は、その内容及び事由、勧告の責任者等を明確に記した勧告書（第3-6号様式及び第7号様式）により行うものとし、勧告書の送達方法については、配達証明郵便等により行うこととします。
- ・勧告にあたっては、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されること、~~また、勧告に応じない場合には、命令を行う可能性がある旨~~を勧告書の中に明記します。
- ・特定空家等に対する勧告にあたっては、勧告に応じない場合には命令を行う可能性がある旨を勧告書の中に明記します。

4. 命令について

特定空家等の所有者等が、正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかったとき、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとることを「命令」することができます。

- ・措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容及び事由、意見書の提出先及び提出期限を記載した命令に係る事前の通知書（第4-8号様式）の交付を行います。
- ・上記の通知書を受けた者は、意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を請求することができます。
- ・意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でない認められたとき、意見書の提出や意見聴取の請求がなかったときは、町長は、当該措置を命令することができます。命令は、命令書（第5-9号様式）により行うものとし、命令書の送達方法は、勧告書と同様に、配達証明郵便等により行うこととします。
- ・命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、標識（第6-10号様式）を設置するとともに、命令が出ている旨の公示を行います。

5. 代執行について

命令措置を受けた特定空家等の所有者等が、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って、代執行することができます。

- ・代執行を行うにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務履行されない場合には代執行を行うことを、あらかじめ戒告書（第7-11号様式）で戒告を行います。
- ・戒告で定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、義務者に対し、代執行の時期、執行責任者の氏名、費用の見積額を記載した代執行令書（第8-12号様式）により通知を行います。ただし、義務者自身による履行が期待されるか等の状況を勘案し、直ちに代執行令書による通知の手続きに移らず、再度戒告を重ねることができることとし

ます。

- 執行責任者は執行責任者証（第9-13号様式）を携帯し、関係者の求めがあったときは提示を行います。

V 管理不全空家等及び特定空家等判定基準

次の（１）空家等の状態及び（２）周辺への影響等に該当し、悪影響の程度と危険等の切迫性等を総合的に勘案してより判定します。なお、これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断します。

（１）空家等の状態

空家等が、次の①～④のいずれかに該当する状態のもの

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

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
建築物等の倒壊	建築物	<input type="checkbox"/> 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 <input type="checkbox"/> 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 <input type="checkbox"/> 雨水浸入の痕跡	<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等 又は構造部材同士のずれ
	門、塀、屋外階段等	<input type="checkbox"/> 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
	立木	<input type="checkbox"/> 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	<input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 <input type="checkbox"/> 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
擁壁の崩壊		<input type="checkbox"/> 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 <input type="checkbox"/> 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	<input type="checkbox"/> 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 <input type="checkbox"/> 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	<input type="checkbox"/> 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上	<input type="checkbox"/> 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落

		水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	<input type="checkbox"/> 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	軒、バルコニーその他の突出物	<input type="checkbox"/> 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	<input type="checkbox"/> 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 <input type="checkbox"/> 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
	立木の枝	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 立木の大枝の脱落 <input type="checkbox"/> 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
部材等の飛散	屋根ふき材、外装材、看板等	<input type="checkbox"/> ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	<input type="checkbox"/> 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 <input type="checkbox"/> 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	立木の枝	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 立木の大枝の飛散 <input type="checkbox"/> 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

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

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
石綿の飛散		<input type="checkbox"/> 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	<input type="checkbox"/> 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
健康被害の誘発	汚水等	<input type="checkbox"/> 排水設備の破損等	<input type="checkbox"/> 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 <input type="checkbox"/> 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
	害虫等	<input type="checkbox"/> 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/> 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 <input type="checkbox"/> 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ほどの

			敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
	動物の糞尿等	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 <input type="checkbox"/> 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

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

放置した場合の悪影響	管理不全空家等	特定空家等
景観の悪化	<input type="checkbox"/> 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 <input type="checkbox"/> 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

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

放置した場合の悪影響	管理不全空家等	特定空家等
汚水等による悪臭の発生	<input type="checkbox"/> 排水設備の破損等又は封水切れ <input type="checkbox"/> 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認められる状態	<input type="checkbox"/> 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生 <input type="checkbox"/> 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 <input type="checkbox"/> 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 <input type="checkbox"/> 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
不法侵入の発生	<input type="checkbox"/> 開口部等の破損等	<input type="checkbox"/> 不法侵入の形跡 <input type="checkbox"/> 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
落雪による通行障害等の発生	<input type="checkbox"/> 通常の下ろしがなされていないことが認められる状態 <input type="checkbox"/> 雪止めの破損等	<input type="checkbox"/> 頻繁な落雪の形跡 <input type="checkbox"/> 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 <input type="checkbox"/> 落雪のおそれがあるほどの著

		しい雪止めの破損等
立木等による破損・通行障害等の発生	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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のはみ出し
動物等による騒音の発生	<input type="checkbox"/> 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/> 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
動物等の侵入等の発生	<input type="checkbox"/> 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	<input type="checkbox"/> 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

(2) 周辺への影響等

参考事項	判断の参考となる基準
周辺の状況による悪影響の程度	<input type="checkbox"/> 空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物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等
空家等の状況による悪影響の程度	<input type="checkbox"/> 空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等

以下、様式省略

＜管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー図＞

