協議事項1

管理不全空家等・特定空家等の判定基準等について

1 目的

令和 5 年 12 月に施行された改正空家等対策特措法に定める管理不全空家等や特定空家等の判定を行うにあたり、本市における判断方針を整理するものです。

2 管理不全空家等とは

管理不全空家等とは、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状態にある空家等をいいます。(法第 13 条第 1 項)

〇管理不全空家等に対する措置

・管理不全空家等に対し、指針に即した**指導・勧告が可能**

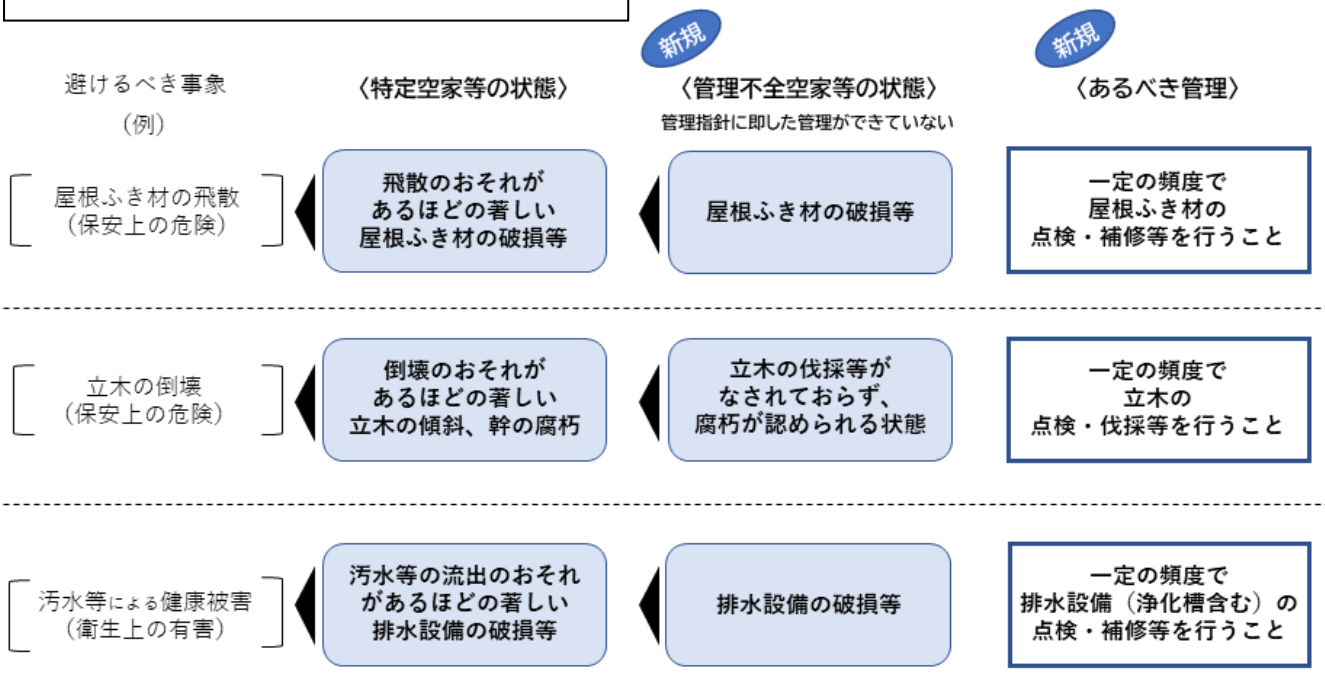
・勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の**住宅用地特例（1/6 等に減額）を解除**

〇管理不全空家等、特定空家等に関する管理指針等

・国において、空家等に起因する「避けるべき事象」ごとに「管理不全空家等・特定空家等の状態」が整理された(管理指針・ガイドライン)※下図に整理

・県において、県内市町間の判断に大きなバラツキを生じさせないための参考資料として『県内における「管理不全空家等」・「特定空家等」と判断するための判定基準(案)』を取りまとめ

管理指針・ガイドラインを踏まえた各状態の整理



3 近隣自治体における検討状況

四国の各自治体における検討状況は以下のとおりです。

〇国のガイドラインでは、具体的な基準まで示されていないことから、運用方針が未定の自治体も少なくない

〇「管理不全空家等の勧告」は、不利益措置を伴う行政指導にあたるため、訴訟リスク等を踏まえて慎重に検討されている

〇回答のあった 15 団体中 8 団体が本市とおおむね同様の方針を示している

※詳細は別紙資料のとおり

4 本市における管理不全空家等の判断方針

（1） 措置の対象

過去に苦情相談があった空き家であって所有者等による改善がなされていない事案（約 60 件）を「管理不全空き家候補」とし、国のガイドライン等に基づいて再度調査します。その結果、「一定の基準以上の管理不全状態のもの」かつ「改善の見込みがないと判断されるもの」を管理不全空家等に認定し、法に基づく指導などの措置を行います。

一定の基準以上の管理不全状態のもの	判断の上では「物的状態」、「周辺への悪影響の程度」を総合的に判断し、法に基づく「措置」を前提として認定する
改善の見込みがないと判断されるもの	任意指導文書を送付後、一定期間を経過しても所有者等から反応がないもの又は対応する意思がないと認められるもの

（2） 判定基準について

当面の間、県内市町間の判断に大きなバラツキを生じさせないための参考資料として県が示した『県内における「管理不全空家等」・「特定空家等」と判断するための判定基準（案）』に沿って空家の「物的状態」、「周辺への悪影響の程度」、「切迫性」などを総合的に勘案して判定します。今後、本市において蓄積した事例や、他自治体の動向などを参考に、必要に応じて本市独自の判定基準等を策定します。

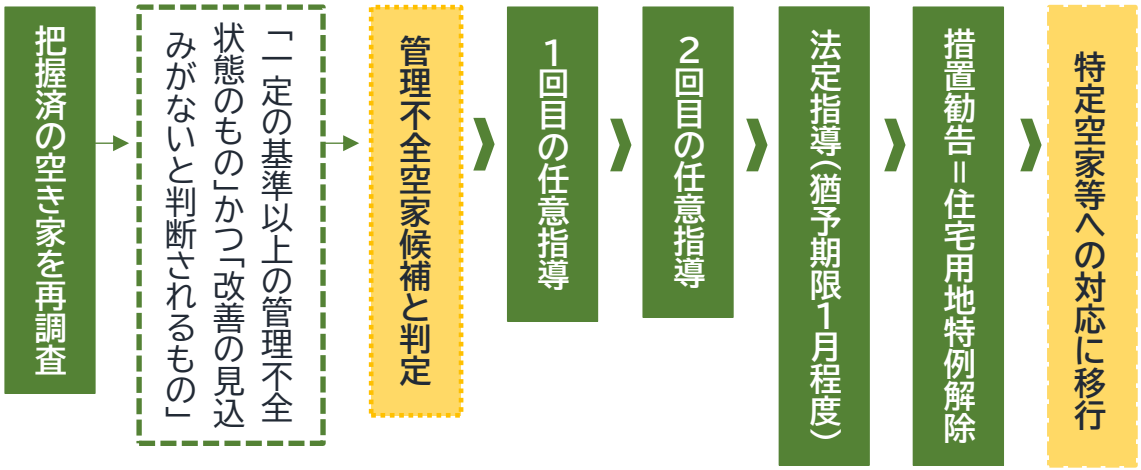
（3） 改正空家法に基づく処理フロー（前回協議会にて了承済）

改正空家法に基づく処理フロー（法第13条及び第22条措置）

<table>
<tr><td colspan="5">行政指導</td><td colspan="2">行政行為</td><td>代執行</td></tr>
<tr><td>任意指導</td><td>管理不全空家
措置指導</td><td>管理不全空家
措置勧告</td><td>特定空家
措置指導</td><td>特定空家
措置勧告</td><td>事前通知</td><td>措置命令</td><td>行政代執行</td></tr>
<tr><td>第12条</td><td>第13条第1項</td><td>第13条第2項</td><td>第22条第1項</td><td>第22条第2項</td><td>第22条第4項</td><td>第22条第3項</td><td>第22条第9項</td></tr>
<tr><td>管理不全疑い</td><td colspan="2">管理不全空家と断定</td><td colspan="5">特定空家と断定</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>空家等対策協議会へ事後報告</td><td colspan="4">空家等対策協議会の事前協議
（財産権の強い制約を伴い得る段階）</td></tr>
<tr><td colspan="2">固定資産税特例措置適用</td><td colspan="6">住宅用地特例の適用なし</td></tr>
</table>

5 管理不全空家等に対する評価フロー

「管理不全空家等」の判断において、裁量性を完全に排除できないため、段階的に対応し、所有者に改善の機会を十分に提供することで、訴訟リスク等を回避する。



① 建物の「物的状態」については、別紙判定表により評価する
⇒「物的状態」は、判定表による総合判定が A のものは「要経過観察」、B のものは「管理不全空家相当」、C のものは「特定空家相当」と判定する

② 「周辺への悪影響の程度」については、そのまま放置した際に予見される悪影響の範囲内に周辺の建築物や通行人が被害を受ける状況にあるか否かを個別に判断する。その際、「衛生上有害となる恐れのある状態」、「著しく景観を損なっている状態」、「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」であるか否かを総合的に判定する

③ 「物的状態」が B もしくは C に該当、または「周辺への悪影響の程度」が社会通念上許容される範囲を超えていると判断されるものを「管理不全空家候補」と判定する

④ 「管理不全空家候補」に対して空家法第12条に基づく任意指導を行う（猶予期限1月程度）

⑤ 任意指導に反応がないもの又は対応する意思がないと認められる者に対して2回目の任意指導を行う（猶予期限1月程度）

⑥ 2回目の任意指導に反応がないもの又は対応する意思がないと認められるものを「管理不全空家等」と断定。空家法第13条第1項に基づく「措置指導」を行う（猶予期限1月程度）

⑦ 「措置指導」に従わないものに対して空家法第13条第 2 項に基づく「措置勧告」を行う

⑧ 税務課に対して「措置勧告」を行った旨を通知（次年度課税から住宅用地特例の解除）

⑨ 必要に応じて「特定空家等」に対する対応に移行

管理不全空家等・特定空家等の判定調査票【木造建築物】

県ガイドライン準拠

木造

集計欄（No）

整理番号		調査日時		時　　分	調査者氏名	佐藤　誠

１．建物概要

1	建築所在地	四国中央市		（用途）
2	建築物用途	□ ①戸建て住宅　□ ② 長屋　□ ③ 共同住宅　□ ④ 店舗併用住宅 □ ⑤ 店舗　□ ⑥ 事務所　□ ⑦ 倉庫　□ ⑧ 工場 □ ⑨ その他（　　）		
3	構　　造	□ ① 在来軸組工法　□ ② 枠組壁工法　□ ③ 不明		
4	階　　数	□ ① 平家建て　□ ② ２階建て　□ ③ その他（　　）		階
5	規　　模	㎡	（登記事項証明書に記載の面積を記載。不明な場合は大凡の実測面積を記載。）	0 ㎡
6	建　設　年		（登記事項証明書等の公的資料により判明した場合に記載する。）	0

２．調査内容

（１）周辺（近隣の建築物や前面道路）への影響

【レベル１～３】

	レベル１	レベル２	レベル３	（レベル）
① 近隣の敷地に倒壊する危険がある	□ 影響が小さい	□ 隣地等に倒壊するおそれあり	□ 多数の者が使用する施設等に倒壊するおそれあり	隣地 ①
② 前面道路に倒壊の危険がある	□ 影響が小さい	□ 前面道路に倒壊するおそれあり	□ 避難路等の前面道路に倒壊するおそれあり	道路 ②

（２）一見して危険と判断されるもの

	レベル３	
③ 崩壊・崩落	□ 既に建築物の全体又は、一部が崩壊・崩落している。	③
④ 基礎の破壊等	□ 既に基礎に著しい破壊が生じており、上部構造との著しいずれがある。	④
⑤ 建築物の傾斜	□ 既に建築物全体又は、一部に著しい傾斜がみられる	⑤
⑥ その他	□ （	⑥

（３）建築物及び敷地の調査（外観調査・内部調査）

【レベル１～３】

	レベル１	レベル２	レベル３	（レベル）
⑦ 構造躯体不同沈下	□ 破損なし（又は軽微）	□ 著しい屋根の落ち込みや浮き上がりがある	□ 小屋組みや外壁に損傷を生じる変形がある	周辺 ⑦
⑧ 建築物の１階の傾斜	□ １／６０以下	□ １／６０～１／２０	□ １／２０超	構造 ⑧
⑨ 基礎の破損	□ 破損なし（又は軽微）（2m/m未満の微細なひび割れを含む）	□ 一部ひび割れや欠損あり（2m/m以上のひび割れ複数みられる等）	□ レベル２の現象が基礎全体にみられる等	構造 ⑨
⑩ 構造躯体等の腐食・シロアリ被害の有無	□ ごく一部の断面欠損（概ね腐朽率１０％以下）	□ 一部の断面欠損（概ね腐朽率１０％～３０％未満）	□ 複数個所の断面欠損（概ね腐朽率３０％以上）	構造 ⑩
⑪ 外観目視の不良度判定（一部抜粋）	□ ５０点以下	□ ５０～１００点未満	□ １００点以上	構造 ⑪

※改正法９条第２項に基づく立ち入り調査は、同法第22条第１項から第３項までの規定の施行（特定空家等に対する立入調査）に行うものとされているため、ご留意ください。

（４）落下危険物等に関する調査　　**【レベル１～３】**

	レベル１	レベル２	レベル３	（レベル）
⑫ 屋根材・庇等（瓦・金属板）	□ ほとんど破損なし	□ 部分的に、著しいずれや破損がみられる	□ 全面的にずれや破損がみられる	⑫
⑬ 外装材	□ ほとんど破損なし	□ 一部に大きな亀裂や、壁仕上げの剥離等がある	□ 著しい破損等がみられ仕上げ材の落下のおそれ	⑬
⑭ 看板・機器等	□ ほとんど破損なし	□ 傾斜やずれがみられる	□ 脱落・落下・転倒の恐れがある	⑭
⑮ 屋外階段又はバルコニー	□ ほとんど破損なし	□ 部分的な腐食や、破損がみられる	□ 脱落・落下等の恐れがある	⑮

３．調査結果と判定　　（①～⑮において、それぞれのレベルに該当した個数を集計する。）

周辺への影響の影響の調査結果については、最も高いレベルを記載する。

集計表	レベル１	レベル２	レベル３
２－（１）　①・② 周辺への影響	0 ／2	0 ／2	0 ／2

Category Ⅰ	
Ⅰ	周辺への影響
1	

建築物及び敷地の調査結果については、以下の基準に従って記載する。

・一見して危険なものは、「レベル３」を記載する。
・レベル３に該当するものが１つ以上ある場合は、「レベル３」に分類する。
・レベル２に該当するものが１つ以上ある場合は、「レベル２」に分類する。（上記を除く。）
・上記以外の場合は、「レベル１」に分類する。

集計表	レベル１	レベル２	レベル３
２－（２）　③～⑥ 一見して危険			0 ／4
集計表	レベル１	レベル２	レベル３
２－（３）　⑦～⑪ 建築物・敷地	0 ／5	0 ／5	0 ／5

Category Ⅱ	
Ⅱ	建築物及び敷地
1	

落下危険物等の調査結果については、以下の基準に従って記載する。

・レベル３に該当するものが１つ以上ある場合は、「レベル３」に分類する。
・レベル２に該当するものが１つ以上ある場合は、「レベル２」に分類する。（上記を除く。）
・上記以外の場合は、「レベル１」に分類する。

集計表	レベル１	レベル２	レベル３
２－（４）　⑫～⑮ 落下危険物	0 ／4	0 ／4	0 ／4

Category Ⅲ	
Ⅲ	落下危険物等
1	

【参考】　門又は塀に関する調査（劣化状況）

	レベル１	レベル２	レベル３	
⑯ 門又は塀	□ ほとんど破損なし	□ 部分的なひび割れ、破損や傾斜がみられる	□ 倒壊のおそれがあるひび割れ、破損や傾斜がみられる	

４．総合判定

Ⅰ 周辺への影響	Ⅱ 建築物及び敷地	Ⅲ 落下危険物等
1	1	1

総合判定
A