

特定空家等の取扱方針（案）について

（１）定義

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）第２条第２項において以下の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義されています。

- 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

（２）特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処として、以下の方針を進めていきます。

■初期指導

- ・市民からの情報提供などにより建築課またその状況に応じて担当課による現地調査を実施し、所有者を特定し、適正管理についての初期指導を行います。

■特定空家等の判断

- ・初期指導による再三の指導に関わらず改善が見られない場合に特定空家等に該当するかを判断します。
- ・特定空家等の判定基準は国が示すガイドライン（「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）を参考にして作成するチェックリストによるものとします。管理不全の建物の危険性については、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（国土交通省住宅局住環境整備室）を参考に、職員により外観目視での評点とし、一定点数以上を対象とし、建物の状態だけでなく、周辺への影響等を勘案し総合的に判断します。
- ・特定空家等は法に基づく措置の対象となることから、空家等対策協議会の助言、指導を得て慎重に行います。

■特定空家等に対する措置

①助言・指導（法第１４条第１項）

特定空家等と判定された空家等の所有者に対して、法に基づき助言、指導を行います。

②勧告（法第１４条第２項）

再三の助言、指導にも関わらず改善が見られない場合には、勧告の検討を行い、

空家等対策協議会の助言、協力を得て勧告実施を判断します。

③命令（法第14条第3項）

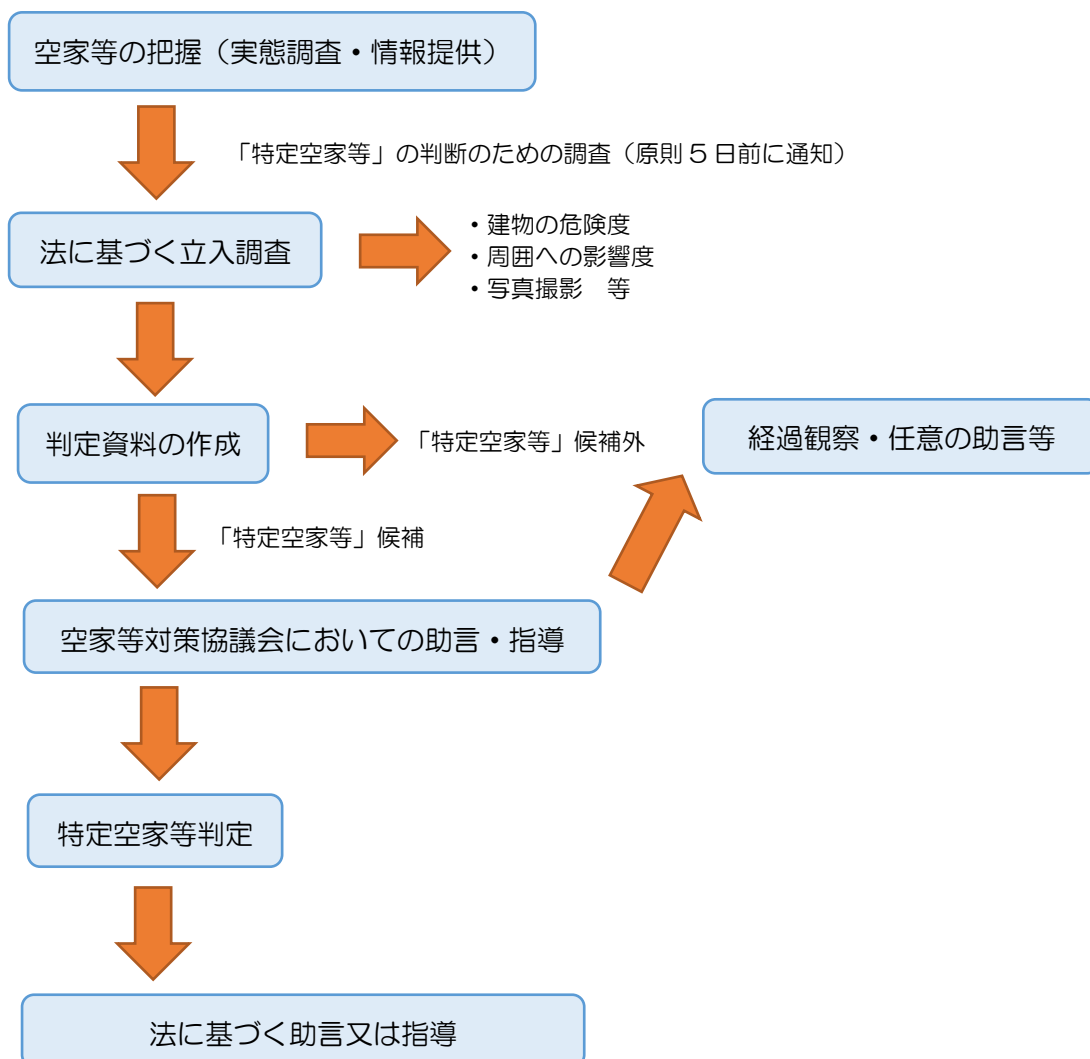
勧告を行っても改善が見られない場合には、所有者に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで（法第14条第4項～第8項）、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命令します。

④行政代執行（法第14条第9項）・略式代執行（法第14条第10項）

命令を行っても改善が見られない場合は行政代執行を行います。所有者不明で助言・指導、勧告、命令の措置が確知できなかった場合は略式代執行を行います。なお、命令、行政代執行の実施については状況に応じて適宜空家等対策庁内連絡会議に諮り、空家等対策協議会で協議します。

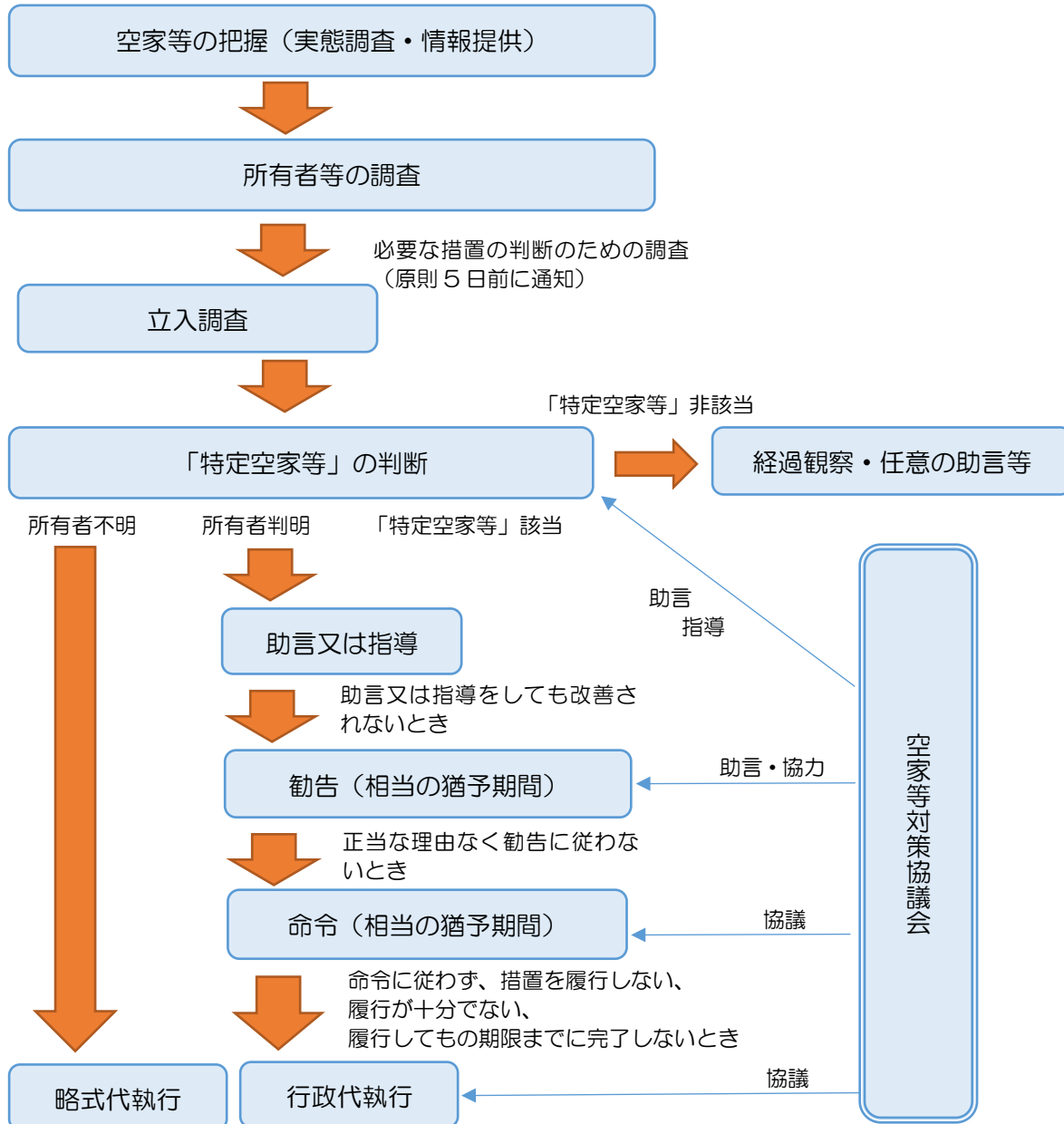
（３）特定空家等の判定の流れ

特定空家等の判定の流れを図示すると、以下のとおりとなります。



（４）特定空家等の対応の流れ

特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処の流れは、以下のとおりとなります。



法に基づく措置内容

助言・指導	—
勧告	固定資産税住宅用地特例の除外
命令	標識の設置等による公示・過料の発生
代執行	所有者等による費用徴収

(参考)「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)における参考となる基準

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
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - (イ) 基礎及び土台
 - (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - (イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒
 - (ロ) 外壁
 - (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等
 - (ニ) 屋外階段又はバルコニー
 - (ホ) 門又は塀
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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によるもの
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因によるもの

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、既存の景観のルールに著しく適合しない状態
- (2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態

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

- (1) 立木が原因によるもの
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因によるもの
- (3) 建築物等の不適切な管理等が原因によるもの

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

(一定点数以上) (一定点数以下) ➡ 経過観察



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

(事象の有無について調査し、周辺への影響度を勘案)



特定空家等候補として、庁内での意見徴収、協議会での助言・指導

(参考)「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」

表2 「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)

評価区分		評価項目	評価内容		評価点
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20	
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	
備考 一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。				合計	点