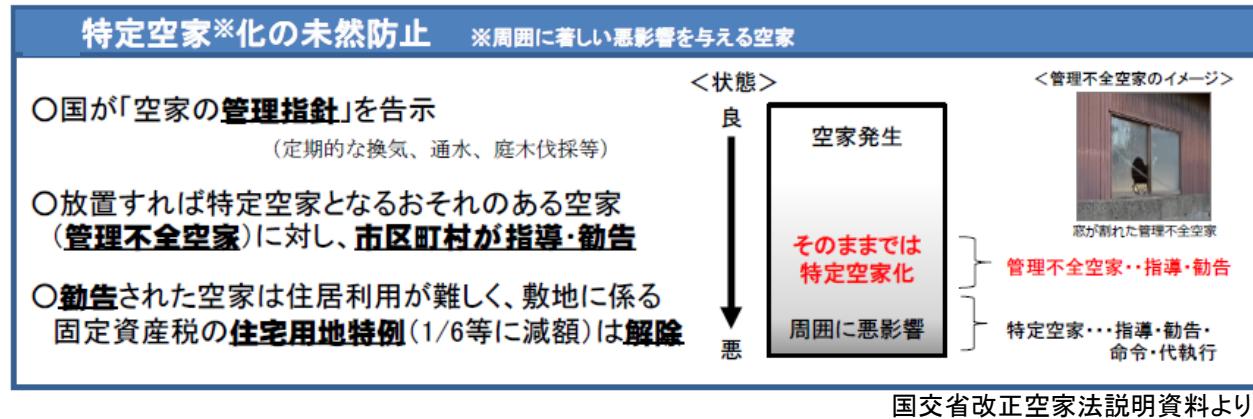


特定空家等認定マニュアルの改定について

●空家法の改正(令和5年12月13日施行)に対する対応



国の新たな空家の管理指針への対応と「管理不全空家」が新たに定義づけされたことから、認定マニュアルにおいて特定空家等の認定基準の見直しと管理不全空家等の認定基準の作成を行う。

空家等【法第2条第1項】

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

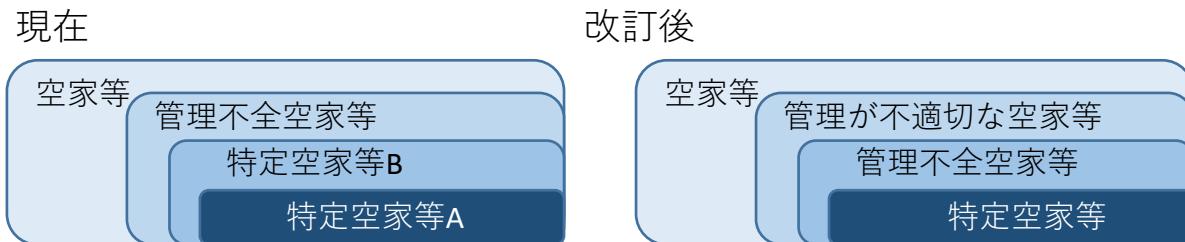
管理不全空家等【法第13条第1項】

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**と認められる空家等

特定空家等の定義(法2条2項)

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 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にある空家等をいう。

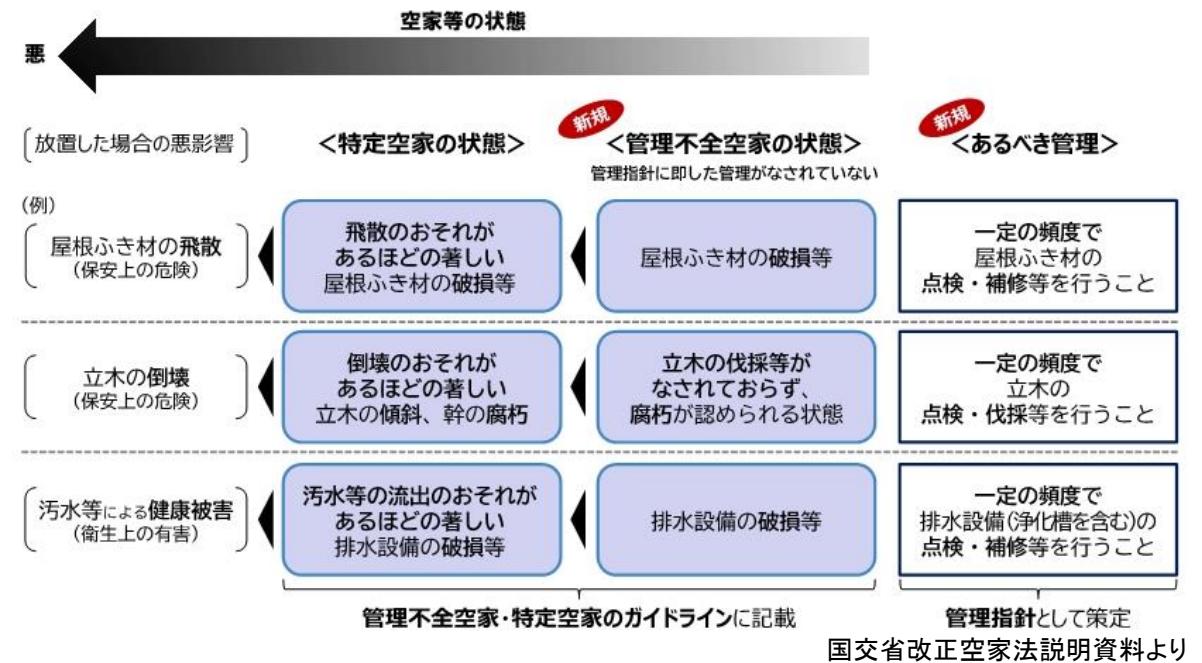
●栗東市の特定空家等A・Bの見直し



栗東市では、特定空家等を行政代執行まで行なう「特定空家等A」と、危険の切迫性がAほど高くない空家等を「特定空家等B」に分け、Bでは助言・指導のみできるとしている。法改正により「管理不全空家等」が「特定空家等B」に近いものとして定義されたこと、また国が示す判断の参考となる基準が見直されたことから、特定空家等認定マニュアルを改訂する必要がある。

●管理指針、管理不全空家の参考基準(概要)

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点(保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響)の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



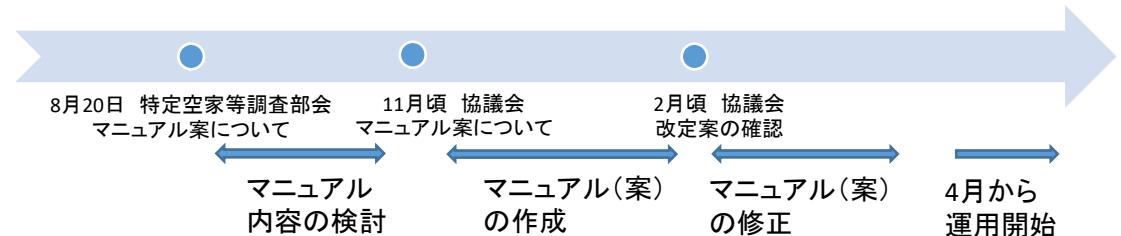
●栗東市の空家等の適正管理における課題

- ・空家所有者に空き家の現状写真や近隣・自治会の苦情を、市から通知しても対応されないケースが多く見られる。

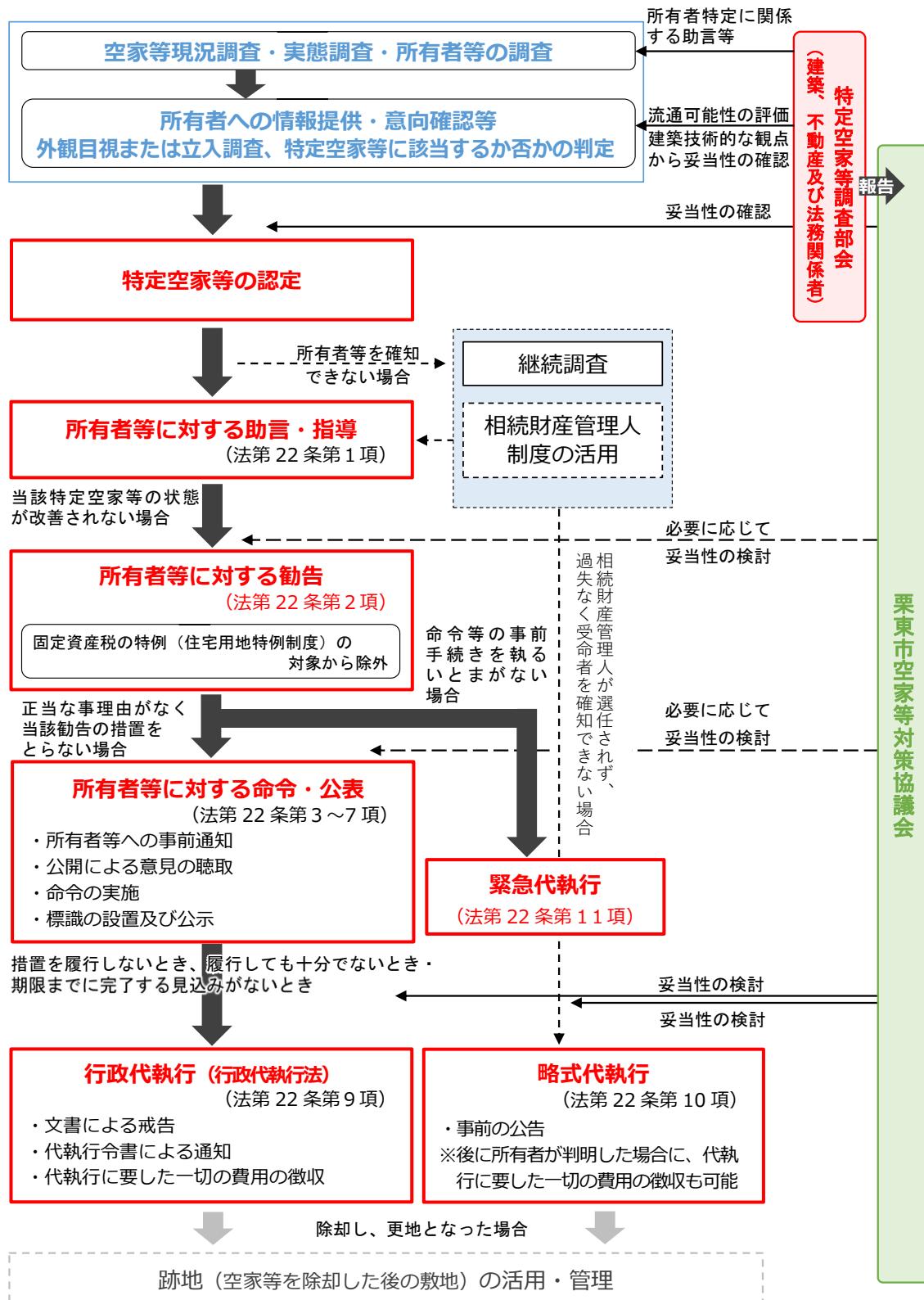
⇒ これまで通知のみだったのが、管理不全空家等に認定することによって、指導・勧告ができるようになることから、対応を促すことができる。

※大木がしっかり生えている場合や、自治会・近隣で危ないから枝を切っている場合など、所有者が管理していないことが明らかであっても、そのことを理由に管理不全空家とすることは困難であることから、なお課題が残る。

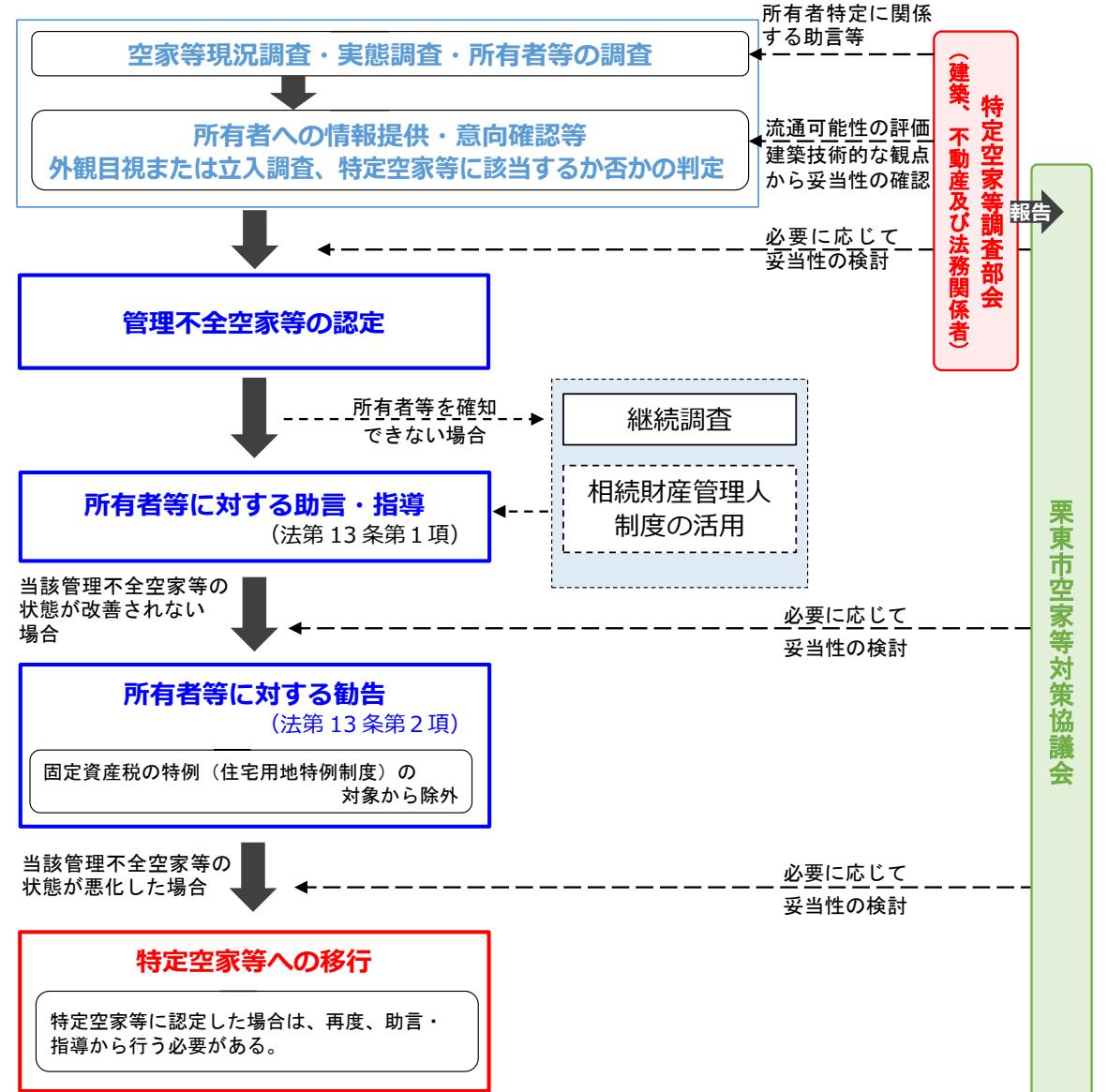
●今後の認定に向けたスケジュール



● 特定空家等への措置の流れ



● 管理不全空家等への措置の流れ



認定マニュアルの主な変更点

- ・改正法にて新設された「管理不全空家等」について措置の流れを追加。認定後、助言・指導、勧告を行うことができる。状態が悪化した場合は、特定空家等に改めて認定を行う。
- ・管理不全空家等へは、行政指導(指導・勧告)の範囲内であるため、原則、市で認定を行い、協議会へは認定に至らなかったものも含めて事後報告を行う。

● 現行の判定フロー

STEP 1 : 建築物（工作物を含む）の構造に関する判定

- 建築物が倒壊するおそれがある状態 **【建築物の状態が非常に悪い】**
- 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 **【建築物の状態が悪い】**

判定表 1 : 建築物の傾斜、建築物の損傷の観点

建築物の倒壊や崩落又は建築材料の脱落及び飛散等および、建築物に附属する工作物等の腐朽又は破損等により、町民の生命や財産に危害を及ぼすおそれのあるもの

判定表 1 より、構造的な観点から、建築物の損傷状況についての判定を行う。

STEP 2 : 建築物（工作物を含む）の構造以外に関する判定

- 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

<p>判定表 2 : 衛生上の観点</p> <p>建築物や設備等の破損やごみ等の放置又は不法投棄等により、衛生上有害となるおそれのあるもの</p>	<p>判定表 3 : 景観上の観点</p> <p>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もの</p>
<p>判定表 4 : 環境上の観点</p> <p>空家等に住みつけた動物などが原因で地域住民や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もの</p>	<p>判定表 5 : 安全上の観点</p> <p>立木や建築物の不適切な管理により、敷地外への影響があるものや、防犯上の観点から、放置することが不適切であるもの</p>

判定表 2~5 より、様々な観点から、建築物の周囲の状況についての判定を行う。

STEP 3 : 周辺環境への影響（周辺に与える悪影響又は危険の切迫性等）に関する判定

- 建築物の倒壊等や建築材料の脱落、飛散等による不特定多数の第三者又は周辺への影響がある状態

判定表 6 : 周辺への影響の観点

隣接する道路や敷地等の状況により、不特定多数の第三者又は周辺の建築物等に危害を及ぼすおそれのあるもの

判定表 6 より、建築物の高さと隣接地等との距離の観点から、周辺環境への影響についての確認を行う。

STEP 4 : 総合判定

- STEP1~3の判定から、調査物件が特定空家等に該当するかどうかを総合的に判定

総合判定表 : 周辺への影響の観点

- ①【判定表 1】の「建築物の状態が非常に悪い」に該当 **かつ** 【判定表 6】に該当
- ②【判定表 1】の「建築物の状態が悪い」または【判定表 2~5】に該当 **かつ** 【判定表 6】に該当
- ③【判定表 1】の「建築物の状態が悪い」または【判定表 2~5】のみに該当 **または** 【判定表 6】のみに該当

①の場合 **特定空家等 A に認定**

②の場合 **特定空家等 B に認定**
 ※早急な改善を所有者等に促し、危険個所が改善されれば、特定空家等の認定を外す。

③の場合 空家等とし、維持管理等やりっとう空き家バンクへ登録を呼びかけ

● 改訂後の判定フロー

STEP 1 : 建築物（工作物を含む）の構造に関する判定

- 建築物が倒壊するおそれがある状態 **【建築物の状態が非常に悪い】**
- 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 **【建築物の状態が悪い】**

判定表 1 : 建築物の傾斜、建築物の損傷の観点

建築物の倒壊や崩落又は建築材料の脱落及び飛散等および、建築物に附属する工作物等の腐朽又は破損等により、町民の生命や財産に危害を及ぼすおそれのあるもの

判定表 1 より、構造的な観点から、建築物の損傷状況についての判定を行う。

STEP 2 : 建築物（工作物を含む）の構造以外に関する判定

- 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

<p>判定表 2 : 衛生上の観点</p> <p>建築物や設備等の破損やごみ等の放置又は不法投棄等により、衛生上有害となるおそれのあるもの</p>	<p>判定表 3 : 景観上の観点</p> <p>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もの</p>
<p>判定表 4 : 環境上の観点</p> <p>空家等に棲みつけた動物などが原因で地域住民や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もの</p>	<p>判定表 5 : 安全上の観点</p> <p>立木や建築物の不適切な管理により、敷地外への影響があるものや、防犯上の観点から、放置することが不適切であるもの</p>

判定表 2~5 より、様々な観点から、建築物の周囲の状況について、悪影響の程度、危険等の切迫性から緊急性を判断する。

STEP 3 : 周辺環境への影響（周辺に与える悪影響又は危険の切迫性等）に関する判定

- 建築物の倒壊等や建築材料の脱落、飛散等による不特定多数の第三者又は周辺への影響がある状態

判定表 6 : 周辺への影響の観点

隣接する道路や敷地等の状況により、不特定多数の第三者又は周辺の建築物等に危害を及ぼすおそれのあるもの

STEP 4 : 総合判定

- STEP1~3の判定から、調査物件が特定空家等に該当するかどうかを総合的に判定

総合判定表 : 周辺への影響の観点

- ①【判定表 1】の「建築物の状態が非常に悪い」に該当 **かつ** 【判定表 6】に該当
- ②【判定表 2~5】の「緊急性が高い」に該当 **かつ** 【判定表 6】に該当
- ③【判定表 1】の「悪い」または【判定表 2~5】「緊急性が低い」に該当 **かつ** 【判定表 6】に該当
- ④【判定表 1】または【判定表 2~5】に該当するが、【判定表 6】には該当しない

①、②の場合 : 特定空家等に認定

③の場合 : 管理不全空家等に認定

④の場合 : 管理が不適切な空家等と判断し、応じて所有者に情報提供や助言を行い、適切な管理を促す。

●管理指針、管理不全空家の参考基準

○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
1. 保安上危険に関する基準	(1) 建築物等の倒壊	① 建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	
		② 門、塀、屋外階段等	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 等	
		③ 立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	
	(2) 擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	
		(3) 部材等の落下	① 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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 等
			② 軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等
	③ 立木の枝		立木の大枝の脱落 等	
	(4) 部材等の飛散	① 屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	
		② 立木の枝	立木の大枝の飛散 等	
			立木の枝の脱落 等	
				構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
				構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
			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	
			擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等	
			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の支持部分の破損、腐朽等	
			立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
			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	

ガイドラインの主な変更点

- ・管理不全空家の状態例が示された ・立木が保安上危険な状態例として示された
- ・部材等の「落下」と「飛散」が分けられる等、状態例の記載が細かくなった

国交省改正空家法説明資料より

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関する基準	(1) 石綿の飛散	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	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	(2) 健康被害の誘発	① 汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		② 害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	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
③ 動物の糞尿等		敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつきが敷地等に認められる状態	
3. 景観悪化に関する基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	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等	
	(1) 汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準	(2) 不法侵入の発生	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 等	開口部等の破損等	
	(3) 落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	
	(4) 立木等による破損・通行障害等の発生	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	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	
	(5) 動物等による騒音の発生	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	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	
	(6) 動物等の侵入等の発生	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	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	
				排水設備の破損等又は封水切れ 等

国交省改正空家法説明資料より

・管理不全空家の基準で「排水設備の破損」や「立木の枝のはみ出し」等、空家等でなくとも起こり得る状態でも指導・勧告の対象と示された。