

香美市管理不全空家等及び特定空家等 に対する措置の要否の判断マニュアル

令和6年3月

高知県香美市

目 次

はじめに.....	1
1 空家等、管理不全空家等及び特定空家等の定義.....	2
1.1 空家等の定義.....	2
1.2 管理不全空家等の定義.....	2
1.3 特定空家等の定義.....	2
2 空家等、管理不全空家等及び特定空家等の判断.....	3
2.1 空家等の判断.....	3
2.2 管理不全空家等又は特定空家等の判断.....	3
3 措置を講ずるまでの判断.....	4
3.1 行政の関与の要否の判断.....	4
3.2 他の法令等に基づく諸制度との関係.....	4
3.3 措置の要否の判断.....	4
別表1 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準.....	5
別表2 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずる際の判断基準.....	7

はじめに

平成 26 年に制定された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「法」という。）においては、空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第 4 条第 1 項において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。

法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、法第 6 条第 1 項に基づく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（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、特定空家等（法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第 22 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号。以下「改正法」という。）により、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管理不全空家等（法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）と位置づけ、市町村長は同条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導及び勧告を行うことができることとなった。

市町村長は、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認めるときは、速やかに管理不全空家等及び特定空家等に対して、適切な措置を講ずべきであるが、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

このようなことから、国は、改正法の施行に伴い、同法による改正後の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）第 22 条第 16 項に基づく旧「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の全部を改正し、名称も「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」（以下「ガイドライン」という。）と改められた。このガイドラインは、管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの空家等に対する措置に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものであり、各市町村においては、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めることにより管理不全空家等及び特定空家等に対応することが適当であるとされている。

本マニュアルは、以上のことを踏まえて、本市における管理不全空家等及び特定空家等の判断をするための基準を定めるものである。

1 空家等、管理不全空家等及び特定空家等の定義

1.1 空家等の定義

空家等は、法第2条第1項において「建築物又はこれに附属する工作物であつ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ものを含む。）をいう。」と定義されている。

法第2条第1項にいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。また、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

法第2条第1項にいう「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいい、これが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

1.2 管理不全空家等の定義

管理不全空家等は、法第13条第1項において、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と定義されている。

1.3 特定空家等の定義

特定空家等は、空家等のうち、法第2条第2項において、下表の状態にあると認められる空家等と定義されている。

■ 特定空家等に該当する状態

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">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 |
|--|

注1 上記①又は②については、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性があることから、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて対象と判断できるものである。

なお、「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性ご乏しい可能性まで含む概念ではない。

注2 上記①から④までに示す状態は、例えば外壁が破損して剥落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の特定空家等について複数の状態が認められることもあり得る。このことは、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である管理不全空家等についても同様である。

2 空家等、管理不全空家等及び特定空家等の判断

2.1 空家等の判断

建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断することとなる。

「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断する。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

2.2 管理不全空家等又は特定空家等の判断

空家等の物的状態が上記「1.3 特定空家等の定義」の①から④までの各状態であるか否か、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否かについて、別表1に掲げる判断基準を用いて管理不全空家等又は特定空家等の判断を行う。

3 措置を講ずるまでの判断

3.1 行政の関与の要否の判断

適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段等に必要性及び合理性があるかどうかを判断する。

3.2 他の法令等に基づく諸制度との関係

上記「3.1 行政の関与の要否の判断」により、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する。

適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。また、状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせ適用することも考えられる。

各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。なお、こうした他の法令等に基づく手段は、法に規定する空家等以外の建築物等も対象になり得るため、例えば、いわゆる長屋等の一部の住戸が空室となっている建築物等に対しても対応できる可能性がある。

■ 他法令による措置（例示）

法令	措置（例示）
建築基準法	現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する措置
消防法（昭和23年法律第186号）	火災予防の観点からの措置
道路法（昭和27年法律第180号）	立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの措置
災害対策基本法（昭和36年法律第223号）	災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合に応急措置を実施する観点からの措置
災害救助法（昭和22年法律第118号）	災害における障害物の除去の観点からの措置

3.3 措置の要否の判断

空家等を管理不全空家等又は特定空家等として判断した後、法に基づき、これらの空家等に対する措置を講ずるに当たっては、当該空家等の状態及び当該空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る又は及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う。その判断に当たっては、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。このため、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、別表2に掲げる判断基準を用いて総合的な判断を行う。

別表 1 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

状態区分		空家等区分	判断基準		備考
保安上危険	1 建築物等の倒壊	特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい	建築物の傾斜	○倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。 ○傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ○屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。
				屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	
				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	
		管理不全空家等		屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	
				構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
				雨水浸入の痕跡	
		特定空家等	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	
				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	
				構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
	管理不全空家等		立木の傾斜		
			立木の幹の腐朽		
			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		
	2 擁壁の崩壊	特定空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
				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
				擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	
	管理不全空家等		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		
擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状					
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					
3 部材等の落下	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	特定空家等	落下のおそれがあるほどの著しい	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	○既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。
				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	
		管理不全空家等		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	
				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	
	(2) 軒、バルコニーその他の突出物	特定空家等	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脱落	
				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	
		管理不全空家等		軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	
	(3) 立木の枝	特定空家等	落下のおそれがあるほどの著しい	立木の枝の脱落	
				立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	
管理不全空家等			立木の枝の脱落、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態		
4 部材等の飛散	(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	特定空家等	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、雨樋等の剥落又は脱落	○既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。
				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	
		管理不全空家等		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	
	(2) 立木の枝	特定空家等	飛散のおそれがあるほどの著しい	立木の枝の飛散	
				立木の枝の折れ又は腐朽	
		管理不全空家等		立木の枝の飛散、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	

状態区分		空家等区分	判断基準	備考		
衛生上有害	1 石綿の飛散	特定空家等	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			
		管理不全空家等	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	特定空家等		排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 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	
			管理不全空家等		排水設備の破損等	
		(2) 害虫等	特定空家等		敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 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	
			管理不全空家等		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	特定空家等		敷地等の著しい量の動物の糞尿等 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	
			管理不全空家等		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	
	景観悪化		特定空家等		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	○景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。
			管理不全空家等		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	
					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	
	周辺の生活環境の保全への影響	1 汚水等による悪臭の発生	特定空家等		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	
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						
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						
管理不全空家等			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			
			排水設備の破損等又は封水切れ			
			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			
2 不法侵入の発生		特定空家等	不法侵入の形跡			
			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			
		管理不全空家等	開口部等の破損等			
3 落雪による通行障害等の発生		特定空家等	頻繁な落雪の形跡	○豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。		
			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			
		管理不全空家等	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等			
			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			
4 立木等による破損・通行障害等の発生		特定空家等	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			
		管理不全空家等	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		特定空家等	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			
		管理不全空家等	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		特定空家等	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			
	管理不全空家等	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				

別表2 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずる際の判断基準

判断項目	判断基準	例示
① 周辺の状況による悪影響の程度	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により判断する。	例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。 反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。
② 空家等の状況による悪影響の程度	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により判断する。	例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及び被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。
③ 危険等の切迫性	特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意して判断する。	例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及びおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。 また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。
④ その他の状況も勘案した総合的な判断	上記①から③まで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する。	例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。 また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

香美市管理不全空家等及び特定空家等
に対する措置の要否の判断マニュアル

令和6年3月11日 策定

高知県香美市
