

豊明市管理不全空家等判断基準

豊明市都市計画課

令和7年1月

1 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13条第1項に規定する「管理不全空家等」の判断をするため、国土交通大臣及び総務大臣が定める『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）』（令和5年12月。以下「ガイドライン」という。）の『第2章（1）管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準』を踏まえ、本市としての判断基準を定めるものです。

管理不全空家等の判断に当たっては、本基準を基に、関係各課から構成される「豊明市空家等対策庁内作業部会」での検討、空家法第8条の規定に基づき設置する「豊明市空家等対策協議会」での協議を行います。

2 基本的な考え方

空家法第5条では「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されており、所有者等に適切に管理することが求められています。このことから、本市では、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ていきます。

しかし、その後も状況の改善が見込めないときは、空家法第9条第2項に基づき立ち入り調査を行います。調査の結果、本基準に基づき「管理不全空家等」と判断された空家等については、周辺への悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断し、必要に応じて、空家法第13条に基づき、指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行い、それでもなお改善が図られない空家等で、特に必要があると認める場合には、「特定空家等」の候補として、法に基づいた立入調査を行っていきます。

なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、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。

3 定義

（1）空家等の定義

○ 空家法（第2条第1項）

第2条 この法律において「空家等」とは、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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。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 総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）

- ・「建築物」 建築基準法第2条第1号と同義。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。
- ・「これに附属する工作物」 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。
- ・「居住その他の使用がなされていないこと」 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。
- ・「常態である」 概ね1年間

（2）特定空家等の定義

○ 空家法（第2条第2項）

2 この法律において「特定空家等」とは、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にあると認められる空家等をいう。

（3）管理不全空家等の定義

○ 空家法（第13条第1項）

1 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）・・・（以下省略）・・・

4 管理不全空家等に対する措置の流れ

（1）空家等の把握

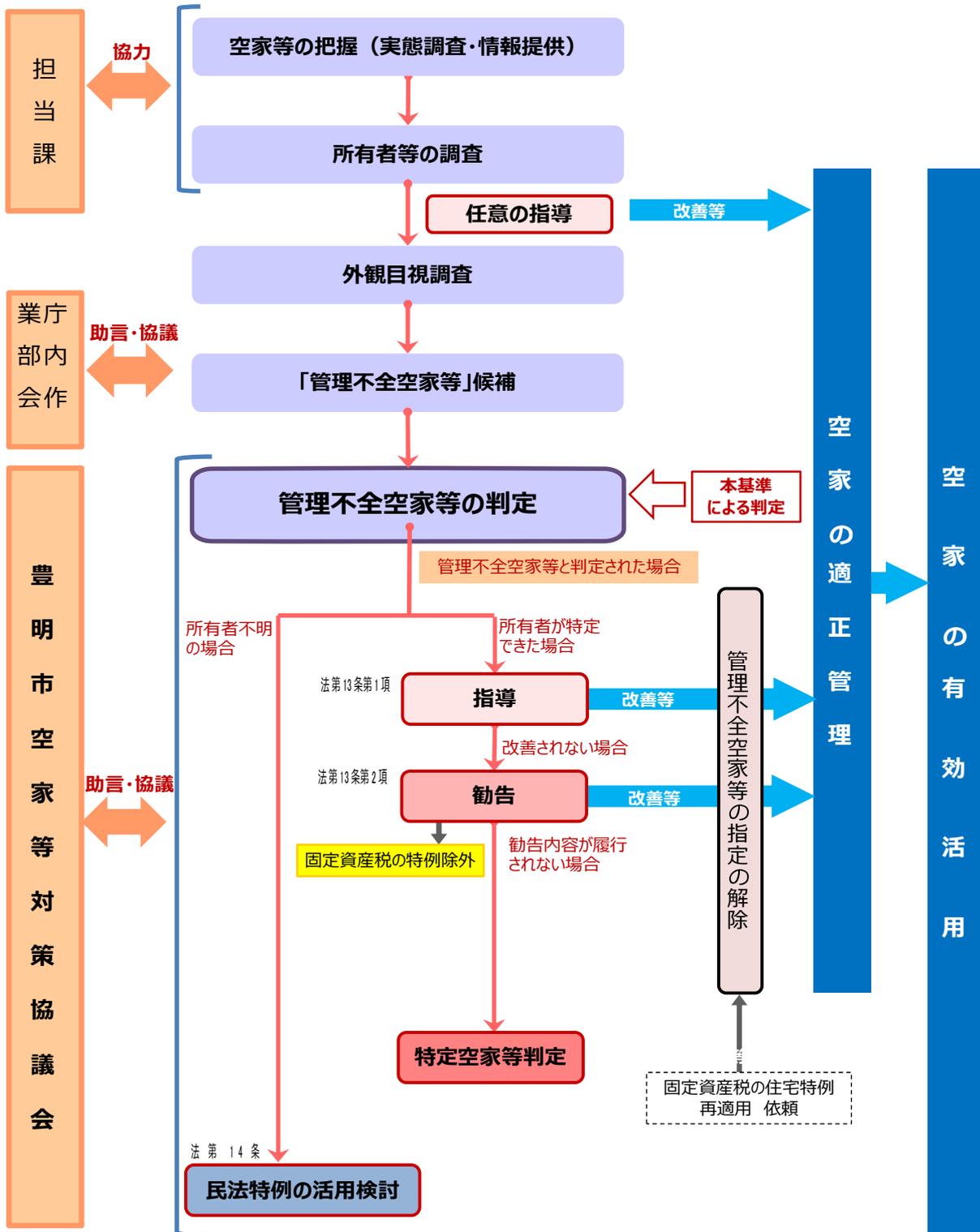
住民からの情報提供等によって、周辺に悪影響を及ぼしている空家等があることが明らかになったときは、関係各課の協力を得て所有者等に対して状況の改善を働きかけます。

（2）管理不全空家等の判定

状況の改善が見込めないときは、外観目視調査を実施し、豊明市空家等対策庁内作業部会へ当該空家等の状況等を報告し、管理不全空家等の候補とするかについて検討を行う。管理不全空家等の候補となった空家等は、豊明市空家等対策協議会に諮り管理不全空家等に該当するか否かの判定を行います。

（3）管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等と判定された空家等に対しては、豊明市空家等対策協議会で協議し法第13条に基づく指導、勧告等の措置を段階的に実施します。



管理不全空家等の判定及び措置の流れ

5 外観目視調査

(1) 調査の目的

外観目視調査は、管理不全空家等に該当するか否かの判断を行うため、また管理不全空家等に対する法的な措置の実施の判断をするために調査する。

(2) 調査員

調査員は、本市の職員の中から選任し、2人以上で実施する。調査員のほかに、建築士法に基づく建築士の資格を有する者を調査の同行者（以下「調査同行者」という。）として、調査に同行させ、協力を求めることができる。

(3) 調査方法

外観目視調査にあたっては、調査対象の空き家の敷地には立ち入ることができないため、道路などからの外観目視調査のみで行うものとする。

6 管理不全空家等の判断基準

「管理不全空家等」の判定は、「ガイドライン」を参考にし、次のⅠのいずれかの状態と認められる空家等に関し、又Ⅱ及びⅢに示す事項を勘案し、総合的に判断する。

Ⅰ 「管理不全空家等」の判断の参考となる基準

- 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（特定空家等）
そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）
 - 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
 - (1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
 - 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（特定空家等）
そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）
 - 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（特定空家等）
そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）
 - 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（特定空家等）
そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）
- Ⅱ 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性