

(2020/9/30 時点)

愛莊町特定空家等認定基準

(案)

令和3年(2021年)3月

愛 莊 町

目 次

1	趣旨	1
2	基本的な考え方	1
3	定義	1
4	空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置（関連条項抜粋）	2～3
5	空家等の調査・判断・措置フロー（法第14条の措置対象の場合）	4～5
6	空家等の調査・判断・措置フロー（法第12条助言等対象の場合）	6
7	判断基準	7～9
	(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	7
	(2) そのまま放置すれば周辺へ与える影響度	8
	(3) 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	8
	(4) 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	8
	(5) 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	8～9
8	調査員による調査	9
9	認定方法	10
10	様式第1号 判定票1	11
11	様式第2号 判定票2	12
12	様式第3号 写真帳	13

1 趣旨

町は、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「法」という。）第6条第1項に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため平成29年3月に「愛荘町空家等対策計画」を策定した。

町内において、適切な管理がなされず放置され続けたことにより老朽化が進行し、周辺へ悪影響、危険等を及ぼしている、または及ぼすおそれがある空家等を「特定空家等」に認定するため、国土交通省および総務省が定める「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）に示される内容を踏まえ、空家等の破損の程度や住民の生活環境への影響度等を十分に勘案し、総合的に判断するための基準として、「愛荘町特定空家等認定基準」（以下「認定基準」という。）を策定する。

なお、特定空家等の認定や措置については、愛荘町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を聴取した上で、町長が決定する。

2 基本的な考え方

空家等の管理の責務について、法第3条で所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は適切な管理に努めるよう規定されている。

町では、適切な管理がなされていない空家等について、その所有者に対し法第12条の規定に基づき、適切に管理を行うよう通知等を行い、自主的な改善を促していく。

しかし、改善が図られず本基準に基づき「特定空家等」と認定した空家等については、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性等を総合的に判断し、法第14条の規定に基づき、助言または指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行う。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、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行う。

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ることとする。

3 定義

(1) 「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およびその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。

(2) 「特定空家等」（法第2条第2項）

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また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と認められる空家等をいう。

4 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置（関連条項抜粋）

法第9条第1項〔外観目視調査〕

市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

法第9条第2項〔立入詳細調査〕

市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

法第9条第3項〔所有者等へ立入調査の通知〕

市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。

法第12条〔所有者等へ情報の提供、助言等〕

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

法第14条〔助言・指導・勧告・命令〕

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

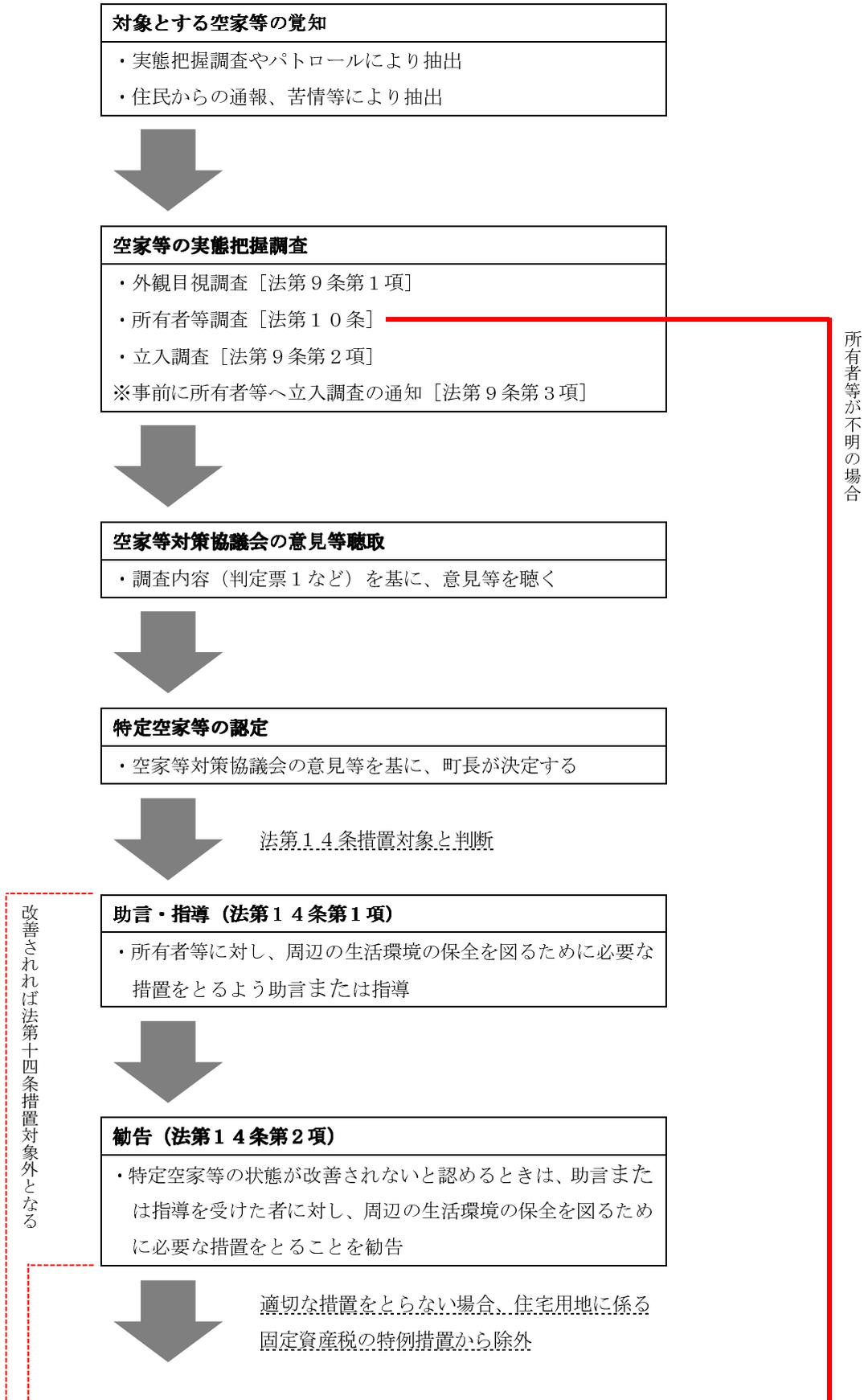
3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することがで

- きる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和三十二年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
 - 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

5 空家等の調査・判断・措置フロー（法第14条の措置対象の場合）



固定資産税の住宅用地特例除外

意見陳述の機会の付与等（法第14条第3項～第8項）

- ・所有者等に対し、通知書（命じようとする措置、事由、意見書の提出先、提出期限を記載）を交付
- ・所有者等またはその代理人に、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を付与
- ・通知書の交付を受けた所有者等は、意見書の提出または公開による意見の聴取を行う請求を行うことができる。



不利益処分

命令（法第14条第3項）

- ・所有者等が正当な理由なく、勧告に沿って適切な措置をとらなかった場合、特に必要と認められるときは、相当の猶予期間を付けて、勧告に係る措置をとることを命令



標識の設置・公示（法第14条第1項）

- ・対象となる特定空家等に標識を設置、法の規定による命令が出ている旨を公示



行政代執行（法第14条第9項）

- ・以下の場合には、所有者等の負担において、その措置を自ら行い、またはその命じた者若しくは委任した者に行わせる
 - ☞ 必要な措置の履行をしていないとき
 - ☞ 履行しても十分でないとき
 - ☞ 履行しても期限までに完了する見込みがないとき



事前の公告 （法第14条第10条）

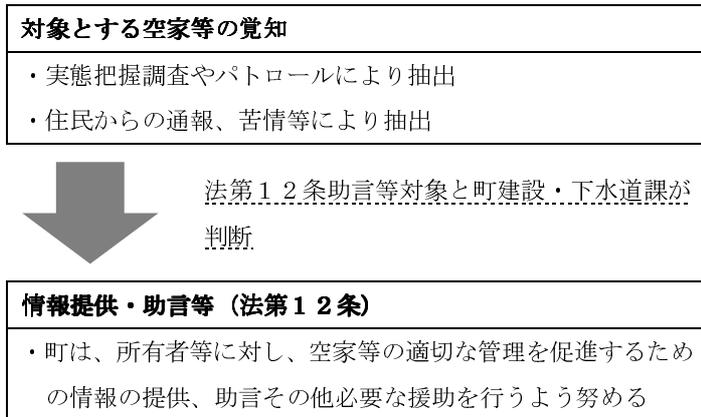
- ・相当の期限を決めてあらかじめ公告



略式代執行 （法第14条第10条）

- ・以下の場合には、所有者等の負担において、その措置を自ら行い、またはその命じた者若しくは委任した者に行わせる
 - ☞ 過失がなく必要な措置を命ぜられるべき所有者等を確知できないとき

6 空家等の調査・判断・措置フロー（法第12条助言等対象の場合）



7 判断基準

特定空家等として認定する判断基準は、次に掲げるものとする。

なお、国土交通省および総務省が定める「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）」に準じる。

(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

ア 建物の倒壊

(ア) 建築物の著しい傾斜

- a 基礎または土台等に不同沈下がある。
- b 20分の1超の柱の傾斜が認められる。

(イ) 基礎および土台

- a 基礎が破損または変形している。
- b 土台が腐朽または破損している。
- c 基礎と土台にずれが発生している。

(ウ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

- a 柱、はり、筋かいが腐朽、破損または変形している。
- b 柱とはりにずれが発生している。

イ 屋根、外壁等の脱落または飛散等

(ア) 屋根ふき材、ひさしまたは軒

- a 屋根が変形している。
- b 屋根ふき材が剥落している。
- c 軒の裏板、たる木等が腐朽している。
- d 軒がたれ下がっている。
- e 雨樋がたれ下がっている。

(イ) 外壁

- a 壁体を貫通する穴が生じている。
- b 外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽または破損し、下地が露出している。
- c 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。

(ウ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

- a 看板の仕上げ材料が剥落している。
- b 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
- c 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損または脱落している。
- d 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

(エ) 屋外階段またはバルコニー

- a 屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落している。
- b 屋外階段、バルコニーが傾斜している。

(オ) 門または塀

- a 門、塀にひび割れ、破損が生じている。
- b 門、塀が傾斜している。

ウ 擁壁の老朽化

(ア) 擁壁表面に水がしみ出て、流出している。

- (イ) 水抜き穴の詰まりが生じている。
- (ウ) ひび割れが発生している。

(2) そのまま放置すれば周辺へ与える影響度

ア 被判定空家等の建築位置

- (ア) 隣接地境界との距離
- (イ) 公衆用道路との距離

イ 隣接家屋

- (ア) 隣接家屋が1軒ある。
- (イ) 隣接家屋が2軒以上ある。

ウ 通学路

- (ア) 小学校の通学路になっている。
- (イ) 中学校の通学路になっている。
- (ウ) 義務教育学校の通学路になっている。

エ 被判定空家等と公共施設の距離

- (ア) 被判定空家等から半径100メートル以内に公共施設がある。
- (イ) 被判定空家等から半径300メートル以内に公共施設がある。

オ 緊急輸送道路

- (ア) 接道する道路が緊急輸送道路に指定されている。

(3) 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

ア 建築物または設備等の破損等

- (ア) 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- (イ) 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (ウ) 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

イ ごみ等の放置、不法投棄

- (ア) ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (イ) ごみ等の放置、不法投棄により、多数の害獣、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(4) 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

ア 周囲の景観と著しく不調和な状態

- (ア) 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- (イ) 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- (ウ) 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。

- (エ) 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- (オ) 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

(5) 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

ア 立木の状態

- (ア) 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
- (イ) 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

イ 空家等に住みついた動物等

- (ア) 動物の鳴き声やその他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (イ) 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (ウ) 敷地外に動物の毛または羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (エ) 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (オ) 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (カ) シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

ウ 空家等の不適切な管理等

- (ア) 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- (イ) 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
- (ウ) 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

8 調査員による調査

判断基準に基づき調査員が行う調査（以下「調査」という。）の方法は、次のとおりとする。

- (1) 調査は、特定空家等の判定票1（様式第1号）および判定票2（様式第2号）を用いて、2名以上の調査員（町職員又は建築士）で行う。
- (2) 調査を行う際に、被判定空家等の内部への立入りが必要な場合は、事前に所有者等の許可を得ることとする。
- (3) 判断が困難な場合は、専門家（建築士等）の意見を求めるものとする。
- (4) 調査を行う際に、必要に応じて写真撮影等を行うものとする。
- (5) 調査を行うにあたっては、「地方公共団体における空家調査の手引き資料編」および「宅地擁壁老朽化判定マニュアル」を参考にすることとする。

9 認定方法

協議会は、調査を行った被判定空家等の判定票1（様式第1号）および判定票2（様式第2号）、写真帳（様式第3号）、その他の参考資料を基に、判定票の評点の妥当性を協議し、町長へ助言および提言を行う。

町長は、協議会からの提言に基づき、最終評点の合計が100点以上になった空家等を特定空家等に認定する。