特定空家等への認定について

1. 目的

これまで本市では、空き家の苦情を受けた場合、現地を調査し、所有者等を特定のうえ、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家法」という。)第 12 条(所有者等による空家等の適切な管理の促進)に基づき、空き家の不良状態を所有者へ情報提供し、具体的な対応を助言することによって、解決に導いてきました。しかし、この助言を一定期間行ってもなお対応がなされず、かつ市民への影響が大きいものについては、特定空家等へ認定し、対応レベルをより高くする(空家法第 14 条に基づく措置の対象)必要があると考えます。

特定空家等への認定は市長が行い、協議会の同意を要するものではありません。しかし、空家法第 14 条の措置には、勧告による固定資産税の住宅用地特例の除外、命令による違反した場合の過料、行政代執行といった「不利益行為」が含まれることから、慎重な判断が必要です。そのため、これまでの経過・指導内容について協議会の皆様に共通認識を持っていただき、特定空家等に認定にすることについて広く意見を頂くことを目的としています。

○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)

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

2. 特定空家等とは

○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)

(定義)

第二条 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。

2 この法律において「特定空家等」とは、<u>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</u>又は<u>著しく衛生上有害となるおそれのある状態</u>、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 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。

○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)

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 3 空家等の実態把握

(略)また、空家等のうち、「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」もの(法第2条第2項)については「特定空家等」に該当する こととなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる 基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めることとしてい る。

〇「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) 資料5-2参照

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1. $o(4)\sim$ (z)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は<u>将来の蓋然性を含む概念であり、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</u>。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)に示す事項を勘案して、<u>総合的に判断されるべきもの</u>である。なお、その際、法第7条に基づく<u>協議会等において学</u> 識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1. $の(4)\sim(-1)$ の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕 \sim 〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1.の(4)又は(n)の「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、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第1章1.の(4)~(-)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱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。

(2) 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

「特定空家等」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。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に

応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。<u>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</u>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、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」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が周辺の建築物や通行人等にも及ぶ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、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し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や、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、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

3. 特定空家等の判断基準

○「特定空家等」と判断するための判定基準(平成28年11月 静岡県空き家等対策市 町連絡会議特定空家部会)を参照する。 資料5-3参照

はじめに

(略)ガイドラインでは、特定空家等の判断の基準や手続き等について参考となる一般的な考え方が示されましたが、<u>市町が「特定空家等」に対する措置を講じていくためには、それぞれの</u>地域の実情を反映した固有の判断基準を定める必要があります。

本書は、「静岡県空き家等対策市町連絡会議(特定空家部会)」において、<u>ガイドラインを補完する目的で作成されたもので、ガイドラインに示された調査項目ごとに判定すべき調査上の目安を示すことで建物等の状態の区分を容易にしました。</u>「特定空家等」の判断にあたっては、対象となる建物等の状態を3段階に分けて判定し、その状態と敷地内の状況に起因する周辺への影響の度合いを、総合的に勘案して評価する手法を採用しています。

各調査項目等では、建築の専門知識を持たない職員でも客観的な判定ができるように、写真や 図解を具体例として多数掲載しておりますので、本書を特定空家の判定の際の手助けとして、有 効に活用していただきたいと思います。

(略)

チェックシートの記入方法

(1)建物等の状態の判定

- ・調査項目ごとに、建物等の状態を3つのランクで判定する。
- ([別紙1]の場合、L1:小破、L2:中破、L3:大破)
- ・調査項目に対して、複数の個所で異なった状態が確認された場合は、最も低いランク判定結果を採用する。
- ・調査項目に対して、記載されている建物等の状態に該当せず、損傷がない又は損傷の程度が小さい場合や有害となる恐れのある状態等が見られない場合はL1とする。

(2) 周辺への影響の判定

- ・現地調査等に基づき、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響を及ぼす可能性、危険度及び切迫性等を勘案するほか、近隣住民からの苦情等についても考慮して判定する。
 - (○:ほとんど影響がない、△:影響がある、×:相当の影響がある)

Ⅳ 判定	調	表	ŧ										
番号			調査日時			調査員							
所在地			'		'		•						
用途			構造·階数			建築年							
敷地面積			建築面積			延床面積							
				項目			建物等の状態	左欄で最低の評価	周辺への影響				
	詳維		を不要(一見して危										
		_	皇築物が著しく保安										
		(1) 建築物が倒壊等		<u>る</u>								
			イ建築物の著し										
			ロ建築物の構造		分の損傷等								
	保		(イ) 基礎及										
別紙1	安	- /-		人筋かい、柱とに									
	上	(2)屋根、外壁等が服)	1						
	険			き材、ひさし又は	.軒								
			(口) 外壁	A TO A DO NOT THE REAL PROPERTY.	1.28.00								
				哈湯設備、屋上7									
				段又はパルコニ	_								
-	tok Bi	が危	(木)門又は	拼									
	煙至			W 40 74 18 W 1 - 42	T-1-7-1-0								
	衞	(1,)建築物又は設備: ・吹付け石綿等	寺の敬損寺に起	囚するもの			-					
別紙2	生上			1世紀第1年に73年	the market in the	三の数件							
別概2	上有害	=	・浄化槽の放置、			机の発生							
		(0)	排水等の流出にごみ等の放置、不										
		-)既存の景観に関										
		(1,	・ 景観計画	9 800-10-500	型口は								
	奢						·暑観地区						
	L <		地域で定められ	た景観保全に係	スルール								
	景	(2))周囲の景観と著し										
別紙3	観	\2	・屋根、外壁等	A V. I. IMMITH'S TANK				+					
	を損		・窓ガラス										
	な		•看板										
	う		·立木等										
			· 敷地内										
		(1)立木に起因するも	<u>س</u>									
	生		・立木の腐朽、倒					i e					
	活		立木の枝等										
	環境	(2)空家等に住みつし	ハた動物等に起	因するもの		•						
	0		動物の鳴き声等	の発生									
	保		動物のふん尿等	汚物の放置									
別紙4	全		敷地外への動物	の毛又は羽毛の	の飛散								
別4四4	を図		多数のねずみ、	はえ、蚊、のみ等	等の発生								
	る		動物の住みつき	•									
	ため		・シロアリの発生										
	不	(3))建築物等の不適										
	適		建物に不特定の										
.	切		屋根の雪止めの)破損などによる	落雪の発生								
			土砂等の流出										

総合判定

判定調査表の『「建物等の状態」の最も低い評価』と『周辺への影響』の評価の組み合わせで、最 も低い評価となる組み合わせにより判定する。

↓最も低い評価の組み合わせの該当欄に○をつける。

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L 3	×	特定空家等
	L 3	Δ	特定空家等(又は経過観察)
	L 3	0	経過観察
	L 2	×	特定空家等(又は経過観察)
	L 2	Δ	経過観察(又は特定空家等)
	L 2	0	経過観察(又は空家等)
	L 1	×	空家等
	L 1	Δ	空家等
	L 1	0	空家等

判定結果欄の該当箇所に○をつけ、判定に至った事由を詳細に記載する。

判定結果	判定に至った事由
特定空家等	
経過観察	
空家等	

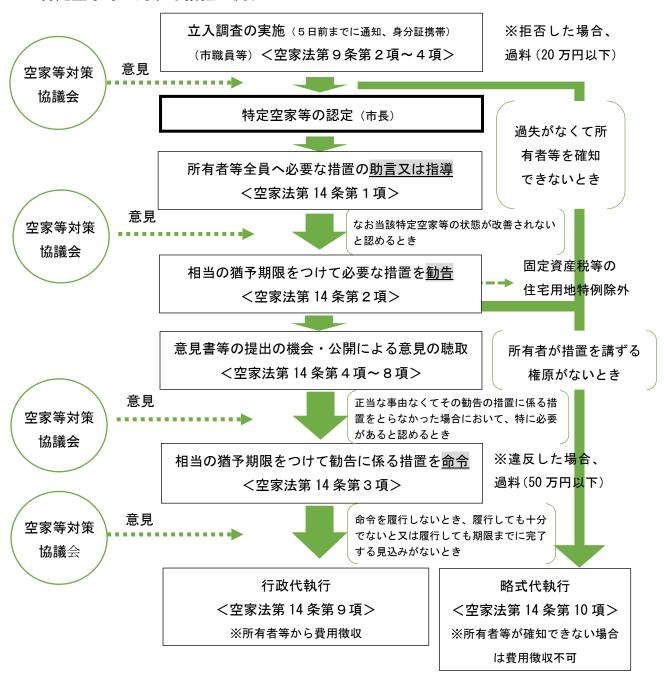
3-4特定空家等の認定および措置

市は、Cランク(特定空家等)に分類された空家等のうち、特に認定・措置の必要性が高いものについて、立入調査のうえ「特定空家等」に該当するか否かについて協議会に諮り、その意見を参考に市長が特定空家等の認定を判断します。

認定後は空家法 14 条に基づく措置を、空家等の所有者等の全員(所有者等が死亡し、相続登記されていない場合は、法定相続人全員)に対して行いますが、強い公権力の行使を伴う行為が含まれるため、透明性及び適正性を確保するため協議会の意見を参考にします。

措置に係る具体的な手続きや様式等は、「「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)」を参考とします。なお、協議の過程で個人情報が外部に漏えいすることのないよう細心の注意を払います。

■ 特定空家等に対する措置の流れ







全国					
	市区 町村数	措置件数			
助言·指導	493	13,084			
勧告	161	708			
命令	51	88			
代執行	26	29			
略式代執行	68	89			

平成30年10月1日時点 国土交通省 · 総務省調査

特定空家等に対する措置(静岡県)



	静岡県							
	市町数	措置件数	備考					
認定	8	100	熱海市(2)、小山町(11)、富士宮市(3)、富士市(10)、静岡市(17)、焼津市(12)、牧之原市(14)、浜松市(31)					
助言·指導	8	100	熱海市(2)、小山町(11)、富士宮市(3)、富士市(10)、静岡市(17)、焼津市(12)、牧之原市(14)、浜松市(31)					
勧告	2	6	焼津市(1)、浜松市(5)					
(課税特例解除)	1	1	焼津市(1)					
命令	0	0						
代執行	0	0						
略式代執行	1	2	浜松市(2)					

平成31年3月31日時点 静岡県調査



命令の実績がある市区町村と命令件数(全国)

命令の実績件数

	H27	H28	H29	H30(上期)	計
全 国	4	19	47	18	88

市區	市区町村			
	旭川市	1		
北海道	室蘭市	1		
	豊浦町	1		
青森県	十和田市	1		
宮城県	仙台市	1		
秋田県	湯沢市	1		
秋田県	上小阿仁村	5		
山形県	川西町	2		
类战用	笠間市	1		
茨城県	筑西市	1		
## FF IB	前橋市	1		
群馬県	大泉町	1		
	川越市	1		
埼玉県	新座市	4		
	坂戸市	5		
て笹垣	柏市	1		
千葉県	香取市	12		

市区	町村	件数
	品川区	1
東京都	世田谷区	3
果果即	板橋区	1
	葛飾区	3
	柏崎市	1
新潟県	十日町市	2
	胎内市	1
石川県	輪島市	3
ロ川米	加賀市	1
巨 冊7 1目	大桑村	1
長野県	辰野町	1
愛知県	瀬戸市	1
	名張市	2
三重県	伊賀市	1
	菰野町	1
京都府	京都市	2
十匹应	大阪市	2
大阪府	吹田市	1

市区	件数	
	明石市	2
兵庫県	姫路市	1
六焊乐	尼崎市	1
	篠山市	1
広島県	広島市	1
山口県	周南市	2
香川県	高松市	1
	福岡市	1
	北九州市	1
福岡県	飯塚市	1
抽叫乐	大川市	1
	宗像市	2
	東峰村	1
巨岐旧	長崎市	2
長崎県	五島市	1
鹿児島県	鹿屋市	1

※平成30年10月1日時点 国土交通省·総務省調査

空き家対策

代執行の実績がある市区町村と代執行件数(全国)

代執行の実績件数

	H27	H28	H29	H30(上期)	計
全 国	1	10	12	6	29

市区	市区町村		
	旭川市	1	
北海道	室蘭市	1	
	豊浦町	1	
秋田県	湯沢市	1	
秋田宗	上小阿仁村	1	
山形県	川西町	2	
茨城県	笠間市	1	
群馬県	大泉町	1	
埼玉県	坂戸市	1	
千葉県	柏市	1	
	品川区	1	
東京都	板橋区	1	
	葛飾区	1	

市区	市区町村		
	柏崎市	1	
新潟県	十日町市	2	
	胎内市	1	
石川県	輪島市	2	
一壬间	名張市	1	
三重県	菰野町	1	
大阪府	大阪市	1	
兵庫県	明石市	1	
山口県	周南市	1	
	福岡市	1	
福岡県	飯塚市	1	
	東峰村	1	
鹿児島県	鹿屋市	1	

【参考】

代執行の費 用回収状況 全額回収済 みは10件中 1件

(「空き家に関する 実態調査」H31.1 総務省より)

平成30年10月1日時点 国土交通省 · 総務省調査

代執行の参考事例(全国初)



S35建築木造2階建住宅





- •H18から再三にわたっ て働きかけ
- ・いずれ倒壊が不可避
- ・北側に鉄道、南側の区立公園への動線
- •H27/7 12条通知
- ·H27/9 指導·助言
- •H27/11 勧告
- •H28/1 命令
- •H28/3 代執行
- •解体(185万円)
- •費用請求中

地方公共団体の空き家対策の取組事例(国土交通省)



略式代執行の実績がある市区町村と執行件数(全国)

代執行の実績件数

	- m- + +	fat ske		+ F7 M-++		** +==+		tot akt	
市区町村		件数			件数	市区町村		件数	市区町村 件数
北海道	歌志内市	1	新潟県	十日町市	1	京都府	宇治市	1	鳥取県 鳥取市 1
	礼文町	1		柏崎市	1		京丹後市	4	
青森県	五所川原市	1		妙高市	1		与謝野町		参考】
	六戸町	1		魚沼市	1		池田市		1971
茨城県	石岡市	1	富山県	魚津市	1	大阪府	枚方市	田夕	計代執行の
	ひたちか市	1		黒部市	1		松原市		
	筑西市	1		上市町	3		箕面市	□霍	門回収状況
群馬県	前橋市	2	福井県	越前町	1	和歌山県	岬町	7	2/13 11 12 12/20
	下仁田町	1	長野県	長野市	1		橋本市	□ 수	額回収済み
埼玉県	川口市	1		高森町	1	兵庫県	神戸市		
	深谷市	1		筑北村	1		姫路市		は38件中4件
千葉県	香取市	5	岐阜県	大垣市	1		尼崎市	77.75	a large contract of the before the contract of
	いすみ市	1		中津川市	1		明石市		空き家に関する
	一宮町	1		瑞浪市	1		洲本市	軍	実態調査」H31.1総
東京都	台東区	1		恵那市	1		篠山市		
	町田市	1	静岡県	浜松市	1		丹波市	135	務省より)
神奈川県	横須賀市	1	愛知県	瀬戸市	1		市川町	-	
11.22.7.1213			34 to 18	高島市	1		太子町	1	
			滋賀県	東近江市	2			年10月1日	B時点 国土交通省·総務省調査 10

平成30年10月1日時点 国土交通省 総務省調査

略式代執行の参考事例(県内1例目)





浜松市ウェブサイト

- 屋根材や壁面材が 周囲に飛散
- ・学校にも近接し、周 辺住民への影響が特 に高い
- 所有者が覚知できない
- ·H30/1公告
- •H30/2官報掲載
- •H30/3略式代執行
- ・2階壁面材の撤去 (必要最低限の措置) (費用58万円は公費)

略式代執行の参考事例(県内2例目)



木造平屋建て住宅

浜松市中区



浜松市ウェブサイト

- ・屋根材や壁面材が 周囲に飛散し、倒壊 の危険が特に高い
- ・所有者等 を確知で きず今後改善が見込 まれない
- ・H31/1公告・官報掲載
- •H31/3略式代執行
- •除却