

管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準（案）について

令和6年12月20日

令和6年度第2回木津川市空家等対策協議会

建設部 都市計画課

管理不全空家等及び管理不全空住戸等の概要

○背景・経緯

- 平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」）が成立。
- 令和3年3月30日付で木津川市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例（以下「条例」）を制定（令和3年4月1日施行）。法を補完する条例として、空家等に加えて集合住宅の空住戸等も対象とする。
- 法では、これまで特定空家等に対する措置を中心に規定していたが、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させることが重要な取り組みとなってきた。
- これらに対応するため、総合的に対策を強化することを目的とし、法の一部が改正され、令和5年12月13日に施行された。
- この法改正により、これまでの特定空家等に加えて、「放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等（管理不全空家等）」が新設された。
- 法改正に準じて、条例についても「放置すれば特定空住戸等になるおそれがある空住戸等（管理不全空住戸等）」を新設する改正を予定。

管理不全空家等・管理不全空住戸等の運用について（第１回協議会協議結果）

令和６年度第１回木津川市空家等対策協議会（R6.8.1開催）

（１）検討事項

管理不全空家等の所有者に対する認定や措置をどのように行うのか。

（２）協議結果

	管理不全空家等・管理不全空住戸等	参考（特定空家等）
認 定	都市計画課で判断	庁内検討会議を経て協議会で判断
指 導	都市計画課で判断	庁内検討会議を経て協議会で判断
勧 告	庁内検討会議を経て協議会で措置を判断	庁内検討会議を経て協議会で措置を判断
判定基準	第２回協議会検討事項	「特定空家等・特定空住戸等判定マニュアルチェックリスト」による判定を行う。

管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準制定について

方 針

令和５年度の法改正に合わせて、国から「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）」が公表されたが、管理不全空家等の具体的な判断基準は示されず、参考となる基準が示されるにとどまった。

本市では、平成２９年度に「特定空家等・特定空住戸等判定マニュアルチェックリスト（以下、「特定空家チェックリスト」という。）を策定しており、管理不全空家（空住戸）等の判定についても同チェックリストを準用して行うこととする。

判定の対象

放置すれば特定空家（空住戸）等になるおそれがある空家（空住戸）等

判定の方法

「特定空家マニュアルチェックリスト」を「特定空家（空住戸）等・管理不全空家（空住戸）等判定マニュアルチェックリスト（以下、「新チェックリスト」という。）」に改訂し、点数化及び総合的な判断により判定を行う。なお、管理不全空家等・管理不全空住戸等に係る判定項目は特定空家等・特定空住戸等と同じとする。

管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準制定について

国ガイドライン

- ・ ガイドライン別紙 1 ～ 4 に「参考となる基準」を掲載

別紙 1	保安上危険に関して参考となる基準
別紙 2	衛生上有害に関して参考となる基準
別紙 3	景観悪化に関して参考となる基準
別紙 4	周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

- ・ いずれの基準も、「それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断」することとされており、「これらの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」することとされている。
- ・ 国のガイドラインでは、統一的な基準が示されていない。

➡ 具体的な認定に当たっては、国ガイドラインに準拠しつつも、最終的に各市町村が自ら判断していく必要がある。

➡ 本市では、平成 29 年度に特定空家チェックリストを策定しており、整合性を取る必要がある。

管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準制定について

(参考) 特定空家等判定基準

●平成29年11月策定「特定空家チェックリスト」による判定の流れ



管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準制定について

(参考) 特定空家等判定基準

(表 1 : 特定空家チェックリスト基準点数表)

STEP	チェックリスト項目	確認項目	合計点数	特定空家基準点数	「最も状態の悪いもの」チェック数
1	「周辺への影響」を確認する	周辺影響、切迫性	—	—	—
2	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	建物の傾斜、屋根、外壁等	450点	110点	3～4 か所
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	建築物・設備等の破損、悪臭・臭気、衛生動物・害虫等	160点	80点	2～3 か所
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	建築物外観、雑草、樹木、看板、ゴミ等	130点	65点	3～4 か所
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	立木、動物、建物の不適切管理等	180点	90点	3～5 か所

各STEPの点数が基準点を超えた場合及びSTEP2～STEP5の合計点数が250点以上の場合、（仮）特定空家（空住戸）等として庁内検討会議を経て協議会へ諮問

管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準制定について

管理不全空家等判定基準（案）

- 本市における管理不全空家等の判定にあたっては、特定空家チェックリストを改訂し、新チェックリストにより実施する。
- 管理不全空家等の判定基準は、特定空家チェックリストを準用する。
- 特定空家チェックリストにおいては、原則としてSTEP2からSTEP5までの各確認項目ごとに3段階の点数が設定されている。（建物の倒壊のみ単独項目）

最も状態の悪いもの・・・20～60点

状態の軽微なもの・・・10～30点（最も状態の悪いものの半分の点数）

問題のない状態のもの・・・0点

一見して建物が倒壊している・・・110点

- 新チェックリストにおける管理不全空家（空住戸）等の各項目における基準点については、特定空家チェックリストの基準点数及びチェック数を参考として、「状態の軽微なもの」の積算による認定を想定した点数設定とする。
- チェックの結果、各項目のいずれかが基準点を超えるもの、又は総合計点数が120点を超えるものを（仮）管理不全空家（空住戸）等とする。

管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準制定について

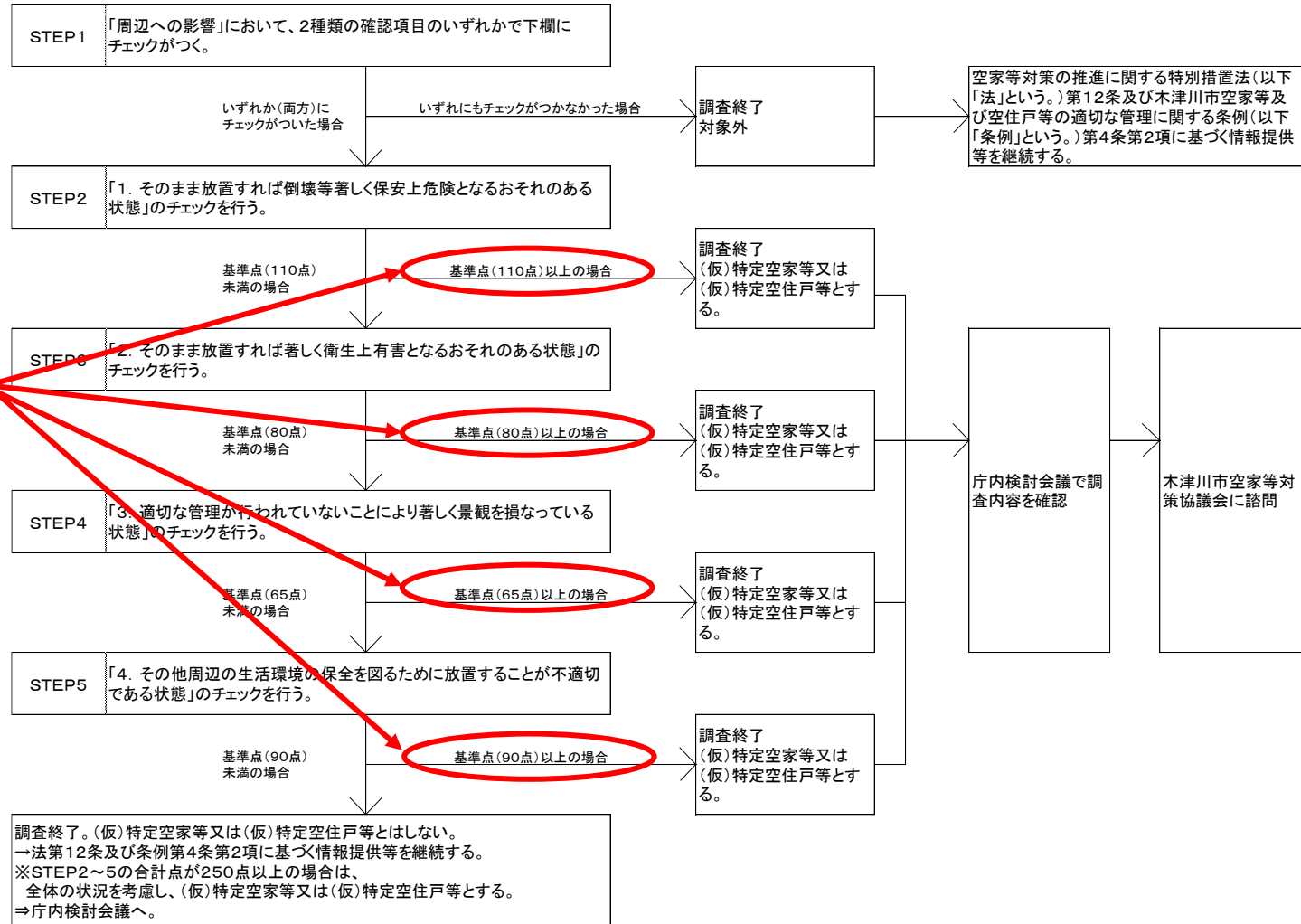
管理不全空家等判定基準（案）

●特定空家チェックリストと、新チェックリストの変更点

- STEP1を「事前調査」に、STEP2からSTEP5を「現地調査①～④」に改める。
- 事前調査において周辺への影響を調査する際に、建築物や通行人への影響に加えて、道路への影響も加味する。
- これまでSTEP2からSTEP5において、基準点を超えた場合には調査終了とし、（仮）特定空家（空住戸）等としていたが、新マニュアルチェックリストにおける「現地調査①～④」については、全ての調査を実施し、点数化による判定を行う。
- 国ガイドラインの改訂に伴い、現地調査における石綿の調査について、調査対象を「吹き付け石綿」から「石綿」に改め、「石綿使用部材」も調査対象とする。
- 現地調査終了後、「総合的な判断」を実施する。

管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準制定について

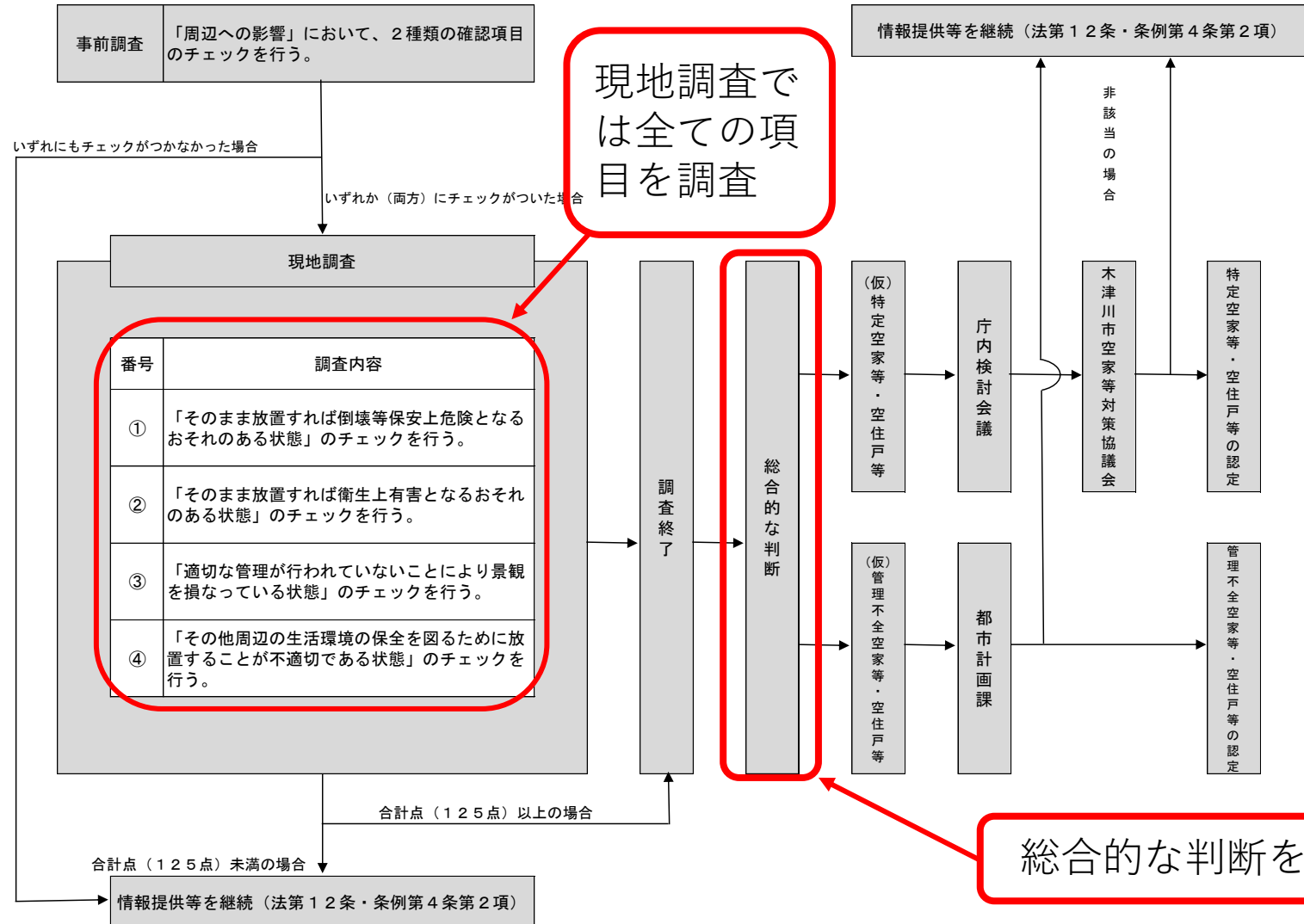
(参考) 特定空家チェックリストフロー図



各STEPで基準点以上となると、調査終了

管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準制定について

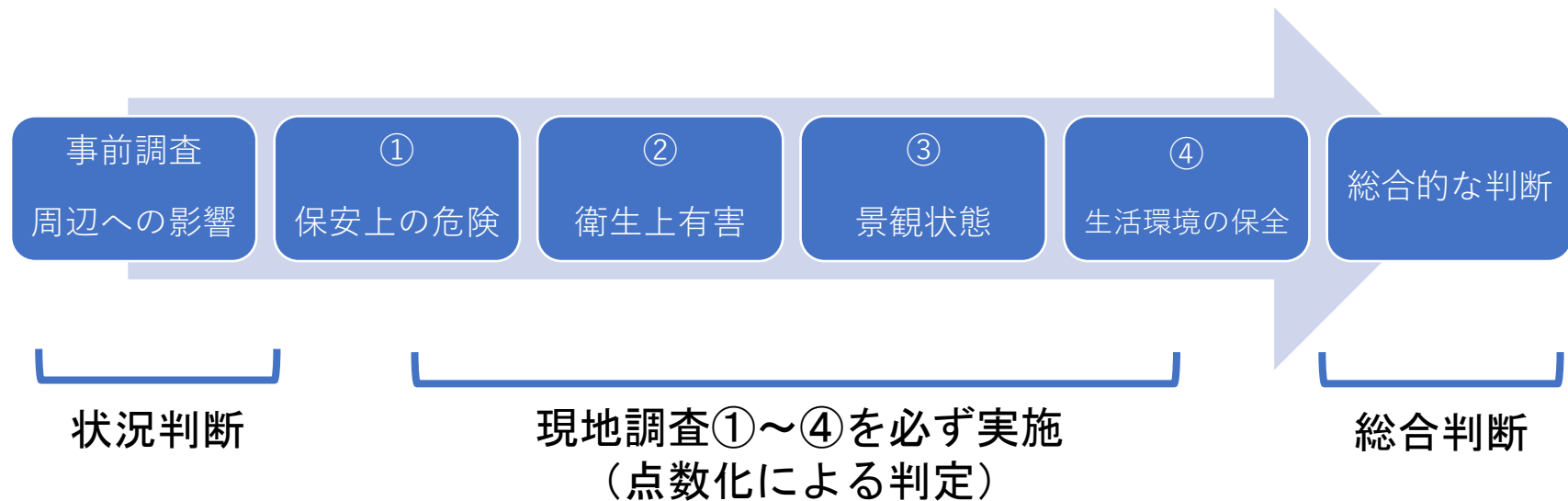
(参考) 新チェックリストフロー図



管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準制定について

新チェックリスト判定の流れ

●新チェックリストによる特定空家（空住戸）等及び管理不全空家（空住戸）等の判定の流れ



管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準制定について

管理不全空家等判断基準（案）

（表 2：管理不全空家チェックリスト基準点数表）

	チェックリスト項目	確認項目	合計点数	管理不全空家 基準点数	「状態の軽微なも の」チェック数
事前 調査	「周辺への影響」を確認する	周辺影響、切迫性	—	—	—
現 地 調 査	① そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態	建物の傾斜、屋根、外壁等	225点	55点	3～4か所
	② そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態	建築物・設備等の破損、悪臭・臭気、衛生動物・害虫等	80点	40点	2～3か所
	③ 適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態	建築物外観、雑草、樹木、看板、ゴミ等	65点	35点	3～4か所
	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	立木、動物、建物の不適切管理等	90点	45点	3～5か所

現地調査①～④は必ず実施するものとし、各調査の点数が基準点を超えた場合及び各調査の合計点数が125点以上の場合、（仮）管理不全空家（空住戸）等とする。

管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準制定について

総合的な判断について

- 管理不全空家（空住戸）等又は特定空家（空住戸）等の判断にあたっては、現地調査①～④の点数化による判断だけでなく、その他の状況も勘案した総合的な判断を実施する。
- 新チェックリストにおいては、特定空家（空住戸）等の判断についてもその他の状況を勘案した総合的な判断を実施する。
- 総合的な判断にあたっては、次のような状況について勘案するものとする。
 - 空家等所有者等を確知することができるか。また、連絡は取れる状況であるか。
 - 空家等所有者等に改善に向けた意思が見られるか。
 - 空家等の状況に改善の見込みはあるか。
 - 将来的に勧告、命令、代執行を検討すべき物件であるか。（周囲への悪影響を避けるため、代替手段はないか。）
 - 立地条件等から、民間による流通が期待できる物件であるか。
 - 相続人等不存在等の事情により、状況改善が望めない物件であるか

管理不全空家等・管理不全空住戸等の対応手順（フローチャート）

