郡山市「管理不全空家等」及び「特定空家等」の認定、措置に関するガイドライン

1 総 論

(1) 趣 旨

国は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）に規定する「特定空家等」及び「管理不全空家等」について、法第 22 条第 16 項の規定に基づき「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「国ガイドライン」という。）を示した。

国ガイドラインは、「管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準に加え、これらの空家等に対する措置に係る手続きについて参考となる一般的な考え方を示すもの」であり、空家等対策の実施主体として位置づけられている市町村は、「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等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」としている。

郡山市管理不全空家等及び特定空家等の認定、措置に関するガイドライン（以下「ガイドライン」という。）は、国ガイドラインで示された「基準」や「考え方」を補完し、より具体的な例示や判定フロー（以下『判定基準』という。）を作成することにより、「管理不全空家等」又は「特定空家等」の認定に向けた明確な判断を行うとともに、認定後に適切な措置を行うことを目的として定めたものである。

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。

特定空家等（法第２条第２項）

以下の状態にあると認められる空家等をいう。

(イ) 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

(ロ) 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

(ハ) 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

(ニ) 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な状態

管理不全空家等（法第 13 条第１項）

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空家等をいう。

判定基準

別紙２のとおり

(2) 対 象

本ガイドラインの『判定基準』は、木造の建築物を対象とする。

他の構造種別の建築物については、具体的な事例が蓄積された後、必要に応じて判定基準を作成することとし、それまでの間は可能な範囲で本判定基準を準用する。

(3) 調 査

本ガイドラインの『判定基準』を用いた調査は、現地での外観目視により行う。

また、必要に応じ、専門的・技術的職の者の同行等により、『判定基準』を補完する調査を行う。

(4) 認 定

調査の結果、「特定空家等」の対象となった建築物については、郡山市空家等対策庁内検討会（以下「庁内検討会」という。）において、「特定空家等」の選定に関する検討を行う（庁内検討会要綱第２条第１号）。

庁内検討会で選定された建築物については、郡山市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）において、法に規定する「特定空家等」の状態にあるか否かについて審議を行う（審議会条例第２条第１項第１号）。

審議会において「特定空家等」に該当すると判断された建築物について、市は認定を行う。

調査の結果、「管理不全空家等」の対象となった建築物については、原則として認定を行う。

ただし、そのまま放置すれば「特定空家等」に該当するおそれのある状態と認められる空家等（法第13条第１項）であることから、庁内検討会及び審議会において、適時に調査結果等の報告を行う。

(5) 措 置

「特定空家等」又は「管理不全空家等」として認定した建築物については、所有者等に対し、法の規定を適用し、必要な措置（＝法的措置）を行う。

法的措置については、これまでのアプローチ内容のアセスメント、所有者等へ求める具体的な内容、実施した場合の結果等から成る措置方針を定め、当該方針に基づき実施する。

この場合、「特定空家等」については、財産権の強い制約を伴い得ることから、庁内検討会における検討、審議会における審議を要件とする（庁内検討会要綱第２条第２号から第７号、審議会条例第２条第１項第２号から第６号）。

また、「特定空家等」「管理不全空家等」ともに、措置の実施状況については、庁内検討会及び審議会において、適時に報告を行う。

なお、法的措置のほか、所有者等が不明、又は不在な物件は、財産管理人制度の活用を検討する。

<u>特定空家等に対する法的措置</u>

行政指導　：助言又は指導（法第22条第１項）
　　勧告（同条第２項）→住宅用地特例措置解除
不利益処分：命令（同条第３項）
　　代執行（同条第９項）、略式代執行（同条第10項）、緊急代執行（同条第11項）

<u>管理不全空家等に対する法的措置</u>

行政指導　：指導（法第13条第１項）
　　勧告（同条第２項）→住宅用地特例措置解除

<u>固定資産税・都市計画税の住宅用地特例措置解除</u>

法的措置の「勧告」を受けた「管理不全空家等」及び「特定空家等」については、その土地が、

地方税法第 349 条の３の２の規定に基づく固定資産税、同法第 702 条の３の規定に基づく都市計画税の住宅用地特例の減額を受けている場合、課税事務担当課において特例措置を解除する。

財産管理人制度

不在者財産管理制度（民法第 25 条第１項）
所有者不明土地管理制度（民法第 264 条の２第１項）
所有者不明建物管理制度（民法第 264 条の８第１項）
管理不全土地管理制度（民法第 264 条の９第１項）
管理不全建物管理制度（民法第 264 条の 14 第１項）
相続財産清算制度（民法第 952 条第１項）

２ 各 論

（1）事案発生から法的措置までのフロー（別紙1）

空き家（空き建築物）に関する通報、相談等による事案発生から、「特定空家等」「管理不全空家等」の認定、法的措置までのフローを別に示す。

（2）判定基準（別紙2）

対象とする建築物に対し、「物的状態（不良度判定）」「影響（被害）・危険性」「管理状況」の３つの視点で評価を行い、その総合判定により「特定空家等対象物件として選定」「管理不全空家等対象物件として選定」「経過観察（適正管理を促す）」「対応不要」のいずれかを判定する仕組みとした。

〇評価１　物的状態（不良度判定）

・着眼点

特定空家等の定義（イ）「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」の有無及び程度

・構　成

国ガイドラインの「別紙１　保安上危険に関して参考となる基準」に即し、「建築物等の倒壊」「擁壁の崩壊」「部材等の落下」「部材等の飛散」ごとに、区分・確認項目・内容・不良度（点数）を設定し、不良度（点数）の結果でランク分けをしている。

不良度（点数）については、当該項目の倒壊等が発生した場合に周囲に及ぼす影響の規模、倒壊等が発生するおそれがある損傷状態等を考慮し設定している。

・判　定

「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」（平成 23 年 12 月 国土交通省作成）（以下「手引き」という）の住宅不良度の測定基準で主要構造部の損傷を 100 点とし、100 点以上を不良住宅（居住の用に供することが不適当）としており、この考え方に準拠し、ランクを分類している。

ランクＣ２、Ｃ１の違いについては、合計点数が 100 点以上であり、該当項目の中に一つの項目だけで 100 点の点数がついたものを含む場合にはＣ２ランク、合計点数が 100 点以上であるものの、一

つの項目だけで100点の点数がつかなかったものをＣ１ランクとしている。

合計点数が100点未満だったものについてはＢランク、加点要素が認められず合計点数が0点のものはＡランクとなる。

〇評価２　影響（被害）・危険性

・着眼点

建物の倒壊、損傷、落下等が発生した場合、被害が自らの敷地内で収まらず、周辺の建築物や通行人（第三者）等にまで影響（被害）を及ぼしている（又は及ぼすことが予見される）状態にあるか否か。

また、不適切な管理状態により、衛生上、景観上、生活環境上、周囲に影響（被害）を及ぼしている（又は及ぼすことが予見される）状態にあるか否か。

・構　成

主に、空家等が密集した市街地にあるか等、空家等の周辺環境を想定し、項目（状態）を設定している。評価１のような点数加点方式ではなく、設定した項目の該当数によってランク分けを行い、該当する項目の数が多いほど周辺への影響（被害）・危険度が高いと判断する。

・判　定

該当数が３以上であればランクＣ、該当数が１か２の場合はランクＢ、該当が一つもない場合にはランクＡとしている。

〇評価３　管理状況

・着眼点

所有者等による管理の状況を総合的に判断する。

・構　成

所有者等による管理の実態や意志（意向）を反映させるための項目設定としている。

該非に当たっては、これまでのアセスメントを踏まえて行う。

・判　定

考慮する項目について一つでも該当がある場合には×、該当が一つもない場合にあっては〇の判定となる。

〇総合判定

評価１・２・３の判定結果（ランク）を12通りに分類し、４区分の総合判定を行う。

この４区分を、「特定空家等対象物件として選定」

「管理不全空家等対象物件として選定」

「経過観察（適正管理を促す）」

「対応不要」　　とする。

このうち「特定空家等」「管理不全空家等」の対象物件となったものは、認定（総論(4)）及び措置（総論(5)）に向けて、所要の手続きを進める。

３ 参照資料

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）

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（法第６条第１項）
（最終改正：令和５年 12 月　国土交通省）

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（国ガイドライン）（法第 22 条第 16 項）（最終改正：令和５年 12 月　国土交通省）

空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き
（平成 23 年 12 月 国土交通省）
地方自治体が空き家の除却補助事業を行う場合、建築物として補助対象か否かを判定する際の参考にすることを目的として、国が、敷地内に立ち入ることなく外観目視により簡易に判定するためにまとめた評点基準。
「木造住宅」「鉄筋コンクリート造の住宅」「コンクリートブロック造の住宅、補強コンクリートブロック造の住宅」ごとに基準があり、いずれも評点結果が１００点以上の住宅は、『不良住宅』と定義され、除却補助の対象となる。
根拠法が異なるため、『特定空家』を想定したものではないが、その評定に係る項目や内容、評点・配点は各自治体の「特定空家等の認定ガイドライン」における判定基準の参考にされている。

不良住宅
主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの。（住宅地区改良法第２条第４号）

都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（参考資料）
（平成 29 年９月　国土交通省）

宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル
（令和４年４月　国土交通省）

民法（明治 29 年法律第 89 号）

郡山市空家等対策審議会条例
（平成 28 年７月６日郡山市条例第 53 号）

郡山市空家等対策庁内検討会要綱
（平成 28 年７月 22 日制定）