

小千谷市管理不全空家等及び 特定空家等の認定基準

令和7年3月

小千谷市

1 趣旨

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）による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。）の改正に伴い、法第2条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条第1項に規定する「管理不全空家等」の認定を行うために定めるものである。

2 定義

（1）空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに付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。

（2）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。

- 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
- 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
- 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
- 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

（3）管理不全空家等（法第13条第1項）

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られる空家等をいう。

3 基本的な考え方

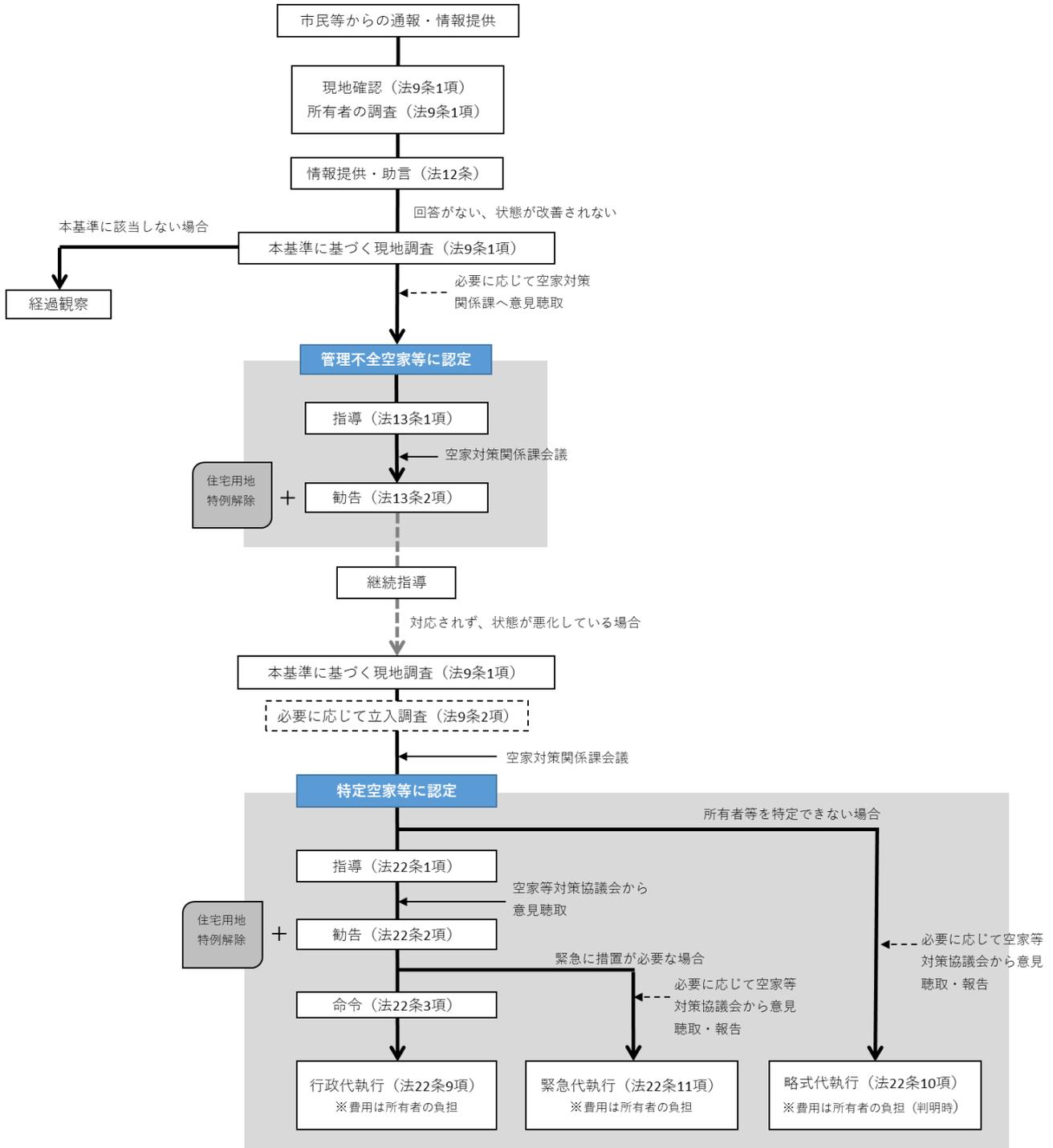
空家等の管理については、法第3条にも規定されているように、所有者等にその責務がある。そのため、市では、適切な管理がされていない空家等については、所有者等に対して法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促すこととする。

しかし、改善が見られず、本基準に基づき、「管理不全空家等」又は「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などを総合的に判断し、法に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行う。改善が図られない特定空家等で、特に必要があると認められる場合には、法第22条に基づき、命令、行政代執行による是正措置を行う。

なお、上記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。

4 本市における空家法に基づく空家等への措置の流れ

市民等からの空家等に関する相談や情報提供があった場合は、基本的に以下の流れで対応する。
 ただし、緊急的に措置を実施する必要がある場合などは、下記の手順の一部を省略し迅速に対応する場合がある。



5 市が実施する調査等

市民等から管理不全な空家等に関する情報提供等があった場合、市は、速やかに現地確認を行うものとする。空家等に該当しないなど、市が対応する必要がない場合を除き、所有者等の調査を行うとともに、適切な管理を促進するために情報の提供や助言等を行う。

情報提供や助言等に対する回答が無い又は改善が図られない場合、市は、法第9条第1項に規定する現地調査を実施する。空家等の外観目視による調査を行い、空家等の物的状態や立木竹の状態から管理の状況を把握する。また、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等についても確認する。

管理不全空家等へ勧告を行ったものの改善されず状態が悪化した場合、市は、再度、法第9条第1項に規定する現地調査を実施する。外観目視による調査では足りずに、敷地内に入って状況を観察するなど、空家等の詳しい状況を調査する必要がある場合は、法第9条第2項に規定する立入調査を実施する。また、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度や危険の切迫性等についても確認する。必要に応じて、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告を求める。

6 認定に関する考え方

管理不全空家又は特定空家等の認定に際しては、「3 市が実施する調査等」の結果明らかになった「(1) 空家等の物的状態等」及び「(2) 空家等がもたらし得る又はもたらす周辺の状況による悪影響の程度等」を考慮して判断することとし、それぞれの基準は次のとおりとする。また、空家等の所有者等に適切な管理を早期に促す観点から、「空家等の物的状態等を判断する基準」のいずれかに明らかに該当し、かつ、周辺への悪影響の程度が大きいと判断される場合は、管理不全空家等に認定することとする。

なお、特定空家等については、指導や勧告の先に、命令、代執行といった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、危険の切迫性等を考慮して慎重に判断するものとする。

(1) 空家等の物的状態等を判断する基準

① 保安上危険に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
建築物等の倒壊	建築物	<ul style="list-style-type: none"> • 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 • 構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等 • 雨水浸入の痕跡 	<ul style="list-style-type: none"> • 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 • 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 • 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
	門、塀、屋外階段等	<ul style="list-style-type: none"> • 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 	<ul style="list-style-type: none"> • 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
	立木	<ul style="list-style-type: none"> 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
擁壁の崩壊		<ul style="list-style-type: none"> 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 	<ul style="list-style-type: none"> 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	軒、バルコニーその他の突出物	<ul style="list-style-type: none"> 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等 	<ul style="list-style-type: none"> 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
	立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> 立木の大枝の脱落 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
部材等の飛散	屋根ふき材、外装材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> 立木の大枝の飛散 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

②衛生上有害に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
石綿の飛散		<ul style="list-style-type: none"> 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等 	<ul style="list-style-type: none"> 吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の著しい破損等
健康被害の誘発	汚水等	<ul style="list-style-type: none"> 排水設備の破損等 	<ul style="list-style-type: none"> 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
	害虫等	<ul style="list-style-type: none"> 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
		したごみ等が敷地等に認められる状態	・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
	動物の糞尿等	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

③景観悪化に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響	管理不全空家等	特定空家等
景観の悪化	<ul style="list-style-type: none"> ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

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

放置した場合の悪影響	管理不全空家等	特定空家等
汚水等による悪臭の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の破損等 ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
不法侵入の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・開口部等の破損等 	<ul style="list-style-type: none"> ・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
落雪による通行障害等の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・雪止めの破損等 	<ul style="list-style-type: none"> ・頻繁な落雪の形跡 ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
立木等による破損・通行障害等の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
動物等による騒音の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
動物等の侵入等の発生	<ul style="list-style-type: none"> ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

(2) 空家等もたらし得る又はもたらす周辺の状況による悪影響の程度等の基準

①周辺の状況による悪影響の程度

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事象の範囲内に、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。

②空家等の状況による悪影響の程度

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事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得る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等により判断する。

③その他に状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境であるかどうかや、悪影響の程度を適宜判断することとなる。