

## 議題 2 「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）一部改正に伴う判断基準の見直しについて

『空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等特措法」）』の全面施行と併せて国土交通省から、「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）が公表されました。このガイドラインでは、特定空家等の判断の参考となる基準等及び特定空家等に対する措置に係る手続について参考となる一般的な考え方が示されており、平成31年1月に町で策定した「特定空家等判断基準」（以下「判断基準」）の基礎となっております。

そのガイドラインの一部改正が令和3年6月に行われたため、判断基準の見直しが必要となりました。

### 1. ガイドラインの主な改正点

- ① 所有者等の所在を特定できない場合等の措置について、民法上の財産制度を活用するために、市町村長が財産管理人の選任申立てを行うことが考えられる旨を記載。

【参考資料 1 ガイドライン P5(1)所有者等の所在を特定できない場合等の措置】

- ② 所有者等の特定について、探索方法及び国外に居住する所有者等の調査方法等が明確化された。（具体例として、登記情報、戸籍確認、固定資産税情報、親族等への聞き取り、水道・電気・ガス事業者への確認調査のほか、司法書士などの専門的な知識の活用などがあげられている）。

【参考資料 1 ガイドライン P4(1)所有者の特定に係る調査方法等】

- ③ 一部が使用されていない建築物への対応として、外見上はいわゆる長屋等であつても隣接する住戸との界壁が二重構造となっている等の場合には、空き家法の「建築物」として対象となる旨が明確化された。

【参考資料 1 ガイドライン P2 17行～】

- ④ 悪影響が顕在化する前の段階から所有者に自主的な対応を促せるよう、そのまま放置すれば将来的に周辺への悪影響が予見される空家等も特定空家等と判断することも考えられると追加された。

【資料 1 ガイドライン P2 9行～】

## 2. 判断基準について

認定までの流れ

- ① 相 談・・・ ・一般町民や民生委員等からの相談
- ② 状況調査・・・・・・・・・・・・・担当職員による現場調査・所有者調査
- ③ 検討委員会の調査・検討・・・・・・庁内職員による調査・検討
- ④ 協議会に報告・・・・・・・・・・・・・検討委員会検討結果を協議会へ報告
- ⑤ 協議会の判定・・・・・・・・・・・・・協議会委員による特定空家等の判定
- ⑥ 町長が認定

野木町特定空家等判断基準方式 → チェック方式

チェック方式による判定方法

特定空家等定義に従ってチェック項目ごとに判定し、その状態の程度と周辺への影響と危険の切迫性を判定します。その結果を基に判定協議を行い特定空家等に該当するか否かを決定します。

特定空家等の定義（ 空家等特措法第2条2項）

- 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  
【調査項目】 傾斜の度合、基礎及び土台、柱やはりの接合  
屋根ふき材・ひさし、外壁、看板・給水設備  
屋外階段・バルコニー、門又は扉、擁壁
- 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  
【調査項目】 石綿、アスベストの使用、浄化槽、臭気の発生状況  
ゴミの放置、害虫の発生
- 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  
【調査項目】 都市計画法への適合  
屋根や外壁などへの落書き、ガラスの破損、ゴミの山積
- 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  
【調査項目】 立木の状況、動物等の鳴き声（騒音）、害虫の大量発生  
シロアリの大量発生  
門扉の開放等による不法侵入可能な状態

### 3. ガイドラインの変更に伴う判断基準の主な改正箇所

【改正内容1】 現行の判断基準では建築物の損傷や衛生状況の「状態が著しい」場合を特定空家等として判定しておりましたが、今後の判定では、将来において著しくなることが予見できるかも協議し、最終的な判定できるように下記のように判断基準（案）を改正

#### P 4 「特定空家等の判断基準」

改正案	現行
<p>4 特定空家等を判定する際の参考となる調査項目をリスト化し、現地調査等において調査項目の「①判定」及び「②周辺に及ぼす影響・危険等の切迫性」の判断結果に基づき、21ページの「総合的判断」フローに従って判定を行う。</p> <p><u>総合判定に移行した場合は、空家等特措法第2条2項に示されている状態に該当するのか又は空家等特措法第2条2項に示されている状態になることが予見されるのか、</u>野木町空家等対策協議会において協議し、最終的な判定を行う。</p>	<p>4 特定空家等を判定する際の参考となる調査項目をリスト化し、現地調査等において調査項目の「①判定」及び「②周辺に及ぼす影響・危険等の切迫性」を併せて判断をし、①の著しい、②危険共に該当する場合に、特定空家等と判定する。</p> <p>なお、①の著しいのみに該当する場合又は、①の著しいと②危険の判定の両方に該当する項目があるものの一定数に満たない等の場合は、総合判定に移行し、空家等特措法第2条2項に示されている状態に該当するのか、野木町空家等対策協議会において協議し、最終的な判定を行う。</p>

P 6～P13 別紙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」

P14～P15 別紙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」

【抜粋】 調査項目下段の総合判定に追記

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
	左記の状態にある 状態が著しい	通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
<p>1 柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形又は蟻害が目視で確認できる。</p> <p><input type="checkbox"/> 柱 (<input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 変形 <input type="checkbox"/> 蟻害)</p> <p><input type="checkbox"/> はり (<input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 変形 <input type="checkbox"/> 蟻害)</p> <p><input type="checkbox"/> 筋かい (<input type="checkbox"/> ひび割れ <input type="checkbox"/> 腐朽 <input type="checkbox"/> 破損 <input type="checkbox"/> 変形 <input type="checkbox"/> 蟻害)</p>			
2 柱とはりのずれ又は脱落が目視で確認できる。			
3 柱とはりの接合部の腐食、脱落が目視で確認できる。			
特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○)			
総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) (①判定「左記の状態にある」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が○又は×)			

【改正内容2】ガイドラインに記載されている【状態の例】を調査項目に追加

判断基準 P14～P15

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

※(凡例)「○」:該当する 「×」:該当しない 「無」:判断材料なし 「不」:判定不能

調査項目		①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		左記の状態にある 状態が著しい	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される	
1	<u>耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散する可能性は低い</u> が使用が目視で確認できる			
2	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露する <u>可能性が高い</u> 。			
3	住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散する <u>可能性が高い</u>			
4	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、 <u>悪臭の発生がある</u> 又は <u>悪臭の発生のおそれがある</u>			
<u>悪臭</u> の発生場所 ( ) <u>悪臭</u> <input type="checkbox"/> 弱い <input type="checkbox"/> 強い				
5	放置された物品などが雨水・排水等により流出し、 <u>悪臭の発生がある</u> 又は <u>悪臭の発生するおそれがある</u>			
<u>悪臭</u> の発生場所 ( ) <u>悪臭</u> <input type="checkbox"/> 弱い <input type="checkbox"/> 強い				
特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○)				
総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) (①判定「左記の状態にある」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が○又は×)				

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

※ (凡例) 「○」: 該当する 「×」: 該当しない 「無」: 判断材料なし 「不」: 判定不能

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
	左記の状態にある  状態が著しい	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。または支障を及ぼすことが予見される	
1 ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生がある <u>又は悪臭の発生のおそれがある。</u>			
<u>悪臭</u> <input type="checkbox"/> 弱い <input type="checkbox"/> 強い			
2 ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している <u>又は発生のおそれがある。</u>			
<input type="checkbox"/> 空家からの発生の確認    ( <input type="checkbox"/> ねずみ <input type="checkbox"/> 少ない <input type="checkbox"/> 多い) <input type="checkbox"/> 空家からの発生の確認    ( <input type="checkbox"/> はえ <input type="checkbox"/> 少ない <input type="checkbox"/> 多い) <input type="checkbox"/> 空家からの発生の確認    ( <input type="checkbox"/> 蚊 <input type="checkbox"/> 少ない <input type="checkbox"/> 多い)			
特定空家等と判定 (①判定「状態が著しい」と②周辺への影響と危険の切迫性の両方に○)			
総合判定に移る (①判定「状態が著しい」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が×) (①判定「左記の状態にある」が○、②周辺への影響と危険の切迫性が○又は×)			