朝日町管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

令和８年８月

１ 趣旨

本基準は、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。以下「空家特措法」という。）第２条第２項に規定する「特定空家等」及び空家特措法第１３条第１項に規定する「管理不全空家等」を判断するにあたり、本町における参考とすべき基準を定めるものです。

基準の策定にあたり、国が定めた「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)」等を参考に作成したものです。基準については、より実効的なものになるように随時内容の更新・修正等を行うこととします。

２　定義

（１）空家等（空家特措法第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。

（２）特定空家等（空家特措法第２条第２項）

以下のいずれか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（空家特措法第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　対応方針

空家等の管理については、空家特措法第５条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。そのため、本町は、適切な管理がされていない空家等については、所有者等に対して空家特措法第１２条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、改善が図られず、管理不全空家等及び特定空家等と判断された空家等については、周囲の生活環境への影響度や危険度の切迫性を考慮し、必要に応じて、空家特措法第１３条又は第２２条に基づき、助言、指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていきます。

それでもなお改善が図られない時は、管理不全空家等であれば特定空家等に該当するか再度の調査を、特定空家等であれば空家特措法第２２条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。所有者等を確知できない場合は、財産管理人制度の活用を検討します。

なお、管理不全空家等及び特定空家等については、上記のとおり是正措置による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朝日町空家等対策審議会から意見聴取をするなど、慎重に手続きを進めていきます。

４　判断基準

管理不全空家等及び特定空家等の判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断します。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び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していきます。

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	・構造部材の（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	・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もしくは脱落 ・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建築物の傾斜
	立木	・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	・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
部材等の落下	外装材、屋根ふき材等	・屋根ふき材、外装材等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	・屋根ふき材、外装材等の剥落又は脱落 ・飛散があるほどの著しい屋根ふき材、外装材等のお破損又はこれらの支持部材の破損腐食等

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	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

健康被害の誘発	害虫等	・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したごみ等が敷地内に認められる状態	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の発生のおそれがあるな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	・駆除等がなされておらず、常態的な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

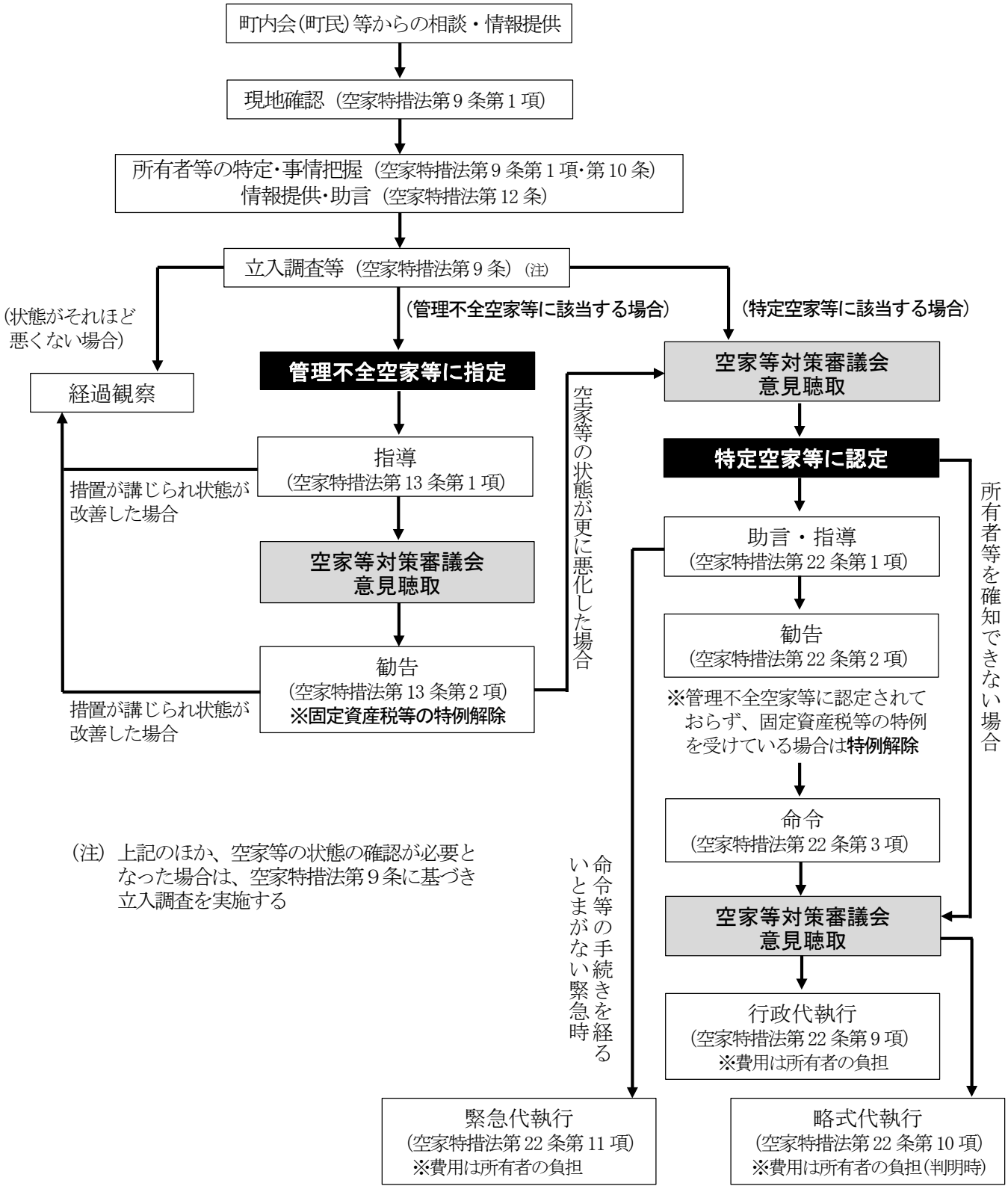
放置した場合の悪影響	管理不全空家等	特定空家等
景観の悪化	・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	・屋根ふき材、外装材等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積みした敷地等のごみ等

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
景観の悪化	・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認められる状態	・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等の恐れがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
不法侵入の発生	・開口部及び外壁等の破損等	・不法侵入の形跡 ・不特定の者が安易に侵入できるほどの著しい開口部及び外壁等の破損等
動物等による騒音の発生	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき等が敷地等に認められる状態	・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	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき等が敷地等に認められる状態	・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地への棲みつき

5　措置の流れ

町内会（町民）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します。



（注）上記のほか、空家等の状態の確認が必要となった場合は、空家特措法第９条に基づき立入調査を実施する