

(案)

湧別町管理不全空家等及び
特定空家等の判断基準

令和 6 年 6 月

湧 別 町

1 趣旨

湧別町管理不全空家等及び特定空家等の判断基準（以下「本基準」という。）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）（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を判断するため、『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）』の内容を踏まえ、湧別町としての判断の基準を定めるものです。

2 基本的な考え方

空家等の管理の責務について、空家特措法第5条で所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は適切な管理に努めるように規定されています。

町では、適切な管理がなされていない空家等について、その所有者等に対し適切に管理を行うよう通知や情報提供を行い、自主的な改善を促していきます。

しかし、改善が図られず、本基準により「管理不全空家等」又は「特定空家等」と判断される場合は、空家特措法第13条又は第22条に基づき助言又は指導・勧告の行政指導や、命令等の行政処分により問題の改善に努めます。

なお、行政指導や行政処分は、所有者等への負担や財産権の制約が伴う行為が含まれていることから、慎重に事務を進めるものとします。

3 管理不全空家等・特定空家等の判断基準

周辺に住宅や道路のないような地区においては、管理不全空家等や特定空家等に該当しても、周辺に外部不経済を及ぼさない場合があります。こうした空家等に対応を行う優先度が相対的に低いことから、【調査1】で空家等の立地状況を整理します。

その結果、周辺に外部不経済を及ぼす可能性があるかと判断された空家等については、【調査2】のいずれかのリスクを含んでいるかどうかを判断し、管理不全空家等又は特定空家等か否かを総合的に判断します。

【調査1】 周辺の住宅や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
空家等の周辺に住宅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の判断を行います。

【調査2】 国のガイドラインで示されているリスク

- ① 保安上危険となるリスク（建築物の倒壊、擁壁の崩壊、部材の落下・飛散等）
- ② 衛生上有害となるリスク（石綿の飛散、ごみ等の臭気、有害物質の漏出等）
- ③ 景観を損なうリスク（外壁の汚損、窓ガラスの破損、ごみ等の散乱等）
- ④ 周辺の生活環境を損なうリスク（立木・落雪・土砂流出等の問題）

4 判断の手法

前項の【調査1】では、周辺に住宅や道路のないような地区においては周辺に外部不経済を及ぼさない場合があり、対応を行う優先度が相対的に低いことから、空家等の立地状況を整理します。

また、対応の緊急度や措置の必要性を確認するため、倒壊の状況・倒壊の危険性についても確認します。

その結果、周辺に外部不経済を及ぼす可能性がある判断された空家等については、前項【調査2】の4つの視点から、管理不全空家等・特定空家等か否かを総合的に判断します。

【調査2】における4つの視点

① 保安上危険となるリスク

建築物の傾斜、建築部材（屋根・外壁など）の脱落、飛散等するおそれについて、強風や地震、周囲に住居や道路があるかなど、危険性について総合的に判断を行います。

また、空き家だけでなく、その敷地内の塀や擁壁等が老朽化や大雨等による崩壊によって危険となるおそれがないか総合的に判断を行います。

② 衛生上有害となるリスク

空家等の破損による瓦礫や物置の倒壊、吹付けアスベストの露出、浄化槽や便槽の破損による衛生上の問題、ごみ等の放置や堆積、不法投棄など著しく衛生上有害となるおそれがないか総合的に判断を行います。

③ 景観を損なうリスク

観光施設や主要な道路沿い等では、空家等が景観に悪影響を及ぼす場合もあることから、立地状況における周囲との適合や周囲との不調和な状態であるか否かなど総合的に判断を行います。

④ 周辺の生活環境を損なうリスク

空家等の敷地内の樹木の状態、空家等からの落雪、防火、防犯など様々な問題が想定されることから、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがないか総合的に判断を行います。

■ 判断の流れ

以下のフローに沿って、判断を行います。

【調査1】

周辺の状況	確認欄
① 住宅が密集している地域にある。	<input type="checkbox"/>
② 住宅が密集していないが隣地に住宅や道路があり、空家等との距離も近い。	<input type="checkbox"/>
③ ①・②には該当しないが、空家等が倒壊した場合や屋根からの落雪等により、周辺に危険が生じることが予想される。	<input type="checkbox"/>
④ ①・②・③のいずれにも該当しない。	<input type="checkbox"/>

管理不全空家等・特定空家等に該当しない

倒壊の状況・倒壊の危険性	確認欄
① 建物全部又は一部が倒壊している。	<input type="checkbox"/>
② 建物全体に傾きが見られ、外観からの目視で倒壊の危険があると判断できる。	<input type="checkbox"/>
③ 外観からの目視では倒壊の危険性はない。	<input type="checkbox"/>

調査2のフローに進む

【調査2】

該当項目	確認の結果「○」のついた数	
	緊急の対応が必要	経過観察が可能
① 保安上危険となるリスク	個	個
② 衛生上有害となるリスク	個	個
③ 景観を損なうリスク	個	個
④ 周辺の生活環境を損なうリスク	個	個
①～④の合計	個	個

チェックシートの項目ごとに「緊急の対応が必要か」の確認を行い、必要な場合には、「○」を付けます。緊急の対応が必要ない場合には、「経過観察が必要か」の確認を行い、必要な場合には「○」を付けます。いずれにも該当しない場合には、空欄とします。

検討1

「緊急の対応が必要」が1個以上ある場合

特定空家等候補として審議対象となるか総合的に判断。

検討2

「経過観察が必要」が1個以上ある場合

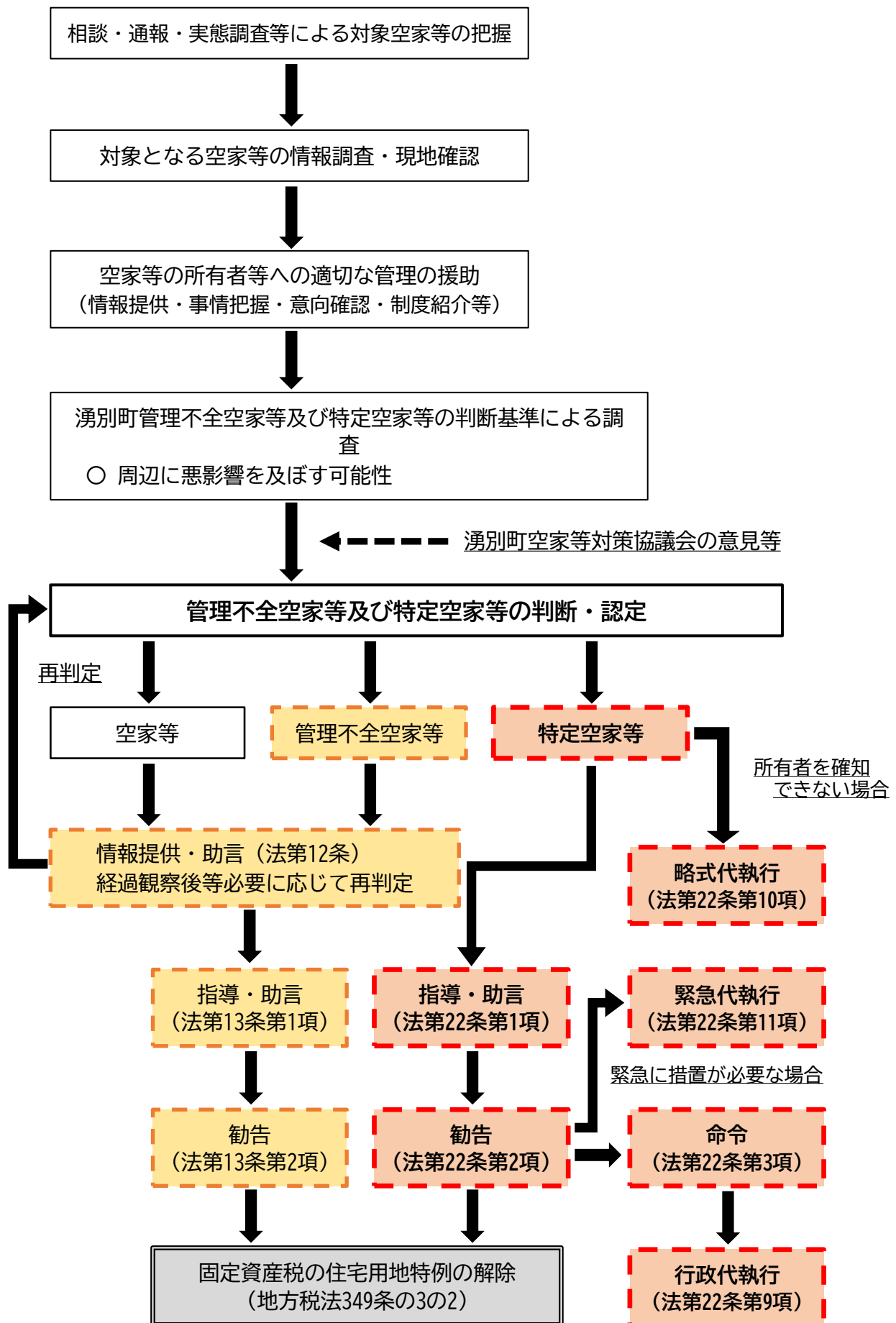
管理不全空家等になるかを総合的に判断。

検討3

上記以外の場合

所有者等への情報提供・助言を行い、経過を観察。

■ 管理不全空家等及び特定空家等の判断・措置フロー



【① 保安上危険となるリスク】

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状態	判断	
		緊急の対応が必要	経過観察が必要
全体・構造	建物が傾斜している		
	柱や梁、基礎に半損があることが確認できる		
外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある		
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる		
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている		
屋根・軒	屋根の変形や破損（穴、下地の露出等）がある		
	屋根ふき材が破損、剥離している		
	軒が変形、破損している		
付属設備等	外部の設備機器・煙突・看板等が破損、脱落、腐食している		
	屋外階段・バルコニー等が破損、脱落している		
	門・塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている		
敷地内の土地・擁壁	擁壁表面にひび割れが発生している		
	敷地内に地割れがある		
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある		
その他	【内容を具体的に記載】		
合計(○の数を記載)		個	個

【② 衛生上有害となるリスク】

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状 態	判断	
		緊急の対応が必要	経過観察が必要
破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性がある		
	浄化槽等の破損により臭気の発生がある		
	排水等の流出による臭気の発生がある		
ごみ等の放置	ごみや瓦礫等の放置、不法投棄がある		
	ごみ等の放置による臭気の発生がある		
	ねずみや蠅・蚊等の害虫の発生がある		
水質・土壌の汚染	水質汚染、土壌汚染につながる有害物質等が放置されている		
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる		
その他	【内容を具体的に記載】		
合計(○の数を記載)		個	個

【③ 景観を損なうリスク】

【空き家等の立地】 周辺の景観に影響を及ぼす位置にある

ある	ない
----	----

→ 「ない」場合は下表チェックは不要とし、次ページへ

↓ 「ある」場合は下表チェックへ

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状 態	判断	
		緊急の対応が必要	経過観察が必要
周囲の景観との調和	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり、汚れたりしたまま放置されている		
	窓ガラスが割れたまま放置されている		
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている		
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで生い茂っている		
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている		
その他	【内容を具体的に記載】		
合計(○の数を記載)		個	個

【④ 周辺の生活環境を損なうリスク】

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状 態	判断	
		緊急の対応が必要	経過観察が必要
立木等の問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている		
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている		
不適切な管理	空き家からの落雪により歩行者等への被害が生じるおそれがある ※注記参照		
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照		
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している		
防犯・防火上の問題	外部から不特定多数のものが容易に建物内に侵入できる状態にある		
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある		
動物の問題	動物が棲みついている恐れがある		
その他	【内容を具体的に記載】		
合計(○の数を記載)		個	個

※注記

落雪に関する項目については、雪の無い状況では判断が困難な場合、雪のある時期に再度調査し判断することとする。

■管理不全空家等・特定空家等の総合的判断

【調査2】

各項目についての判断結果として、「○」の数を下記の表に記入。

該当項目	判断結果	
	「緊急の対応が必要」の○の数	「経過観察が必要」の○の数
① 保安上危険となるリスク	個	個
② 衛生上有害となるリスク	個	個
③ 景観を損なうリスク	個	個
④ 周辺の生活環境を損なうリスク	個	個

《判断結果によるフロー》

