

草津市管理不全空家等および特定空家等判断基準（素案）

1 目的

この基準は、市内に存する空き家が、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。）に規定する管理不全空家等および特定空家等に該当するか否かについて判断するために必要な事項を定める。

2 定義

この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 建築物またはこれに附属する工作物であつ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およびその敷地（立木その他土地に定着する物を含む。）をいう。
- (2) 所有者等 空き家の所有者または管理者をいう。
- (3) 特定空家等 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または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的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にあると認められる空き家をいう。
- (4) 管理不全空家等 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き家をいう。
- (5) 固定資産税等 固定資産税および都市計画税をいう。
- (6) 住宅用地特例 住宅用地に対する課税標準の特例をいう。
- (7) 財産管理制度 空き家の所有者が不明であるとき等、一定の条件を満たすときに、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産または土地もしくは建物の管理および処分を行わせる制度をいう。

3 基本的な考え方（対応方針）

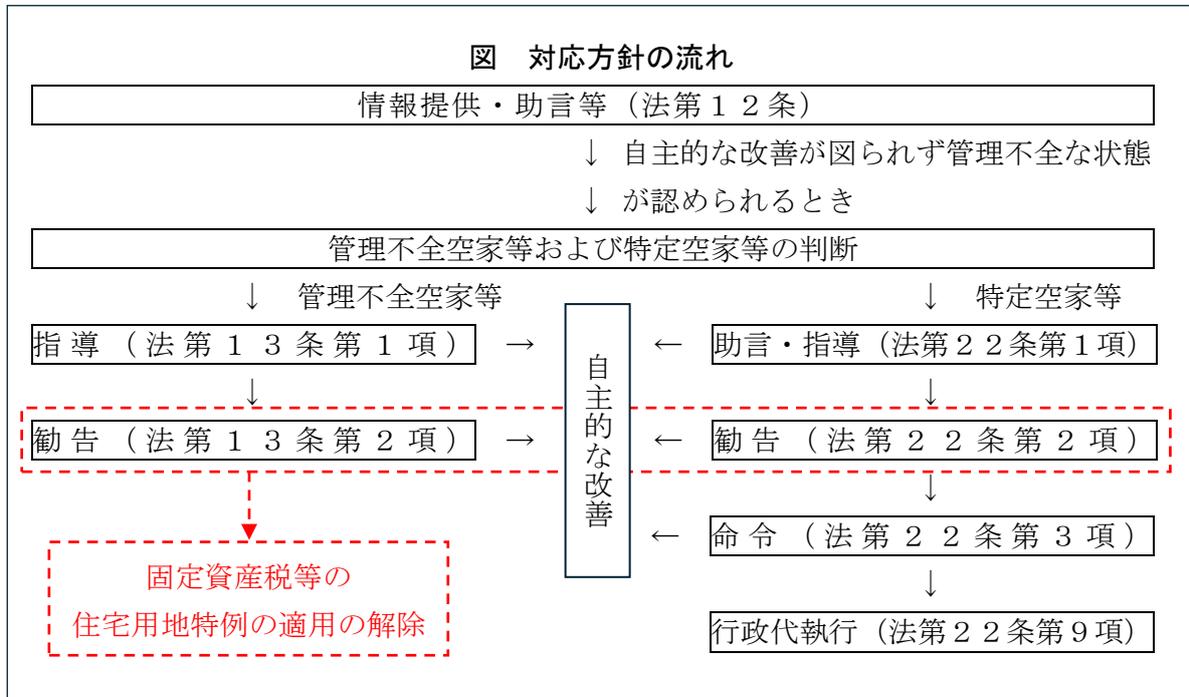
空き家の管理については、法第3条に規定されているように、所有者等にその責務があるため、所有者等に対しては、法第12条の規定により、情報の提供および助言を行い、自主的な改善を促す。

情報の提供および助言を行っても改善が図られず、管理不全な状態となった空き家については、管理不全空家等および特定空家等に該当するか否かについて、本基準に基づき、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度等を総合的に判断する。

管理不全空家等または特定空家等に該当すると判断した空き家の所有者等に対しては、法第13条または第22条の規定により、助言または指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行う。なお、勧告後は、管理不全空家等および特定空家等の敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用を解除するが、改善が図られたときは、固定資産税等の住宅用地特例の適用の対象とする。

勧告等によっても改善がみられない特定空家等については、特に必要があると認められるときは、命令や行政代執行による是正措置を行う。

なお、これらの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 判断基準

管理不全空家等および特定空家等の判断については、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）（令和5年12月13日付け国住備第110号・総行地第174号国土交通省住宅局長・総務省大臣官房地域力創造審議官通知。）に示されている考え方を参考に、「管理不全空家等判定表（別表1）」および「特定空家等判定表（別表2）」に基づき、空き家の物的状態が次に掲げる（イ）から（ニ）までの各状態であるか否かに加え、当該空き家をもたらす得るまたはもたらす周辺への悪影響の程度について考慮して判断するものとする。

- （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
…【保安上危険】
- （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
…【衛生上有害】
- （ハ） 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
…【景観悪化】
- （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である状態
…【周辺の生活環境への影響】

なお、特定空家等に該当するか否かの判断が困難なとき、または管理不全空家等および特定空家等と判断した空き家の所有者等に対して、固定資産税等の住宅用地特例の適用の解除を伴う法第13条第2項または第22条第2項の規定による勧告をするか否かの判断が困難なときは、草津市住宅政策審議会に諮り、判断の妥当性や統一性を確保する。

5 財産管理制度の活用

法第10条の規定により、登記簿、住民票、戸籍謄本および固定資産税等の課税情報等を利用して空き家の所有者等の調査を行った結果、所有者等が不明または相続人が不存在であることが判明し、空き家の適切な管理のための措置を求める相手が存在しないときは、売却の可能性等について検討のうえ、財産管理制度の活用が可能で効果的なものについては、当該制度を活用する。

また、特に必要があると認めるときは、法第22条第10項の規定による略式代執行による対応を進める。

なお、略式代執行に係る費用の回収については、財産管理制度の活用が効果的なものは、当該制度を活用する。

6 その他

この基準に定めるもののほか、空き家対策に係る手続き等に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この基準は、令和7年 月 日から施行する。

別表 1 管理不全空家等判定表

判定番号		判定年月日	年 月 日 ()	時 分から	時 分まで
所在地	草津市				
建物の種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> その他 ()				
構造・階数	造	・	階	建築年	年
判定者氏名					

1 管理不全空家等の判断基準による判定（1次判定）

調査項目		評点
(イ)保安上危険（該当…10点、非該当…0点）		
1. 建築物	屋根の変形または外装材の剥落もしくは脱落	
	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
	雨水浸入の痕跡	
2. 門、塀、屋外階段等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等		
3. 立木	伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	
	大枝の剪定、補強がなされておらず、折れまたは腐朽が認められる状態	
4. 擁壁の崩壊	ひび割れまたは表面への水のしみ出しまたは変状	
	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	
5. 外装材、屋根ふき材もしくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損またはこれらの支持部材の破損、腐食等		
6. 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等		
(ロ)衛生上有害、(ハ)景観悪化、(ニ)周辺的生活環境への影響（該当…5点、非該当…0点）		
1. 吹付け石綿の周囲の外装材または石綿使用部材の破損等		
2. 排水設備の破損等または封水切れ		
3. 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等に認められる状態		
4. 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		
5. 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、破損または汚損が認められる状態		
6. 不法侵入の発生につながる開口部等の破損等		
7. 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		
合計		

別表2 特定空家等判定表

判定番号		判定年月日	年 月 日 ()	時 分から	時 分まで
所在地	草津市				
建物の種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> その他 ()				
構造・階数	造	・	階	建築年	年
判定者氏名					

1 特定空家等の判断基準による判定（1次判定）

調査項目		評点
(イ)保安上危険（該当…10点、非該当…0点）		
1. 建築物	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また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（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、腐食等または構造部材同士のずれ	
2. 門、塀、屋外階段等	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	
	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、腐食等または構造部材同士のずれ	
3. 立木	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	
	立木の大枝の脱落または飛散	
	落下または飛散のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れまたは腐朽	
4. 擁壁の崩壊	擁壁の一部の崩壊また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、水のしみ出しまたは変状	
5. 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落または脱落	
	落下または飛散のおそれがあるほどの著しい外装材、屋根ふき材もしくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損またはこれらの支持部材の破損、腐食等	
6. 軒、バルコニーその他の突出物	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またはこれらの支持部分の破損、腐朽等	

調査項目		評点
(ロ)衛生上有害、(ハ)景観悪化、(ニ)周辺的生活環境への影響 (該当…5点、非該当…0点)		
1. 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出または石綿使用部材の破損等		
2. 汚水等	排水設備 (浄化槽を含む。以下同じ。) からの汚水等の流出、悪臭の発生	
	汚水等の流出および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	
3. 害虫等	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	
4. 動物	著しい量の糞尿等のおそれがある、または著しい頻度もしくは音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき、悪臭の発生等	
	悪臭の発生のおそれがあるほどの敷地等の著しい動物の糞尿等	
5. 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しく敷地等に散乱し、または腐敗もしくは山積した敷地等のごみ等		
6. 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損または汚損		
7. 不法侵入の発生	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	
8. 周囲の建築物の破損また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		
		合計

2 周辺への影響に関する判定 (2次判定)

空き家の状態	該当	非該当
1次判定で (イ)保安上危険のうち、倒壊や落下等に関する項目に該当する場合 ⇒ 保安上危険な箇所の高さ(H) × 1 / 2 ≥ 隣接する住宅敷地や不特定多数の者が利用する建築物の敷地、通行量の多い道路までの距離(L)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1次判定で(ロ)衛生上有害、(ハ)景観悪化、(ニ)周辺的生活環境への影響のいずれかの項目に該当する場合 ⇒ 住宅や不特定多数の者が利用する建築物、通行量の多い道路に1面以上接している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

