

# 明和町特定空家等判断基準

平成 31 年 3 月 1 日

群馬県明和町

## 目 次

|  |    |
|--|----|
| 1. 目的  | 1  |
| 2. 定義  | 1  |
| 3. 特定空家等に係る行政代執行(略式代執行)までの措置の流れ                | 2  |
| 特定空家等に対する措置のフロー図                               | 4  |
| 4. 判断基準の運用手引き                                  | 5  |
| 特定空家等調査表                                       | 7  |
| チェックシート1<br>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    | 9  |
| チェックシート2<br>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の判断    | 11 |
| チェックシート3<br>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   | 12 |
| チェックシート4<br>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 | 13 |
| 総合判定表  | 14 |

## 【1. 目的】

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、「特措法」という。）第2条第2項に規定する「特定空家等」を認定するため、国土交通大臣および総務大臣が定める「『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（以下、「ガイドライン」という。）」（平成27年5月26日付け国土交通省・総務省）の「第2章（1）『特定空家等』の判断の参考となる基準」に示される内容をふまえ、明和町としての基準を定めるものである。

## 【2. 定義】

なお、本基準における用語の定義は以下のとおりである。

『空家等』 根拠法令：特措法第2条第1項

建築物また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）。

ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するものは除く。

—解説—

工作物：屋根・柱・壁を有する建物及びそれに附属する門・塀

常態：おおよそ1年が目安

使用：人の居住の用に供している建築物に限らず、用途に定めはない

特措法において、「空家等」と認められるためには、「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」、すなわち「人の住居や店舗として使用する建築物として現に意図をもって使い用いていないことが長期間にわたって（概ね年間を通じて）継続している状態」であるか否かを判断基準とする。

◇空家等に該当するもの

全室が空いているアパートやマンション、長屋。

建物を住居として使用するものではないものの、物品を保管する「物置」用として、意図をもって使用されている場合は空家等に該当しない。

ただし、所有者等が出入りすることが数年に一度というような場合など、物品を放置しているにすぎず、「物置として使用している」と認められない場合は空家等と該当する。

『特定空家等』 根拠法令：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

- 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

『不良住宅』

不良住宅とは、住宅地区改良法第2条第4号に「主として居住の用に供される建築物または建築物の部分で、その構造または設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義している。

住宅地区改良法施行規則第1条（住宅の不良度の測定方法等）の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準」を参考に作成した「明和町不良住宅判断基準」により不良度を評定し、合算した評点が100以上のものを不良住宅と判定する。

### 【3. 特定空家等に係る行政代執行(略式代執行)までの措置の流れ】

①[近隣住民等からの通報]

②[所有者等調査・状況確認]

明和町に所在する空家等で、適切な管理がなされていないなどの通報を、近隣住民等より受けた場合、町が関係機関と連携し物件や所有者等について、情報収集を行う。

さらに、町職員による現地確認を行い、所有者等へ適正管理の指導を行うため、状況等の把握を行う。

③[助言・援助(特措法第12条)]

②[所有者等調査・状況確認]により、所有者等の確認ができた場合、町はその者に対し、特措法第12条に基づく[助言・援助]を通知により指導し、適正管理を促す。

④[立入調査通知(特措法第9条第3項)]

③[助言・援助]を行ったにもかかわらず、改善が見込めない場合、特定空家等の判定に係る[立入調査(特措法第9条第2項)]を実施するため、町長は、調査の5日前までに、[立入調査通知(特措法第9条第3項)]を所有者等へ通知する。

⑤[立入調査(特措法第9条第2項)] (一次判断)

町職員による調査を実施し、建物の構造等により、専門家へ調査の同席を依頼する。

ここでの立入調査は、本基準9～13ページのチェックシートにより、特定空家等相当に該当するか否かを町職員が判断する。

なお、所有者等が空家等解体費補助制度を用いて、解体を希望する場合は、「明和町不良住宅判断基準」に基づき、不良住宅であるか否か、本調査とあわせて現地調査を行うと、より効率的な適正管理につながる。

調査結果から「特定空家等相当に該当する」空家等は、明和町空家等対策協議会へ意見聴取を行い、「特定空家等相当に該当しない」空家等は、適正な管理が必要な状態であるため、町は引き続き③[助言・援助]を行うなど、適正管理を指導していく。

⑥[特定空家等の認定]

⑤[立入調査]の調査結果にて「特定空家等相当に該当する」空家等は、明和町空家等対策協議会の意見をふまえ、「特定空家等相当に該当する」か「特定空家等相当に該当しない」か判断する(二次判断)。

⑤[立入調査]の調査結果及び明和町空家等対策協議会における意見を踏まえ、町長が特定空家等と認定する(最終判断)。

なお、特定空家等と認定し、所有者等の確認ができない場合、町長は⑪[略式代執行]を行うことができる。

⑦[助言・指導（特措法第22条第1項）]

特定空家等と認定し、所有者等が確認できる場合、町長は、特措法第22条第1項に基づく[助言・指導]を通知により行うことができる。

⑧[勧告（特措法第22条第2項）]

[助言・指導]に従わない、もしくは状態が改善されない場合、町長は、特措法第22条第2項に基づく[勧告]を通知により行うことができる。

ここで、[勧告]をすると、固定資産税における住宅用地特例が適用除外となるため、行政手続法第13条第1項第2号に規定する弁明の機会の付与を実施することが望ましいとされている。また、税務課と連携し情報共有を図るものとする。

⑨[命令（特措法第22条第3項）]

[勧告]に従わない、もしくは正当な理由がなく措置をとらなかった場合、町長は、特措法第22条第3項に基づき、[命令]という不利益処分を通知により行うことができる。

なお、[命令]を行う場合、特措法第22条第4項から第8項の規定により、以下の必要な手続きが定められている。

- (1) 所有者等へ事前の通知
- (2) 所有者等による意見の聴取の請求
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令
- (5) 標識の設置等

⑩[行政代執行（特措法第22条第9項）]

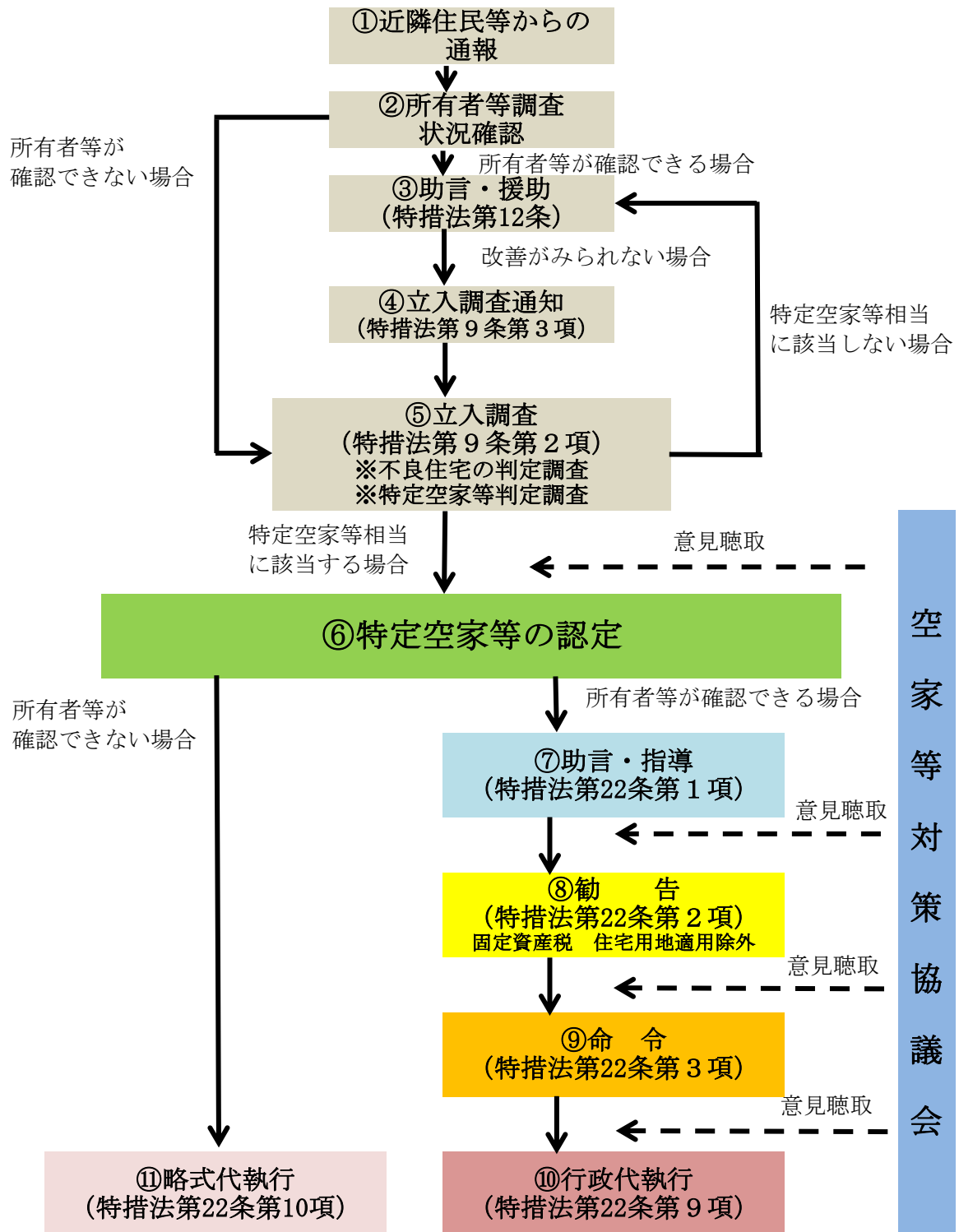
正当な理由がなく⑨[命令]に従わない場合、町長は、特措法第22条第9項に基づき[行政代執行]を行うことができる。

なお、代執行を実施するには、行政代執行法第3条第1項の規定により、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされない場合、代執行をなす旨をあらかじめ文書で戒告しなければならないと定められている。

⑪[略式代執行（特措法第22条第10項）]

⑥[特定空家等の認定]において、特定空家等と認定し、所有者等が確認できない場合、町長は、特措法第22条第10項に基づき[略式代執行]を行うことができる。

# 特定空家等に対する措置のフロー図



- ※ 空家等の状態が近隣住民に危害を及ぼし、または、物件等に損傷を与えるおそれがあるなど、緊急を要する場合は、町が必要最小限の対応をします。  
(強風などで、屋根材や外壁材がはがれ飛散するおそれがある等)
- ※ 所有者等が助言もしくは指導、勸告または命令に係る措置を実施したことが確認された場合、特定空家等の認定から除外されます。
- ※ 「空家等対策計画」の見直しや法に基づく命令や代執行等の措置を行う場合は、明和町空家等対策協議会の意見を聴くこととします。

## 【4. 判断基準の運用手続き】

本基準における特定空家等の判定は、『特定空家等調査表』及び『チェックシート』、『総合判定表』を用いて行う。

各調査様式として、『特定空家等調査表』を7、8ページ、『チェックシート』を9ページから13ページ、『総合判定表』を14ページに記載する。

また、本基準2ページ⑤[立入調査]から⑥[特定空家等の認定]までの流れ及び各調査表における判定方法は以下のとおりである。

### 1. 一次判断

特定空家等調査表及びチェックシートに基づき町職員が調査を実施し、「特定空家等相当に該当する」か否かの判断を行う。

ここで、「特定空家等相当に該当する」空家等とは、

- 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のいずれかに該当するか否か、町職員が次の判定方法に基づき判断する。

◇チェックシートにおける判定方法

各項目の「A判断」及び「B周辺への影響と危険の切迫性」に該当するか否か、以下の判断基準により判定する。

#### (1) 「A判断」

目視による確認を基本とするが、傾斜の項目については、建物の構造等により、測定器具を用いる。  
また、軽度なものでも該当ありと判断する。

#### (2) 「B周辺への影響と危険の切迫性」

ガイドライン第2章(2)(3)を参考に現地調査を行い、判定する。  
さらに、近隣からの苦情の有無とその内容、所有者の悪意及び悪質性(過去の指導に一度も対応したことがない等)による場合も判定の材料とする。

「A判断」及び「B周辺への影響と危険の切迫性」どちらかに該当する項目が1つでもあった場合、「特定空家等相当に該当する」と判断し、二次判断として明和町空家等対策協議会へ意見聴取を行う。

### 2. 二次判断

一次判断により「特定空家等相当に該当する」空家等を、本基準14ページの総合判定表により、明和町空家等対策協議会において「特定空家等相当に該当する」か否か判断する。

### 3. 最終判断

一次判断結果及び二次判断結果を総合的に勘案し、町長が特定空家等であるか否か判断し、特定空家等の認定をする。

なお、一次判断において特定空家等相当に該当しない、もしくは最終判断において、特定空家等に該当せず、空家等と判断された場合、特措法第22条の規定に基づく措置を講ずることができないが、適正な管理が必要な状態であるため、町は所有者等に対し、引き続き③[助言・援助]を行い、適正管理を指導する。







位置図

写真

**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**

- ① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
  - I 建築物が倒壊等するおそれがある

(各項目について該当する判断に○をつける。)

| 項目 | 状態            | A判断 | B周辺への影響と危険の切迫性                      |                         |  |
|----|---------------|-----|-------------------------------------|-------------------------|--|
|    |               |     | 通行人や近隣住民への被害影響                      | 備考<br>(その他特記事項があれば記載する) |  |
| ア  | 建築物の著しい傾斜     | 1   | 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる              |                         |  |
|    |               | 2   | 基礎に不同沈下が確認できる                       |                         |  |
|    |               | 3   | 建築物について、傾斜が確認できる。                   |                         |  |
| イ  | 基礎、土台、柱、梁等の劣化 | 1   | 基礎の損傷や劣化が確認できる                      |                         |  |
|    |               | 2   | 土台の損傷や劣化が確認できる                      |                         |  |
|    |               | 3   | 基礎と土台にずれが確認できる                      |                         |  |
|    |               | 4   | 柱、梁、筋交に大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形が確認できる |                         |  |
|    |               | 5   | 柱、梁仕口ずれまたは脱落が確認できる                  |                         |  |
|    |               | 6   | 柱とはりの接合部の腐食、脱落または蟻害が確認できる           |                         |  |

チェックシート1

Ⅱ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(各項目について該当する判断に○をつける。)

| 項目              | 状態  | A判断 | B周辺への影響と危険の切迫性 |                         |
|-----------------|---|-----|----------------|-------------------------|
|                 |   |     | 通行人や近隣住民への被害影響 | 備考<br>(その他特記事項があれば記載する) |
| ア 屋根、庇、軒        | 1 屋根が変形している   |     |                |                         |
|                 | 2 屋根葺き材(瓦やトタンなど)が剥落または飛散のおそれがある   |     |                |                         |
|                 | 3 軒の裏板、たる木、ひさし等が腐朽、破損している   |     |                |                         |
|                 | 4 雨樋がたれ下がっている、または雨樋が破損している  |     |                |                         |
| イ 外壁            | 1 外装材が劣化している  |     |                |                         |
|                 | 2 窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある   |     |                |                         |
|                 | 3 壁を貫通する穴が生じている   |     |                |                         |
| ウ 看板、給湯設備等の附属設備 | 1 附属設備の仕上材料が剥落、破損、脱落、転倒している   |     |                |                         |
|                 | 2 附属設備の支持部が腐食、破損している  |     |                |                         |
|                 | 3 附属設備が転倒、破損、脱落している   |     |                |                         |
| エ 屋外階段、バルコニー等   | 1 屋外階段、バルコニー等が腐食、破損、脱落、傾斜している   |     |                |                         |
|                 | 2 屋外階段、バルコニーのブラケットのほずれ、取付ビスのゆるみやほずれがある。もしくは、屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、傾きがある。 |     |                |                         |
| オ 門又は塀の劣化等      | 1 門または塀が破損、劣化している   |     |                |                         |
|                 | 2 門または塀が傾斜している  |     |                |                         |

② 擁壁が老朽化し保安上危険となるおそれがある状態

|          |                      |  |  |  |
|----------|----------------------|--|--|--|
| ア 擁壁の老朽化 | 1 擁壁表面に水がしみ出し、流出している |  |  |  |
|          | 2 水抜き穴の詰まりが生じている     |  |  |  |
|          | 3 擁壁のひび割れが発生している     |  |  |  |

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の判断

(各項目について該当する判断に○をつける。)

| 項目 | 状態                          | A判断 | B周辺への影響と危険の切迫性                      |                         |  |
|----|-----------------------------|-----|-------------------------------------|-------------------------|--|
|    |                             |     | 通行人や近隣住民への被害影響                      | 備考<br>(その他特記事項があれば記載する) |  |
| ア  | 建築物又は設備等の破損等が原因で衛生上有害となっている | 1   | 吹付け石綿等が飛散し、暴露するおそれがある               |                         |  |
|    |                             | 2   | 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある        |                         |  |
|    |                             | 3   | 排水等の流出による臭気の発生がある                   |                         |  |
| イ  | ごみ等の放置、不法投棄が原因で衛生上有害となっている  | 1   | ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある              |                         |  |
|    |                             | 2   | ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、はえ、蚊等が発生するおそれがある |                         |  |

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

(各項目について該当する判断に○をつける。)

| 項目 | 状態                           | A判断 | B周辺への影響と危険の切迫性  |                         |  |
|----|------------------------------|-----|---|-------------------------|--|
|    |                              |     | 通行人や近隣住民への被害影響  | 備考<br>(その他特記事項があれば記載する) |  |
| ア  | 適切な管理が行われていない結果、既存の景観を損なっている | 1   | 景観法に基づき景観計画を策定した場合、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に適合しない状態                              |                         |  |
|    |                              | 2   | 景観法に基づき都市計画を定めた場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に適合しない、又は条例で定めた場合、工作物の形態意匠等の制限等に適合しない状態 |                         |  |
|    |                              | 3   | 地域で定められた景観保全に係るルールに適合していない  |                         |  |
| イ  | 周囲の景観と著しく不調和な状態              | 1   | 屋根、外壁、看板等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている  |                         |  |
|    |                              | 2   | 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている  |                         |  |
|    |                              | 3   | 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している   |                         |  |
|    |                              | 4   | 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている  |                         |  |

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

(各項目について該当する判断に○をつける。)

| 項目                     | 状態   | A判断 | B周辺への影響と危険の切迫性 |                         |
|------------------------|--|-----|----------------|-------------------------|
|                        |  |     | 通行人や近隣住民への被害影響 | 備考<br>(その他特記事項があれば記載する) |
| ア<br>立木等による問題          | 1<br>立木等の腐朽、倒木、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が散らばっている |     |                |                         |
|                        | 2<br>立木等の枝等が近隣道路等にはみ出し、歩行者等の交通の妨げになっている        |     |                |                         |
| イ<br>空家等に住みつけた動物等による問題 | 1<br>動物が住みついている形跡がある<br>(鳴き声、糞尿、毛など)           |     |                |                         |
|                        | 2<br>動物の糞尿その他の汚物の放置により臭気が発生している                |     |                |                         |
| ウ<br>建築物等の不適切な管理等による問題 | 1<br>門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる     |     |                |                         |
|                        | 2<br>周辺道路及び近隣家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している              |     |                |                         |

# 総合判定表

|        |    |    |
|--------|----|----|
| 空家等所有者 | 氏名 | 住所 |
| 共有者名義  |    |    |

## 1. 一次判断

各チェックシートの項目について、「特定空家等相当に該当する」と判定した調査項目番号を記入する。

|     |          | 調査項目番号 |  |  |  |  |
|-----|----------|--------|--|--|--|--|
| P9  | 1 ① I ア  |        |  |  |  |  |
|     | 1 ① I イ  |        |  |  |  |  |
| P10 | 1 ① II ア |        |  |  |  |  |
|     | 1 ① II イ |        |  |  |  |  |
|     | 1 ① II ウ |        |  |  |  |  |
|     | 1 ① II エ |        |  |  |  |  |
|     | 1 ① II オ |        |  |  |  |  |
|     | 1 ② ア    |        |  |  |  |  |
|     |          |        |  |  |  |  |
| P11 | 2 ア      |        |  |  |  |  |
|     | 2 イ      |        |  |  |  |  |
| P12 | 3 ア      |        |  |  |  |  |
|     | 3 イ      |        |  |  |  |  |
| P13 | 4 ア      |        |  |  |  |  |
|     | 4 イ      |        |  |  |  |  |
|     | 4 ウ      |        |  |  |  |  |

## 2. 二次判断

明和町空家等対策協議会における意見をふまえ、下記項目について判断を行う。

判定の欄に「特定空家等相当に該当する」場合は「○」、「特定空家等相当に該当しない」場合は「×」を記入する。

|  |    |
|--|----|
| 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であるか判断 ⇒    | 判定 |
| 備考   |    |
| 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であるか判断 ⇒       | 判定 |
| 備考   |    |
| 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であるか判断 ⇒   | 判定 |
| 備考   |    |
| 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であるか判断 ⇒ | 判定 |
| 備考   |    |

## 3. 最終判断

上記一次判断結果及び二次判断結果をふまえ、町長が「特定空家等」に該当するか否か判断する。

特定空家等に該当する場合は「特定空家等に該当する」、特定空家等に該当しない場合は「特定空家等に該当しない」に「○」を記入する。

|             |    |
|-------------|----|
| 特定空家等に該当する  | 備考 |
|             |    |
| 特定空家等に該当しない |    |
|             |    |



## 明和町特定空家等判断基準

平成 31 年 3 月 1 日 策定

---

明和町 都市建設課 企業立地推進室 都市開発係  
〒370-0795 群馬県邑楽郡明和町新里 250 番地 1  
電話 0276-84-3111  
Email [toshikei@town.meiwa.gunma.jp](mailto:toshikei@town.meiwa.gunma.jp)