

今後の特定空家等候補に対しての対応について

特定空家等候補の状況（令和7年2月末現在）

令和5年9月末

特定空家等候補
計12件

（矢尾町、外園町、
今市町2件、大津町、
高松町、大社町杵築
北、大社町杵築西、
大社町修理免、大社町
中荒木、大社町鷺浦、
多伎町口田儀）

特定空家等
2件

略式代執行により除却
（矢尾町、多伎町口田儀）

適正管理（除却）依頼に応じ、来年度、老朽危険空家
等除却補助事業を活用し除却の考えを示す（2件）
（大社町杵築北、大社町修理免）

適正管理依頼に対し
未対応（8件）

（外園町、今市町2件、大津町、
高松町、大社町杵築西、
大社町中荒木、大社町鷺浦）

民法第720条に基づく
緊急対応工事（4件）
（今市町、大津町、大社町杵築西、
大社町鷺浦）

●特定空家等候補に対しての対応状況

令和5年度9月末時点で、12件の特定空家等候補のうち、老朽化が酷く周辺への悪影響が著しかった空き家で、所有者等が存在せず、今後の所有者による除却等の見通しがなかった2件（矢尾町、多伎町口田儀）については、同年11月に本協議会で意見聴取をし、特定空家等に認定し、本年度、略式代執行により建物を除却しました。

残り10件の特定空家等候補については、いずれも建物の所有者等が存在し、引き続き、文書や電話等で所有者等に対し、除却を含めた適正管理依頼を行っており、所有者等に対しては、適正管理依頼時に、老朽危険空家等除却補助事業（解体費の4/10、上限100万円の補助）の利用による建物の除却を勧めています。

また、このまま放置されると、「管理不全空家」、「特定空家等」に認定し、固定資産税額が増額する可能性を示唆し、早急な対応を求めています。

こうした交渉のなかで、2件（大社町杵築北、大社町修理免）については、来年度、老朽危険空家等除却補助事業を利用し除却をする確約が取れ、新年度予算成立後に、申請に向け準備等を進めます。

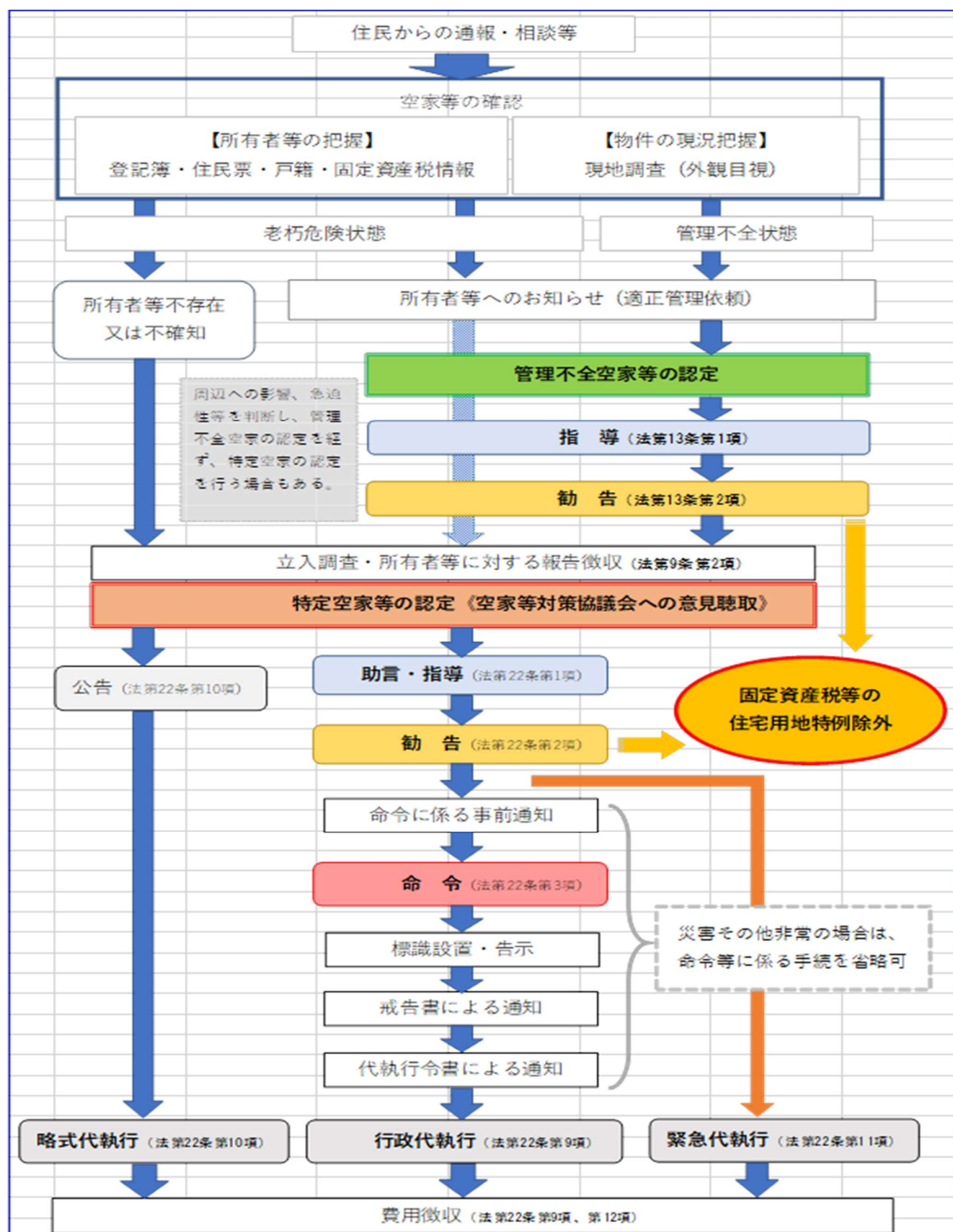
しかしながら、その他の8件については、未対応であり、うち4件については、建物の状況により、民法第720条（緊急避難及び正当防衛）の規定に基づき、市で緊急対応工事を行いました。

●今後の対応について

- ・適正管理依頼で「管理不全空家等」の認定について、すでに忠告を行ったものから順次、「管理不全空家等」に認定を行い、指導・勧告を行う。

⇒資産税課に情報提供し、土地に係る固定資産税の住宅用地特例の解除を行う。

管理不全空家等及び特定空家等の措置フロー図



●特定空家等候補以外の管理不全空家等の認定について

- ・下記の管理不全空家等の認定および措置のスキームに従い、実施します。

管理不全空家等の認定および措置のスキーム

(1) 管理不全空家等の判断を要すべき対象

①改善の見込みがないと判断されるもの

- ・適正管理依頼を送付後、一定期間経過しても所有者等から反応がないもの
- ・適正管理依頼を送付後、所有者等から反応はあるものの、改善の目処が立たないもの

➡ 少なくとも2回以上適正管理依頼文書を送付する

②法に基づく措置を行い、改善を促すことが適当であるもの

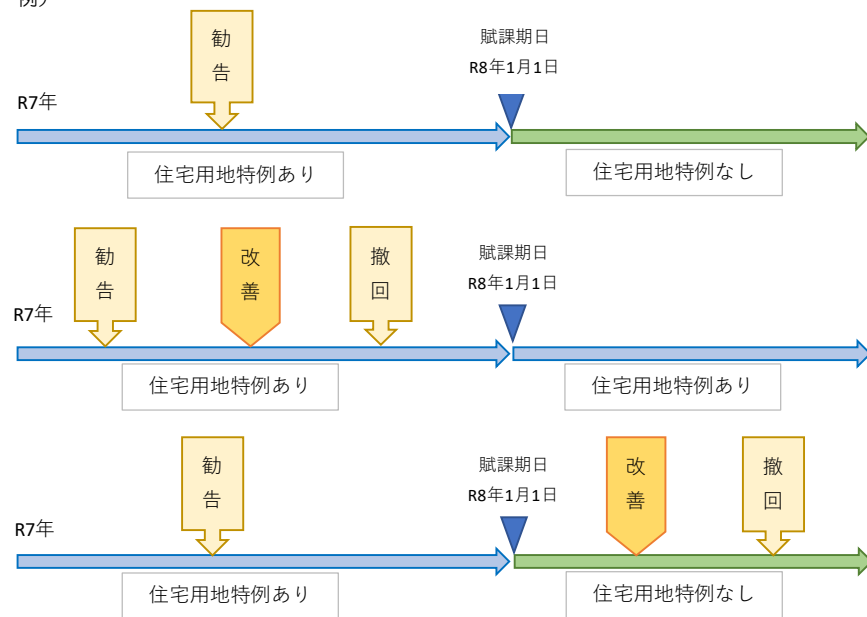
- ・周辺への悪影響の程度、急迫性、所有者等（関係相続人）の状況を総合的に勘案

➡ 空き家の状態は「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正な実施を図るために必要な指針」（国ガイドライン）に示される管理不全空家の基準を参考とする

(2) 管理不全空家等の認定フロー



※勧告した状態のまま、翌年1月1日を超えた場合、固定資産税等の住宅用地特例が除外される。
例)



管理指針(所有者による空家等の適切な管理について指針となるべき事項)

- 空き家の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- 「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空き家の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

【定期的な管理】

- ・通気や換気を行う
- ・積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・封水の注入を行う
- ・清掃等を行う

- ・水抜き穴の清掃を行う
- ・定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記

- ・定期的な郵便物等の確認・整理
- ・冬期における給水管の元栓の閉栓等

⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等

点検：ごみの散乱等がないか
→清掃、処理等

①建築物全体

観点：倒壊の防止
点検：傾いていないか
→補修、防腐処理等

②外装材（窓含む）

観点：落下の防止等
点検：剥落や破損等がないか
→補修や撤去



⑦敷地内の門・塀等、擁壁

観点：倒壊等の防止
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか
擁壁のひび割れ等がないか
→補修、防腐処理等

③屋根ふき材等

観点：飛散や倒壊の防止等
点検：剥落や破損等がないか、
変形がないか
→補修や撤去、防腐処理等

⑧立木

観点：倒壊や通行障害等の防止
点検：幹の腐朽等、
枝のはみ出し等がないか
→伐採、枝の切除等

④屋内

観点：倒壊やアスベスト飛散の防止
点検：雨水侵入の跡がないか、
アスベストの露出等がないか
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

⑤排水設備

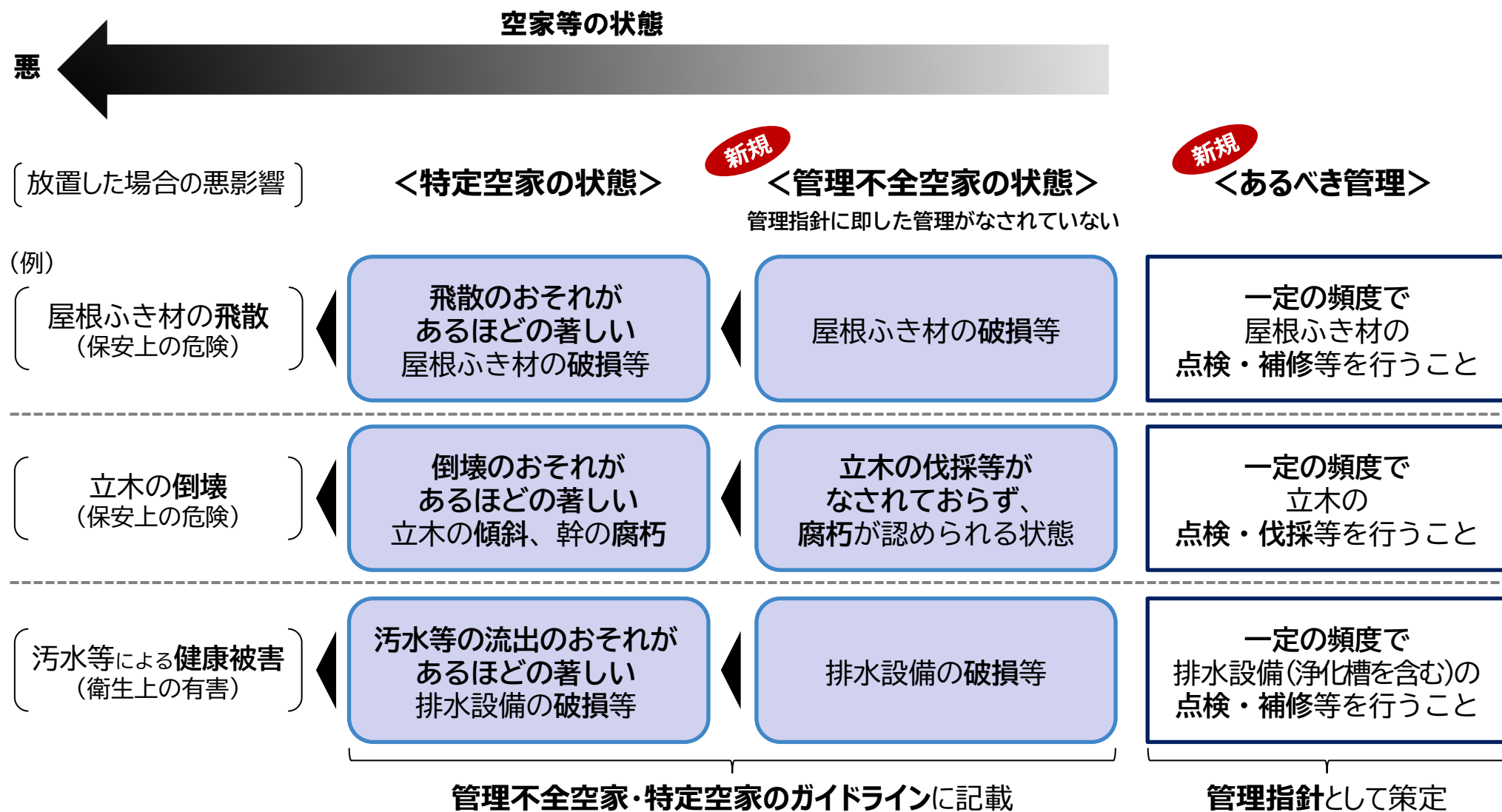
観点：健康被害誘発や悪臭の防止等
点検：破損等がないか、
封水切れがないか
→補修、封水の注入等

⑨動物

観点：健康被害誘発や騒音等の防止
点検：動物の棲みつき等がないか
→駆除等

管理指針、管理不全空家の参考基準

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。
また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)

- 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、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する。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く必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	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 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		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 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の落下	①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、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②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 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	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
	(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	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

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散		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	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
	(2)健康被害の誘発	①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 等	排水設備の破損等
		②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 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等に認められる状態
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	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
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	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、破損又は汚損が認められる状態等
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	(1)汚水等による悪臭の発生		排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等
	(2)不法侵入の発生		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 等	開口部等の破損等
	(3)落雪による通行障害等の発生		頻繁な落雪の形跡 等	通常的雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生		周囲の建築物の破損又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	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
	(5)動物等による騒音の発生		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	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
	(6)動物等の侵入等の発生		周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態