

管理不全空家等の対応方針 について

管理不全空家等の対応方針

管理不全空家等に対する措置

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家等」となる前の段階の対応として、**管理の確保**を図ることが必要

特定空家化を未然に防ぐ管理

- 国が「空家の管理指針」を告示
- 放置すれば特定空家になるおそれのある「**管理不全空家**」に対し、市が「**指導**」・「**勧告**」
- 「**勧告**」された空家は住宅利用が難しく、敷地に係る固定資産税等の**住宅用地特例(1/6等に軽減)**を解除

<状態>

良

悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

→ 管理不全空家等・・・指導・勧告

→ 特定空家等・・・指導・勧告・命令・代執行

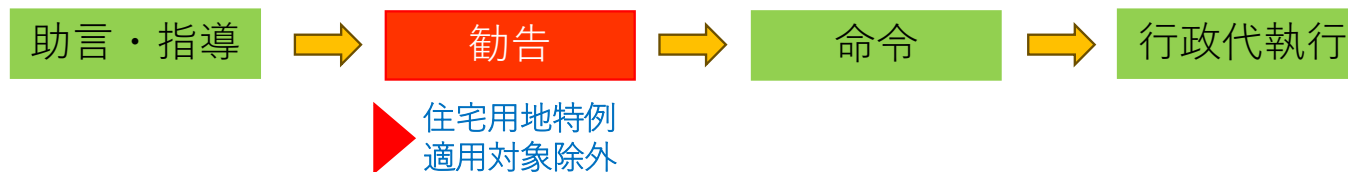
出典：国土交通省HPより

管理不全空家等の対応方針

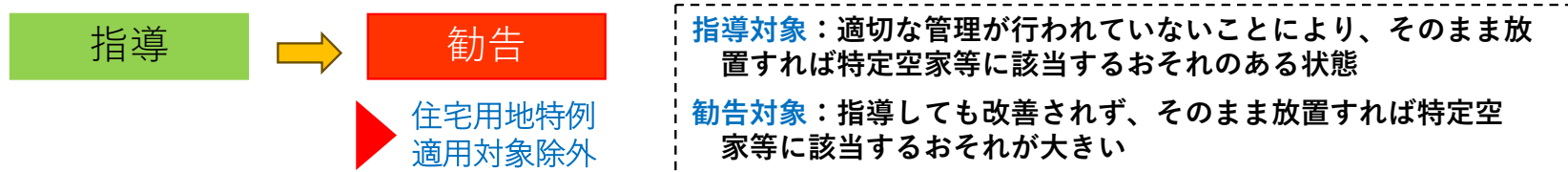
管理不全空家等に対する措置

- 適切な管理が行われていない空家等が放置されることへの対応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。

＜特定空家等に対する措置＞ 勧告を受けた特定空家等の敷地について、住宅用地特例の適用対象から除外

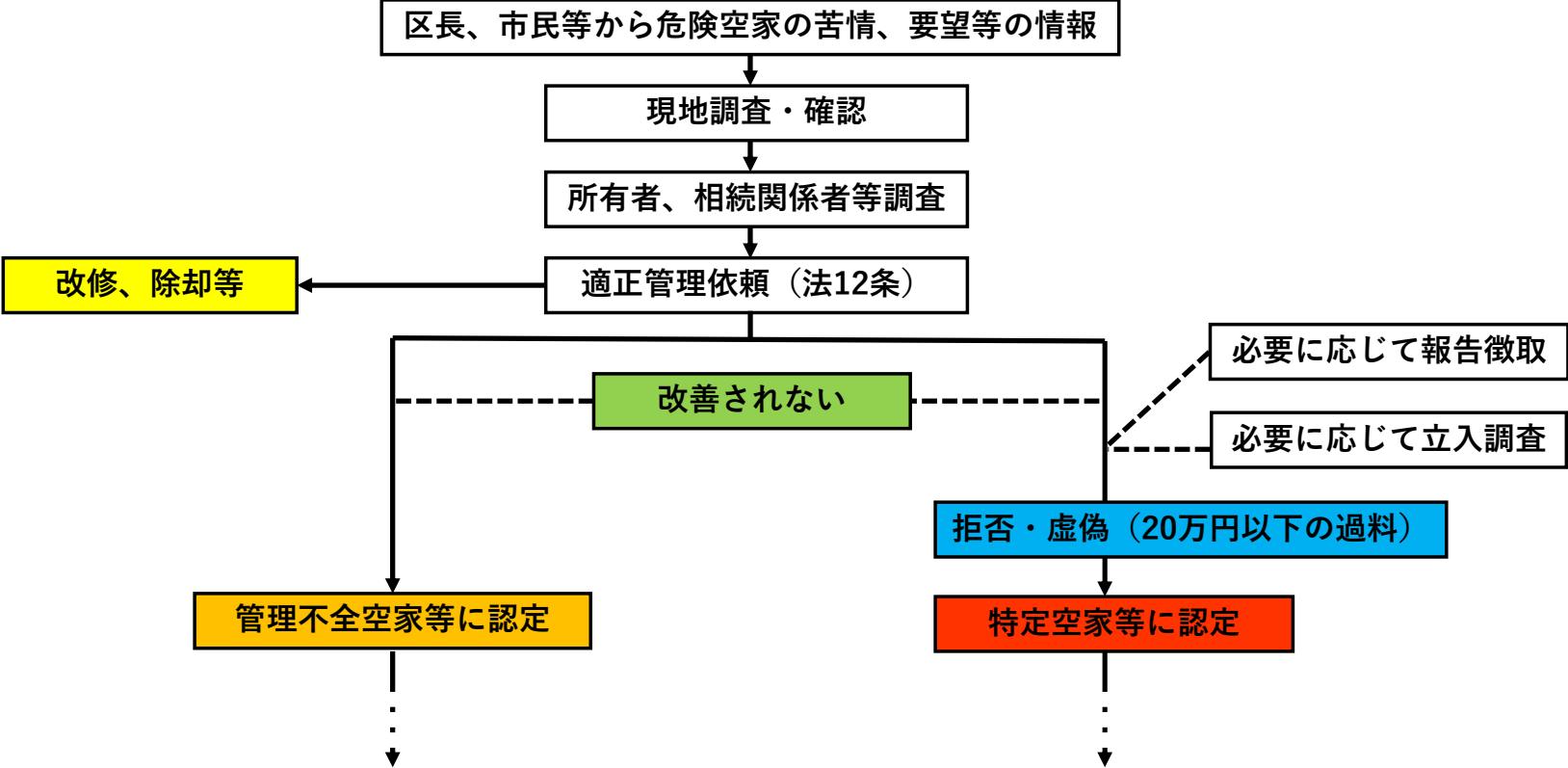


＜管理不全空家等に対する措置＞ 勧告を受けた管理不全空家等の敷地についても、住宅用地特例の適用対象から除外

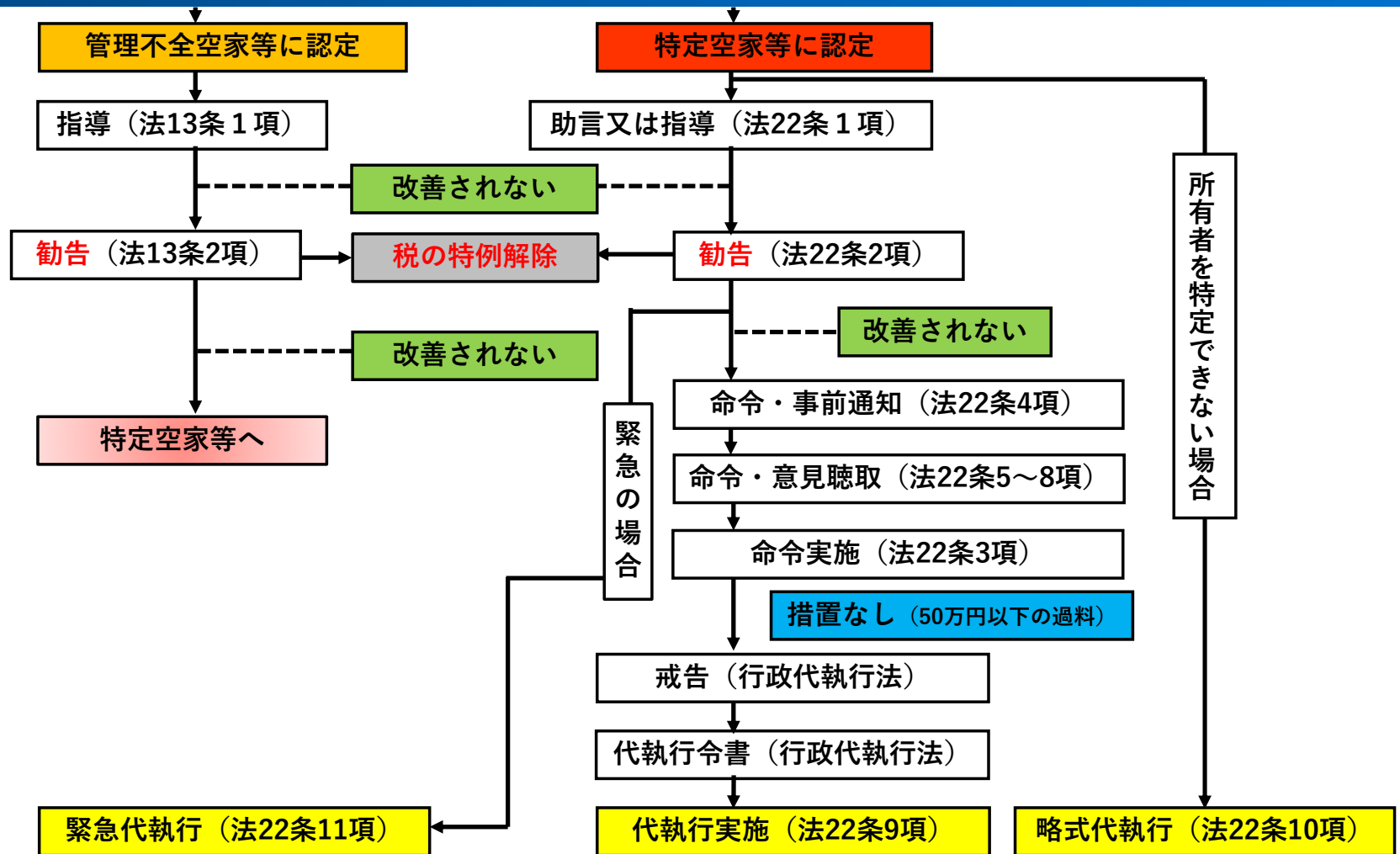


管理不全空家等の対応方針

管理不全空家等・特定空家等に対する措置の流れ



管理不全空家等の対応方針



管理不全空家等の対応方針

管理不全空家等と特定空家等の定義

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空家等

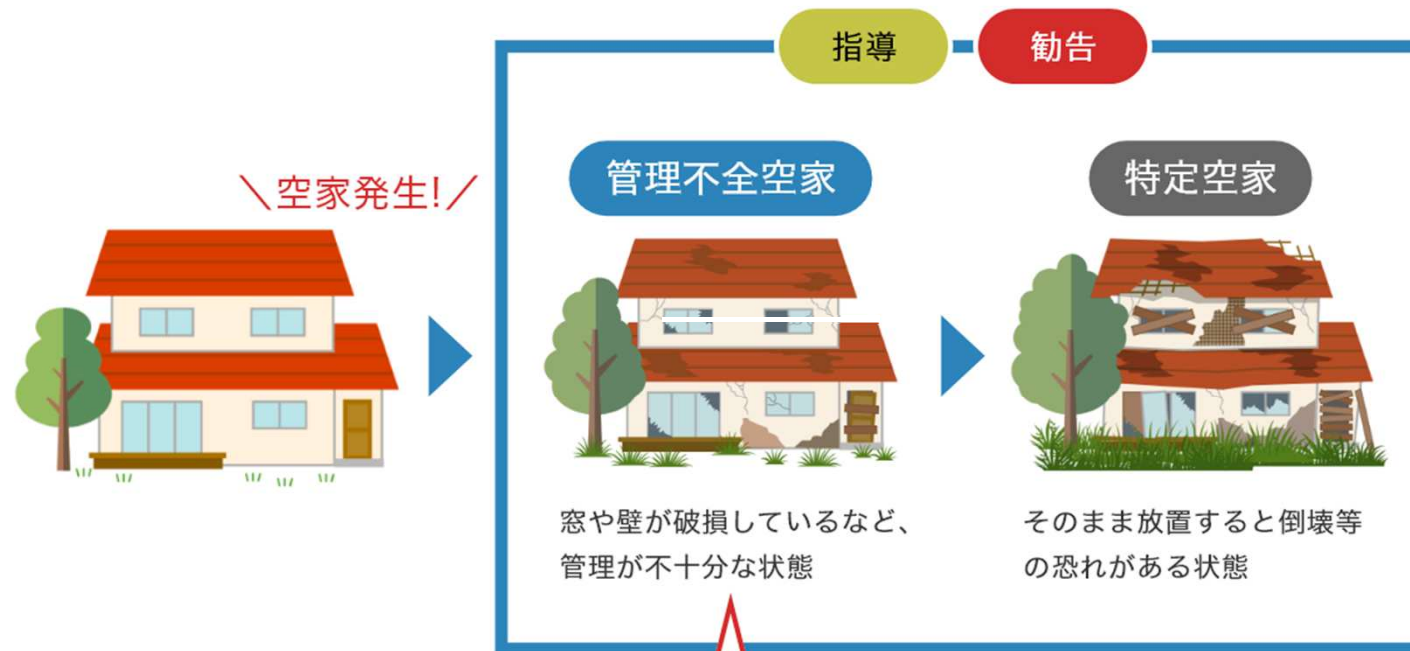
特定空家等

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

管理不全空家等の対応方針

管理不全空家等・特定空家等のイメージ



特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。

管理不全空家等の対応方針

危険空家の件数

○2024.1.31時点

(単位：戸)

ランク 地区	特定空家等	レベル①	レベル②	レベル③	計
豊岡		7	35	56	98
城崎			4	8	12
竹野		1	5	19	25
日高	1	3	4	44	52
出石		3	2	15	20
但東	2	7	13	39	61
合計	3	21	63	181	268

レベル① 早急に対応が必要と思われる特定空家等候補

レベル② このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると思われる空家等

レベル③ その他の空家等

管理不全空家等の対応方針

管理不全空家等・特定空家等の認定判断の考え方

空家等の現地調査

空家特措法における特定空家等の定義ごとに、次の2つの観点から作成した「調査票」に基づき空家等の評価を行う。

※ 特定空家等の定義

- A 保安上危険: 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
- B 衛生上有害: 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
- C 景観悪化: 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
- D 周辺の生活環境への影響: 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

< 影響の有無 >

「空家等の倒壊等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがあるか否か」等影響の有無を、調査票の「影響の評価項目」ごとに評価する。

< 空家等の状態 >

「空家等の物的状態が次のAからDまでの各状態であるか否か、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否か」を、調査票の「損傷・影響の程度の評価項目」ごとに評価する。

管理不全空家等の対応方針

悪影響の程度及び危険等の切迫性

< 周辺の状況・空家等の状況などによる悪影響の程度 >

1 周辺の状況

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、「周辺の建築物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等」により、以下の状況を判断する。

- ・空家等が「狭小な敷地の密集市街地」に位置している場合
- ・空家等が「通行量の多い主要な道路」や「通学路」の沿道に位置している場合

2 空家等状況

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。

- ・空家等が「大規模」な場合

3 その他の状況

- ・空家等が「大雪や台風等の影響を受けやすい地域」に位置する場合 など

< 危険等の切迫性 >

- ・周辺の建築物や通行人に被害が及ぶおそれが、どの程度切迫しているか。

管理不全空家等の対応方針

認定の判断まとめ

<現地調査による点数化とランク分け>

150点以上 ⇒ レベル1

100点以上150点未満 ⇒ レベル2

100点未満 ⇒ レベル3



特定空家等の候補 ⇒ レベル1（150点以上）

管理不全空家等の候補 ⇒ レベル1及びレベル2（100点以上）

<悪影響の程度・危険等の切迫性を総合的に判断し認定>

- 上記候補の中から、特定空家等又は管理不全空家等に認定するかどうかを、「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断する。

※ 特定空家等の認定に当たっては、豊岡市空家等対策協議会で協議を行ったうえで、市としての認定を行う。

- 判断基準は一律とせず、地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度と危険等の切迫性を適宜判断する。

管理不全空家等の対応方針

参考

「悪影響の程度と危険等の切迫性」による認定の目安

評点	ランク	周辺の状況等による悪影響の程度					危険等の切迫性	総合判定	
		密集・市街地	通行量多い	通学路沿い	大規模空家	その他			
150以上	レベル1	いずれかに該当					あり	特定空家等	
							なし	特定空家等	管理不全空家等
		該当なし					あり		
							なし	—	
100以上 150未満	レベル2	いずれかに該当					あり	管理不全空家等	
							なし		
		該当なし					あり	—	
							なし		

※ この認定の目安は一律とせず、特に必要な場合はこの目安によらず、別途判断することとする。

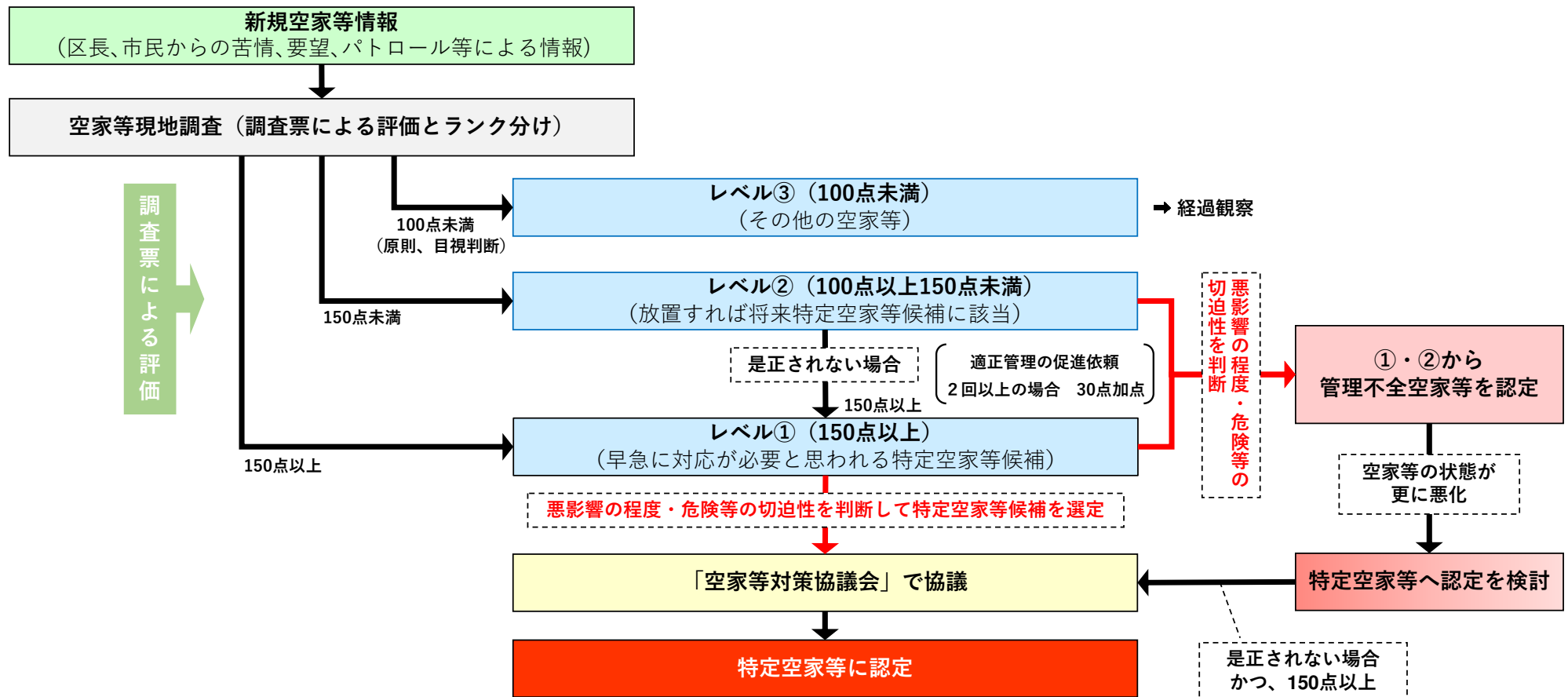
管理不全空家等の対応方針

特定空家等（管理不全空家等）の判断の流れ（変更点）

- 1 管理不全空家等の認定の流れを加える。
- 2 現地調査の際に使用する調査票の見直し
 - (1) 1次評価・2次評価の区分を無くし、すべての空家で全項目評価を行う。
 - ・ 1次評価で「A 保安上危険の項目（建物の危険度）」を評価して、150点未満の場合に2次評価を行っていたが、「A 保安上危険の項目（建物の危険度）」のみ調査する意味が明確でないため今回見直すこととする。
 - (2) 調査票の点数区分などを一部変更する。

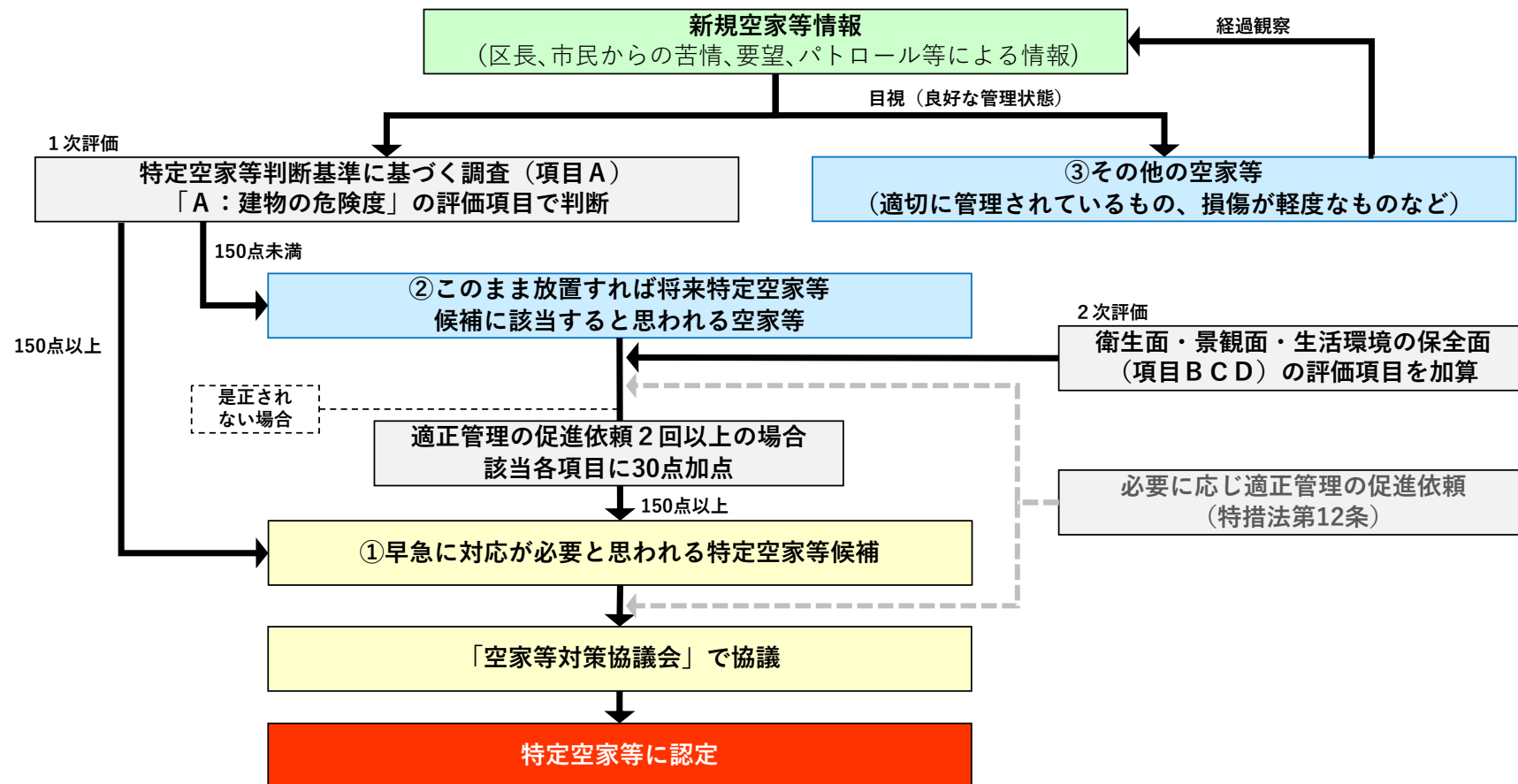
管理不全空家等の対応方針

管理不全空家等・特定空家等の判断の流れ（変更後）



管理不全空家等の対応方針

特定空家等の判断の流れ（現行）



管理不全空家等の対応方針

管理不全空家等・特定空家等判断に係る調査票（主な改正点）

影響の範囲		空家等の状態	
影響の評価項目	①影響の評価	損傷・影響の程度の評価項目	②程度
A-1 建築物の倒壊等 建築物等の倒壊等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危害が及ぶおそれがある状態	該当する = 1 該当しない = 0	a) 基礎の不同沈下又は柱が傾斜し、建築物が倒壊するおそれがあり、下げ振り等を用いて 1/20 超の傾斜が認められる。	該当 = 50 なし = 25
		b) 基礎又は土台等の構造耐力上主要な部分に大きな亀裂、多数のひび割れ、腐朽等の損傷等がある。	該当 = 50 なし = 25

影響の範囲		空家等の状態	
影響の評価項目	①影響の評価	損傷・影響の程度の評価項目	②程度
A-1 建築物の倒壊等 建築物等の倒壊等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがある状態	該当する = 1 該当しない = 0	a) 基礎の不同沈下又は柱が傾斜し、建築物が倒壊するおそれがあり、下げ振り等を用いて 1/20 超の傾斜が認められる。	該当 1/20 超 = 50 1/20 ~ 1/60 = 25 = 25 1/60 未満 = 0
		b) 基礎又は土台等の構造耐力上主要な部分に大きな亀裂、多数のひび割れ、腐朽等の損傷等がある。	該当 全体的・著しい = 50 部分的 = 25 該当なし = 0

○空家の傾きの程度

改正前

該当 = 50
なし = 25

改正後

1/20 超 = 50
1/20 ~ 1/60 = 25
1/60 未満 = 0

○基礎など主要部分の程度

（部材の飛散・擁壁の倒壊も同様）

改正前

該当 = 50
なし = 25

改正後

該当
全体的・著しい = 50
部分的 = 25
該当なし = 0