

相模原市管理不全空家等及び特定空家等  
の認定基準

令和6年5月

相模原市

## 1 趣旨

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）による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。）の改正に伴い、法第2条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条第1項に規定する「管理不全空家等」の認定を行うために定めるものです。

基準の策定にあたり、国が示している「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）」を踏まえつつ、独自の考え方を反映させました。

「管理不全空家等」に関する制度は、令和5年12月にスタートしたものであり、今後、全国的に様々な試みが行われ、国土交通省からも技術的な助言等が示されることから、これらを参考にして、より実効的な認定基準となるよう随時内容の更新・修正等を行うこととします。

## 2 定義

### (1) 空家等（法第2条第1項）

建築物又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。）をいいます。

### (2) 特定空家等（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をいいます。

- 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

### (3) 管理不全空家等（法第13条第1項）

空家等が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家等をいいます。

## 3 市が実施する調査等

### (1) 市民等から情報提供等があった場合の対応

市は、速やかに現地確認を行います。空家等に該当しないなど、市が対応する必要がない場合を除き、所有者等の調査を行うとともに、適切な管理を促進するために情報の提供や助言等を行い、経過観察を行います。

### (2) 管理不全空家等の物的状態等の調査

市は、法第9条第1項に規定する調査を行います。

具体的には、管理不全空家等に該当する可能性がある空家等の外観目視による調査を行い、空家等の物的状態や立木竹の状態から管理の状況を把握します。

また、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等についても確認します。

※外観目視による調査が困難な場合など、必要に応じて、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行い、また、同者に対し、適切な管理を行う意向等について聞き取り調査を行います。

### (3) 特定空家等の物的状態等の調査

市は、外観目視による調査では足りずに、敷地内に立ち入って状況を観察するなど、空家等の詳しい状況を調査する必要がある場合に、法第9条第2項に規定する調査を行います。

必要に応じて、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告を求めます。

また、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等についても確認します。

## 4 認定に関する考え方

管理不全空家等又は特定空家等の認定に際しては、「3 市が実施する調査等」の結果から明らかになった「空家等の物的状態等」及び「空家等がもたらし得る又はもたらす周辺の状況による悪影響の程度等」を考慮して判断することとし、それぞれの基準は次のとおりとします。また、空家等の所有者等に適切な管理を強く促す観点から、「空家等の物的状態等を判断する基準」のいずれか一つでも明らかに該当し、かつ周辺への悪影響の程度が大きいと判断される場合は、管理不全空家等に認定することとします。

なお、特定空家等については、指導や勧告の先に、命令、代執行といった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、認定に当たっては法第8条の規定に基づき設置している市の附属機関である相模原市空家等対策協議会において意見聴取をするなど、慎重に手続きを進めていきます。

### (1) 空家等の物的状態等を判断する基準

以下に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示しています。なお、こ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きます。

#### ①保安上危険に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
建築物等の倒壊	建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li> <li>・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。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li> <li>・雨水浸入の痕跡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜</li> <li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li> <li>・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。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。）同士のずれ</li> </ul>
	門、塀、屋外階段等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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、腐食等又</li> </ul>

			は構造部材同士のずれ
	立木	・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	・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
擁壁の崩壊		・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の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	・擁壁の一部の崩壊又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、水のしみ出し又は変状
部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	・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	・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 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、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
	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支持部分の破損、腐朽等	・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又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
	立木の枝	・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	・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
部材等の飛散	屋根ふき材、外装材、看板等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、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
	立木の枝	・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	・立木の大枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

②衛生上有害に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
石綿の飛散		・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	・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
健康被害の誘発	汚水等	・排水設備（浄化槽を含む。）の破損等	・排水設備（浄化槽を含む。）からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備（浄化槽を含む。）の破損等
	害虫等	・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	・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、多量の腐敗したごみ等
	動物の糞尿等	・ 糞尿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 ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

### ③景観悪化に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響	管理不全空家等	特定空家等
景観の悪化	・ 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 ・ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

### 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

放置した場合の悪影響	管理不全空家等	特定空家等
汚水等による悪臭の発生	・ 排水設備（浄化槽を含む。）の破損等又は封水切れ ・ 糞尿、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	・ 排水設備（浄化槽を含む。）の汚水等による悪臭の発生 ・ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備（浄化槽を含む。）の破損等 ・ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
不法侵入の発生	・ 開口部等の破損等	・ 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
落雪による通行障害等の発生	・ 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・ 雪止めの破損等	・ 頻繁な落雪の形跡 ・ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
立木等による破損・通行障害等の発生	・ 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	・ 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
動物等による騒音の発生	・ 糞尿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	・ 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
動物等の侵入等の発生	・ 糞尿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	・ 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

## (2) 空家等もたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等の基準

### ①周辺の状況による悪影響の程度

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判断します。

### ②空家等の状況による悪影響の程度

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します。

### ③その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の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、悪影響の程度を適宜判断することとなります。

## 参考

### (1) 所有者等に対する措置等

#### ①空家等の所有者等の責務

法第5条において、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、市等が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないと規定されています。

#### ②所有者等による空家等の適切な管理の促進

本市としては、「所有者等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（以下（3）参照）」に即した適切な管理がなされていない空家等の所有者等に対し、法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

#### ③管理不全空家等の所有者等に対する措置

それでも改善されず、本基準に基づき、「管理不全空家等」と認定した場合は、所有者等に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導し、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認められる場合は、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をします（勧告されると、固定資産税等の住宅用地特例の対象外となります。）。

#### ④特定空家等の所有者等に対する措置

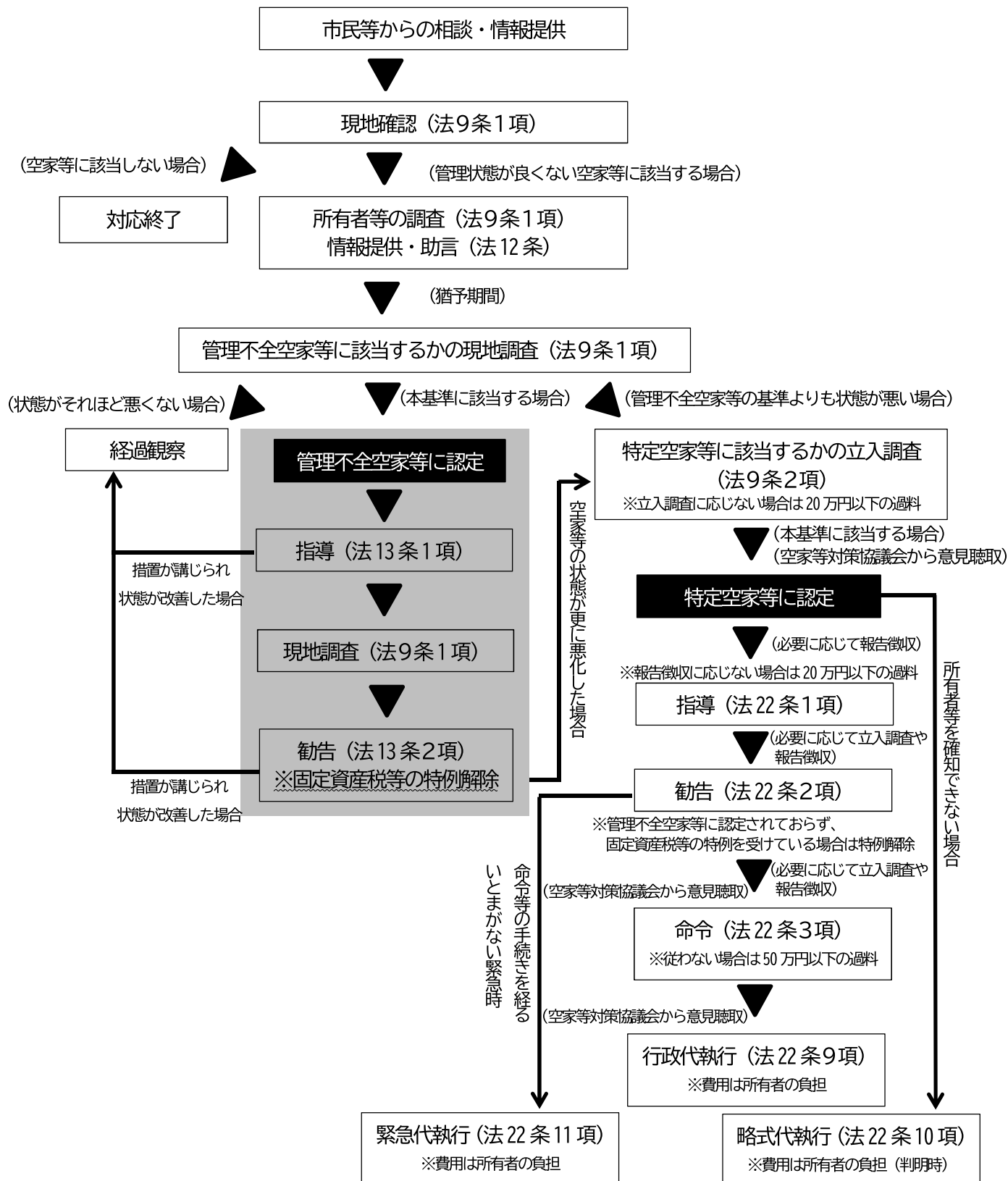
本基準に基づき、「特定空家等」と認定した場合は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう指導し、なお、状態が改善されないと認める場合は、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します（勧告されると、固定資産税等の住宅用地特例の対象外となります。）。

その後、正当な理由がなくその勧告に係る措置を取らなかった場合において、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じ、それでも措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は命令の期限までに完了の見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行による是正措置を行っていきます。

(2) 市民等からの相談・情報提供から措置への流れ

市民等からの空家等に関する相談や情報提供があった場合は、基本的に以下の流れで対応します。

なお、報告徴収及び立入調査は、必要最小限度の範囲で行い、空家等の状態により調査等を省略する場合があります。また、危険が切迫している空家等の所有者等に対しては、法第12条に基づく情報提供・助言を経ないで特定空家等の認定手続きを進めることや、指導以降の措置を迅速に行うことがあります。



### (3) 所有者等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

(国土交通大臣及び総務大臣が定めた法第6条に規定する「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」より引用)

#### ① 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

空家等は私有財産であるが、その適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観等の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。そのため、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されているところである。

また、空家等の適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、空家等を活用することができる状態が維持され、将来的な所有者等による空家等の活用や、空家等の活用を通じた公共の福祉の増進や地域の活性化にも寄与することが期待できる。

こうした観点から、当面、空家等の活用や除去ができない場合には、次の点を踏まえつつ、所有者等による空家等の適切な管理の確保を図ることが重要である。

#### ② 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を以下に掲げる。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようするための以下に掲げる指針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、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が考えられる。

#### (管理の指針)

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲げる例を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の点検を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託することが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。



## ①保安上危険の防止のための管理

### ・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾斜、屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、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、腐食等若しくは構造部材同士のずれ（以下「構造部材の破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

### ・擁壁の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的な水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

### ・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の太枝の落下を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の太枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

### ・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の太枝の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の太枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

## ②衛生上有害の防止のための管理

### ・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

### ・健康被害の誘発の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要である。

### ③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

### ④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

#### ・悪臭の防止

汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

#### ・不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

#### ・落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

#### ・立木等による破損・通行障害等の防止

立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要である。

#### ・動物等による騒音・侵入等の防止

動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。