

管理不全空家等について

管理不全空家等	特定空家等
空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第1項において、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とされています。	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てい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家等とされています。

管理不全空家等について

特定空家等又は管理不全空家等であるか否かの判断

「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、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する必要がある。

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)

- ・ 保安上危険に関して参考となる基準
- ・ 衛生上有害に関して参考となる基準
- ・ 景観悪化に関して参考となる基準
- ・ 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

< 参考 >

ガイドライン一部抜粋

◆ 保安上危険に関して参考となる基準

○ 建築物

(特定空家等)

- ・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又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・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、腐食等又は構造部材同士のずれ

(管理不全空家等)

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水浸入の痕跡

○ 立木

(特定空家等)

- ・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

(管理不全空家等)

- ・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

◆ 衛生上有害に関して参考となる基準

○ 汚水等

(特 定 空 家 等)

- ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）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の破損等

(管理不全空家等)

- ・排水設備の破損等

◆ 景観悪化に関して参考となる基準

(特 定 空 家 等)

- ・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

(管理不全空家等)

- ・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
- ・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

◆ 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

(特 定 空 家 等)

- ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）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

(管理不全空家等)

- ・排水設備の破損等又は封水切れ
- ・駆除、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

特定空家等又は管理不全空家等の流れ

< 状態 >

【良】

空家の発生

活 用

新設

住宅用地特例解除
(固定資産税増)

新設

管理不全空家等

指導→**勧告**

悪化の防止
(管理の確保)

住宅用地特例解除
(固定資産税増)

【悪】

特定空家等

指導→**勧告**→命令→代執行

令和 2 年度実態調査 管理不全空家等

- 空家等1,010 件のうち、111 件を管理状況が「不良」と判定した。うち30 件は周囲に悪影響をおよぼすおそれがあり、特定空家等の候補となりうる物件である。
- 「不良」の内訳を見ると、生活環境が63 件で最も多く、次いで保安が57 件、景観が38 件となっており、衛生は1 件のみだった。
- 衛生や景観において「やや不良」または「不良」がある物件は、それ単独で該当しているものは少なく、保安や生活環境も「やや不良」または「不良」ある物件が多かった。

管理状態	A: 良好		B: やや不良		C: 不良		周囲に悪影響あり		計
管理不全空家判定	351	34.8%	548	54.3%	111	11.0%	30	3.0%	1,010 100.0%
Ⅰ 保安	604	59.8%	349	34.6%	57	5.6%	5	0.5%	
Ⅱ 衛生	939	93.0%	70	6.9%	1	0.1%	1	0.1%	
Ⅲ 景観	703	69.6%	269	26.6%	38	3.8%	12	1.2%	
Ⅳ 生活環境	542	53.7%	405	40.1%	63	6.2%	20	2.0%	

青梅市のこれまでの取組

(1) 空家の発生予防

- ・ 住宅所有者等の責務や空家等が引き起こす問題の周知
パンフレット等の自治会回覧のほか、固定資産税の納税通知書を活用し、情報発信を実施。
- ・ 冊子の作成
令和6年3月に、冊子「あなたの空き家大丈夫ですか？」を作成住宅課窓口、市民課窓口にて配付を実施。
- ・ 住宅所有者等の相談
専門家を相談員に招いた「青梅市定例住宅相談会」および「青梅市住宅なんでも相談会」を開催。

令和5年度実績	
住宅定例相談会	23件
住宅なんでも相談会相談件数	22件

- ・ 木造住宅耐震化補助

令和5年度実績	
耐震診断	6件
耐震改修	3件

※ 令和3年度から都の補助金を活用し補助金額を増額。

青梅市のこれまでの取組

(2) 空家等の利活用の促進

空 家 バンク	令5年度							
	登録：4件			成約：2件		令和6年6月7日時点 登録件数：4件		
空家等 活用支 援事業	対象と なる事 業	地域交流拠点としてのリ フォーム		空家バンク登録物件を購入 した方が行うリフォーム		空家バンク登録物件をDIY 型賃貸借契約で借り受けた 方が行うリフォーム		空家バンク 登録予定登 録物件の家 財道具片付 け
	区 分	市の行う移住・ 定住促進施策と 連携する事業	自由提案 型事業	移住者が実 施するもの	移住者以外 が実施する もの	移住者が実 施するもの	移住者以外 が実施する もの	
	実 績	0件	0件	0件	0件	0件	0件	5件

※ 記載内容以外にも条件あり

青梅市のこれまでの取組

(3) 空家等の適切な管理の促進

- ・ 管理不全の空家等
近隣住民から寄せられた相談や苦情、実態調査から把握した情報などをもとに、所有者等に対し、定期的かつ適切な管理を依頼するなど働きかけの実施。
- ・ 空家等の管理に悩む所有者等
シルバー人材センターの案内や、関連する市の支援制度の紹介。
- ・ 周辺環境に著しく悪影響をおよぼしている空家等
庁内検討委員会にて協議の上、特定空家等に認定し、助言・指導といった法にもとづく措置を行い、法施行から令和2年度までに合計2件を特定空家等に認定しましたが、すべて除却により解消。
- ・ 今後について
管理不全空家等と思われる空家所有者への適正管理の依頼の実施。