

国立市管理不全空家等及び特定空家等
認定基準

令和8年8月
国立市

目次

1 趣旨・目的.....	2
2 基本的な考え方（対応方針）	2
3 判断基準	2
4 管理不全空家等の認定について	3
5 管理不全空家等に対する措置について（認定後）	3
6 管理不全空家等と特定空家等との関係について	4
7 特定空家等の認定について	4
8 特定空家等に対する措置について（認定後）	4
9 本基準の改定について	7
【別表】	
・ 国立市管理不全空家等及び特定空家等認定調査票	8
【フローチャート】	
・ 管理不全空家等に対する措置の流れ.....	10
・ 特定空家等に対する措置の流れ.....	11

1 趣旨・目的

本基準は、国立市内の空家等※1の所有者等※2に対し、空家等の適切な維持管理の徹底を促し、もって国立市の良好な生活環境を維持・保全することを目的とし、「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「空家法」という。）第13条第1項に規定する「管理不全空家等」及び第2条第2項に規定する「特定空家等」を認定するため、国が定める「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）（以下「ガイドライン」という。）」の第2章「管理不全空家等及び特定空家等」の判断の参考となる基準及び〔別紙1〕から〔別紙4〕までに示される内容を踏まえ、国立市としての基準（以下「本基準」という。）を定めるものである。

※1 「空家等」：建築物又はこれに附属する工作物であつ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。第14条第2項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（空家法第2条第1項）

※2 「所有者等」：空家等の所有者又は管理者（空家法第5条）

2 基本的な考え方（対応方針）

空家法第5条では、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、国又は地方公共団体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、と規定している。このため、国立市に所在する空家等で、適切な管理がなされていない空家等については、当市ではその所有者等に対し、空家法第12条の規定に基づき、情報提供や助言等を行い、自主的な改善を促しているところである。

しかしながら、上記の働きかけにも関わらず所有者等の責務に基づく管理が一向に行われず、周辺環境や通行人等に対する重大な問題等が発生している場合、本基準に示す状態にある空家等については、管理不全空家等又は特定空家等であると認定することとする。

3 判断基準

管理不全空家等及び特定空家等の認定にあたっては、国のガイドラインを踏まえて定めた別表「国立市管理不全空家等及び特定空家等認定調査票」（以下「調査票」という。）による調査結果の他、それまでの指導経過、所有者等の状況等、当該空家等がもたらす周辺への影響の程度も考慮し、総合的な観点から管理不全空家等及び特定空家等の認定可否を検討する。

4 管理不全空家等の認定について

管理不全空家等の認定にあたっては、空家法第12条による情報提供や助言の通知を複数回送付しても、改善されず、近隣住民から相談があるなど、近隣に悪影響を及ぼしている場合は、職員による現地調査及び別に定める建築、環境、衛生等の庁内関係部署で構成する「国立市管理不全空家等認定等庁内検討会議」において管理不全空家等の認定可否について協議した結果に基づき、国立市長（以下「市長」という。）が管理不全空家等の認定をする。ただし、管理不全空家等の認定可否について、必要と認める場合には、「国立市空家等対策審議会条例」（平成31年3月27日条例第3号）に基づいて設置する「国立市空家等対策審議会」（以下「審議会」という。）に諮問・答申を行うことも可とする。

また、当該認定の結果については、認定後に開催する直近の審議会において報告・意見聴取する。

5 管理不全空家等に対する措置について（認定後）

（1）指導（空家法第13条第1項）

管理不全空家等と認定した場合、管理不全空家等の所有者等に対し、市長は空家法第13条第1項により指導する。

（2）勧告（空家法第13条第2項）

① 勧告の実施についての判断

指導を複数回したが、管理不全の状況が改善されない場合、空家法第13条第2項による勧告について、「国立市管理不全空家等認定等庁内検討会議」において勧告の実施方針について協議の上、決定する。ただし、勧告の実施可否について必要に応じて審議会に諮問・答申を行うことも可とする。

市長は「国立市管理不全空家等認定等庁内検討会議」での協議結果に基づき、勧告の実施について判断する。

② 勧告の実施

管理不全空家等の所有者等に対して、市長は勧告書の送付をもって勧告を実施する。

なお、勧告書には、勧告に係る措置を実施した場合は、速やかに市長に報告する旨を記載する。

③ 審議会への報告・意見聴取

勧告の実施については勧告後に開催する直近の審議会において報告・意見聴取する。

④ 勧告を実施した管理不全空家等の状況確認及び所有者等への働きかけ

勧告した管理不全空家等の状況を把握するため、定期的に現地を訪問し、状況を確認する。そして、問題が改善されていない場合は、勧告内容の実施に向け、所有者等に対して指導するなどの働きかけを行う。

(3) 庁内税務部局への情報提供

空家法第 13 条第 2 項による勧告をした場合は、速やかに、庁内税務部局に情報提供する。その後、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることになる。

なお、勧告後に、管理不全の状況が改善された場合は、当該部署に対し勧告の撤回について通知する。

6 管理不全空家等と特定空家等との関係について

管理不全空家等に認定した後、空家法第 13 条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導、勧告したものの、その状態が改善されず、悪化した場合は、当該管理不全空家等について特定空家等に認定することを検討する。

7 特定空家等の認定について

特定空家等の認定にあたっては、管理不全な状況にあり危険度が高いと思われる空家等に対して、調査票を用いて複数の職員による空家等の現地調査（空家法第 9 条第 2 項に規定されている立入調査を含む）等を行い、特定空家等と判断すべき空家等がある場合は、市長は認定可否について審議会に諮問する。

審議会は、諮問に応じて、当該空家等について特定空家等の認定可否について審議を行い、その審議の結果について市長に答申する。

市長は、審議会からの答申及び当該空家等の管理状況等を踏まえ、特定空家等の認定可否を決定する。

8 特定空家等に対する措置について（認定後）

(1) 助言又は指導（空家法第 22 条第 1 項）

市長は、審議会からの答申を踏まえ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て空家法第 22 条第 1 項に基づき、除却、修繕、立木竹の伐採その他の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助言又は指導を実施する。

(2) 勧告（空家法第 22 条第 2 項）

① 勧告の実施についての判断

助言又は指導をしても措置が実行されず、状況が改善されない場合、市長は、空家法第 22 条第 2 項による勧告の実施について判断する。

② 勧告の実施

特定空家等の所有者等に対して、市長は勧告書の送付をもって勧告を実施する。

なお、勧告書には、勧告に係る措置を実施した場合は、速やかに市長に報告する旨を記載する。

③ 審議会への報告・意見聴取

勧告の実施については勧告後に開催する直近の審議会において報告・意見聴取する。

(3) 庁内税務部局への情報提供

空家法第 22 条第 2 項による勧告をした場合は、速やかに、庁内税務部局に情報提供する。その後、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることになる。

なお、勧告後に、管理不全の状況が改善された場合は、当該部署に対し勧告の撤回について通知する。

(4) 命令（空家法第 22 条第 3 項）

① 審議会への諮問・答申

勧告で示した措置をと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、市長は空家法第 22 条第 3 項による命令について、審議会に諮問する。審議会は、市長からの諮問に応じて、特定空家等の命令に関する審議を行い、その結果について市長に答申する。市長は、審議会からの答申を踏まえ、命令の実施について判断する。

② 事前の通知書の送付（空家法第 22 条第 4 項）

市長は特定空家等の所有者等に対して空家法第 22 条第 3 項に基づき、相当の猶予期限をつけて、勧告で示した措置を実施するよう命令する。命令する場合は、事前に空家法第 22 条第 4 項にもとづく通知書を送付し、特定空家等の所有者等又は代理人に対して、あらかじめ、命令の内容とその事由、意見書の提出又は公開による意見聴取の請求ができる旨を周知する。そして、意見書の提出があった場合又は公開による意見聴取をした場合は、措置内容の妥当性について判断する。

③ 命令の実施

以下の場合に、特定空家等の所有者等に対して、市長は命令書の送付をもって命令を実施する。

ア 上記（4）②の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合

イ 上記（4）②の事前の通知書の交付を受けた日から 5 日以内に意見聴取の請求がなかった場合

ウ 意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該指導措置が不当でないと認められた場合

④ 標識の設置及び公示（空家法第 22 条第 13 項・第 14 項）

命令した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、標識を設置するとともに、命令した旨を公示する。

(5) 行政代執行（空家法第 22 条第 9 項）

① 審議会への諮問・答申

特定空家等の所有者等に対し必要な措置を命令してもなお、措置を履行せず（措置が不十分な場合も含む）特定空家等の状況が改善されない場合は、市長は空家法第 22 条第 9 項による代執行について、審議会に諮問する。審議会は、市長からの諮問に応じて、特定空家等の代執行に関する審議を行い、その結果について市長に答申する。市長は、審議会からの答申を踏まえ、行政代執行法に従い代執行の実施について判断する。

② 文書による戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）

特定空家等の所有者等に対し、相当の履行期限を定め、その期限までに義務（代執行する措置内容）の履行がなされないときは、市長は代執行を実施する旨を文書で戒告する。

③ 代執行令書（行政代執行法第 3 条第 2 項）

特定空家等の所有者等が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市長は以下の内容を示した代執行令書をもって通知する。

ア 代執行をなすべき時期

イ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名

ウ 代執行に要する費用の概算による見積額

④ 代執行（行政代執行法第 2 条）

代執行令書による通知の後、市長は適切な時期に代執行する。

⑤ 費用の徴収（行政代執行法第 5 条・第 6 条）

市長は、代執行に要した一切の費用を、特定空家等の所有者等から徴収するため、納付命令書を送付する。費用の徴収については、国税滞納処分の例※による強制徴収が認められ、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

※国税滞納処分の例とは

納税の告知（国税通則法（昭和 37 年法律第 66 号）第 36 条第 1 項）、督促（同法第 37 条第 1 項）、財産の差押え（国税徴収法（昭和 34 年法律第 147 号）第 47 条）、差押財産の公売等による換価（同法第 89 条以下、第 94 条以下）、換価代金の配当（同法第 128 条以下）の手順。

9 本基準の改定について

本基準は今後、空家法に基づく措置の事例等の知見の集積や、空家法の改正といった制度の変更、その他空家等を取り巻く状況の変化等を踏まえて、適宜見直す。本基準を改定するときは、市長は審議会に諮問し、答申を得た上で改定を行う。

国立市管理不全空家等及び特定空家等認定調査票

項 目	例 示	調査結果(該当するものに○)	
		(A)例示に該当する	(B)現時点では例示に該当しないが、そのまま放置すれば該当するおそれがある
「保安上危険」に関して参考となる基準			
建築物等の倒壊	1 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜がある		
	2 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形または外装材の剥落、脱落がある		
	3 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の構造部材（基礎、柱、はり、床組、その他の構造耐力上主要な部分）の破損、腐朽、蟻害、腐食等または構造部材同士のずれがある		
	4 雨水侵入の痕跡がある	※	
	5 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜がある		
	6 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等または構造部材同士のずれがある		
	7 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜がある		
	8 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽がある		
擁壁の崩壊	9 擁壁の一部の崩壊または著しい土砂の流出がある		
	10 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、水のしみ出しまたは変状がある		
	11 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にある	※	
部材等の落下・飛散	12 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落または脱落がある		
	13 落下または飛散のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材もしくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損またはこれらの支持部材の破損、腐食などがある		
	14 軒、バルコニーその他の突出物の脱落がある		
	15 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またはこれらの支持部分の破損、腐朽などがある		
	16 立木の太枝の脱落または飛散がある		
	17 落下または飛散のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れまたは腐朽がある		
コメント欄			

※(A)欄を設けていない項目は、ガイドライン上、管理不全空家等の状態例として整理されているため、当該状態に該当する場合はB欄に○を付け、B欄の該当数に含める。

項 目	例 示	調査結果(該当するものに○)	
		(A)例示に該当する	(B)現時点では例示に該当しないが、そのまま放置すれば該当するおそれがある
「衛生上有害」に関して参考となる基準			
石綿の飛散	18 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出または石綿使用部材の破損等がある		
健康被害の誘発	19 排水設備（浄化槽を含む）からの汚水等の流出がある		
	20 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）の破損等がある		
	21 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生がある		
	22 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がある		
	23 敷地等の著しい量の動物の糞尿等がある		
	24 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がある		
コメント欄			

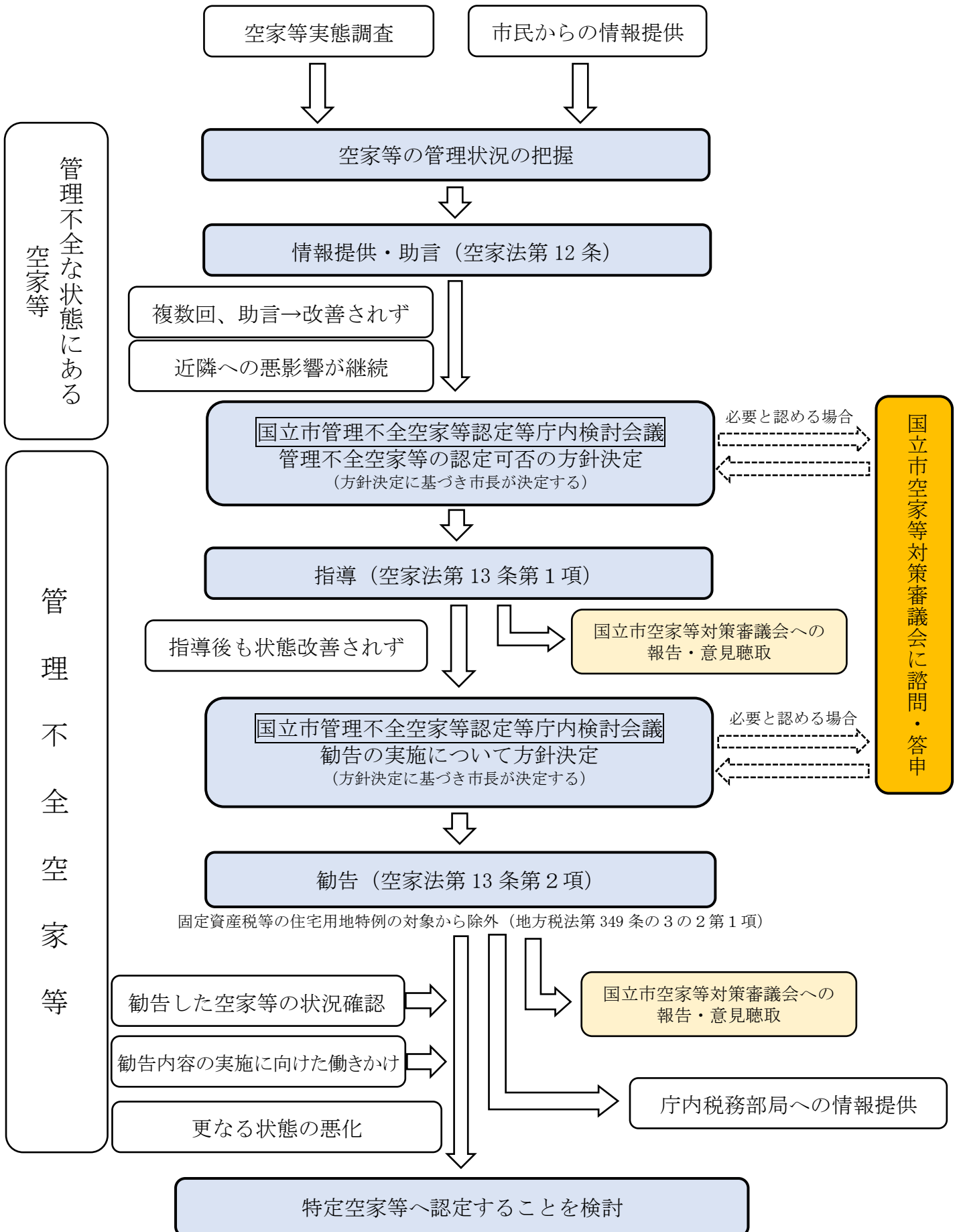
項 目	例 示		調査結果(該当するものに○)	
			(A)例示に該当する	(B)現時点では例示に該当しないが、そのまま放置すれば該当するおそれがある
「景観悪化」に関して参考となる基準				
景観の悪化	25	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損または汚損が認められる状態となっている		
	26	著しく散乱、または山積した敷地等のごみ等がある		
コメント欄				

項 目	例 示		調査結果(該当するものに○)	
			(A)例示に該当する	(B)現時点では例示に該当しないが、そのまま放置すれば該当するおそれがある
「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				
汚水等による悪臭の発生	27	排水設備（浄化槽を含む）の汚水等による悪臭の発生がある		
	28	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）の破損等がある		
	29	敷地等の動物の糞尿等または腐敗したごみ等による悪臭の発生がある		
	30	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または多量の腐敗したごみ等がある		
不法侵入の発生	31	不法侵入（子供含む）の形跡がある		
	32	不特定の者（子供含む）が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等がある		
立木等による破損・通行障害等の発生	33	周囲の建築物の破損また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がある		
動物等による騒音の発生	34	著しい頻度また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がある		
動物等の侵入等の発生	35	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がある		
コメント欄				

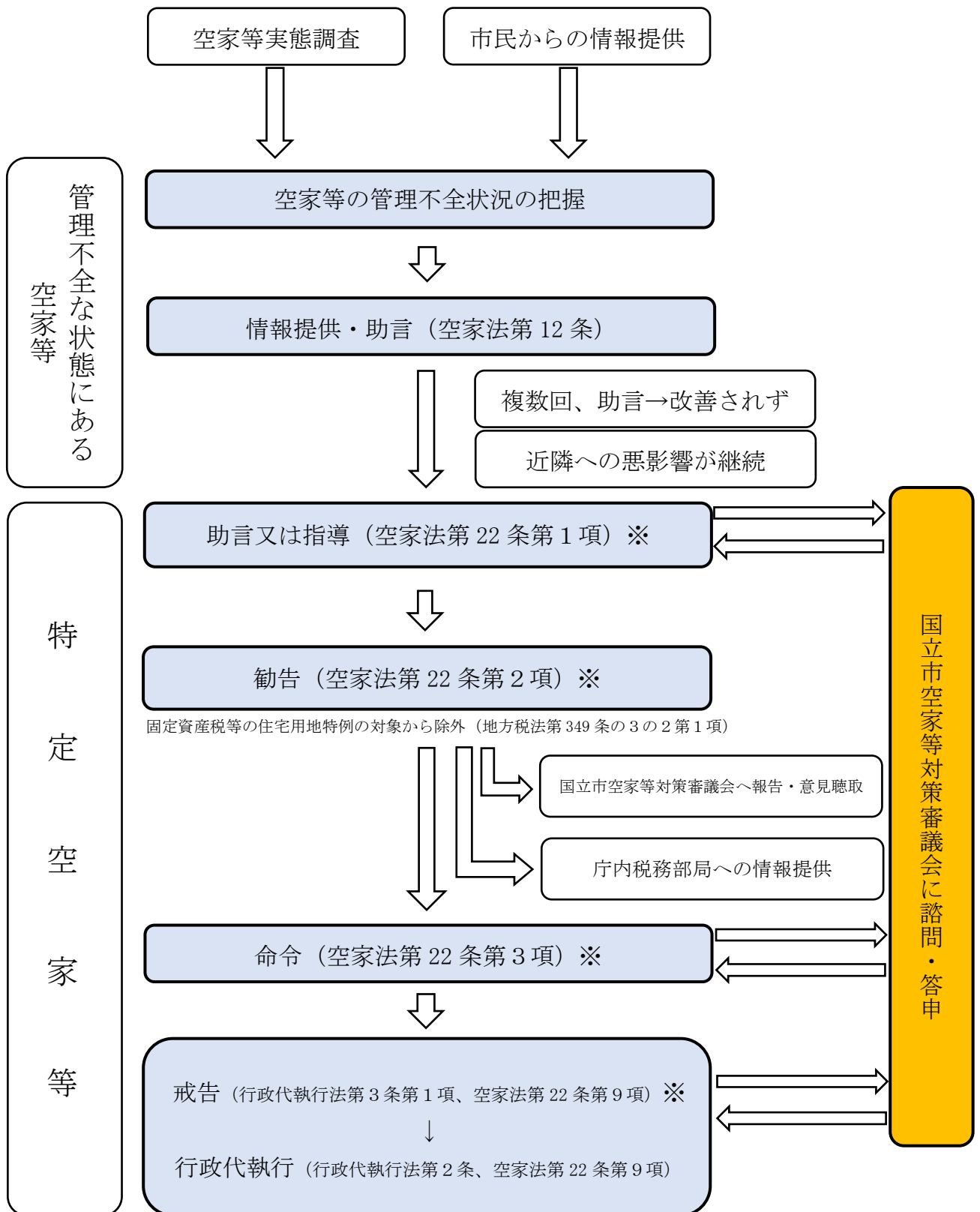
	(A)例示に該当する	(B)現時点では例示に該当しないが、そのまま放置すれば該当するおそれがある
該当した項目の数		

「保安上危険」の項目で (A)に一つでもあてはまる場合 または「保安上危険」以外の項目で (A) に2つ以上あてはまる場合：特定空家等候補として判断
「保安上危険」の項目で (B)に一つでもあてはまる場合 または「保安上危険」以外の項目で (B) に2つ以上あてはまる場合：管理不全空家等候補として判断

【管理不全空家等に対する措置の流れ】



【特定空家等に対する措置の流れ】



※市長が決定する。