

宇治市空き家等対策計画に基づく新たな取組みについて

令和5年12月に「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（以下「法」という。）」が施行されたこと等を踏まえ、宇治市では、令和6年3月に策定した「宇治市空き家等対策計画(第2期)」において、管理不全空家等の所有者等に対する指導、勧告等や相続財産清算制度の活用などの取り組みを位置づけるとともに、この間、その実施に向け検討を行ってまいりました。

この度、「宇治市特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」を取りまとめ、相続財産清算制度の活用と合わせて、令和7年4月から運用を開始いたしますのでご報告いたします。

1. 管理不全な空き家等への対応フロー

適切に管理されていない空き家等の所有者等に対しては、**資料**のフローに基づき対応していく。

2. 宇治市特定空家等及び管理不全空家等の判断基準（**別紙**参照）

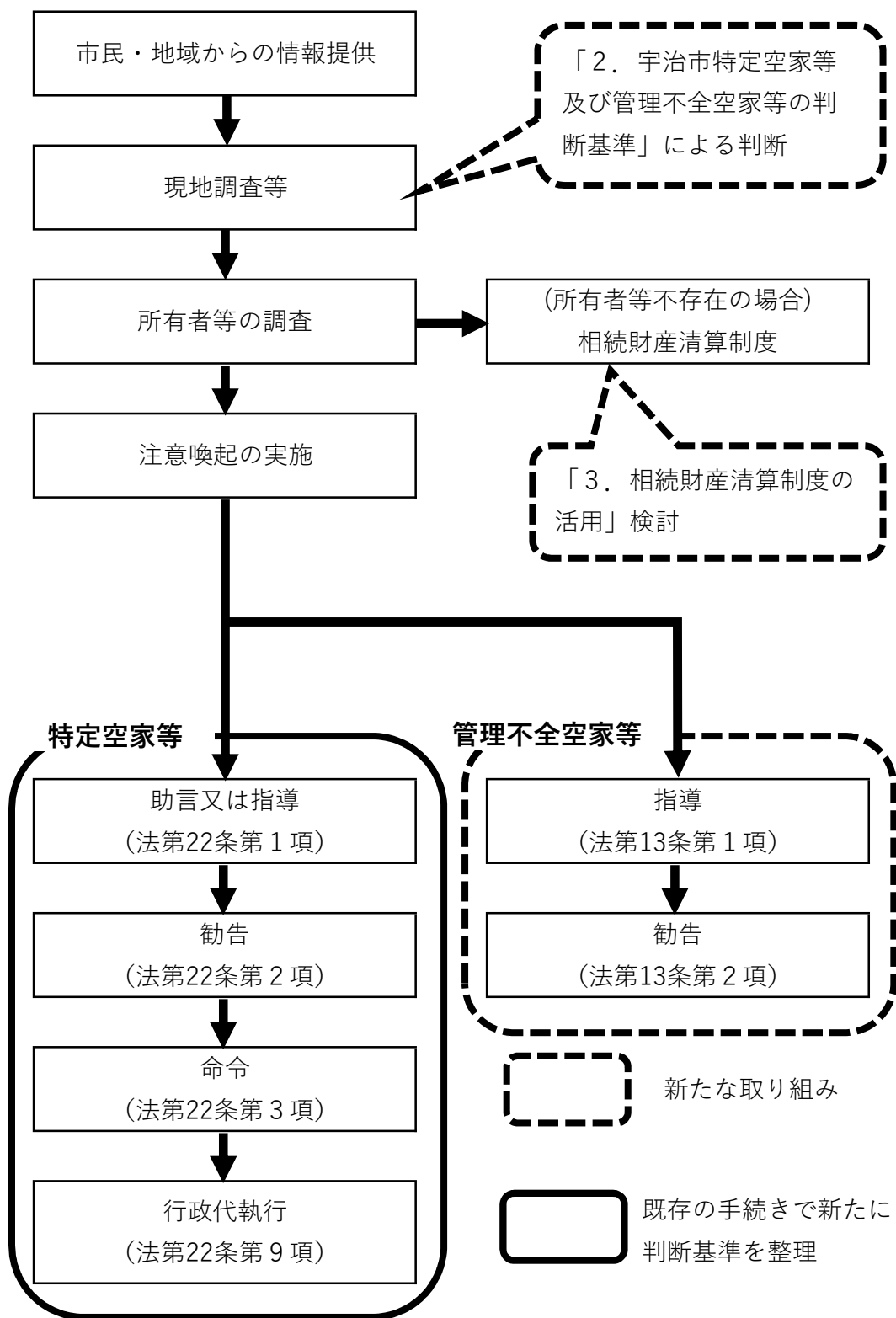
目的：法に規定する特定空家等及び管理不全空家等に該当する状態か否かを判断するための基準を定めるもの。

対応方針：基準に基づき特定空家等及び管理不全空家等に該当する状態か否かを判断し、注意喚起を行う。状況に改善が見られない場合、周辺への悪影響を総合的に勘案して、指導・勧告等を行う。

3. 相続財産清算制度の活用

制度概要：相続人の存在、不存在が明らかでないとき、利害関係人等が、家庭裁判所に相続財産の清算人選任の申立てができる制度。法の改正により、空き家等の適切な管理を理由として、市町村長による選任の申立てが可能となった(法第14条第1項)。

対象：宇治市において調査した結果、相続人が存在しない、または、相続人全員が相続放棄をした空き家。



宇治市特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

令和 7 年 3 月

宇治市建設部住宅課

目次

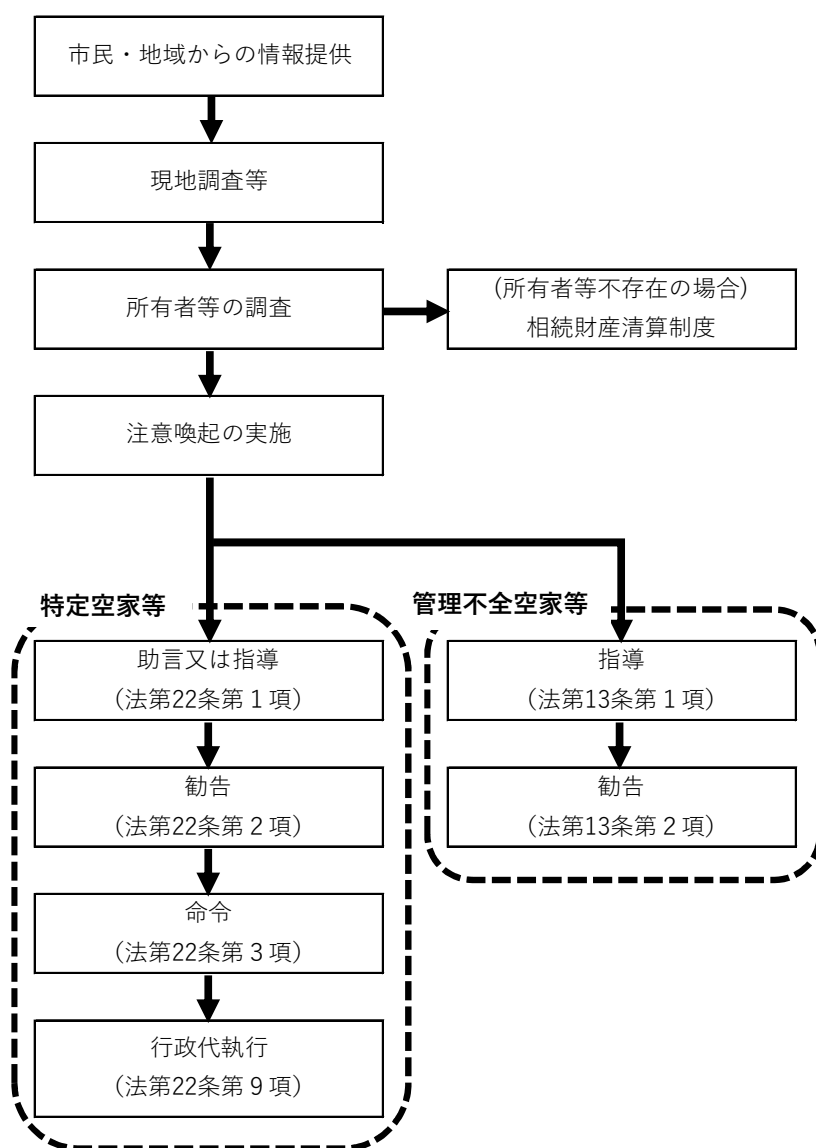
1. 適切に管理されていない空き家等への対応について	1
2. 「宇治市特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」の策定目的について	2
3. 判断基準	3
(1) 保安上危険に関して参考となる基準	3
(2) 衛生上有害に関して参考となる基準	5
(3) 景観悪化に関して参考となる基準	5
(4) 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	6
【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)	7

1. 適切に管理されていない空き家等への対応について

近年、適切に維持管理されていない空き家等が市民の生活環境に大きな影響を与えることなどが社会問題となっており、宇治市では空き家等の所有者等に対し、空き家等の適切な管理を促しています。

空き家等は所有者等が自ら適切な管理に努める必要がありますが、市から注意喚起を行っても管理状況が改善されない空き家等の所有者等に対しては、空き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)に基づいて、特定空き家等(法第2条第2項)や管理不全空き家等(法第13条第1項)として、指導や勧告等を行っていくこととします。対応の流れは下図のとおりです。

管理不全な空き家等への対応フロー



2. 「宇治市特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」の策定目的について

本判断基準は、法に規定する特定空家等及び管理不全空家等に該当する状態か否かを判断するための基準を定めるものです。

○空家等とは（法第2条第1項）

空家等とは、建築物と附属しているもの（看板など）のうち、居住やその他の使用がなされていないことが常態（概ね1年）となっているものとその敷地のことです。敷地内の立木など土地に定着しているものも含まれます。

○特定空家等とは（法第2条第2項）

特定空家等とは、「建築物等の倒壊の危険がある状態」や「害虫等が発生し衛生上有害となる状態」など、そのまま放置すれば周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等です。

特定空家等に該当する空家等は、「3. 判断基準」に掲げる項目の「特定空家等」に掲げるいずれかの状態が認められるものとします。

○管理不全空家等とは（法第13条第1項）

管理不全空家等とは、そのまま放置すれば、「特定空家等」に該当することとなる状態にある空家等です。

管理不全空家等に該当する空家等は、「3. 判断基準」に掲げる項目の「管理不全空家等」に掲げるいずれかの状態が認められるものとします。

なお、法の規定による指導や勧告等は、本基準による判断を踏まえたうえで、当該空家等の周辺の状況及び当該管理不全状態による周辺への悪影響を総合的に勘案して行います。

3. 判断基準

(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

ア. 建築物

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 建築物	—	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
b. 屋根・外装材	屋根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屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
c. 構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分）	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	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、腐食等又は構造部材同士のずれ
d. その他	雨水浸入の痕跡	—

イ. 門、塀、屋外階段等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 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

ウ. 立木

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 立木	—	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
	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幹の腐朽

② 擁壁の崩壊

ア. 擁壁

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 擁壁	—	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	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
	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	—

③ 部材等の落下

ア. 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 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
	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	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

イ. 軒、バルコニーその他の突出物

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 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
	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	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

ウ. 立木の枝

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 立木の枝	—	立木の大枝の脱落
	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	落下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

④ 部材等の飛散

ア. 屋根ふき材、外装材、看板等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 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
	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	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

イ. 立木の枝

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 立木の枝	—	立木の大枝の飛散
	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	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

① 石綿の飛散

ア. 石綿

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 石綿	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

② 健康被害の誘発

ア. 汚水等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 汚水等の流出	—	排水設備からの汚水等の流出
b. 排水設備（浄化槽を含む）	排水設備の破損等	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

イ. 害虫等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 害虫等の発生	—	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
b. 水たまり、ごみ等	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	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

ウ. 動物の糞尿等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 動物の糞尿等	—	敷地等の著しい量の動物の糞尿等
b. 動物の棲みつき	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	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

① 景観の悪化

ア. 屋根ふき材、外装材、看板等

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 屋根ふき材、外装材、看板等	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	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損

イ. 敷地内の状態

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. ごみ等	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	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

(4) 周辺的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

ア. 汚水等による悪臭の発生

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 排水設備の汚水等	—	排水設備の汚水等による悪臭の発生
b. 排水設備	排水設備の破損等又は封水切れ	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
c. 動物の糞尿等、ごみ等	—	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
d. 動物の棲みつき、ごみ等	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	—

② 不法侵入及び火災の発生

ア. 不法侵入の発生

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 不法侵入の形跡	—	不法侵入の形跡
b. 開口部等	開口部等の破損等	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

イ. 火災の発生

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 可燃物等	適切に管理されておらず、可燃物等が敷地内に放置されている状態	著しく散乱し、又は山積した敷地等の可燃物等

③ 立木等による破損・通行障害等の発生

ア. 立木等による破損・通行障害等の発生

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 立木の枝等	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

④ 動物等による騒音の発生

ア. 動物等による騒音の発生

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 動物の棲みつき	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

⑤ 動物等の侵入等の発生

ア. 動物等の侵入等の発生

確認対象	管理不全空家等	特定空家等
a. 動物等の棲みつき	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	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

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。第十四条第二項において同じ。)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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又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をいう。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、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措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、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るときは、当該指導をした者に対し、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することができる。

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告をすることができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る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、その者に対し、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ずることができる。

4～8 略

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。