

管理不全の空き家空き地への対応

管理不全の空き家空き地については、地域住民等からの通報等により情報を把握し、現地の状況等を調査したうえで、特措法や空家空地条例に基づく措置を講じています。

調査及び措置の手順については、以下のとおりです。

(1) 空き家空き地の調査

地域住民などから相談や通報が寄せられた空き家空き地について、現地調査や登記簿など行政資料の調査などにより、特措法に基づく特定空家等又は空家空地条例に基づく特定類似空家等・特定空地等（以下、「特定空家空地等」という。）に該当するかを総合的に判断します。また、調査にあたっては、必要に応じて特措法又は空家空地条例に基づく立入調査を実施します。

(2) 特措法及び空家空地条例に基づく措置の手順

措置の手順については、特定空家空地等の状態などから、後述する判断基準により措置の範囲を決定したうえで、特措法又は空家空地条例に基づき、「助言又は指導」、「勧告」、「氏名公表」、「命令」の順に実施します。

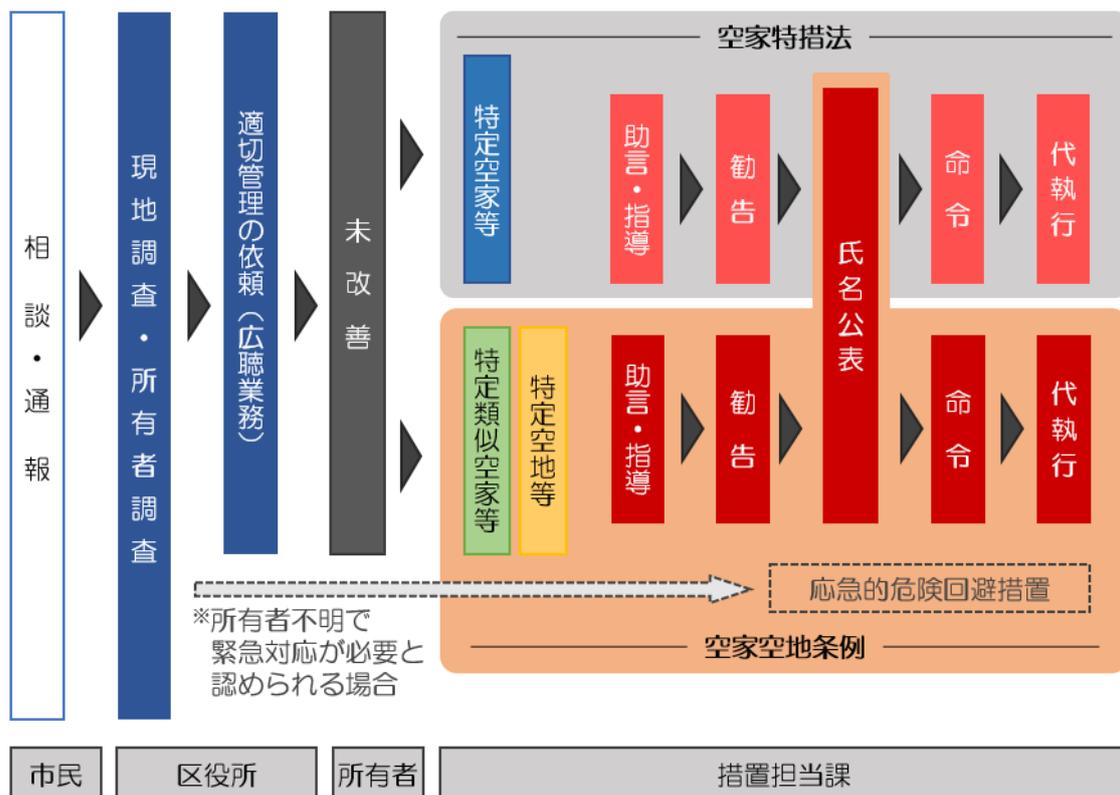
指示する措置の内容は、個人の私有財産である空き家の解体を前提とするものではなく、地域住民等の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとします。

また、「勧告」後、一定期間経過後も必要な措置をとらない所有者等については、空家空地条例に基づき、現地への掲示及びインターネットなどで、その氏名等を公表します。

「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観点から、現地に標識を設置するとともに、インターネットなどで命令内容を公示します。

「命令」された人が改善を履行できないとき、履行が不十分なとき、又は定めた期限までに履行完了の見込みがないときは、周辺に対する生命や身体への危険度の切迫性などを総合的に判断したうえで、必要に応じて、「命令」された人が履行すべき改善を「代執行」します。

なお、「勧告」以降の措置については、市の関連部署により設置する検討会で措置の内容、是非などを検討します。また、毎年1月1日時点で「勧告」を受けている特定空家等については、次年度の固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例が解除されます。（特措法第15条第2項、地方税法第349条の3の2第1項）



【図表1 特定空家空地等に対する措置の流れ】

(3) 特定空家空地等に対する措置を講ずる判断基準

特定空家空地等に対する措置の実施にあたっては、物的状態や周辺への影響についての「判断基準」を設け、それらを総合的に判断したうえで、措置の範囲を決定します。

・ 特定空家空地等の物的状態

空き家空き地の物的状態が、図表4～6のイからニの各状態であるかどうかを判断します。なお、イ又は口の「おそれがある状態」とは、そのまま放置した場合の悪影響について、社会通念上予見できる状態をさすものであり、実現性に乏しい可能性までは含みません。

また、列挙した物的状態は想定される事例であり、地域住民などに悪影響を与えるこれら以外の事例が生じた場合は、市の関連部署で協議の上、適切に判断します。

・ 特定空家空地等の周辺への影響と措置の範囲

措置を講じるうえでは、上記の状態にある当該空き家空き地がもたらす周辺への影響の程度についても考慮する必要があります。図表7～10の判断基準のとおり、空き家空き地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範囲内に、通行人や建築物などが存在し、生命や身体及び財産に被害を受けるなどの状況にあるかないか、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超えないか、また、もたらされる危険などについて切迫性があるかないかなど、悪影響の程度と危険性等の切迫性に応じて措置の範囲を判断します。

(4) 管理不全の空き家空き地に関する相談窓口と関連部署の役割と連携体制

地域住民からの管理不全の空き家空き地に関する相談や通報に対しては、地域住民にとって最も身近で便利な区役所を窓口とします。

相談等があった空き家空き地について、特定空家空地等に該当する場合は、図表2の措置担当課が対応します。また、各担当課で情報共有して連携を図るとともに、措置に係る事務を円滑・迅速に進める必要があるため、全体の状況を把握しながら関連部署の総合調整などのとりまとめを行う部署を建築住宅局安全対策課とします。

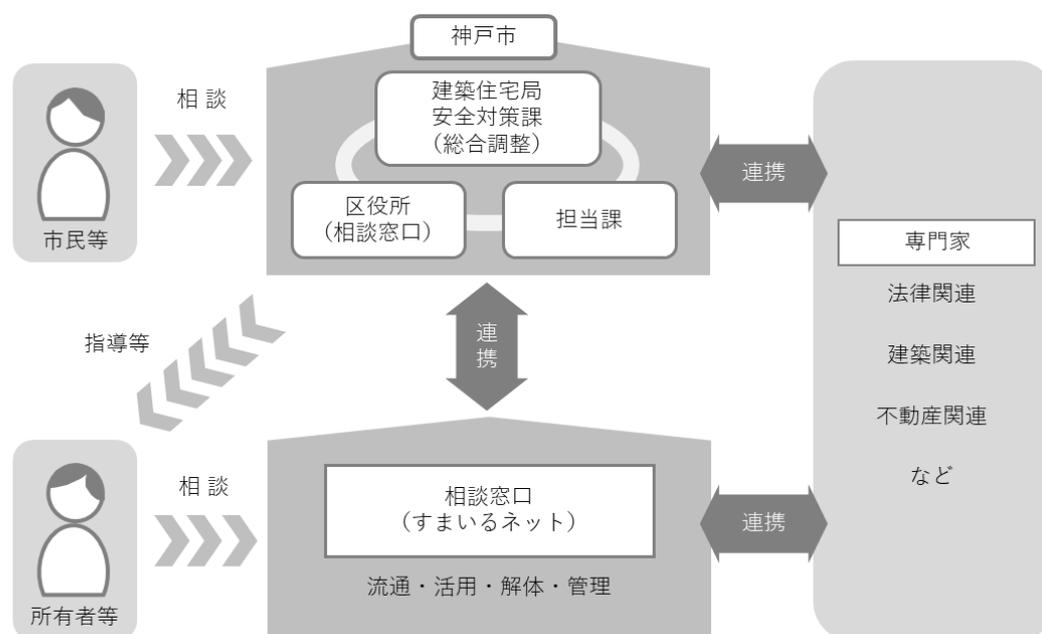
また、勧告が行われた場合、当該特定空家等に係る土地については、固定資産税や都市計画税のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部局に特定空家等への勧告及び勧告解除などの最新情報を提供します。

図表2 特定空家空地等の措置に係る主な担当課

物的状態の分類	担当課
建築物	建築住宅局 安全対策課
擁壁 (宅造規制区域内) ※	建設局 防災課、建設事務所
立木 (公道影響) ※	建設局 道路管理課、建設事務所
雑草 (公道影響) ※	建設局 道路管理課、建設事務所
ごみ、物品	環境局 環境政策課
動物 (衛生害虫)	健康局 生活衛生課、衛生監視事務所
(有害鳥獣)	経済観光局 農政計画課
景観	都市局 景観政策課

※範囲外の場合は建築住宅局安全対策課が担当課

図表3 管理不全の空き家空き地に関する連携体制



図表4 【特定空家等の例】

物的状態の事例		周辺への影響等	特定空家等分類
建築物	建築物の倒壊 部材の脱落・飛散等	建築物の倒壊や部材の飛散等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
	衛生設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散や、衛生設備等の破損により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
	擁壁の崩壊等	擁壁のひび割れや崩壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
雑草・立木	雑草・立木等の繁茂	雑草・立木等の繁茂により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ 生活環境保全
	立木の腐朽・倒壊等	立木の腐朽・倒壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
ごみ・物品	ごみ・物品等の放置等	ごみや物品等の散乱・堆積した状態での放置による臭気の発生、飛散・流出等があり、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ 生活環境保全
		ごみや物品等が大量に散乱・堆積した状態で放置され、または有害危険物質等の放置があり、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
動物	空家等に住みついた動物等	動物による騒音や臭気等により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ 生活環境保全
	衛生動物の発生	衛生動物（ねずみ等）の大量発生等により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
その他	既存の景観に関するルールへの不適合	既存の景観に関するルールに適合しない状態となっている	ハ 景観阻害
	建築物等の不適切な管理（防火・防犯）	燃焼の恐れのある物件の放置等により、火災発生の恐れがある 玄関等の無施錠等で外部から不特定の者が容易に侵入できる状態となっている	ニ 生活環境保全

分類

- イ 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〔保安上危険〕
- ロ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態〔衛生上有害〕
- ハ 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〔景観阻害〕
- ニ 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〔生活環境保全〕

図表5 【特定類似空家等の例】

物的状態の事例		周辺への影響等	特定類似空家等分類
建築物	建築物の倒壊 部材の脱落・飛散等	建築物の倒壊や部材の飛散等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
	衛生設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散や、衛生設備等の破損により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
	擁壁の崩壊等	擁壁のひび割れや崩壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
雑草・立木	雑草・立木等の繁茂	雑草・立木等の繁茂により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ 生活環境保全
	立木の腐朽・倒壊等	立木の腐朽・倒壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
ごみ・物品	ごみ・物品等の放置等	ごみや物品等の散乱・堆積した状態での放置による臭気の発生、飛散・流出等があり、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ 生活環境保全
		ごみや物品等が大量に散乱・堆積した状態で放置され、または有害危険物質等の放置があり、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
動物	空家等に住みついた動物等	動物による騒音や臭気等により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ 生活環境保全
	衛生動物の発生	衛生動物（ねずみ等）の大量発生等により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
その他	既存の景観に関するルールへの不適合	既存の景観に関するルールに適合しない状態となっている	ハ 景観阻害
	建築物等の不適切な管理（防火・防犯）	燃焼の恐れのある物件の放置等により、火災発生の恐れがある 玄関等の無施錠等で外部から不特定の者が容易に侵入できる状態となっている	ニ 生活環境保全

分類

- イ 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〔保安上危険〕
- ロ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態〔衛生上有害〕
- ハ 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〔景観阻害〕
- ニ 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〔生活環境保全〕

図表6 【特定空地等の例】

物的状態の事例		周辺への影響等	特定空地等分類
工作物	工作物の倒壊 部材の脱落・飛散等	工作物（門、塀等）の倒壊や部材の飛散等により、 地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
	（削除）	（削除）	（削除）
	擁壁の崩壊等	擁壁のひび割れや崩壊等により、地域住民等に被害を 及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
雑草・立木	雑草・立木等の繁茂	雑草・立木等の繁茂により、地域住民等の生活環境に 悪影響を及ぼしている	二 生活環境保全
	立木の腐朽・倒壊等	立木の腐朽・倒壊等により、地域住民等に被害を 及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
ごみ・物品	ごみ・物品等の放置等	ごみや物品等の散乱・堆積した状態での放置による 臭気の発生、飛散・流出等があり、地域住民等の 生活環境に悪影響を及ぼしている	二 生活環境保全
		ごみや物品等が大量に散乱・堆積した状態で放置 され、または有害危険物質等の放置があり、地域 住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
動物	空地等に住みついた 動物等	動物による騒音や臭気等により、地域住民等の生活環境に 悪影響を及ぼしている	二 生活環境保全
	衛生動物の発生	衛生動物（ねずみ等）の大量発生等により、地域 住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
その他	既存の景観に関する ルールへの不適合	既存の景観に関するルールに適合しない状態とな っている	ハ 景観阻害
	（削除）不適切な管理 （防火（削除））	燃焼の恐れのある物件の放置等により、火災発生 の恐れがある （削除）	二 生活環境保全

分類

- イ 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〔保安上危険〕
- ロ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態〔衛生上有害〕
- ハ 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〔景観阻害〕
- 二 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〔生活環境保全〕

図表7「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく特定空家等の判断基準
(制定日：平成28年2月29日)

特定空家等分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
	イ 保安上危険	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している
ロ 衛生上有害	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫し放置できない
ハ 景観阻害	既存の景観に関するルールに適合しない	既存の景観に関するルールに著しく適合しない	－ (※)	－ (※)
ニ 生活環境保全	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている	－ (※)	－ (※)
措置の範囲	助言又は指導相当	勧告相当	命令相当	代執行相当

(※) 通常は実施しないが、市長が特に必要と認める場合は実施することができる。

特定空家等分類

- イ 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
- ロ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ハ 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
- ニ 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

図表 8 「神戸市空家空地対策の推進に関する条例」に基づく特定類似空家等判断基準

(制定日：平成 28 年 8 月 1 日)

特定類似空家等分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
	イ 保安上危険	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している
ロ 衛生上有害	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫し放置できない
ハ 景観阻害	既存の景観に関するルールに適合しない	既存の景観に関するルールに著しく適合しない	－ (※)	－ (※)
ニ 生活環境保全	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている	－ (※)	－ (※)
措置の範囲	助言又は指導相当	勧告相当	命令相当	代執行相当

(※) 通常は実施しないが、市長が特に必要と認める場合は実施することができる。

特定類似空家等分類

- イ 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
- ロ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ハ 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
- ニ 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類似空家等

(注) 規則に基づき市長が特に類似空家等と認めるものはこの限りでない。

図表9 「神戸市空家空地対策の推進に関する条例」に基づく特定空地等判断基準

(制定日：平成28年8月1日)

特定空地等分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
	イ 保安上危険	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している
ロ 衛生上有害	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫し放置できない
ハ 景観阻害	既存の景観に関するルールに適合しない	既存の景観に関するルールに著しく適合しない	－ (※)	－ (※)
ニ 生活環境保全	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている	－ (※)	－ (※)
措置の範囲	助言又は指導相当	勧告相当	命令相当	代執行相当

(※) 通常は実施しないが、市長が特に必要と認める場合は実施することができる。

特定空地等分類

- イ 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
- ロ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ハ 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
- ニ 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地等

(注) 規則に基づき市長が特に空地等と認めるものはこの限りでない。

図表 10 「神戸市空家空地対策の推進に関する条例」第2条第4項第2号の「空地等」（ただし規則第3条の市長が特に認めるものに限る）に関する「特定空地等」の判断基準

特定空地等分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
	イ 保安上危険	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している
ロ 衛生上有害	- (※)	- (※)	- (※)	- (※)
ハ 景観阻害	- (※)	- (※)	- (※)	- (※)
ニ 生活環境保全	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている	- (※)	- (※)	- (※)
措置の範囲	助言又は指導相当	勧告相当	命令相当	代執行相当

(※) 通常は実施しないが、市長が必要と認める場合は実施することができる。

特定空地等分類

- イ 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
- ロ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ハ 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
- ニ 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にあると認められる空地等