

空家等対策の取組状況について

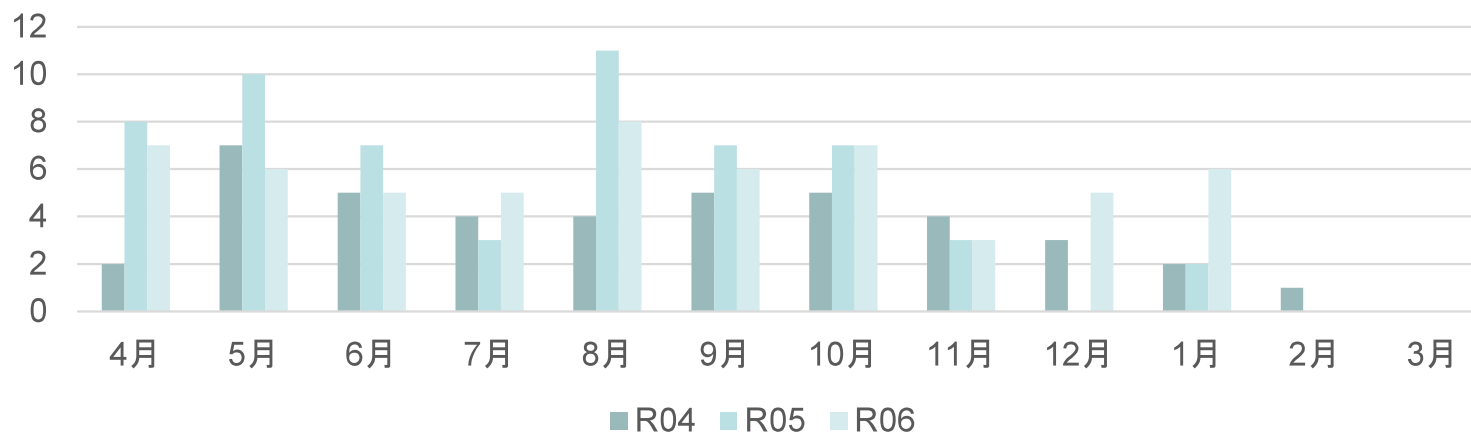
令和6年度第1回池田市空家等対策協議会
池田市まちづくり環境部都市政策課

■空き家相談件数の状況

空き家に関する相談件数

	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6
相談件数(年度別)	98	31	62	55	42	57	58
相談内容内訳(1件の相談に複数の相談内容あり)							
雑草・樹木の繁茂	25	19	35	42	31	35	38
建物の老朽や劣化	60	11	23	15	9	21	18
動物・害虫(含蜂の巣)の関係	9	4	12	14	5	3	4
ごみの投棄の関係	5	0	3	2	2	2	2
防犯、防火上の危険性	8	1	1	1	1	0	0
その他	7	0	6	0	3	2	6

令和4～6年 月別相談件数推移



■空家等に対する措置状況

	平成27 年度	平成28 年度	平成29 年度	平成30 年度	令和元 年度	令和2 年度	令和3 年度	令和4 年度	令和5 年度	令和6 年度	合 計
助言 (法12条)	26	48	39	48	61	95	67	31	52	34	501
助言※長屋一部 (条例7条)						15	9	3	6	0	33
助言・指導 (法22条1項)	0	2	1	3	16	15	13	8	3	1	62
勧告 (法22条2項)	0	1	0	2	0	1	5	1	5	1	16
命令 (法22条3項)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
行政代執行 (法22条9項)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
略式代執行 (法22条10項)	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2

※「一部空家助言(条例7条)」は、池田市空家等及び空き長屋等の適切な管理に関する条例(令和2年4月施行)第2条に規定する「長屋若しくは共同住宅の一部が空き家となっているもの」に対して、同条例第7条に基づき助言を行ったものを示す。

■ 特定空家等に対する措置(1)

令和7年2月末時点

NO	所在 番号	区分	住所	地番	老朽化 ランク	指導状況
1	4	特定	伏尾町192-2	伏尾町192	A	
2	15	特定	東山町532-12	東山町532-12	B	
3	28	特定	古江町1-137	古江町1-137	B	
4	46	特定	古江町437	古江町437	A	勧告
5	172	特定	城南1-2-18	城南1-56	B	
6	193	特定	大和町6-9	大和町3057-2	B	
7	229	特定	西本町2-3	西本町2834	B	
8	500	特定	空港1-2-5	空港1-8-2	A	R6除却済
9	592	特定	石橋1-7-18	石橋1-24	A	
10	608	特定	石橋1-19-10	石橋1-139-6	A	
11	628	特定	石橋 2-6-11	石橋2-4-1	B	R6除却済
12	704	特定	井口堂2-1-26	井口堂2-235-3	A	
13	886	特定	渋谷1-3-12	渋谷1-271	A	
14	929	特定	五月丘1-9-24	五月丘1-65	A	
15	980	特定	畑3-3-16	畑3-781-1	A	勧告
16	1068	特定	伏尾町72-100	伏尾町72-100	B	勧告
17	1096	特定	新町10-8	新町2708-1	B	
18	675	特定	石橋4-22-11	石橋4-141-1	B	

■ 特定空家等に対する措置

所在番号500

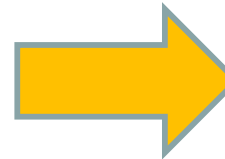
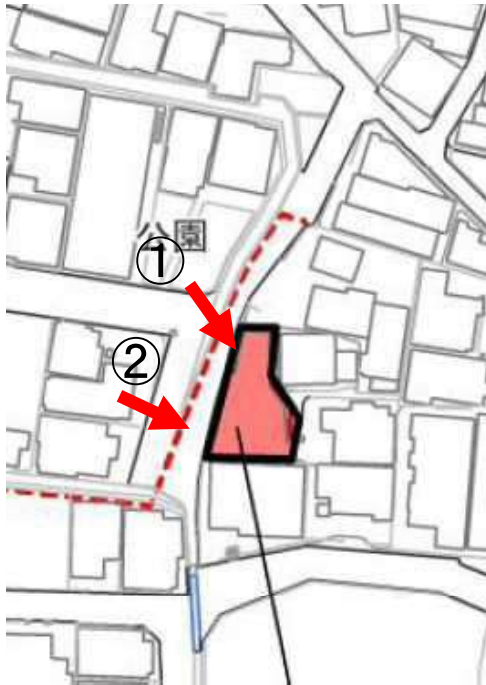
位置図
空港1-2-5

令和6年8月時点

令和6年12月(除却後)の状況

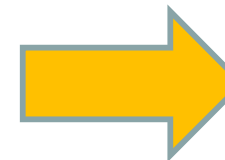
①

①



②

②



■ 特定空家等に対する措置

所在番号628

位置図

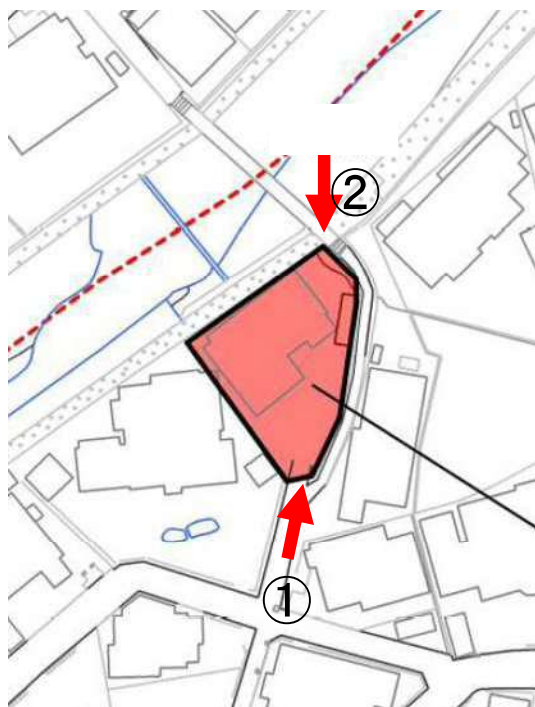
石橋2-6-11

令和6年7月

①

令和6年11月現在の状況

①



②



②



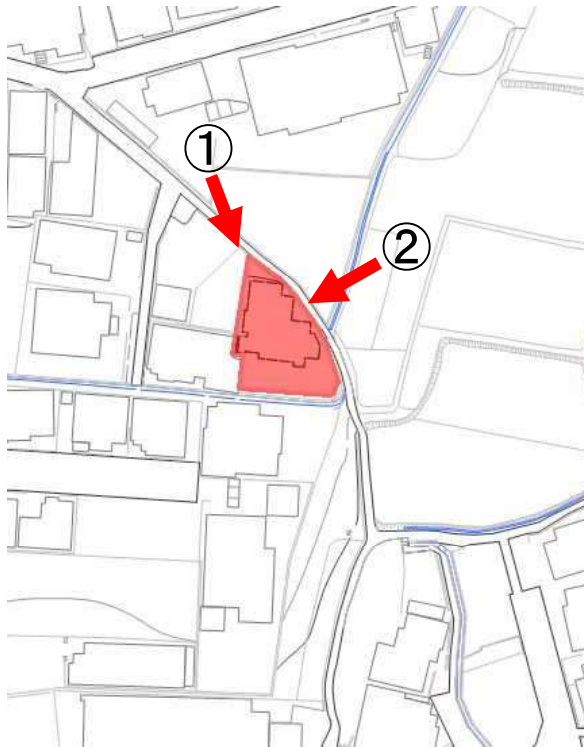
■ 特定空家等に対する措置

所在番号980

位置図
畑3-3-16

令和6年1月
①

令和6年12月
①



②

②



R7.2 売買へ進むかも？

■空家等・危険家屋等の状況

◆空家等の状況について

平成27年時点

1,074件 ⇒

(A:42件 B:191件 C:126件 D:348件 E:367件)

令和7年2月末時点

627件

(A:10件 B:81件 C:147件 D:174件 E:212件)

◆「特定空家等及びそれに準ずる空家等」の状況について

平成27年時点

233件 ⇒

(A:42件 B:191件)

令和7年2月末時点

91件

(A:10件 B:81件)

(参考) 空家ランク判定の考え方

空家の 状態	内 容	判断のベース	ランク
危険な状態に ある建物	・基礎、外壁、屋根、雨水に課題 ・バルコニー・工作物、門塀、擁壁が 危険	・構造物に関して著しく危険な状態	A
		・構造物に関して危険な状態	B
周辺の 生活環境上 有害	・安全、衛生、景観、環境に課題 ・構造物以外のゴミや雑草、立木等	・生活環境上周辺に影響を及ぼす状態	C
		・生活環境上経過観察が必要な状態	D
適正な管理	・上記への該当なし	・適正な管理が行われている状態	E



※ 建物の危険性や管理
状況から順にA～Eの5段
階にランク分けしています。

その中でも危険な状態
にある空家はA、Bランク
に分類されます。

■空家バンク補助制度について

◆池田市空家バンク仲介手数料補助金

(売買契約: 上限20万円、賃貸借契約: 上限5万円 H30/5～R7/3)

令和元年度	1件 (賃貸: 1件)
令和2年度	3件 (売買: 3件)
令和3年度	2件 (賃貸: 1件、売買: 1件)
令和4年度	1件 (売買: 1件)
令和5年度	1件 (売買: 1件)
令和6年度	0件

計 8件

○ 利用者登録数 2名 (賃貸希望)

◆池田市空家バンクインスペクション補助金

(上限5万円 H30/5～R7/3)

平成30年度	1件
令和元年度	1件

計 2件

※インスペクション(建物状況調査)とは、
専門的な知見を有する技術者が、建物の
基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、
雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況
を目視、計測等により調査するもの。

■空き家等老朽木造住宅除却補助(H27/4～)

◆補助実績(H27/4～)

平成27年度	3件	上限40万円補助	
平成28年度	6件	同 上	
平成29年度	6件	同 上	
平成30年度	6件	同 上	
令和 元年度	7件	同 上	
令和 2年度	10件	上限20万円補助	
令和 3年度	6件	同 上	
令和 4年度	6件	同 上	
令和 5年度	1件	同 上	
令和 6年度	4件	同 上	(内 補助済み2件 交付決定済 2件)
(2月末時点)			

■シルバー人材センター活用による空家調査の実施

◆調査件数

令和5年度：120件の外観調査実施(10件/月×12ヶ月)

- ・A、B、Cランク中心に、市からの助言・指導後の改善状況確認を実施

◆市からの助言・指導後の改善状況確認を実施

■ 相続・空き家対策セミナー及び個別相談会の実施

◆ 一般社団法人地方創生パートナーズ主催

◎ 1回目

実施日：令和6年9月24日(火)

参加人数：15名/個別相談会：5組

◎ 2回目

実施日：令和7年1月29日(水)

参加人数：16名/個別相談会：4組

内容：① 空き家対策のポイント

② 遺品整理、生前整理

③ 相続登記の義務化

④ 相続土地国庫帰属制度

⑤ 遺贈寄付の活用



参加無料

「相続・空き家対策セミナー」
& 一般社団法人地方創生パートナーズによる「個別相談会」
※個別相談会の方の参加可能(要申込)

日程 令和6年9月24日(火)

時間 相続・空き家対策セミナー：13時～15時30分
個別相談会：13時～17時
(受付12時30分～)

申込 相続・空き家対策セミナーは先着50名(申込不要)
※定員に達した場合、入場をお断りさせていただくことがあります。
個別相談会は要申込(電話or申込フォーム)
池田市役所 都市政策課 TEL 072-752-1111(内384)

会場 池田市役所7階大会議室
(大阪府池田市城南1-1-1)

内容 【相続・空き家対策セミナー】
① 空き家を管理しないといふなるの？(地味建物取引士)
② 遺品整理、生前整理について(遺品整理士)
③ 相続登記しないといふなるの？(司法書士)
④ 国に土地を寄付できるの？(行政書士)
⑤ 遺贈寄付サポーターについて(行政書士)
【個別相談会】要申込(電話or申込フォーム)
一般社団法人地方創生パートナーズ会員による個別相談
(司法書士、行政書士、土地家屋調査士、不動産業者)

主催：一般社団法人 地方創生パートナーズ TEL 090-9198-7259 (担当：三城)
西宮市千手園通風町3-6 (株式会社ケンショウ内)
後援：法務省、池田市

参加無料

「相続・空き家対策セミナー」
& 一般社団法人地方創生パートナーズによる「個別相談会」
※個別相談会の方の参加可能(要申込)

日程 令和7年1月29日(水)

時間 相続・空き家対策セミナー：13時～15時30分
個別相談会：13時～17時
(受付12時30分～)

申込 相続・空き家対策セミナーは先着20名(申込不要)
※定員に達した場合、入場をお断りさせていただくことがあります。
個別相談会は要申込(電話or申込フォーム)
池田市役所 都市政策課
TEL 072-752-1111(内384)

会場 池田市役所6階第4会議室
(大阪府池田市城南1-1-1)

内容 【相続・空き家対策セミナー】
① 空き家を管理しないといふなるの？(地味建物取引士)
② 遺品整理、生前整理について(遺品整理士)
③ 相続登記しないといふなるの？(司法書士)
④ 国に土地を寄付できるの？(行政書士)
⑤ 遺贈寄付サポーターについて(行政書士)
【個別相談会】要申込(電話or申込フォーム)
一般社団法人地方創生パートナーズ会員による個別相談
(司法書士、行政書士、土地家屋調査士、不動産業者)

主催：一般社団法人 地方創生パートナーズ
西宮市千手園通風町3-6 TEL 090-9307-1831 担当：宮尾(トミタカ)
後援：法務省、池田市

来年度の取組について

第3期空き家対策計画見直し及び実態調査について

■概要

池田市空家等対策計画の見直し

令和3年に策定した第2期池田市空家等対策計画の計画期間が令和7年度で終了となることから、国の空き家政策の動向や社会情勢の変化等に対応するよう、来年度は実態調査を行ったうえで、本計画の内容について見直しを行い、さらなる空き家対策を推進する。

■実態調査

(1)調査区域：池田市全域

(2)調査対象：約2,000戸

(3)調査期間：契約締結日から令和7年11月28日まで

(4)調査内容

事前調査、調査方針決定、机上調査、現地調査、空家所有者特定、利用実態、意向調査

■意向調査（アンケート）

◎アンケート内容

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| ・住戸の基本状況（建築年、構造、階数など） | ・利活用に向けた実態及び意向 |
| ・所有者の属性 | ・問題点 |
| ・空家の状況及び要因等 | ・相続手続きの対応状況 |
| ・空家になった時期 | ・空家管理に関する条例・制度 |
| ・維持管理状況 | ・空家の管理・活用に関する市への要望 |

空き家法改正について

令和5年6月14日公布 → 令和5年12月13日施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。

(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、住宅団地、歴史的町並みの区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・市区町村がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村に報告徴収権(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家)

- ・市区町村に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

空き家法改正について【特定空家の除却等】 ③財産管理人による空家の管理等

財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家】

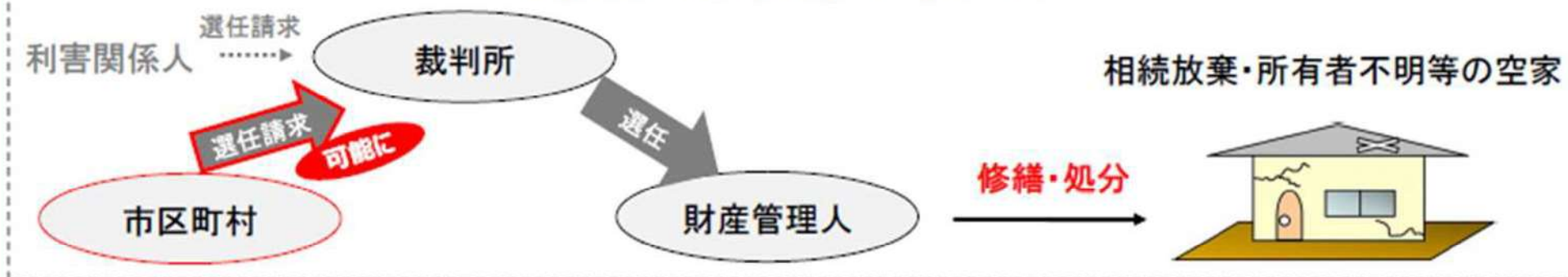
<現行>

- ・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度（財産管理制度）が定められているが、「利害関係人」でないと選任請求ができない。

<改正後>

- ・空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村も選任請求可能。

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- 所有者が従来住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
- 相続人のあることが明らかでない場合
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合

- ➡ 不在者財産管理制度（民法第25条）
- ➡ 相続財産清算制度（民法第952条）
- ➡ 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
- ➡ 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

相続財産管理人制度①について

■制度概要

相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。)には、利害関係人等は、家庭裁判所に、相続財産の清算人の申立てができる。

相続財産清算人は、被相続人(亡くなった方)の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになる。

なお、特別縁故者(被相続人と特別の縁故のあった者)に対する相続財産分与がなされる場合もある。

■根拠条文

民法第952条1項

■申立人

利害関係人(被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など)
検察官

■申立先

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所

■市町村長による財産管理人の選任請求規定

改正空家法第14条第1項

所有者不明土地法第42条第1項

相続財産管理人制度②について

■申立てに必要な費用

- ・収入印紙800円分
- ・連絡用の郵便切手
- ・官報公告料5075円

※ 相続財産の内容から、相続財産清算人が相続財産を管理するために必要な費用(相続財産清算人に対する報酬を含む。)に不足が出る可能性がある場合には、相続財産清算人が円滑に事務を行うことができる相当額

■予納金の取り扱い

- ・予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で、裁判官が判断
- ・予納金が納付された後、清算人を選任するか判断
- ・管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金は還付される
- ・当初の見通しを上回る費用が必要となった場合等は、予納金の追納が生じる場合もある

■管理人の資格

資格不要

■管理人の権限

- ・保存行為
- ・利用又は改良を目的とする行為

※建物の処分(取壊し・売却):可能(家庭裁判所による権限外行為許可が必要)

※遺産分割協議:可能(家庭裁判所による権限外行為許可が必要)

■管理の終了

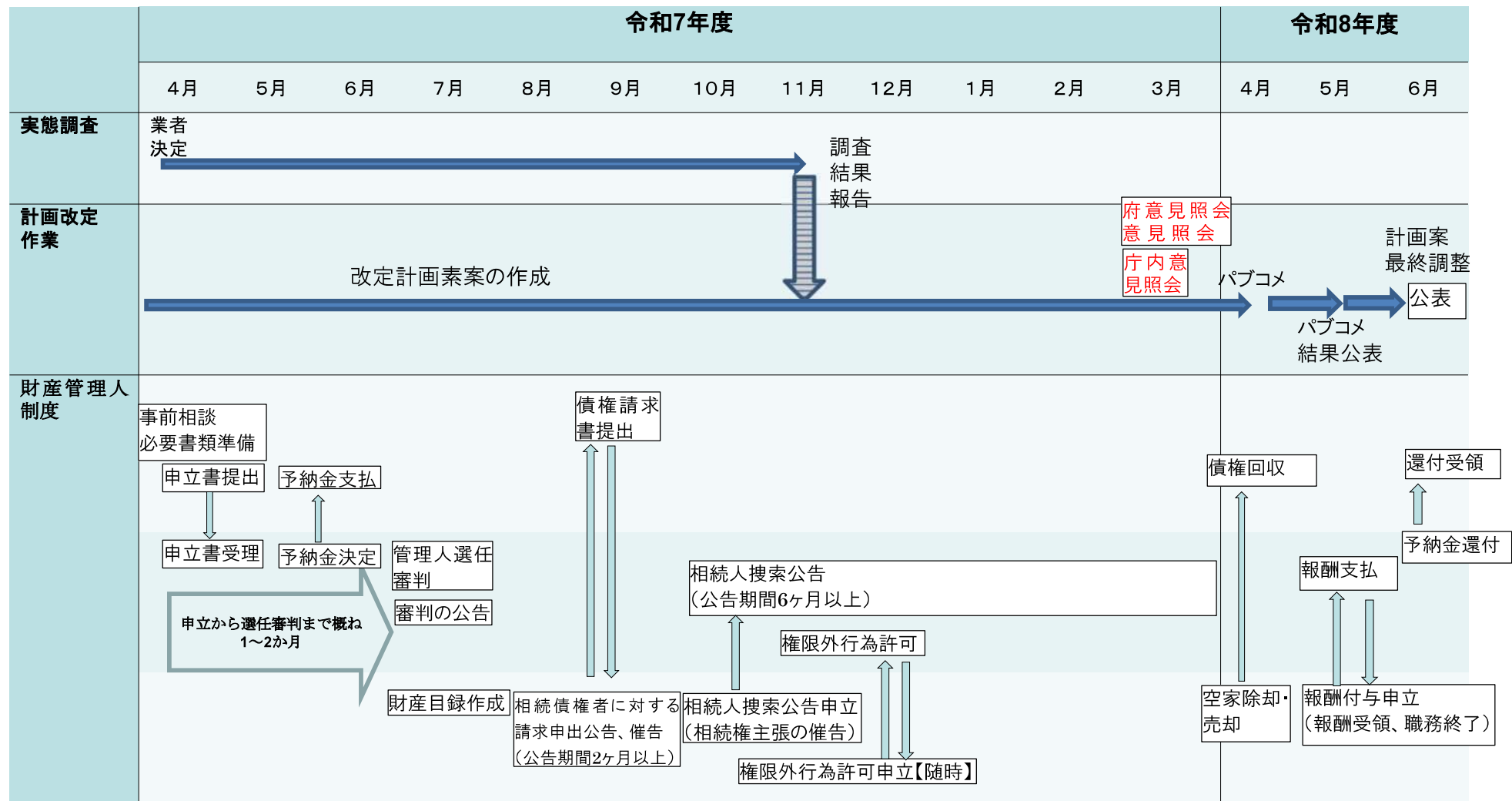
- ・相続財産が亡くなった場合に手続終了

※特別縁故者に対する相続財産分与がなされる場合もある

- ・相続財産が残った場合は、相続財産を国庫に引き継いで手続が終了(民法959条)

令和7年度スケジュール案

■ 予定表



管理不全空き家の判定基準について

空き家法改正について【管理の確保】 ①特定空家化を未然に防止する管理

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」となる前の段階の対応として、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。

＜管理指針で定める管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、庭木の剪定等を行う
- ・破損がないか等の点検を行い、必要に応じ修繕等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

- ・市区町村は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。

- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。
 - ➡ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

＜状態＞



空き家法改正について【管理の確保】 ①特定空家化を未然に防止する管理

固定資産税等の住宅用地特例とは

- **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6に減額	1/3に減額

空家対策上の措置

- 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

<特定空家(※1)に対する措置>

市区町村から勧告を受けた特定空家の敷地について、住宅用地特例の適用対象から除外

助言・指導

勧告

命令

行政代執行

住宅用地特例
適用対象除外

特定空家に対する措置実績

特定空家に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

- 〔(※1)特定空家〕…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等
- 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

<管理不全空家(※2)に対する措置(改正空家法施行後)>

市区町村から勧告を受けた管理不全空家の敷地についても、住宅用地特例の適用対象から除外

指導

勧告

住宅用地特例
適用対象除外

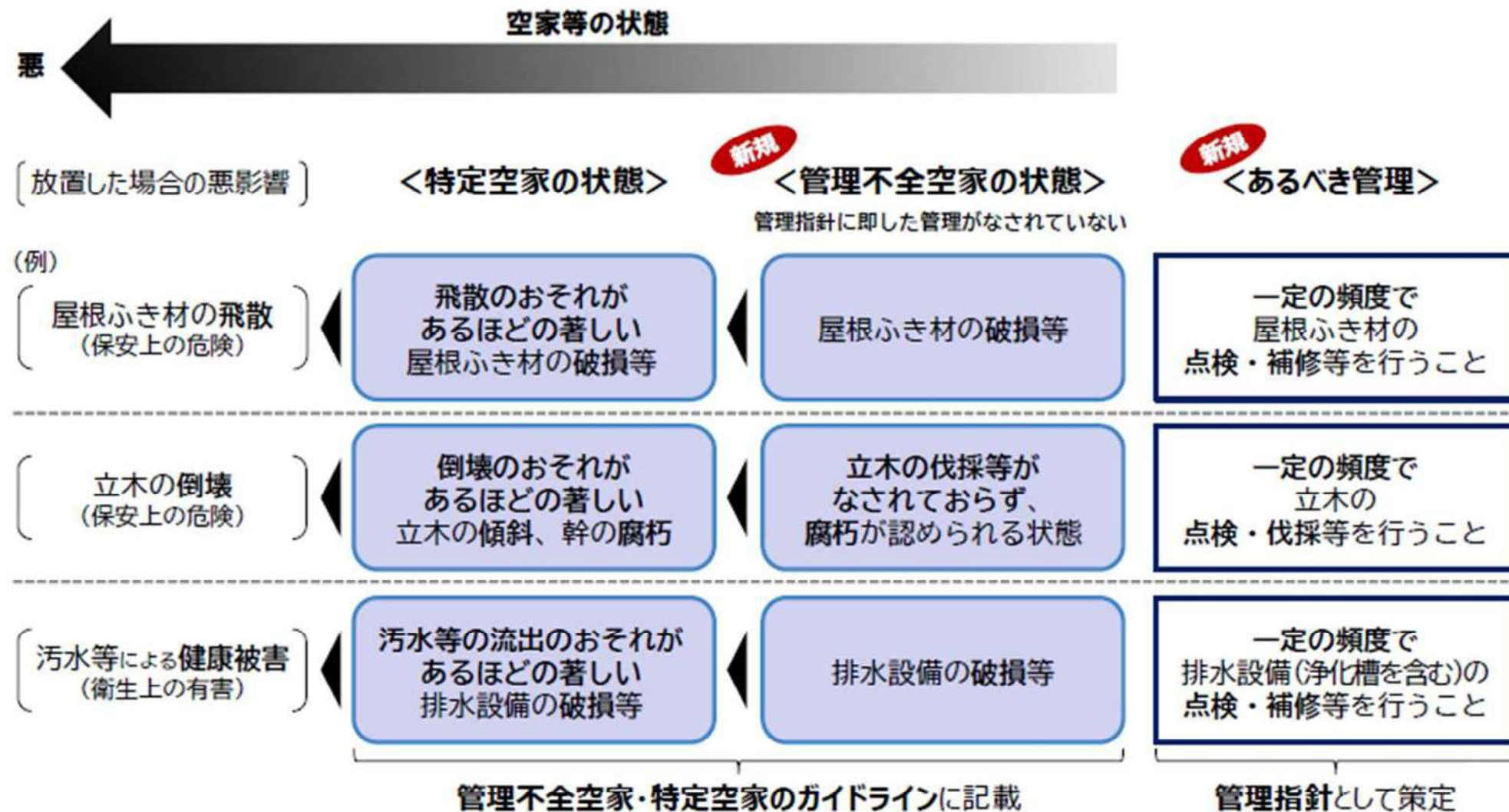
〔(※2)管理不全空家〕…適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家に該当することとなるおそれのある空家等

指導対象: 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**特定空家に該当するおそれのある状態**

勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば**特定空家に該当するおそれ**が大きい

空き家法改正について【管理の確保】①特定空家化を未然に防止する管理

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



空き家法改正について【管理の確保】①特定空家化を未然に防止する管理

管理不全空家・特定空家の参考基準（1/2）



○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる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、以下に掲げる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していく必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
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	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②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 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 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
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の落下	①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 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
		②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 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	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
	(4)部材等の飛散	①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 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
		②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	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

空き家法改正について【管理の確保】 ①特定空家化を未然に防止する管理

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	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	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備の破損等
		②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
		③動物の糞尿等	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
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 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	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等
	(2)不法侵入の発生	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 等	開口部等の破損等
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の下ろしがなされていないことが認められる状態 等
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	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	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
	(5)動物等による騒音の発生	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	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
	(6)動物等の侵入等の発生	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	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

■管理不全空家については、法的な位置付けがされたものの、判断基準は自治体の裁量権となることから、空き家等対策計画に位置づけする予定。

府内の判定基準策定状況(令和6年11月時点)

43市町村のうち

策定済 10

検討中・策定中 14

未定 19

本市では今年度策定を検討中

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

		所在地番号		調査日						
		所在地		調査者						
■下記判定表で得点を計上し、全合計が100点以上となった場合、空家法第22条に基づく措置を講ずる特定空家等と判断する。 ■下記判定表で得点を計上し、全合計が40点以上となった場合、空家法第13条に基づく措置を講ずる管理不全空家等と判断する。 ・管理不全空家等及び特定空家等と認められる状態の有無(右記①)に、1項目でも該当があれば、管理不全空家等及び特定空家等と判断する。 ・管理不全空家等及び特定空家等について、周辺の建築物や通行人等が悪影響を受ける可能性がある(右②に該当する)ときは、悪影響の程度(右③)及び危険等の切迫性(右④)を調査・検討し、評点を計上する。 ※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)P40より参照		① 認められる状態の有無	② 予想される悪影響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なるか	③ 悪影響の態様、度合い A	周辺環境の程度 B	④ 危険等の切迫性 C	合 計 A×B×C			
分野	項目	特定	状態							
① そのまま放置すれば倒壊等著しく衛生上危険となるおそれのある状態										
1. 建築物等の倒壊	(1) 建築物	特定	・倒壊のおそれがあるほどの建築物の著しい傾斜	☐	☐	50				
		特定	・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	☐	☐	50				
		特定	・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	☐	☐	50				
		管理	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	☐	☐	25				
		管理	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	☐	☐	25				
		管理	・雨水侵入の痕跡	☐	☐	25				
	(2) 門、塀、屋外階段等	特定	・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	☐	☐	40				
		特定	・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	☐	☐	40				
		管理	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	☐	☐	20				
		(3) 立木等	特定	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	☐	☐	30			
			特定	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	☐	☐	30			
			管理	・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	☐	☐	15			
2. 擁壁の前壊	特定	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	☐	☐	40					
		・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	☐	☐	40					
		管理	・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	☐	☐	20				
	管理	・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	☐	☐	20					
		3. 部材等の落下	(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	特定	・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	☐	☐	40		
				特定	・落下のおそれがあるほどの著しい外装上部の外装材、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、腐朽等	☐	☐	40		
管理	・外装上部の外装材、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、腐朽等			☐	☐	20				
(2) 軒、バルコニーその他の突出物	特定			・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	☐	☐	40			
	管理			・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	☐	☐	20			
	(3) 立木の枝			特定	・立木の大枝の脱落	☐	☐	30		
特定			・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	☐	☐	30				
管理			・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	☐	☐	15				
4. 部材等の飛散	(1) 屋根ふき材、外装材、看板等		特定	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落	☐	☐	40			
			特定	・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	☐	☐	40			
			管理	・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	☐	☐	20			
			(2) 立木の枝	特定	・立木の大枝の飛散	☐	☐	30		
		特定		・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	☐	☐	30			
		管理		・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	☐	☐	15			
	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									
	1. 石綿の飛散	(1) 汚水等	特定	・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	☐	☐	50			
			管理	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	☐	☐	25			
			特定	・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出	☐	☐	30			
			特定	・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	☐	☐	30			
			管理	・排水設備の破損等	☐	☐	15			
(2) 害虫等			特定	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	☐	☐	30			
		特定	・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	☐	☐	30				
		管理	・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	☐	☐	15				
		(3) 動物の糞尿等	特定	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等	☐	☐	30			
			特定	・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	☐	☐	30			
			管理	・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	☐	☐	15			
③ 適切な管理がおこな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										
1. 景観阻害	(1) 景観阻害	特定	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	☐	☐	25				
		特定	・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	☐	☐	25				
		管理	・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	☐	☐	15				
		管理	・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	☐	☐	15				
		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								
		(1) 汚水等による悪臭の発生	(1) 汚水等による悪臭の発生	特定	・排水設備(浄化槽を含む。)の汚水等による悪臭の発生	☐	☐	30		
管理	・排水設備の破損等又は排水切れ			☐	☐	15				
特定	・悪臭の発生のおそれがあるほどの排水設備の著しい破損等			☐	☐	30				
特定	・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			☐	☐	30				
特定	・悪臭の発生のおそれがあるほどの敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等			☐	☐	30				
管理	・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			☐	☐	15				
(2) 不法侵入の発生	特定			・不法侵入の跡	☐	☐	30			
	特定			・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	☐	☐	30			
	管理			・開口部等の破損等	☐	☐	15			
	(3) 落雪による通行障害等の発生			特定	・頻繁な落雪の形跡	☐	☐	0		
				特定	・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	☐	☐	0		
				特定	・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	☐	☐	0		
管理			・通常の雪下ろしが行われていないことが認められる状態	☐	☐	0				
管理			・雪止めの破損等	☐	☐	0				
特定			・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	☐	☐	25				
(5) 動物等による騒音の発生	管理		・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	☐	☐	15				
	特定		・著しい頻度又は音量の鳴き声を生ずる動物の敷地等への棲みつき等	☐	☐	30				
	管理		・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	☐	☐	15				
	(6) 動物等の侵入等の発生		特定	・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	☐	☐	30			
			管理	・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	☐	☐	15			