

空家特措法改正に伴う計画等の変更

1. 計画等を変更することになった背景

全国的に増加する空家問題に対応するために、令和5年12月13日に改正空家特措法が施行され、運用開始。

「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の三本柱で対応を強化。

「活用拡大」

①空家等活用促進区域等

②空家等管理活用支援法人

「管理の確保」

③空家の管理指針

④管理不全空家等

「特定空家の除却等」

⑤特定空家の除却

⑥財産管理人による空家の管理・処分

空家の「活用拡大」、「管理の確保」、
「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化

<状態>

【良】

空家の発生

活用

管理不全

悪化の防止
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

空家特措法改正に伴う計画等の変更

2. 計画等の主な変更内容

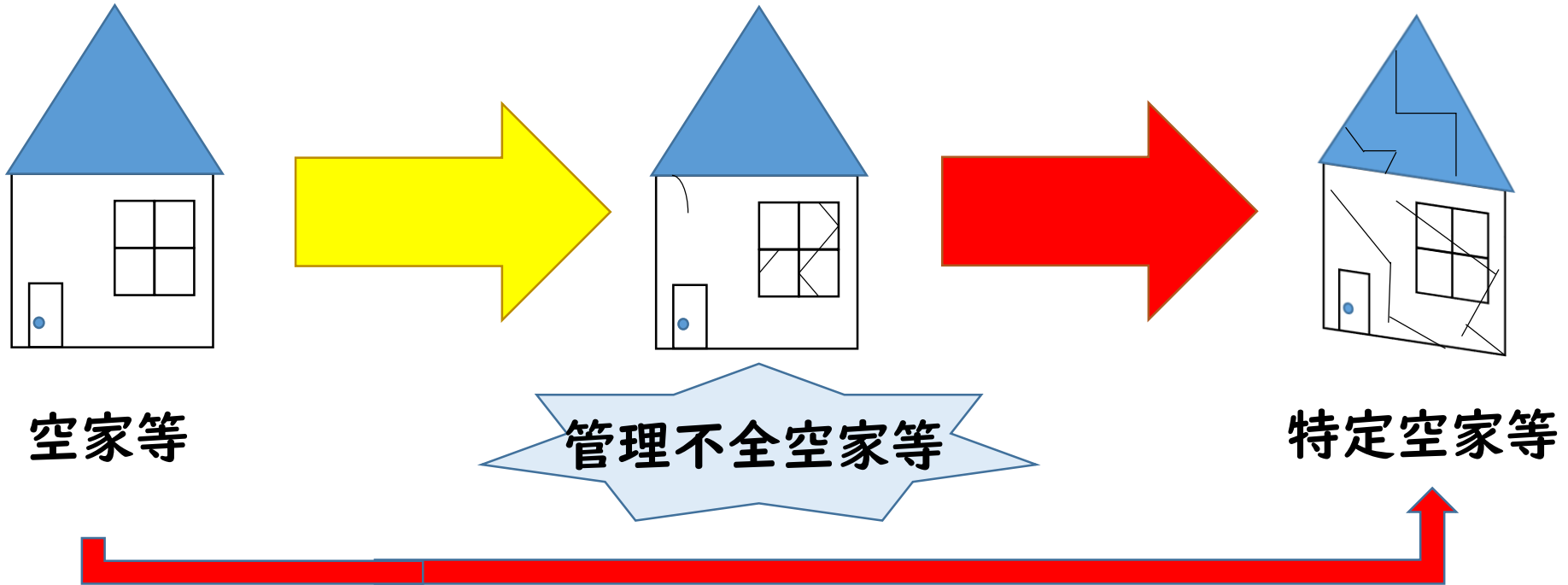
- ①「管理不全空家等」の定義等を、「空家総合戦略・岸和田」と「岸和田市特定空家等判断マニュアル」に記載する
- ②「管理不全空家等」の追記により、「岸和田市特定空家等判断基準」及び「岸和田市特定空家等危険度判定基準」を変更する
- ③「岸和田市特定空家等判断マニュアル」を変更する
- ④その他、法改正後の条番号と整合を図る等、必要な変更を行う
(特定空家等の措置について：14条→22条など)

※計画に記載されている目標値や補助金の金額等の時点更新は行わない

空家特措法改正に伴う計画等の変更

3. 管理不全空家等とは（1／2）

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空家等（空家特措法第13条第1項）



危険性が高い等必要があればすぐに特定空家等と認定することも可能

空家特措法改正に伴う計画等の変更

3. 管理不全空家等とは（2／2）

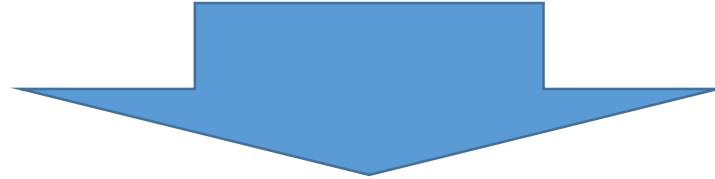
- 市町村長は、・・・当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、・・・必要な措置をとるよう指導をすることができる。（空家特措法第13条第1項抜粋）
- 市町村長は、・・・なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大いいと認めるときは、当該指導をした者に対し、・・・必要な具体的な措置について勧告をすることができる。（空家特措法第13条第2項抜粋）

勧告の措置ができる＝固定資産税等の住宅用地特例が解除できる

空家特措法改正に伴う計画等の変更

4. 変更点

現在の判断基準：特定空家等の判断基準の項目のうち、1つでも認められる状態が確認できれば、特定空家等と判断
危険度に応じて、措置の方針を決定



新しい判断基準：項目ごとに点数を積み上げていき、一定の点数を超えれば管理不全空家等に、さらに点数が加算されれば特定空家等に該当

～新しい判断基準にする理由～

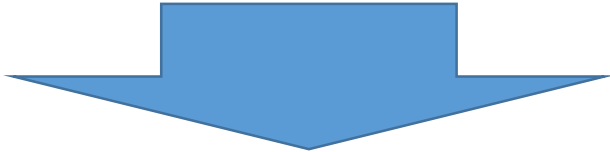
○管理不全空家等が悪化すると特定空家等になること、危険性が高ければすぐに特定空家等に該当することをふまえると、同じ基準を使って判断した方がわかりやすい

空家特措法改正に伴う計画等の変更

5. 判断基準の変更点について（1 / 2）

現
行

(1) 建築物の倒壊等			
① 建築物の著しい傾斜			チェック欄
該 当 項 目	a 基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物が傾斜している。	$d/h \leq 1/20$	
	b 柱が傾斜している。	$d/h > 1/20$	
	c その他()		



新
し
い
基
準

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある							
① 建築物の著しい傾斜				チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B
	判断項目	a 問題なし・確認できない		☐	0		
		b 一部に傾斜が見受けられる		☐	20		
		c 全体的に傾斜が見受けられる	d/h ≤ 1/20	☐	30		
			d/h > 1/20	☐	50		
		d 大きく傾斜し外壁や屋根、建具等に損壊等が生じている		☐	100		

空家特措法改正に伴う計画等の変更

5. 判断基準の変更点について（2／2）

○不法侵入の項目を新規で追加

→門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている、不法侵入の形跡があるという防犯上危険であるという項目が追加されたため、採用した。

○点数によって空家を判断

→令和4年度まで使用していた岸和田市特定空家等判断基準や大阪府のマニュアルを参考に、40点以上となれば管理不全空家等に、150点以上となれば特定空家等に該当することとする。なお、現行の基準で用いている危険度については、新しい基準では廃止し、代わりに「悪影響の程度・危険等の切迫性」として、項目ごとに判断する。

以上をふまえたうえで、資料6～資料8をご覧ください。

空家特措法改正に伴う計画等の変更

6. マニュアルの変更点について（1／2）

- 全体的に特定空家等の前に「管理不全空家等及び」の文言を追加
- P.2：管理不全空家等の措置を追記
- P.3：参考文献を変更
- P.4：現行とは記載の順番や評価方法が変更となったため、一概に対比することが難し
～20 いため、類型部分は合わせているが、それ以外は羅列となっている
- P.16：不法侵入の部分が追加。
- P.20：悪影響の程度と危険等の切迫性について、大阪府の運用マニュアルから抜粋して事例を記載
- P.21：40点以上で管理不全空家等と認定し、150点以上で特定空家等と認定することを記載
- P.23：管理不全空家等に該当した空家等に対する情報提供書を新設
- P.25：管理不全空家等に対する指導書を新設
- P.26：P.25の指導書に対する改善計画書を新設

空家特措法改正に伴う計画等の変更

6. マニュアルの変更点について（2／2）

- P.27：管理不全空家等に対する勧告書を新設
- P.29：空家等に係る事項に関する報告徴収書を新設
- P.30：P.29に応じるための空家等に係る事項に関する報告書を新設
- P.31
～34：管理不全空家の措置と区別するために「管理不全空家等の適正管理に関する」と記載

※P.35以降は現行と内容は同じで、様式番号のみ変更となっている

<令和6年度第2回岸和田市空家等対策協議会での意見を受けて変更した部分>

○意見が無かったため、特になし

空家特措法改正に伴う計画等の変更

7. 空家総合戦略・岸和田の変更点について（1／2）

- P.1 : 計画策定の背景と目的の文中、今回の一部改訂に合わせて文言を変更と条ズレの訂正
- P.2 : 特措法改正により更新された部分などを修正
- P.3 : 法律に追記があったため、計画にも追記
- P.4 : 管理不全空家等の定義を追記
- P.11 : 西暦の追記
- P.21 : 西暦の追記
- P.41 : 「戦略方針③除却の促進と特定空家等への対応」の中の具体的な施策として、管理不全空家等及び特定空家等判断基準の改定を記載し、下段の危険度判定基準の設定の文言を削除
- P.46 : 特定空家等の前に「管理不全空家等及び」を追記
- P.47 : 特定空家等の前に「管理不全空家等及び」を追記、管理不全空家等の措置を追記
- P.48 : 管理不全空家等と特定空家等の関係性を記載

空家特措法改正に伴う計画等の変更

7. 空家総合戦略・岸和田の変更点について（2／2）

- P.49：管理不全空家等を追記したフローに変更
- P.51
～52：新たな判断基準に変更
- P.61：所有者不明建物管理制度も存在するため、建物を追記
- P.62：「管理不全空家等及び」を追記
- P.64：「管理不全空家等及び」を追記
- P.65：空家等管理活用支援法人の指定について記載

＜令和6年度第2回岸和田市空家等対策協議会での意見を受けて変更した部分＞

- P.47：標題「2）特定空家等の判断」「3）特定空家等に対する措置」の前に「管理不全空家等及び」を追記