

柏崎市管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領

令和5年（2023年） 3月23日策定

令和5年（2023年）12月13日一部改正

令和6年（2024年） 4月 1日一部改正

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法第127号。以下「法」という。）並びに空家等の適正な管理に関する条例（平成28年条例第11号。以下「条例」という。）第5条及び同条例施行規則（平成28年規則第65号。以下「規則」という。）第4条の規定による管理不全空家等及び特定空家等の認定に係る基準並びに法、条例及び規則に係る対応について、次のとおり定める。

第1 調査対象空家等

市民等から苦情又は相談を受けた空家等及び他の調査により確知した空家等とする。

第2 報告された空家等の現地調査等

- (1) 報告を受け付けた日から原則10日以内に当該空き家を現地調査する。なお、調査は必ず複数名で行うこととし、必要に応じて報告者に立会いを依頼する。
- (2) 調査は、別紙「空き家等現地調査票」により行うものとし、『「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）第2章「(1)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」』に掲げられる項目等についての合致状況を評価する。
- (3) 立入調査の必要がある場合には、所有者等調査を完了させた後、法第9条による事前通知及び証明書の携帯、提示を行い、実施することとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、法第9条第3項ただし書に該当するとみなし、事前通知を省略することができるものとする。
 - ア 所有者等調査によっても所有者がなお不明なとき。
 - イ 所有者等調査で所有者が既に死亡しており、その相続人が複数人いるとき。
- (4) 所有者等が変更となったことを確認した場合又は条例第9条に基づく緊急安全措置をとる場合は、法第9条第2項に基づく当該空家等に関する事項に関し報告を求めることができるものとする。

第3 所有者等調査等（詳細は別途マニュアルにより規定）

現地調査終了後、所有者等を把握するための調査を速やかに行う。

なお、「空き家（おおむね1年程度の利用実績が無いこと等）」について不明瞭な場合は、周辺住民及び町内会長等に対し、聞き取り調査を行う。

【主な調査】

- ア 固定資産税情報の所有者、納税義務者等の調査（税務課）
※相続放棄申述の有無確認を含む。
- イ 不動産登記簿情報調査（柏崎地方法務局）
- ウ 戸籍及び住民票情報調査（市民課及び他自治体）

第4 空き家等現地調査票による調査結果に基づく認定及び対応

条例第5条に規定する認定は、空き家等現地調査票による評価結果に基づき、行うものとする。ただし、所有者等調査により相続人が不存在であることが確認された事案については、規則第4条第2項の規定に基づく認定通知書の送付等を行わない。

なお、認定後において、条例第9条に基づく緊急安全措置、法第22条第9項に基づく行政代執行、法第22条第10項に基づく略式代執行又は法第22条第11項に基づく緊急代執行を行うことが将来的に必要と判断される事案については、条例第8条第10項第2号に規定する管理不全空家等及び特定空家等審議会（以下「審議会」という。）に対する諮問等の対応を行うこととする。ただし、各措置について緊急的に実施する必要がある場合は、審議会への諮問を省略し、実施後において報告するものとする。

(1) 特定空家等の認定及び対応

ア 認定

調査票中「B.特定空家等候補」に該当項目があり、かつ、「周囲への危険性があるもの（ $H \geq L$ ）」が充足した場合に認定する。ただし、災害等の事情により、条例第9条に基づく緊急安全措置を行う必要があると認められる事案が確認できた場合は、認定できるものとする。

イ 対応

規則第4条第2項に基づく認定通知書及び規則第5条に基づく特定空家等助言・指導書を送付するとともに、規則第6条第1項に規定する意見陳述機会付与通知書を送付する。あわせて、認定後に開催する審議会において認定について報告する。

ウ 勧告（法第22条第3項）実施の諮問に係る判断基準

特定空家等助言・指導書及び意見陳述機会付与通知書並びに意見陳述書の内容等に基づく総合的な判断により、審議会に諮問する。

エ 勧告書送付

審議会への諮問を経て、勧告措置の実施に係る市長に対する答申を受けた場合は、規則第7条の規定に基づく勧告書を送付する。あわせて、税務課に対し、勧告書を送付した旨の事務連絡を行う。

オ 法、条例及び規則の改正に伴う経過措置

改正前までに特定空家等として認定したもの及び特定空家等として勧告を行ったものについては、法、条例及び規則の改正後においてもその措置等を継続するものとする。ただし、規則第4条第2項に定める認定通知書及び規則第7条に定める勧告書を改めて送付するものとする。

(2) 管理不全空家等の認定及び対応

ア 認定

調査票中「A.管理不全空家等」に該当がある場合、又は「B.特定空家等候補」に該当項目があるものの「周囲への危険性があるもの（ $H \geq L$ ）」を充足しない場合に認定する。

イ 対応

規則第4条第2項に基づく認定通知書及び規則第5条に基づく管理不全空家等指導書を送付するとともに、規則第6条第1項に規定する意見陳述機会付与通知書を送付する。あわせて、認定後に開催する審議会において認定について報告する。

ウ 勧告（法第13条第2項）実施の諮問に係る判断基準

助言・指導書及びに意見陳述機会付与通知書並びに意見陳述書の内容等に基づく総合的な判断により、審議会に諮問する。

エ 勧告書送付

審議会への諮問を経て、勧告措置の実施に係る市長に対する答申を受けた場合は、規則第7条の規定に基づく勧告書を送付する。あわせて、税務課に対し、勧告書を送付した旨の事務連絡を行う。

(3) 注意喚起対象空き家 ((1)又は(2)に該当しない場合)

前(1)又は(2)に該当しない場合は、法第12条に基づく注意喚起文書（適正管理依頼文書）を送付するものとする。

第5 特定空家等及び管理不全空家等に係る認定後の対応

(1) 認定の翌年度等における対応

本認定基準・対応要領「第2 報告された空き家の現地調査等」及び「第3 所有者等調査等（詳細は別途マニュアルにより規定）」に規定する調査を実施する。あわせて、その結果に基づき、本認定基準・対応要領「第4 空き家等現地調査票による調査結果に基づく認定及び対応」に係る対応を行う。ただし、特定空家等及び管理不全空家等に係る認定通知書の送付を除く。

なお、認定後から翌年度に至るまでの間において、市民等からの苦情相談等が継続している場合、状態の悪化が認められる場合又は所有者等が変更となったことを確知した場合は、これらの調査並びに調査結果に基づく管理不全空家等指導書及び特定空家等助言・指導書等の送付を行うことができるものとする。

(2) 管理不全空家等指導書及び特定空家等助言・指導書に基づく所有者等による対応確認後の対応

規則第4条第3項の規定に基づく認定取消通知書を送付する。この場合において、勧告を実施していた空家等に係る認定取消通知書を送付するときは、税務課に対し認定を取り消した旨の事務連絡を行う。あわせて、認定取消後に開催する審議会において報告するものとする。

(3) 行政代執行、略式代執行実施に係る検討

調査票に基づく合計点を参考にするとともに、周辺環境との関係性、危険度等を総合的に勘案した上で検討し、実施に際しては、審議会に諮問することとする。

第6 空家等に関する問合せがあった場合の対応

管理不全空家等指導書、特定空家等助言・指導書及び注意喚起文書（適正管理依頼文書）等を発出した事実のみを伝達することとし、その他の情報については伝達してはならない。また、相続人の不存在が確認された事案についても、その事実を伝達してはならない。ただし、所有者等からの書面による情報公開に係る同意がある場合は、この限りでない。

第7 基準の変更

本基準・対応要領に変更の必要があると認めるときは、審議会へ諮問するとともに、その答申に基づき変更するものとする。

空き家等現地調査票

所在地	柏崎市	
中学校区名		中学校区
町内会名		町内会

調査日	評価・理由	調査者	
①	特定空家等認定候補 ガイドライン別紙1該当		
②			
③			
④			
⑤			

▶ 空き家物件情報

建物の用途	建物の構造	全景写真
一戸建住宅 () 【附属施設】 有・無 作業所 車庫 物置・倉庫 その他 ()	・木造 ・鉄骨造 ・RC造 ・その他 () 一部 ○○造 建物の階数 階建て 屋根 瓦葺き 一部	
	屋根の例：「茅・草ぶき」、「瓦葺き」、「セメント瓦葺き」、「金属・鋼板葺き」、「陸屋根」	

屋根の例：「茅・草ぶき」、「瓦葺き」、「セメント瓦葺き」、「金属・鋼板葺き」、「陸屋根」

不良箇所の状況・現場特記事項

不良箇所の点数の合計
別紙1： ○点/100点中 別紙2～4： ○点/70点中 合計： ○点/170点中

▶ 空き家の周辺の状況

	調査項目	該当の有無	現況	その他特記事項
周辺への影響	小中学校・保育園等	無 有	隣接	
	小中学校の通学路	無 有	面している	
	道路	無 有	面している	市道・県道・国道 号線
	建物の密集状況※	無 有	高	
	上記以外の特記事項			

※当該建物外壁から約4m以内に隣接する建物が2棟以上ある

ガイドライン別紙 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

・「B」に該当項目があり、かつ「(H≧L)」に該当した場合、特定空家等へ認定する。
 ※「B」に該当項目があるものの、「(H≧L)」を充足しない場合は、「管理不全空家等」として取り扱う。
 ・「建物の高さH」の数値は1階当たり4mとする。
 ・「確認不可」とは、視認ができないなどで状態の確認ができない場合を指す。

1. 建築物等の倒壊

中分類	確認項目	確認不可	該当無し	A.管理不全空家等	B.特定空家等候補 (※右H≧Lを充足しない場合は管理不全空家等)	周囲への危険性があるもの (H≧L)					
						道路が隣地に○	H	L	該当		
(1)建築物	建築物の傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	傾斜は1/20以下 (傾斜 /) ※傾斜箇所が2階以上の階のみでも同様	傾斜は1/20超 (傾斜 /) ※傾斜箇所が2階以上の階のみでも同様	15点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
	屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱力	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	認められるが全体的でない	全体的に認められる	10点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
	構造部材 (基礎、柱、はりその他の構造体力上主要部) の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のスレ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	認められるが全体的でない	全体的に認められる	10点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
(2)門、塀、屋外階段等	門、塀、屋外階段等の傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	認められるが、倒壊のおそれがあるほどではない	倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のスレ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等が認められる	全体的に認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
(3)立木	立木の傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	立木に著しい傾斜は認められないが、伐採、補強等がなされていない	立木に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
	立木の腐朽	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	立木の幹に著しい傾斜は認められないが、伐採、補強等がなされていない	立木の幹に倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>

2. 擁壁の崩壊

中分類	確認項目	確認不可	該当無し	A.管理不全空家等	B.特定空家等候補 (※右H≧Lを充足しない場合は管理不全空家等)	周囲への危険性があるもの (H≧L)				認定候補	
						道路が隣地に○	H	L	認定候補		
擁壁の崩壊	崩壊又は土砂の流出	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が認められる	一部の崩壊又は著しい土砂の流出が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
	ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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	水のしみ出し又は変状が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>

3. 部材等の落下

中分類	確認項目	確認不可	該当無し	A.管理不全空家等	B.特定空家等候補 (※右H≧Lを充足しない場合は管理不全空家等)	周囲への危険性があるもの (H≧L)				認定候補	
						道路が隣地に○	H	L	認定候補		
(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	剥落又は脱力	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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力のおそれがある	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力が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
	支持部材の破損、腐食	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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、屋上水槽等の一部に破損又はこれらの支持部材の一部に破損、腐食が認められる	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、腐食が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
(2)軒、バルコニーその他の突出物	突出物の脱落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	軒、バルコニーその他の突出物の脱落が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
	支持部分の破損、腐朽等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等が認められる。	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が認められる 落下のおそれがあるほどの著しいこれらの支持部分の破損、腐朽等が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
(3)立木の枝	立木の脱落、折れ又は腐朽	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる	・太枝の脱落が認められる ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ、腐朽が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>

4. 部材等の飛散

中分類	確認項目	確認不可	該当無し	A.管理不全空家等	B.特定空家等候補 (※右H≧Lを充足しない場合は管理不全空家等)	周囲への危険性があるもの (H≧L)				認定候補	
						道路が隣地に○	H	L	認定候補		
(1)屋根ふき材、外装材、看板等	飛散	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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、腐食等が認められる。	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱力が認められる ・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、腐食等が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
(2)立木の枝	立木の太枝	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる	・太枝の飛散が認められる ・飛散のおそれがあるほどの著しい太枝の折れ又は腐朽が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>

ガイドライン別紙 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

中分類	確認項目	確認不可	該当無し	A.管理不全空家等		B.特定空家等候補 (※右H≧Lを充足しない場合は管理不全空家等)		周囲への危険性があるもの (H≧L)			認定候補	
								道路が隣地に	H	L		
石綿の飛散	石綿の飛散につながるもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が認められる	<input type="checkbox"/>	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出 ・石綿の飛散の可能性が高い石綿使用部材の破損等が認められる	10点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>

2.健康被害の誘発

中分類	確認項目	確認不可	該当無し	A.管理不全空家等		B.特定空家等候補 (※右H≧Lを充足しない場合は管理不全空家等)		周囲への危険性があるもの (H≧L)			認定候補	
								道路が隣地に	H	L		
(1)汚水等	排水設備等（浄化槽を含む）及び汚水によるもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	排水設備の破損等が認められる	<input type="checkbox"/>	・排水設備等から汚水の流出が認められる ・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が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
(2)害虫等	害虫等によるもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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内に認められる	<input type="checkbox"/>	・敷地等から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生が認められる ・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敷地等の状態的な水たまり、多数の腐敗したごみ等が認められるもの	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
(3)動物の糞尿等	動物の糞尿等によるもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつきが敷地等に認められる	<input type="checkbox"/>	・敷地等に著しい量の動物の糞尿等が認められるもの ・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糞みつきが認められるもの	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>

ガイドライン別紙 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

中分類	確認項目	確認不可	該当無し	A.管理不全空家等		B.特定空家等候補 (※右H≧Lを充足しない場合は管理不全空家等)		周囲への危険性があるもの (H≧L)			認定候補	
								道路が隣地に	H	L		
景観悪化	景観悪化につながるもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・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もの ・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もの	<input type="checkbox"/>	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損が認められるもの ・著しく散乱し、または山積しているごみ等が認められるもの	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>

ガイドライン別紙 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

中分類	確認項目	確認不可	該当無し	A.管理不全空家等		B.特定空家等候補 (※右H≧Lを充足しない場合は管理不全空家等)		周囲への危険性があるもの (H≧L)			認定候補	
								道路が隣地に	H	L		
(1)汚水等による悪臭の発生	汚水等による悪臭の発生につながるもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・排水設備（浄化槽を含む。）の破損等又は封水切れが認められる ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の糞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	<input type="checkbox"/>	・排水設備（浄化槽を含む。）の汚水等による悪臭の発生が認められる ・悪臭の恐れがあるほどの著しい排水設備（浄化槽を含む。）の破損が認められる ・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が認められる ・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が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
(2)不法侵入の発生	不法侵入の発生につながるもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・開口部等の破損が認められる	<input type="checkbox"/>	・不法侵入の形跡が認められる ・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が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
(3)落雪による通行障害の発生	落雪による通行障害の発生につながるもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・通常の雪下ろし等がなされていないことが認められる ・雪止めの破損等が認められる	<input type="checkbox"/>	・頻繁な落雪の形跡が認められる ・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が認められる ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	10点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
(4)立木等による破損・通行障害等の発生	立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・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	<input type="checkbox"/>	・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が認められる	10点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
(5)動物等による騒音の発生	動物等による騒音の発生につながるもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつき等が敷地等に認められる	<input type="checkbox"/>	・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糞みつき等が認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>
(6)動物等の侵入等の発生	動物等の侵入等の発生につながるもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつきが敷地等に認められる	<input type="checkbox"/>	・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への糞みつきが認められる	5点	<input type="checkbox"/>	道・隣	m	m	<input type="checkbox"/>