

東浦町空家等の適切な管理に関する条例

緊急安全措置マニュアル

2026年3月

東浦町 まちづくり部 建築施設課

目次

1 趣旨	P1
2 緊急安全措置に至るまでの流れ	P1~2
3 緊急安全措置の判断	P3
4 措置の内容	P4

1 趣旨

空き家の管理については、空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。)第5条に「空家等の所有者等の責務」として規定されており、「空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」このように所有者等が適切な管理に努めなければなりません。しかし、所有者等が不明だったり相続人がいない物件、所有者等と連絡がとれない物件などがあります。

そのような状況で適切な管理がされていない物件では時として老朽化により建物の一部が道路上に落下するなど危険な状況が想定されます。

そこで、「東浦町空家等の適切な管理に関する条例」(以下「条例」という。)第4条では、「町長は、空家等の老朽化等により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険が切迫している場合と認めるときは、その危険を回避するため、必要な最小限度の措置を講ずることができる。」ことを規定しています。

本マニュアルは「緊急安全措置」を実施するための判断基準を定めるものです。

2 緊急安全措置に至るまでの流れ

空き家の管理不全状態が著しい状態に達し、周辺に対する危険等が切迫しているにも関わらず、所有者等の措置を待つ時間的な余裕がない場合は、当該空き家等の所有者等の同意を得ることなく、町が最小限度の措置を行います。

また、空き家の情報提供は条例第3条に規定されており、町民の範囲は、町内に居住し、もしくは滞在し、または通勤し、もしくは通学する者及び町内に所在する法人その他の団体を想定しています。

①現地確認



②空き家であることの確認(空き家でない場合は緊急安全措置の対象外)



③緊急安全措置を講じる必要性があるか確認

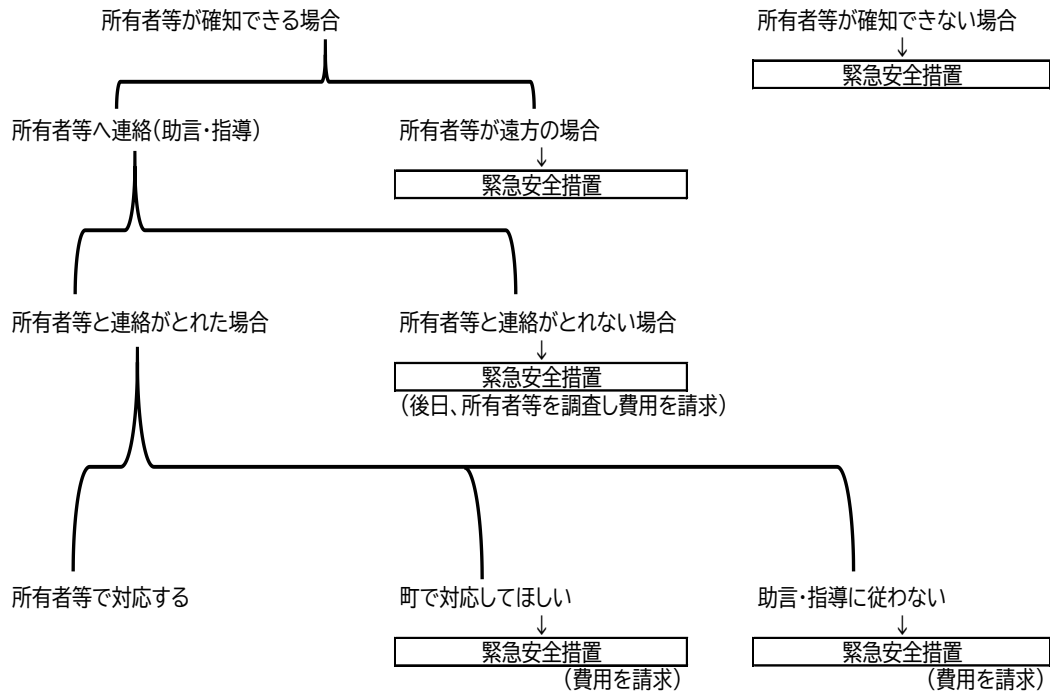


④一時的な緊急安全措置(カラーコーン、バリケード、危険を知らせる看板など)



⑤所有者等の確認、連絡

その後のフロー



3 緊急安全措置の判断

判断基準としては管理不全空家等の認定基準を参考とする。

東浦町管理不全空家等認定基準(抜粋)

<p>4.判断基準</p> <p>適切な管理がされていない空家等が、改善されなかった場合、評価1、評価2の順に空家等を評価し管理不全空家等に認定する。</p> <p>(1)保安上危険な空家等</p> <p>評価1 空家等の状態の確認</p> <p>以下の状態にあるか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物等が倒壊につながるおそれがあるか →別表1をもとに判定する ・擁壁の崩壊につながるおそれがあるか →別表2をもとに判定する ・部材等の落下につながるおそれがあるか →別表3をもとに判定する ・部材等の飛散につながるおそれがあるか →別表4をもとに判定する
<p>↓</p>
<p>評価2 周辺への影響、危険性の確認</p> <p>建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内で収まらず、周辺の建築物・道路・行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にあるか。</p> <p>以下の項目を考慮し判定する。</p> <p>(1)建築物の密集状況や道路までの距離。(危険が及ぶ範囲等)</p> <p>(2)周辺の敷地(隣地)の用途(学校、病院、避難所、ちびっこ広場、公園等)</p> <p>(3)周辺の道路(接道)の特性や利用状況 (公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等) 等</p>

別表 1

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、建築物等の倒壊につながるおそれがあると判定する。状態の確認については、目視等により行う。

項目	状態
建築物	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落しそうである
	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等がある
	雨水侵入の痕跡がある
門、扉、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等がある
立木	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である

別表 2

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、擁壁の崩壊につながるおそれがあると判定する。状態の確認については、目視等により行う。

項目	状態
擁壁	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状がみられる
	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である

別表 3

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、部材等の落下につながるおそれがあると判定する。状態の確認については、目視等により行う。

項目	状態
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	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、腐食等がある
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支持部分の破損、腐朽等がある
立木の枝	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状態である

別表 4

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、部材等の飛散につながるおそれがある状態と判定する。状態の確認方法については、目視等により行う。

項目	状態
屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等がある
立木の枝	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状態

これらを参考に空き家の状態、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度などを総合的に判断した上で、緊急安全措置の実施を判断する。

4 措置の内容

東浦町空家等の適切な管理に関する条例施行規則 第2条

- (1) 危険を知らせる看板及び侵入防止柵等の設置
- (2) 開放されている窓その他の開口部の閉鎖
- (3) 外壁又は柵、塀その他の敷地を囲む工作物の著しく破損した部分の養生
- (4) 空家等を囲む養生シートの設置
- (5) 剥落等のおそれのある部材の撤去
- (6) その他町長が必要と認める措置

(例)空き家の一部(庇等)が道路上に落下し、そのまま放置した場合、通行の妨げやさらなる落下による2次被害の防止に必要な措置(落下物の撤去)