

柳井市管理不全空家等の認定及び措置基準

令和8年3月

柳井市

〈 目 次 〉

1	趣旨	1
2	基本的な考え方	1
3	市が実施する調査等	1
4	認定	2
5	措置の手順	7
6	指導	8
7	勧告	9

1 趣旨

本基準は、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和5年法律第50号）による「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」といいます。）の改正に伴い新たに定められた法第13条第1項及び第2項に規定する「管理不全空家等」の認定及び措置を行うために定めるものです。

管理不全空家等の認定及び措置に当たっては、国が示す「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」といいます。）及び「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）」の内容を踏まえ、総合的に判断することとします。

2 基本的な考え方

空家等の管理については、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」といいます。）にその責務があります（法第5条）。

市は、適切な管理が行われていない空家等がある場合は、その所有者等に対して、法第12条の規定に基づく情報の提供、助言その他必要な援助を行い、自主的な改善を促します。

しかしながら、改善が見られない空家等については、空家等の物的状態や、周辺の状況による悪影響の程度を勘案して「管理不全空家等」に認定し、法第13条の規定に基づく指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行います。

3 市が実施する調査等

（1）市民等から情報提供があった場合

市は、速やかに現地確認を行います。空家等に該当しないなど、対応する必要がある場合を除き、その所有者等を調査し、適切な管理を促進するために情報の提供や助言等を行います。

（2）空家等の管理の状況が改善されない場合

市は、管理不全空家等に該当する可能性がある空家等について、外観目視に

よる調査を行い、空家等の物的状態を把握します。また、当該空家等がもたらし得る、又はもたらず周辺への悪影響の程度等についても確認します。

4 認定

次に示す「空家等の物的状態の基準」に掲げる状態のいずれかに該当し、かつ、空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えると判断される場合は、管理不全空家等に認定します。

なお、空家等について、定期的又は断続的であっても、草刈り、清掃、補修その他これらに類する管理行為が行われており、当該空家等の状態が直ちに周辺の生活環境に著しい悪影響を及ぼしているとは認められない場合には、管理不全空家等には該当しないものとします。

(1) 空家等の物的状態の基準

下表 1 から 4 までに例示された状態に該当している（又は例示されたものと同程度に管理不全な状態である）こととします。

※表 1 から表 4 までに掲げる状態については、その程度、発生頻度、継続性、是正の見込み等を踏まえて評価するものとし、軽微なもの又は一時的なものにとどまる場合には、直ちに管理不全空家等に該当するものではありません。

表 1 保安上危険に関して参考となる基準

項目		状態	該当
倒壊	建築物	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落が目視で確認できる。	
		構造部材の破損、腐朽、蟻害等が目視で確認できる。	
		雨水浸入の痕跡が目視で確認できる。	
	門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害等が目視で確認できる。	
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になっている。		
落下	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、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等が目視で確認できる。	
	立木の枝	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になっている。	
飛散	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等が目視で確認できる。	
	立木の枝	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になっている。	
(A) 上記の項目に該当がある ⇒ 【管理不全空家等】の可能性あり			

状態	該当
周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある状態になっている。	
悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超える状態になっている。	
もたらされる危険等に切迫性がある状態になっている。	
(B) 上記項目のいずれにも該当する	

(A) 及び (B) のいずれにも該当する ⇒ 管理不全空家等に対する措置を検討

表 2 衛生上有害に関して参考となる基準

項目		状態	該当
石綿の飛散		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目視で確認できる。	
健康被害の誘発	汚水等	排水設備の破損等による排水の流出の痕跡が目視で確認できる。	
	害虫等	スズメバチの巣、シロアリの食害がある。 害虫が大量に発生している。	
	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になっている。	
(A) 上記の項目に該当がある ⇒ 【管理不全空家等】の可能性あり			

状態	該当
周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある状態になっている。	
悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えている状態になっている。	
もたらされる危険等に切迫性がある状態になっている。	
(B) 上記項目のいずれにも該当する	

(A) 及び (B) のいずれにも該当する ⇒ **管理不全空家等に対する措置を検討**

表 3 景観悪化に関して参考となる基準

項目	状態	該当
景観の悪化	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の破損が認められる状態になっている。	
	清掃等がなされておらず、山積したごみ等が敷地等に認められる状態になっている。	
(A) 上記の項目に該当がある ⇒ 【管理不全空家等】の可能性あり		

状態	該当
周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある状態になっている。	

悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えている状態になっている。	
もたらされる危険等に切迫性がある状態になっている。	
(B) 上記項目のいずれにも該当する	

(A) 及び (B) のいずれにも該当する ⇒ 管理不全空家等に対する措置を検討

表 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

項目		状態	該当
悪臭	汚水等	排水設備の破損等又は封水切れが目視で確認できる。	
	動物等	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になっている。	
不法侵入		開口部等の破損等が目視で確認できる。	
立木等による 通行障害等		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になっている。	
(A) 上記の項目に該当がある ⇒ 【管理不全空家等】の可能性あり			

状態		該当
周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある状態になっている。		
悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えている状態になっている。		
もたらされる危険等に切迫性がある状態になっている。		
(B) 上記項目のいずれにも該当する		

(A) 及び (B) のいずれにも該当する ⇒ 管理不全空家等に対する措置を検討

（２）周辺の状況による悪影響の程度

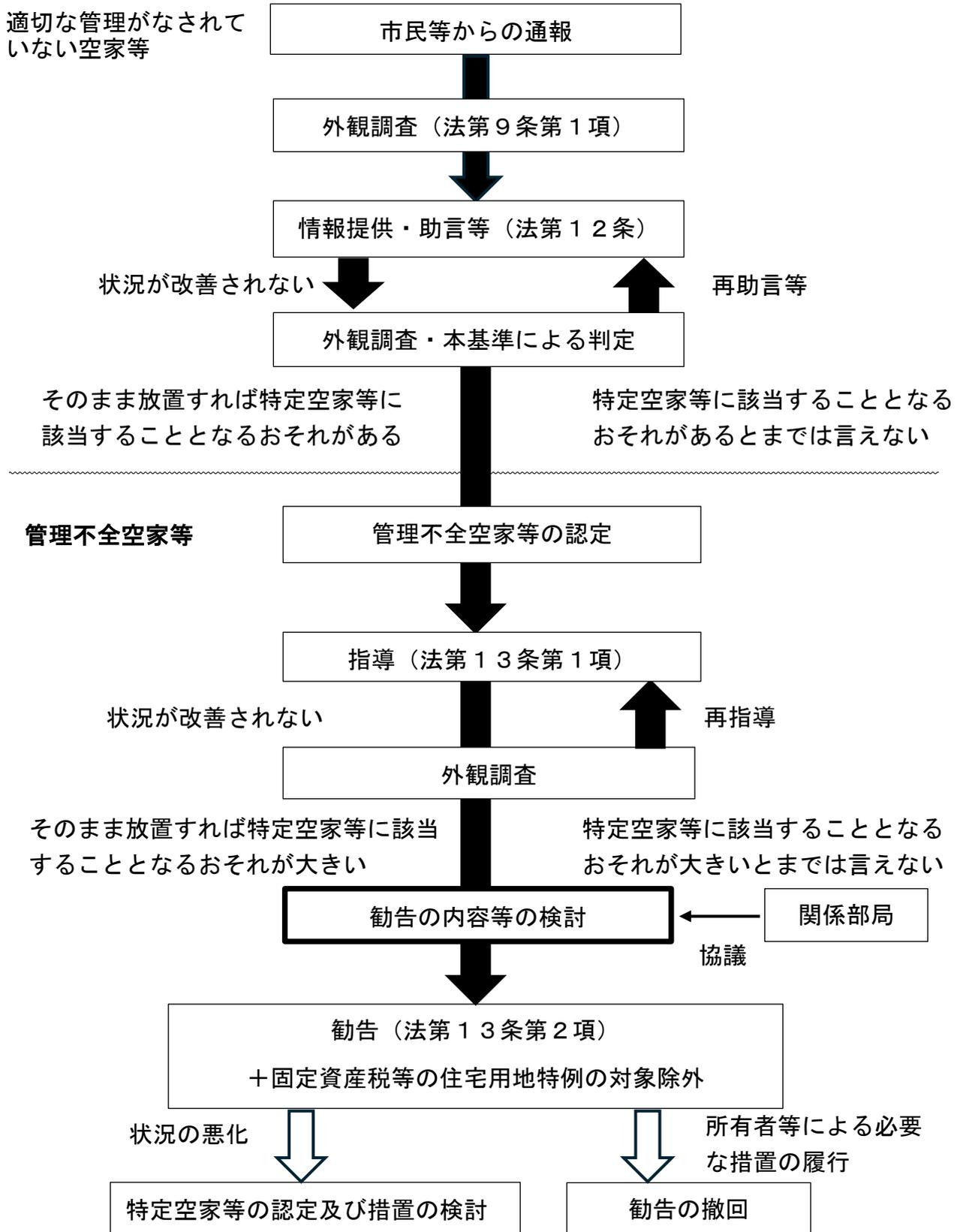
空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にある場合は、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるものと判断します。

（３）その他の状況も勘案した総合的な判断

管理不全空家等の認定に当たっては、所有者等の今後の改善方策に対する考えや、処分や活用等についての意向のほか、その他の地域の実情も勘案しながら、適切に判断することとします。

5 措置の手順

適切な管理がなされていない空家等



6 指導

管理不全空家等の所有者等に対し、法第13条第1項の規定に基づき指導を行います。

(1) 指導の実施

指導は、書面で行うこととし、管理不全空家等の所有者等に対して、

- ・ 指導に係る措置の内容及びその事由
- ・ 指導の責任者

を明確に示すこととします。また、指導後の対応として、

- ・ 指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該指導の責任者に報告すること。
- ・ 指導したにもかかわらず、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大きいと認められるときは、市長は勧告を行う可能性があること
- ・ 市長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなること。

についても、当該管理不全空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促します。

(2) 指導の内容

管理不全空家等の所有者等は当該管理不全空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、指導の趣旨を示す際は根拠規定のみならず、

- ・ どの建築物等が管理不全空家等として指導の対象となっているのか
- ・ 当該管理不全空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・ 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周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらす可能性があるか等

について、分かりやすく示すこととします。

また、指導する措置の内容は、基本指針に掲げられている「管理の指針」に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するために必要な措置とします。

7 勧告

法第13条第1項に基づき指導をした場合において、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、管理不全空家等の所有者等に対し、法第13条第2項の規定に基づき勧告を行います。

(1) 勧告の対象

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か否かは、指導をした管理不全空家等の状態が、

- ・ 指導時からさらに悪化しているか
 - ・ 特定空家等に該当することとなる予兆が確認できるか
- などを確認するとともに、当該管理不全空家等の所有者等に対して、
- ・ 複数回の指導をしたが、改善しない
 - ・ 十分な猶予期間を与え、指導により措置をとることを求めたものの、必要な措置がとられなかった

など、指導だけでは、その所有者等による自発的な改善を促すことが難しいと考えられるか否かにより判断することとします。

(2) 勧告の実施

勧告は、書面で行うこととし、管理不全空家等の所有者等に対して、

- ・ 勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 勧告の責任者

を明確に示すこととします。また、勧告を行う際には、

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該責任者に報告すべきであること
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示すものとします。

(3) 勧告の内容

勧告に係る措置を示す際には、当該管理不全空家等の所有者等が、具体的

に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示すものとします。また、勧告する措置の内容は、周辺的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、関係部局と協議の上、必要な具体的な措置を決定するものとします。

(4) 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

勧告を受けた管理不全空家等に該当する家屋に係る敷地が、地方税法の規定に基づき、住宅用地特例の適用を受けるものとして、その固定資産税等が軽減されている場合には、当該管理不全空家等に係る敷地については、地方税法の規定により、住宅用地特例の対象から除外されます。これは、当該管理不全空家等については、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められ、同特例の対象から除外されるものです。

(5) 必要な措置が講じられた場合の対応

管理不全空家等の所有者等が、勧告に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該勧告を撤回するとともに、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供することとします。賦課期日までに勧告が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となります。