

管理不全空家等について(改正法第13条)

○目的 「特定空家等」になることを未然に防ぐ

- ・ 市町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれのある「管理不全空家等」に対し、基本指針に即した「指導」をすることができる。
- ・ 指導しても状態が改善されず、放置すれば「特定空家等」となるおそれが大きいと認める場合は、「勧告」することができる。

【状態】

良



悪



管理不全空家等

特定空家等

指導

助言・指導

勧告

住宅用地特例
適用対象除外

勧告

国が示す管理不全空家等のイメージ



(窓が割れた管理不全空家等)

命令

行政代執行

管理不全空家等及び特定空家等ガイドラインで示された管理不全空家等に関して参考となる基準

〔別紙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

- (建築物) ・ 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
 ・ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食
 ・ 雨水浸入の痕跡

- (門・塀
屋外階段等) ・ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

- (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

2. 擁壁の崩壊

- ・ 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ・ 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

3. 部材等の落下

- (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、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

- (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

- (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

4. 部材等の飛散

- (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、腐食等

- (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

〔別紙2〕 衛生上有害に関して 参考となる基準

1. 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

2. 健康被害の発生

- (汚水等) ・ 排水設備の破損等

- (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

- (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

〔別紙3〕 景観悪化に関して 参考となる基準

- ・ 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

- ・ 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

〔別紙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

- ・ 排水設備の破損等又は封水切れ

- ・ 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

2. 不法侵入の発生

- ・ 開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

- ・ 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態

- ・ 雪止めの破損等

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

- ・ 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

- ・ 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

- ・ 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

管理不全空家等及び特定空家等ガイドライン(案)パブリックコメント質問・回答

○協議会での協議

その判断に当たっては、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。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については、示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を受ける特定空家等に限ることも考えられる。

Q⇒「指定」又は「認定」の決定は、市町村のみで決定すべきか、空家等対策協議会等、外部識者も加えた枠組みで決定すべきなのか。

A⇒管理不全空家等に対する措置の実施について、協議会等に諮ることも考えられるが、法律上必須の手続きではない。管理不全空家等については、特定空家等に対する措置ほど強力な財産権の制約となり得る措置(命令や代執行)を伴わないことから、管理不全空家等を除き、特定空家等のみ協議会で協議することとする運用を行うことも考えられる。

○ガイドライン(案)に示された特定空家等と管理不全空家等の参考となる基準について

Q⇒管理不全空家等について、市町村により判定基準が大きく異なると、特に勧告に至った場合、所有者等から基準の違いなどの意見の対応に苦慮すると思われるため、各市町村での特異なものは除き国で参考の具体的な基準を示すか、県単位で基準を示すなどした方が、理解が得られるのではないか。

A⇒管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講じるか否かは、別紙に掲げる物的状態の例を参考としつつ、悪影響を受ける周辺環境、悪影響の程度、危険等の切迫性その他地域の実情を勘案して市区町村が総合的に判断するものとする。

○その他の状況も勘案した総合的な判断

判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

Q⇒近隣住民等から管理がなされていない空き家について雑草等の苦情相談が寄せられたため、所有者に複数回適正管理のお願い等の通知を送付したが、連絡もなく対応も見られない場合、管理不全空家等の認定の判断材料としてもよいのか。

A⇒管理不全空家等に該当するか判断する際の一つの考慮材料として、所有者等に対し複数回働きかけを行ったものの対応がなされないことを含めて頂くことは問題ない。

○勧告の実施

勧告を行う際には、(中略)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べきである。また、所有者等による状態の改善を促す観点から、当該勧告に係る措置が実施されず、特定空家等に該当する状態に至った場合には、法第 22 条に基づき必要な措置をとる可能性があることを追記してもよい。

Q⇒管理不全空家等の判定後、改善されず特定空家等に判定した場合、住宅用地特例は特定空家等の勧告が実施されるまで解除されてしまうのか。

A⇒管理不全空家等の勧告を受けた空家等は、住宅用地特例が解除されるため、その後、勧告が撤回されない限り、特定空家等として指導を受ける場合には、住宅用地特例が解除された状態となる。