

福知山市
管理不全空家等の判断基準
及び対応手順

福知山市管理不全空家等の判断基準及び対応手順

— 目 次 —

1 趣旨.....	1
2 基本的な考え方.....	2
3 管理不全空家等への認定の判断について.....	2
4 管理不全空家等の判断基準について.....	3
5 管理不全空家等への指導について.....	5
6 管理不全空家等の勧告について.....	6
7 認定等の解除について.....	6
8 管理不全空家等の対応手順(フロー図).....	7
9 参考様式.....	8

別添資料「空家等状況判断基準表」、「管理不全空家等認定確認票」

1 趣旨

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とし、「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、「空家法」という。)が策定されました。

そのうち、令和5年12月13日には空家法の一部改正が施行され、改正後の空家法第13条「適正な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置」では、空家等の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家等」になることを待つことなく、特定空家等になる前の段階から、管理の確保を図ることを目的とし、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(以下、「管理不全空家等」という。)への措置を行うための根拠として定められました。

本マニュアルは、管理不全空家等の認定や管理不全空家等に対する措置を実施するため、判断基準及び対応の手順等を定めたものです。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(抜粋)

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

(適正な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が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と認めるときは、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、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)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となることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による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きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

2 基本的な考え方

空家等の管理については、空家法第3条及び福知山市空家等の適正管理に関する条例(平成28年福知山市条例第4号)第3条で規定されているように、空家等の所有者等が適切な管理に努める義務があります。

本市では、適切な管理がされていない空家等については、空家等の所有者等に対し、空家法第12条の規定に基づき、情報提供や助言等を行い、自主的な改善を促しています。

これに加え、この度の法改正により本市では、情報提供や助言等を行っても所有者等による自主的な改善や管理がなされず、管理不全空家等であると認める場合は、空家法第13条第1項の規定に基づき、当該所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することとします。

指導してもなお、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きいと認めるときは、空家法第13条第2項の規定に基づき、当該所有者等に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告します。

なお、勧告を受けた管理不全空家等の敷地が、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2及び第702条の3の規定に基づき、住宅用地特例に対する課税標準の特例(以下「住宅用地特例」という。)の適用を受けるものとして、固定資産税等が減額されている場合は、住宅用地特例の対象から除外されることになります。

※管理不全空家等に対する指導、勧告等の措置については、本マニュアルの記載の内容及び「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)」(国土交通省)に基づき、実施します。

3 管理不全空家等への認定の判断について

主に近隣住民等からの苦情や相談等により把握した空家等について、4項の判断基準に基づき、その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想される影響の範囲内に、地域住民、通行人及び車両等が存在し、生命や財産に被害が及ぶ可能性があるか等を、別添資料「空家等状況判断基準表」を用いて調査し、適正な管理がなされていないと判断した物件(管理不全空家等候補物件)について、空家法第12条の規定に基づき本市が空家等の所有者等に適正管理に関する情報提供や助言等を実施します。

情報提供や助言等を2回以上実施したにもかかわらず、最初に情報提供や助言等を実施した日から3カ月以上放置※されている空家等について、別添資料「管理不全空家等認定確認票」に基づき、管理不全空家等として認定します。

※放置とは、所有者等に対して、最初に本市が空家等の所有者等に適正管理に関する情報提供や助言等を実施した日から3カ月の間に本市に状況が改善されないまま連絡がない状態又は所有者等が対応を拒否するなどし、当該空家等の状況が悪化もしくは変化がない状態を指します。

4 管理不全空家等の判断基準について

本市における、管理不全空家等であることを判断する基準を、以下のとおり定めます。

【保安上危険に関して参考となる基準】

(1) 建築物等の崩壊

ア 建築物

判断基準	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落がみられる。 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食がみられる。 ・雨水侵入の痕跡がみられる。
------	---

イ 門、塀、屋外階段等

判断基準	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食がみられる。
------	-------------------------

ウ 立木

判断基準	・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる。
------	------------------------------

(2) 擁壁の崩壊

ア 擁壁

判断基準	・擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出しがみられる。 ・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。
------	--

※擁壁の種類に応じて、それぞれの基準点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）を参考にする。

(3) 部材等の落下

ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

判断基準	・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、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、腐食等がみられる。
------	---

イ 軒、バルコニーその他の突出物

判断基準	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部の破損、腐食等がみられる。
------	----------------------------------

ウ 立木の枝

判断基準	・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。
------	------------------------------------

(4) 部材等の飛散

ア 屋根ふき材、外装材、看板等

判断基準	・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、腐食等がみられる。
------	---

イ 立木の枝

判断基準	・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。
------	------------------------------------

ウ ごみ等

判断基準	・清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるごみ等が敷地等に認められる。
------	--------------------------------------

【衛生上有害に関して参考となる基準】

(1) 石綿の飛散

ア 外装材等

判断基準	・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みられる。
------	---------------------------------

(2) 健康被害の発生

ア 汚水等

判断基準	・排水設備の破損等がみられる。
------	-----------------

イ 害虫等

判断基準	・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。
------	---

ウ 動物の糞尿等

判断基準	・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。
------	-------------------------------------

【景観悪化に関して参考となる基準】

判断基準	・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。 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積みしたごみ等が敷地等に認められる。
------	--

【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

判断基準	・排水設備の破損等又は封水切れがみられる。 ・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。
------	---

(2) 不法侵入の発生

判断基準	・開口部等の破損がみられる。
------	----------------

(3) 落雪による通行障害等の発生

判断基準	・通常の雪下ろしがされていないことが認められる。 ・雪止めの破損等がみられる。
------	--

※豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行う。

(4) 立木等への接触等の発生

判断基準	・立木の枝の剪定又は除草がなされておらず、立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが認められる。
------	--

(5) 動物等による騒音の発生

判断基準	・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。
------	---------------------------------------

【周辺への影響、危険性に関して参考となる基準】

(1) 周辺への影響、危険性

ア 立地環境等

判断基準	・予見される悪影響の範囲に建物や通行人が存在する状況にある。
------	--------------------------------

イ その他周辺の状況等

判断基準	・立地環境の他に、周辺に悪影響を及ぼしている。
------	-------------------------

5 管理不全空家等への指導について

3項及び4項に基づき認定された管理不全空家等について、空家法第13条第1項の規定に基づき指導します。指導書(8 参考様式参照)は、管理不全空家等の認定通知と合わせて送付します。所有者等の電話番号等の住所以外の連絡先が判明している場合は、それらも並行して指導に活用します。

6 管理不全空家等の勧告について

5項で空家法第13条第1項の規定に基づき最初に指導した日から2ヵ月以上経過したにも関わらず、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きいと認めるときは、空家法第13条第2項の規定に基づき、当該所有者等に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを

防止するために必要な具体的な措置について勧告します(8 参考様式参照)。勧告後の所有者等の不利益は次のとおりです。

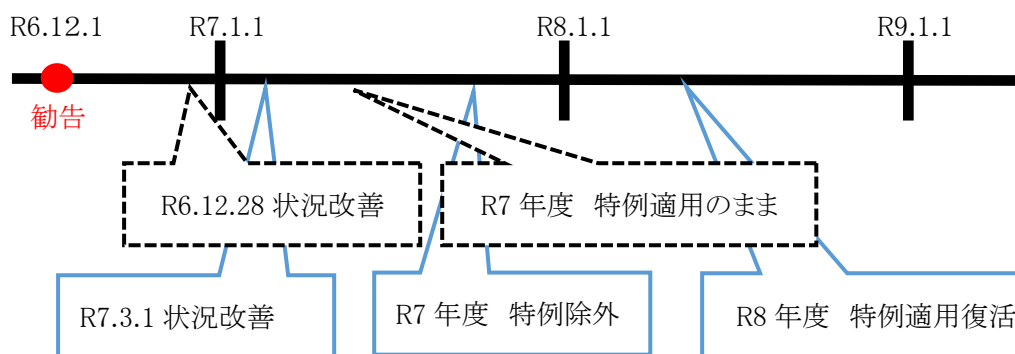
【固定資産税等の住宅用地特例に関する措置】

勧告後の管理不全空家等に該当する家屋に係る敷地が、地方税法規定に基づき、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減額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、勧告を受けた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あるからです。

なお、当該管理不全空家等の所有者等に対し勧告を行い、その勧告に対し所有者等が修繕等に対応し、勧告にて改善すべきと指示した事項が解消されている場合については、勧告を解除し、解除後の当該空家等の敷地については住宅用地特例の対象とします。

○ 勧告後の住宅用地特例適用の例(判断日:毎年1月1日)



住宅用地の特例を受けている場合、課税標準額(税計算上の数値)が軽減され、税額が低くなっています。一般的な住宅用地での例は次のとおりです。

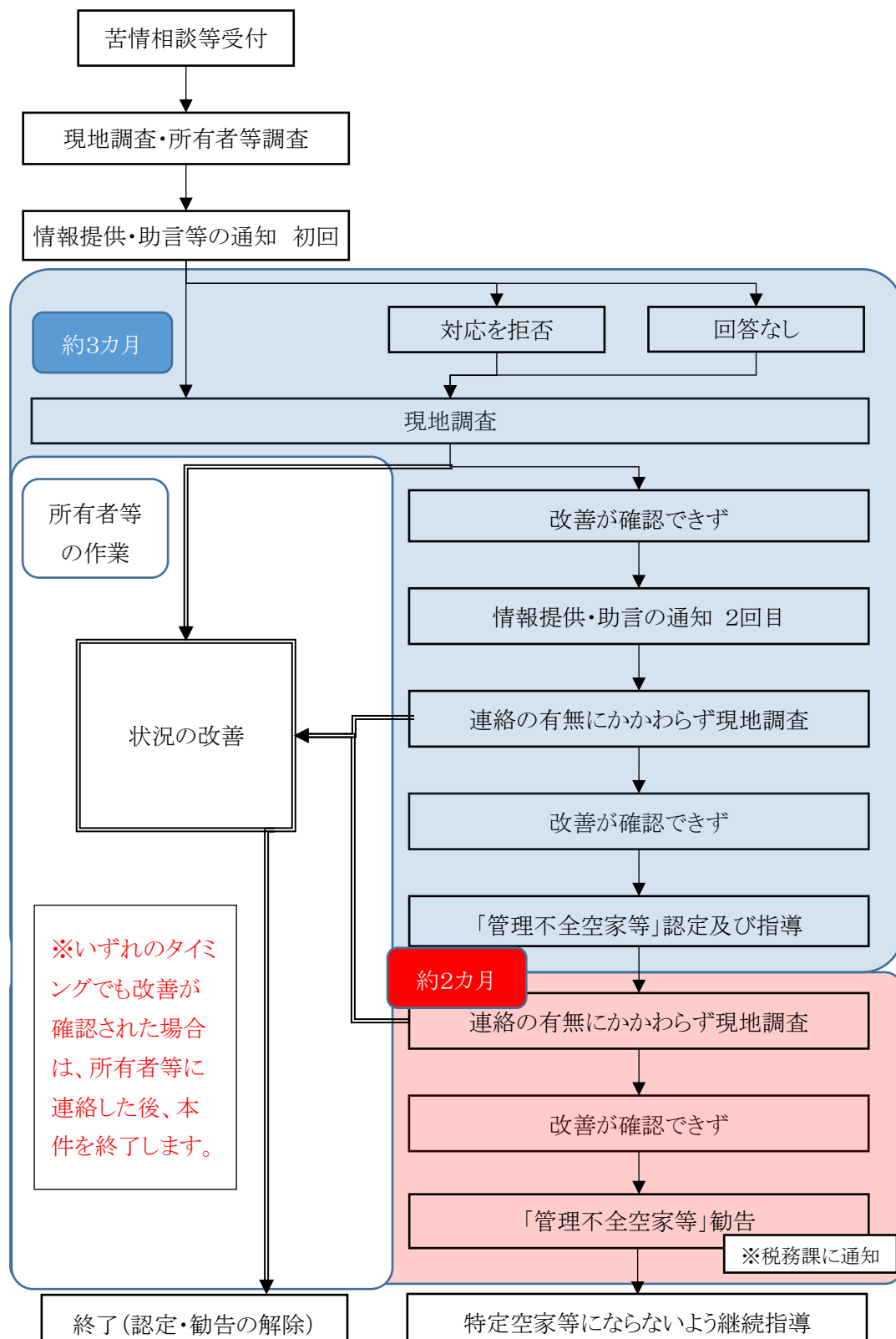
敷地面積	課税標準額	
	固定資産税 価格の 1/6	都市計画税 価格の 1/3
200 ㎡以下の部分	固定資産税 価格の 1/6	都市計画税 価格の 1/3
200 ㎡超の部分	固定資産税 価格の 1/3	都市計画税 価格の 2/3

特例の対象から除外された場合、土地の固定資産税額が6倍になることもあります。

7 認定等の解除について

3 から 6 項の管理不全空家等の「認定 (あるいは勧告)」については、指導等で通知した内容がすべて改善されたことが確認できれば、認定を (勧告後は勧告も) 解除します。

8 管理不全空家等の対応手順(フロー図)



9 参考様式：第13条第1項 指導書

〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇 〇〇 様

福知山市長 〇〇 〇〇 印

指 導 書

〇〇様の所有する下記空家等に対し、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して、これまで●●第●●号及び●●第●●号により情報提供と助言を行い、状況の改善を促してきましたが、現時点において、改善がなされていません。

今回、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13条第1項に定める「管理不全空家等」に該当すると認められたため、〇〇様に対して下記の対策を講ぜられるよう法第13条第1項の規定に基づき指導します。

記

1 対象となる管理不全空家等

所在地：福知山市××町×丁目×番地

用 途：住宅

所有者等の住所及び氏名：

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2 指導に係る措置の内容

（4項の判断基準に従い、何をどのような状態にするか、具体的に記載する。）

3 指導に至った事由

（管理不全空家等がどのような状態にあつて、当該状態を放置することで

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

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

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

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

のいずれに該当する可能性があるか具体的に記載する。）

4 指導の担当課

福知山市〇〇部〇〇課 〇〇係

連絡先：〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇 E-mail：〇〇〇〇〇〇@〇〇〇〇〇〇〇

5 備 考

- ・ 上記 2 の措置を実施された場合は、遅滞なく上記 4 指導の担当課まで連絡してください。
- ・ 上記 2 の措置が実施されず、本指導よりさらに一定期間（約 2 か月）改善されない状態が継続した場合は、「空家等対策の推進に関する特別措置法第 13 条第 2 項」に基づき、勧告の対象となります。
- ・ 上記 1 の管理不全空家等に係る敷地が、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 又は同法第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されます。
- ・ 当該特例の対象から除外された場合、現在の土地の固定資産税額が（都市計画税の対象なら、都市計画税額も）増加します。増加分についての詳細は、福知山市税務課から送付された「納税通知書」を用意して、福知山市税務課窓口若しくはお電話 0773-24-7025 でお尋ねください。
- ・ 上記 2 の措置が実施されず、法第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に認定された場合、必要に応じて、法第 22 条に基づき適切な措置をとることになります。

参考様式：第13条第2項 勧告書

〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇 〇〇 様

福知山市長 〇〇 〇〇 印

勧告書

〇〇様の所有する下記空家等は、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13条第1項に定める「管理不全空家等」に該当すると認められたため、●●年●月●日付け、●●第●●号により〇〇様に対して対策を講ずるよう指導しましたが、現時点において、改善がなされていません。

ついては、速やかに当該管理不全空家等が法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当することとなることを防止するために必要な措置を講ぜられるよう、法第13条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1 対象となる管理不全空家等

所在地：福知山市××町×丁目×番地

用 途：住宅

所有者等の住所及び氏名：

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2 勧告に係る措置の内容

（4項の判断基準に従い、何をどのようにするのか、具体的に記載する。）

3 勧告に至った事由

（管理不全空家等がどのような状態にあつて、当該状態を放置することで

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

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

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

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

のいずれに該当する可能性があるか具体的に記載する。）

4 勧告の責任者

福知山市〇〇部〇〇課長 〇〇

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 E-mail：〇〇〇〇〇@〇〇〇〇〇〇〇

5 備 考

- ・ 上記 2 の措置を実施された場合は、遅滞なく上記 4 勧告の責任者まで連絡してください。
- ・ 上記 1 の管理不全空家等に係る敷地が、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 又は同法第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されます。
- ・ 当該特例の対象から除外されたため、高い確率で、現在の土地の固定資産税額が（都市計画税の対象なら、都市計画税額も）増加します。増加分についての詳細は、福知山市税務課から送付された「納税通知書」を用意して、福知山市税務課窓口若しくはお電話 0773-24-7025 でお尋ねください。
- ・ 上記 2 の措置が実施されず、法第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に認定された場合、必要に応じて、法第 22 条に基づき適切な措置をとることになります。