

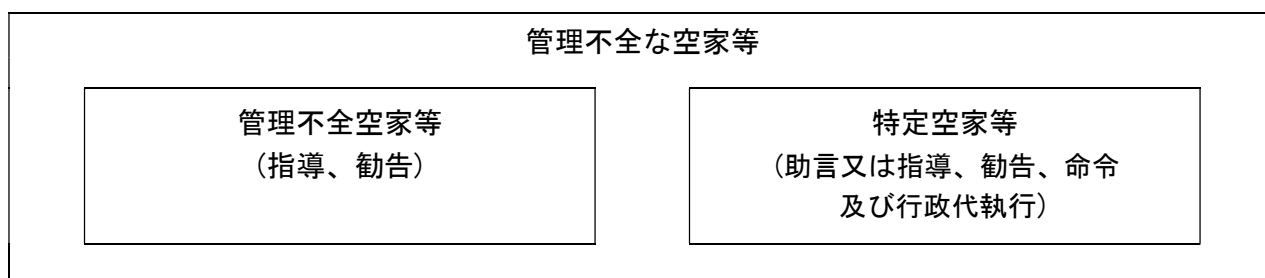
第5章 管理不全な空家等の防止と解消

5-1 管理不全な空家等に対する措置

適切な管理が行われず放置された場合に、「特定空家等」に該当するおそれがある「管理不全空家等」に該当する場合の法に基づく指導、勧告の措置を実施し、「特定空家等」になることの未然防止に努めるとともに、管理不全となり、著しく周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等への対応は、緊急性を要するため、「特定空家等」に該当する場合の法に基づく助言又は指導、勧告、命令及び行政代執行の措置を実施し管理不全の解消に努めます。

<主な取組>

●法に基づく管理不全空家等及び特定空家等の認定と措置



5-2 管理不全空家等及び特定空家等の認定

管理不全空家等及び特定空家等の認定は、国が定める「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(以下「ガイドライン」という。)に定める判断の参考となる基準により行うこととし、「4-1 空家等の調査」を踏まえ、委員会での審議を経て、管理不全空家等及び特定空家等の要件に該当すると判断した場合に市が行います。

《管理不全空家等の要件（法第13条第1項）》

- ・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なるおそれがある

《特定空家等の要件（法第2条第2項）》

- 次のいずれかが認められる空家等をいいます。
- ・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にある
 - ・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にある
 - ・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にある
 - ・その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある

5-3 管理不全空家等の認定を行った場合の措置

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と認めるときは、法第 13 条に規定する次の措置について、空家等の状況に応じ、個別に判断して対応します。

(1) 指導

所有者等に対して空家等の状況と周囲へ与える影響を説明し、当該管理不全空家等が特定空家等に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行うこととし、これに従わない場合は勧告の可能性があることや、勧告の場合は住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の除外について説明し、所有者自ら対処するよう促します。

(2) 勧告

指導によっても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場合は、所有者等に対して、修繕、立木竹の伐採その他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、相当な猶予期限内に措置を講ずるよう勧告を行います。

なお、所有者等に対し勧告を行った場合、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例の除外を行います。

5-4 特定空家等の認定を行った場合の措置

特定空家等と認定した家屋の所有者等に対しては、法第 22 条に規定する次の措置について、ガイドライン（周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあり、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か否か、また、もたらせる危険性について切迫度が高いか否か。）に基づき、特定空家等の状況に応じ、個別に判断して対応します。

（1）助言又は指導

所有者等に対して空家等の状況と周囲へ与える影響を説明し、改善に向け助言又は指導を行うこととし、これに従わない場合は勧告の可能性があることや、勧告の場合は固定資産税等の住宅用地特例の除外について説明し、所有者自ら対処するよう促します。

（2）勧告

助言又は指導によっても特定空家等の状態が改善されない場合は、委員会で猶予期限や勧告内容等について協議を行い、所有者等に対して、相当な猶予期限内に必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

また、勧告の際には、猶予期限を過ぎても特定空家等の状態が改善されない場合、命令を行う可能性があることや、改善に必要な情報提供などの周知を行います。

なお、所有者等に対し勧告を行った場合、地方税法の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例の除外を行います。

（3）命令

勧告を行った後、所有者等が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらず、状況が改善されない場合は、委員会で猶予期限や命令内容等、命令を実施するか否かについて協議を行い、所有者等に対して、相当な猶予期限内に必要な措置を講ずるよう命令を行います。

（4）行政代執行

命令の措置が履行されない場合や、履行しても十分でないときなどは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり市長が命令の措置を行います。

また、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にあり、緊急に周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるとき等で、命令等の事前手続きを経るとまがなときは、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、市長がその措置を行います。

〈特定空家等に関する作業フロー〉

