

防府市管理不全空家等の認定及び措置基準

令和6年11月作成

防府市

履歴

令和6年11月作成	
-----------	--

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あたっては、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 定義

（1）空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であっ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。）をいいます。

（2）特定空家等（法第2条第2項）

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います。

（3）管理不全空家等（法第13条第1項）

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られる空家等をいいます。

3 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。

4 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、対応する必要がない場合を除き、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す周辺への悪影響の程度等についても確認します。

5 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。

(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の1つ若しくは複数に該当している（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 保安上危険に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		状態
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（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいいます。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・ 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
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
部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり	・ 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

	材、看板等	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材の破損、腐朽等
	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
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

表 2 衛生上有害に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		状態
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
健康被害の誘発	汚水等	・排水設備（浄化槽を含む。）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数の腐敗したごみ等が敷地内に認められる状態
	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

表 3 景観悪化に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		状態
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

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

放置した場合の悪影響		状態
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
不法侵入の発生	・ 開口部等の破損等
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
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
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
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

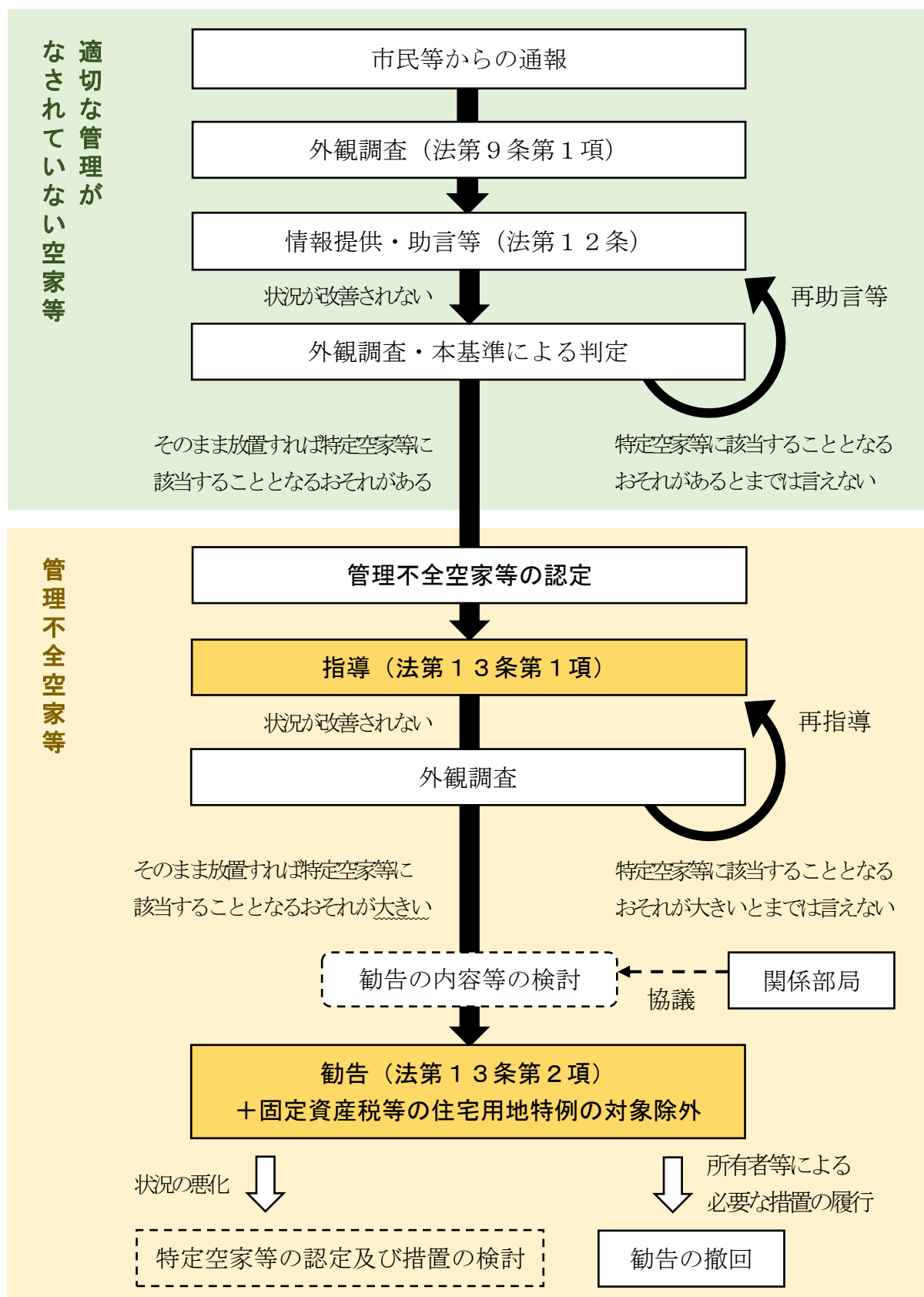
（２）周辺の状況による悪影響の程度

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あたっては、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。

6 措置の手順



7 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には、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の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。

8 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多いと認めるときは、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多いか否かは、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減税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。

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。

1) 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）抜粋

（定義）

第二条 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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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。

（基本指針）

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

3・4 略

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2～5 略

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

第十三条 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の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することができる。

2) 地方税法(昭和25年法律第226号) 抜粋

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの(前条(第十一項を除く。)の規定の適用を受けるもの並びに空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十三条第二項の規定により所有者等(同法第五条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。)に対し勧告がされた同法第十三条第一項に規定する管理不全空家等及び同法第二十二條第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2・3 略

3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

(「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」抜粋)

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

空家等は私有財産であるが、その適切な管理が行われていないことにより、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すおそれがある。そのため、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、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されているところである。

また、空家等の適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、空家等を活用することができる状態が維持され、将来的な所有者等による空家等の活用や、空家等の活用を通じた公共の福祉の増進や地域の活性化にも寄与することが期待できる。

こうした観点から、所有者等による空家等の適切な管理が重要であることに鑑み、次の点を踏まえつつ、空家等の適切な管理の確保を図ることが重要である。

2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を以下に掲げる。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようにするための以下に掲げる指針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、定期的な郵便物等の確認・整理、冬期における給水管の元栓の閉栓等が考えられる。

(管理の指針)

空家は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④(※)に掲げるとおり、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等管理活用支援法人や、空家等の管理を行う専門業者等に管理を委託することが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむ

を得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

(※) 空家等が管理不全空家等又は特定空家等とならないために必要となる管理は、①から④に掲げるものに必ずしも限定されるものではない。

①保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾き、屋根の変形、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等（以下「破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門・塀・屋外階段等の傾き、構造部材の破損等若しくは雨水浸入の痕跡又は立木の傾き若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、腐朽等を進行させないためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

・擁壁等の崩壊の防止

擁壁等の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁等のひび割れ又は表面への水のしみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的な水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

・落下の防止

屋根ふき材、外装材、手すり材、看板等（上部にあるものに限り、以下「屋根ふき材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の枝の落下を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損等若しくはこれらの支持部材の破損等、軒等の傾き若しくは破損等又は立木の枝の部分的な脱落、折れ、腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、枝の切除等を行うことが考えられる。

・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等、立木の大枝又はごみ等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根、外装材、看板等の剥落、脱落、破損等若しくはこれらの支持部材の破損等、立木の大枝の部分的な飛散、折れ、腐朽又はごみ等の散乱・山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、枝の切除、ごみ等の清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的な大枝の剪定及びごみ等の清掃を行うことが必要である。

②衛生上有害の防止のための管理

・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の部材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、適切な処理を行うことが考えられる。

・健康被害の発生の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の住みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根、外装材、看板等の色褪せ、破損、汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

・悪臭の防止

汚水等、糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、悪臭の発生、排水設備の破損若しくは封水切れ、動物の住みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

・不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡、開口部等の破損、施錠状況が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修又は施錠を行うことが考えられる。

・落雪による通行障害等の防止

落雪又は落下による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。

また、定期的に、積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

- ・ **立木等への接触等の防止**

立木の枝、繁茂した雑草等のはみ出しによる周囲の建築物、歩行者等への接触等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の切除や除草を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定や除草を行うことが必要である。

- ・ **動物等の騒音・近隣への侵入等の防止**

動物等の住みつき等による騒音の発生又は近隣への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の住みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。