

背景・必要性

- 空家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」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。【改正法第6条第2項第3号】

＜管理指針で定めることが想定される管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

- ・市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。

- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。

→ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る

固定資産税等の住宅用地特例(※)を解除。

※小規模住宅用地(200㎡以下の部分):1/6に減額

一般住宅用地(200㎡を超える部分):1/3に減額

【改正法第13条、【附則第5条(地方税法第349条の3の2)】

＜状態＞

良

↓

悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家・・・指導・勧告

特定空家・・・指導・勧告・命令・代執行

所有者把握の円滑化

【改正法第10条第3項】

市区町村が**空家等に工作物を設置している者(電力会社等)に所有者情報の提供を求めることができる**旨を明確化

管理不全建物管理人の選任

【改正法第14条】

所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を市区町村が裁判所に請求可能(詳細は3. で説明)

管理不全空家等・特定空家等と管理指針の基本的考え方

- 現行の特定空家等ガイドラインの基準をベースに、次のように考え方を整理。
 - ・ 4つの観点ごとに、「建築物の倒壊」「アスベストの飛散」など、空家等に起因する「避けるべき事象」を整理。
 - ⇒ 特定空家等の基準は、当該事象に繋がる「兆候」と整理
 - ・ 上記の「兆候」が生じる原因（「部材の経年劣化」「強風等の加力による破損」「雨水侵入による腐食」など）を整理。
 - ⇒ これらに対応するための点検、予防、補修等の行為を管理指針として作成
 - ⇒ 当該指針に基づく管理がされておらず、一定の「兆候」が認められる状態を管理不全空家等の基準として作成
- 現行の特定空家等の基準は基本的に網羅しているが、再整理に伴い、一部、表現の適正化、類似項目の統合等を行っている。
- 管理指針は、所有者向けに、分かりやすいリーフレット等を別途作成予定。

管理不全空家等・特定空家等の参考基準

管理指針

避けるべき事象		兆候		原因	管理	
		特定空家等の状態	管理不全空家等の状態		点検	措置
保安上危険	建築物等の倒壊	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の1/20超の傾斜 ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 雨水侵入の痕跡 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の傾き ・ 屋根の変形 ・ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・ 雨水侵入の痕跡 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造部材等の補修、防蟻・防蟻・若しくは防錆処理 	
	擁壁の崩壊					
	部材等の落下					
	部材等の飛散					
衛生上有害	石綿の飛散					
	健康被害の発生					
景観悪化	景観悪化					
周辺の生活環境の保全への影響	汚水等による悪臭の発生					
	不法侵入の発生					
	落雪による通行障害等の発生					
	立木等への接触等の発生					
	動物等による騒音の発生					
	動物等の侵入等の発生					

管理不全空家等の参考基準、管理指針(案)

○現行の特定空家等のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「避けるべき事象」ごとに、「特定空家等の状態」「管理不全空家等の状態」を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為を「管理指針」として提示。

