

管理不全空家・管理不全空住戸等の運用について（案）

令和6年8月1日

令和6年度第1回木津川市空家等対策協議会

建設部 都市計画課

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



施行日
令和5年12月13日

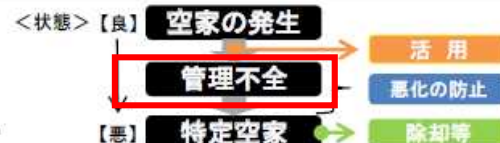
令和5年6月14日
公布の日から6か月以内に施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。

(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①**空家等活用促進区域** (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②**財産管理人による所有者不在の空家の処分**(詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①**特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②**所有者把握の円滑化**

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①**状態の把握**

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

②**代執行の円滑化**

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③**財産管理人*による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

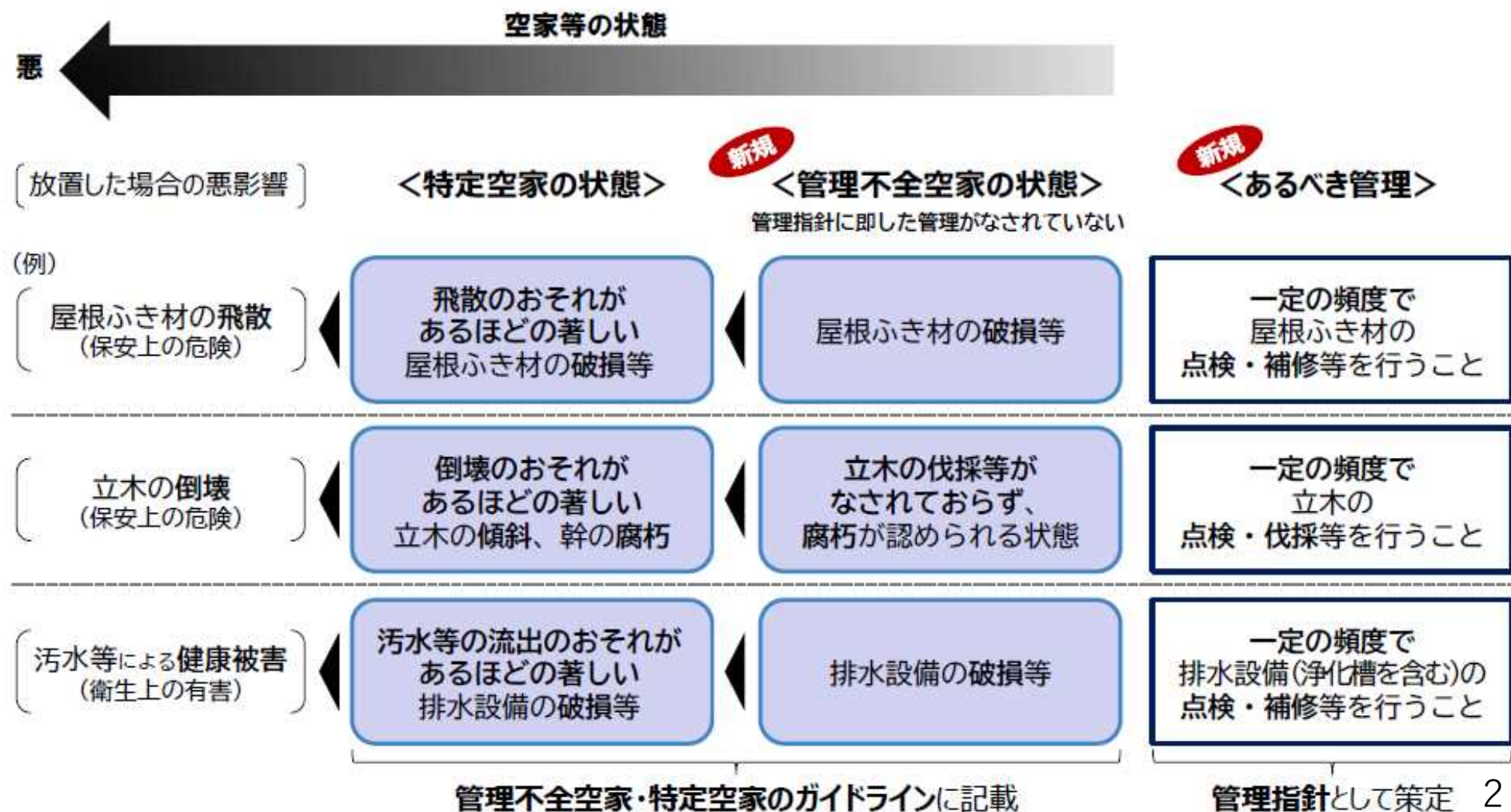
- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

管理指針、管理不全空家の参考基準

○現行の特定空家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「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。
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の例を「管理指針」として提示。



- 空き家の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、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。
- 「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空き家の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

【定期的な管理】

- ・通気や換気を行う
- ・積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・封水の注入を行う
- ・清掃等を行う

- ・水抜き穴の清掃を行う
- ・定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記

- ・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

⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等

点検：ごみの散乱等がないか
→清掃、処理等

①建築物全体

観点：倒壊の防止

点検：傾いていないか
→補修、防腐処理等

②外装材（意含む）

観点：落下の防止等

点検：剥落や破損等がないか
→補修や撤去



⑦敷地内の門・塀等、擁壁

観点：倒壊等の防止

点検：破損等や雨水侵入の跡がないか
擁壁のひび割れ等がないか
→補修、防腐処理等

③屋根ふき材等

観点：飛散や倒壊の防止等

点検：剥落や破損等がないか、
変形がないか
→補修や撤去、防腐処理等

⑧立木

観点：倒壊や通行障害等の防止

点検：幹の腐朽等、
枝のはみ出し等がないか
→伐採、枝の切除等

④屋内

観点：倒壊やアスベスト飛散の防止

点検：雨水侵入の跡がないか、
アスベストの露出等がないか
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

⑤排水設備

観点：健康被害誘発や悪臭の防止等

点検：破損等がないか、
封水切れがないか
→補修、封水の注入等

⑨動物

観点：健康被害誘発や騒音等の防止

点検：動物の棲みつき等がないか
→駆除等

「管理不全な空家等」と「管理不全空家等」の違い（資料 1 より抜粋）

「管理不全な空家等」と「管理不全空家」の違いについて

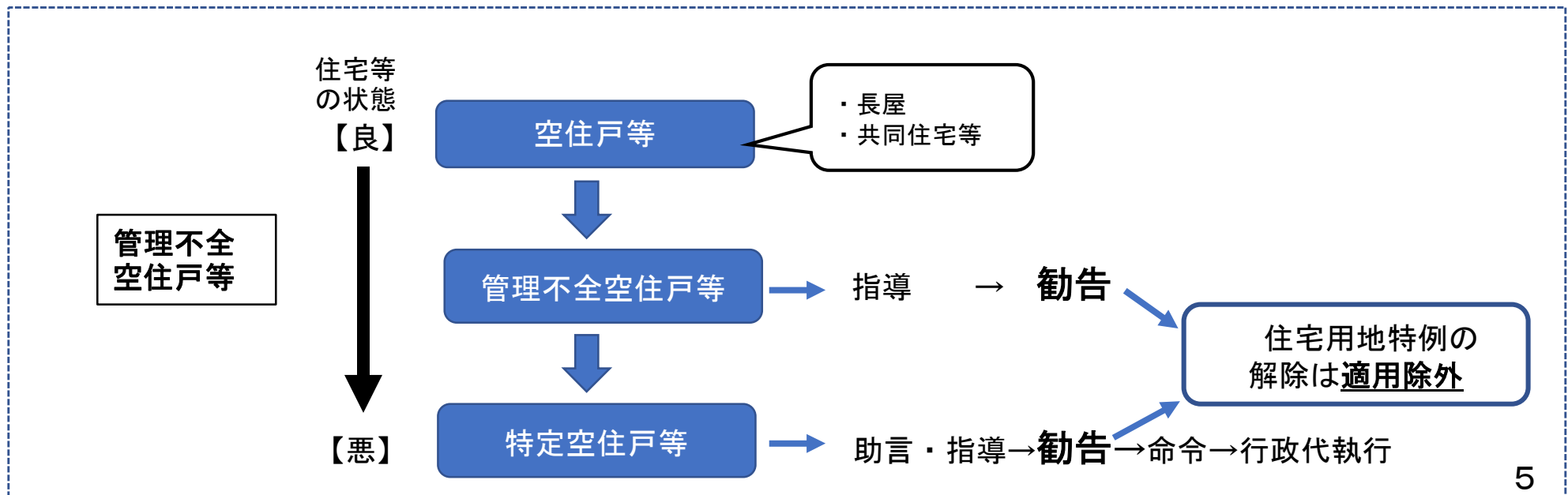
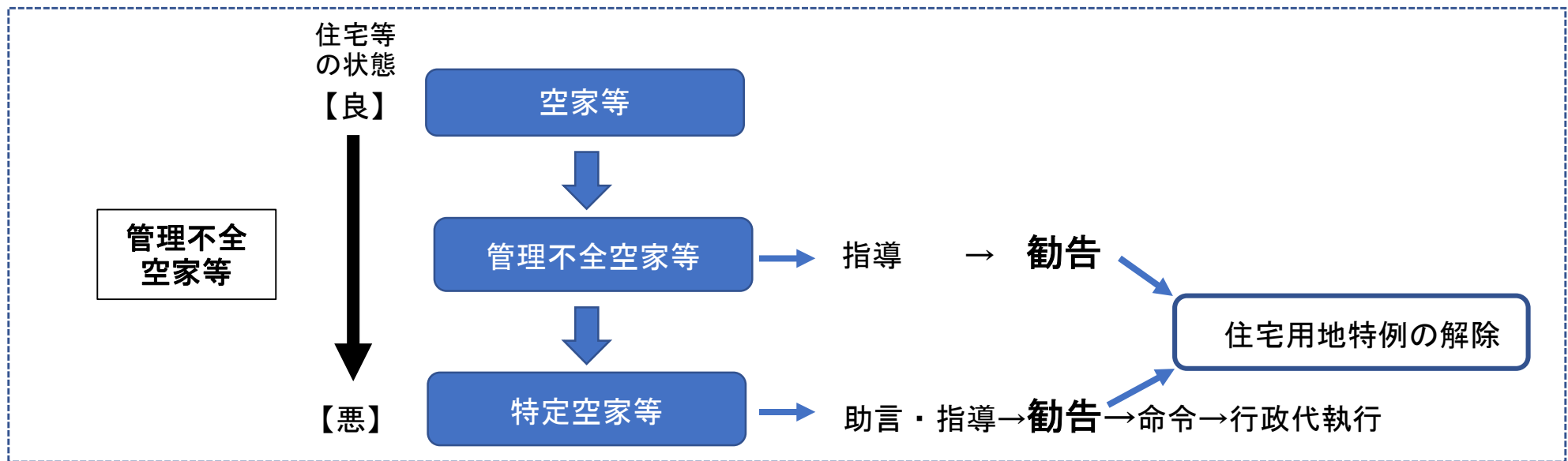
施策の柱 4 でいう「管理不全な空家」は、市計画における表現であり、令和 5 年度法改正により新たに規定された「管理不全空家等」とは異なります。今後、計画の改訂時に表現を整理する予定です。

管理不全な空家等	
定義	法や条例に基づく表現ではなく、「管理が不十分な空家等」と同義
対応	所有者等への情報提供は可能



管理不全空家等	
定義	（法第13条第1項） 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。）
対応	所有者等への指導（法第13条第1項）、勧告（法第13条第2項）

管理不全空家・空住戸イメージ



管理不全空家等・管理不全空住戸等の運用について（案）

1. 認定までの流れについて

（１）検討事項

管理不全空家等・管理不全空住戸等の認定をどう行うか。

（２）検討案

管理不全空家等・管理不全空住戸等				(参 考) 特定空家等 特定空住戸等
検討案		メリット	デメリット	
1	都市計画課が起案し、庁内検討会議を経て協議会諮問し、市長が認定する。 ※特定空家等と同様	協議会で専門家も交え、協議した上で認定することになる。	認定までに時間を要する。	「特定空家等・特定空住戸等判定マニュアルチェックリスト」で（仮）特定空家等としたものを、都市計画課が起案し、庁内検討会議を経て協議会諮問し、市長が認定する。
2	都市計画課が起案し、庁内検討会議を経て市長が認定する。	一定協議を経て認定可能。協議会を経ず認定できるために、迅速に対応できる。	関係課の意見は確認できるが、専門家の意見を確認できない。	
3	都市計画課が起案し、市長が認定する。	協議会等を経ず迅速に認定できる。	空家担当部局のみの判断となる。	

管理不全空家等・管理不全空住戸等の運用について（案）

2. 措置（指導）について

（1）検討事項

管理不全空家等・管理不全空住戸等の所有者に対する指導をどのように行うのか。

（2）検討案

管理不全空家等・管理不全空住戸等				（参 考） 特定空家等 特定空住戸等
検討案		メリット	デメリット	
1	都市計画課が起案し、庁内検討会議を経て協議会諮問し、市長名により指導する。 ※特定空家等と同様	協議会で専門家も交え、協議した上で指導することになる。	施行までに時間を要する。	都市計画課が起案し、庁内検討会議を経て協議会諮問し、市長名により指導する。
2	都市計画課が起案し、庁内検討会議を経て市長名により指導する。	一定協議を経て認定可能。協議会を経ず指導できるために、迅速に対応できる。	関係課の意見は確認できるが、専門家の意見を確認できない。	
3	都市計画課が起案し、市長名により指導する。	協議会等を経ず迅速に指導できる。	空家担当部局のみの判断となる。	

管理不全空家等・管理不全空住戸等の運用について（案）

3. 措置（勧告）について

（１）検討事項

管理不全空家等・管理不全空住戸等の所有者に対する勧告をどのように行うのか。

（２）検討案

管理不全空家等・管理不全空住戸等				(参 考) 特定空家等 特定空住戸等
検討案		メリット	デメリット	
1	都市計画課が起案し、庁内検討会議を経て協議会諮問し、市長名により勧告する。 ※特定空家等と同様	協議会で専門家も交え、協議した上で勧告することになる。	措置までに時間を要する。	都市計画課が起案し、庁内検討会議を経て協議会諮問し、市長名により勧告する。
2	都市計画課が起案し、庁内検討会議を経て市長名により勧告する。	一定協議を経て認定可能。協議会を経ず勧告できるために、迅速に対応できる。	関係課の意見は確認できるが、専門家の意見を確認できない。	
3	都市計画課が起案し、市長名により勧告する。（税務課協議は行う。）	協議会等を経ず迅速に勧告できる。	空家担当部局のみの判断となる。	

管理不全空家等・管理不全空住戸等の運用について（案）

4. 管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定基準について

（１）検討事項

管理不全空家等・管理不全空住戸等の判定をどのように行うのか。

（２）検討案

管理不全空家等・管理不全空住戸等				(参 考) 特定空家等 特定空住戸等
検討案		メリット	デメリット	
1				「特定空家等・特定空住戸等判定マニュアルチェックリスト」に基づき判定
2				
3				

管理不全空家等の判定基準（案）については、国のガイドライン等を参考に事務局で作成し、次回以降の協議会でご審議頂く予定です。