

## 管理不全空家等への対応について

### 1 現在の対応

#### (1) 管理不全空家等

- ・空家条例や規則に規定する「管理不全空家等」に該当するか判断の上、認定している。
- ・認定後、空家条例や規則に基づき、「助言又は指導」、「勧告」を行っている。
- ・勧告しても、固定資産税の住宅用地特例は解除されない。

#### (2) 特定空家等

- ・「特定空家等」は、空家法に規定されている。  
国のガイドラインに準拠して市が定めた「久喜市特定空家等判定方法マニュアル」により調査を実施している。  
空家等対策庁内会議及び空家等対策協議会で協議の上、認定している。
- ・認定後、空家法に基づき、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」を行っている。
- ・勧告した場合に固定資産税の住宅用地特例が解除される。

### 2 法改正後の対応

- ・「管理不全空家等」は空家法に規定された。
- ・判定については、「久喜市特定空家等マニュアル」により実施する。
- ・該当件数が多く、迅速な対応が求められるため、認定にあたり、庁内会議や協議会には、報告事項とする。
- ・認定後、空家法に基づき、「助言」、「指導」、「勧告」を実施する。
- ・勧告した場合に固定資産税の住宅用地特例が解除される。

#### 空家法 抜粋

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、……必要な措置をとるよう指導をすることができる。

### 3 管理不全空家等の認定について

- ・ 特定空家等判定方法マニュアルを用い、各項目に該当するか調査する。  
(図-1、破線部①)
- ・ 調査項目に該当する場合には、周辺に対する影響を踏まえながら、総合的に判断し、「管理不全空家等」と認定する。

図-1

調査項目	① 判定		② 周辺への影響と危険の切迫性	
	○	×	○	×
1 立木の枝（雑草等を含む）が近隣の家屋の敷地に越境している。	○	×	○	×
2 立木の枝（雑草等を含む）が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。				
3 立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。				
4 立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。				

②周辺への影響と危険の切迫性  
地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予想される

#### ※特定空家等の認定

- ・ 該当する調査項目について、周辺の影響と危険の切迫性を確認する。  
(図-1、破線部②)

さらに、庁内会議や協議会で協議し、保安上危険など、総合的な判断を行い、特定空家等と認定する。  
(図-2)

図-2

総合判定		判定
【別紙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」		
総合判定	保安上危険となるおそれのある状態であるか判断	×
→ ○の場合、特定空家等 ×の場合、空家等		
【別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
総合判定	衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断	×
→ ○の場合、特定空家等 ×の場合、空家等		
【別紙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」		
総合判定	景観を損なっている状態であるか判断	×
→ ○の場合、特定空家等 ×の場合、空家等		
【別紙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」		
総合判定	放置することが不適切である状態であるか判断	×
→ ○の場合、特定空家等 ×の場合、空家等		
総合判定結果について		
総合判定の結果	総合判定の結果に至った事由	
特定空家等	別紙1～4において特定空家等と判断できる要因が散見された。	
○	・ 崩壊している建物があり、隣地へ飛散するおそれがある。	
	・ 立木等が建物を覆うほど著しく繁茂しており、容易に侵入できる状況により、放火等のおそれがある。	
空家等	以上のことから、特定空家等として判定する。	