

柏崎市管理不全空家等及び特定空家等認定基準・対応要領

令和5年（2023年）	3月23日策定
令和5年（2023年）	12月13日一部改正
令和6年（2024年）	4月1日一部改正
令和7年（2025年）	9月24日一部改正
令和8年（2026年）	3月31日一部改正

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法第127号。以下「法」という。）並びに空家等の適正な管理に関する条例（平成28年条例第11号。以下「条例」という。）第5条及び同条例施行規則（平成28年規則第65号。以下「規則」という。）第4条の規定による管理不全空家等及び特定空家等の認定に係る基準並びに法、条例及び規則に係る対応について、次のとおり定める。

第1 調査対象空家等

市民等から苦情又は相談を受けた空家等及び他の調査により確知した空家等とする。

第2 報告された空家等の現地調査等

- (1) 報告を受け付けた日から原則10日以内に当該空き家を現地調査する。なお、調査は原則、複数名で行うこととし、必要に応じて報告者に立会いを依頼する。
- (2) 調査は、別紙1「空き家等現地調査票」により行うものとし、『「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）第2章「(1)管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準」』に掲げられる項目等についての合致状況を評価する。
- (3) 立入調査の必要がある場合には、所有者等調査を完了させた後、法第9条による事前通知及び証明書の携帯、提示を行い、実施することとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、法第9条第3項ただし書に該当するとみなし、事前通知を省略することができるものとする。
 - ア 所有者等調査によっても所有者がなお不明なとき。
 - イ 所有者等調査で所有者が既に死亡しており、その相続人が複数人いるとき。
- (4) 所有者等が変更となったことを確認した場合又は条例第9条に基づく緊急安全措置をとる場合は、法第9条第2項に基づく当該空家等に関する事項に関し報告を求めることができるものとする。

第3 所有者等調査等（詳細は別途マニュアルにより規定）

所有者等を把握するための調査を速やかに行う。

なお、「空き家（おおむね1年程度の利用実績が無いこと等）」について不明瞭な場合は、周辺住民及び町内会長等に対し、聞き取り調査を行う。

【主な調査】

- ア 固定資産税情報の所有者、納税義務者等の調査（税務課）

※相続放棄申述の有無確認を含む。

イ 不動産登記簿情報調査（柏崎地方法務局）

ウ 戸籍及び住民票情報調査（市民課及び他自治体）

第4 空き家等現地調査票による調査結果に基づく認定及び対応

条例第5条に規定する認定は、空き家等現地調査票による評価結果に基づき、行うものとする。ただし、所有者等調査により相続人が不存在であることが確認された事案については、規則第4条第2項の規定に基づく認定通知書の送付等を行わない。

(1) 特定空家等の認定及び対応

ア 認定

調査票中「B.特定空家等候補」に該当項目があり、かつ、「周囲への危険性があるもの（ $H \geq L$ ）」が充足した場合に認定する。ただし、災害等の事情により、条例第10条に基づく緊急安全措置を行う必要があると認められる事案が確認できた場合は、認定できるものとする。

イ 対応

認定できる事案を確認した場合、法第12条に基づく注意喚起文書（適正管理依頼文書）を送付するものとし、送付の日から1か月程度経過し、改善がなされない場合は、規則第4条第2項に基づく認定通知書及び規則第5条に基づく特定空家等助言・指導書を送付するとともに、規則第6条第1項に規定する意見陳述機会付与通知書を送付する。あわせて、認定後に開催する条例第8条第10項第2号の管理不全空家等及び特定空家等審議会（以下「審議会」という。）において認定について報告する。

(2) 管理不全空家等の認定及び対応

ア 認定

調査票中「A.管理不全空家等」に該当がある場合、又は「B.特定空家等候補」に該当項目があるものの「周囲への危険性があるもの（ $H \geq L$ ）」を充足しない場合に認定する。

イ 対応

認定できる事案を確認した場合、法第12条に基づく注意喚起文書（適正管理依頼文書）を送付するものとし、送付の日から1か月程度経過し、改善がなされない場合は、規則第4条第2項に基づく認定通知書及び規則第5条に基づく管理不全空家等指導書を送付するとともに、規則第6条第1項に規定する意見陳述機会付与通知書を送付する。あわせて、認定後に開催する審議会において認定について報告する。

(3) 指導文書等に係る措置の期限及び提出期日

特定空家等助言・指導書及び管理不全空家等指導書に記載する措置の期限並びに意見陳述機会付与通知書に記載する提出期日については、送付の日から2か月程度とする。

(4) 注意喚起対象空き家（(1)又は(2)に該当しない場合）

前(1)又は(2)に該当しない場合は、法第12条に基づく注意喚起文書（適正管理依頼文書）を送付するものとする。

第5 特定空家等及び管理不全空家等に係る認定後の対応

(1) 管理不全空家等指導書及び特定空家等助言・指導書送付後の対応

ア 勧告（法第13条第2項及び法第22条第2項）実施の諮問に係る判断基準
管理不全空家等指導書、特定空家等助言・指導書及び意見陳述機会付与通知書並びに意見陳述書の内容等に基づく総合的な判断により、審議会に諮問する。ただし、緊急的に対応が必要な場合は審議会への諮問を省略することができる。

イ 勧告書（法第13条第2項及び法第22条第2項）送付

規則第7条の規定に基づく勧告書を送付する。あわせて、税務課に対し、勧告書を送付した旨の事務連絡を行う。勧告書に記載する措置の期限は、送付の日から1か月程度とする。

ウ 命令（法第22条第3項）発出の諮問に係る判断基準

別紙2「特定空家等命令発出基準」により判断し、審議会に対し、命令発出について諮問する。

エ 命令に係る事前の通知（法第22条第4項）

審議会への諮問を経て、命令発出に係る市長に対する答申を受けた場合は、規則第9条の規定に基づく命令に係る事前の通知書を送付する。命令に係る事前の通知書に記載する提出期限は、送付の日から2週間程度とする。

オ 命令書（法第22条第3項）

命令に係る事前の通知を行った所有者等の反応（命令前意見書の提出又は公開意見聴取請求（法第22条第5項））を踏まえ、命令発出を行う必要がないと客観的かつ合理的な判断ができる場合を除き、規則第8条第1項の規定に基づく命令書を送付する。命令書に記載する措置期限は、送付の日から1か月程度とする。

カ 氏名等公表に係る意見陳述機会付与（条例第9条第2項）

命令を受けた者が、当該命令に従わなかった場合は、規則第15条第2項の規定に基づき氏名等の公表に係る意見陳述機会付与通知書を送付する。氏名等公表に係る意見陳述機会付与通知書に記載する提出期日は、送付の日から2週間程度とする。

キ 氏名等の公表（条例第9条）

氏名等公表に係る意見陳述機会付与通知書を送付した所有者等の反応を踏まえ、氏名等の公表の必要がないと客観的かつ合理的な判断ができる場合を除き、氏名等を公表する。なお、氏名等の公表に係る公表の方法及び範囲等は、別表のとおりとする。

ク 過料事件通知（条例第13条第1項及び同条第2項）

命令を受けた者が、法第22条第3項に規定する命令に違反した場合並びに法第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した場合は、規則第17条の規定に基づく過料事件通知書により管轄する裁判所へ通知するものとする。

(2) 認定の翌年度以降における対応

本認定基準・対応要領「第2 報告された空き家等の現地調査等」及び「第3 所有者等調査等（詳細は別途マニュアルにより規定）」に規定する調査を実施するととも

に、勧告書又は命令書を再送する。ただし、所有者等調査の結果により、所有者等が変更となったことを確知した場合は、認定通知書及び管理不全空家等指導書又は特定空家等助言・指導書の送付から改めて行う。

(3) 管理不全空家等指導書及び特定空家等助言・指導書に基づく所有者等による対応確認後の対応

規則第4条第3項の規定に基づく認定取消通知書を送付する。この場合において、勧告を実施していた空家等に係る認定取消通知書を送付するときは、税務課に対し認定を取り消した旨の事務連絡を行う。あわせて、認定取消後に開催する審議会において報告するものとする。

(4) 緊急安全措置、行政代執行、略式代執行又は緊急代執行実施に係る検討

調査票に基づく合計点を参考にするとともに、周辺環境との関係性、危険度等を総合的に勘案した上で検討し、実施に際しては、審議会に諮問することとする。ただし、緊急安全措置（条例第10条第1項）又は、緊急代執行（法第22条第1項）を行う必要があると市長が認めた場合は、審議会への諮問を省略することができる。

第6 市民等への情報提供

問合せがあった際に限り、管理不全空家等指導書、特定空家等助言・指導書及び注意喚起文書（適正管理依頼文書）等を発出した事実のみを伝達することとし、その他の情報については伝達してはならない。また、相続人の不存在が確認された事案についても、その事実を伝達してはならない。ただし、所有者等からの書面による情報公開に係る同意がある場合は、この限りでない。

第7 基準の変更

本基準・対応要領に変更の必要があると認めるときは、審議会へ諮問するとともに、その答申に基づき変更するものとする。