

浅口市管理不全空家等 及び特定空家等の判断基準について

1 目的

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「特措法」という。）の改正に伴い、新たに「管理不全空家等」が定義されたことを受け、「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断基準を設けるものです。

2 定義

（１）空家等（特措法第 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（特措法第 2 条第 2 項）

以下のいずれかの状態にあると認められる空家等をいいます。

- 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
- 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
- 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
- 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状態

（３）管理不全空家等（特措法第 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と認められる空家等をいいます。

3 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

管理不全空家等及び特定空家等の認定に際しては、「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）」に示されている基準を踏まえ、「空家等の物的状態等」及び「空家等がもたらし得る又はもたらず周辺への悪影響の程度等」を勘案して総合的に判断します。

（１）空家等の物的状態等を判断する基準

- ・[別紙１]の「Ⅰ 建築物等の不良度の判定」及び[別紙２]から[別紙４]により判断します。
- ・[別紙１]の「Ⅰ 建築物等の不良度の判定」については各項目の点数を加算して判断します。また、[別紙２]から[別紙４]については各項目に該当するか否かで判断します。
- ・[別紙２]から[別紙４]の周辺地域への影響を考慮する必要がある項目については、「その状態にある」という感じ方（感覚）には個人差があり客観性が必要であることから、地元自治会の役員、民生委員、土木委員等第三者の意見等を踏まえて判断します。
- ・特定空家等の判断において、敷地内に立ち入って状況を観察するなど、空家等の詳しい状況を調査する必要がある場合に、特措法第９条第２項に基づく立入詳細調査を行います。その際には[別紙１（立入詳細調査）]により判断します。

（２）空家等がもたらし得る又はもたらず周辺への悪影響の程度等の基準

①周辺の状況による影響度の程度

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か否か等について、[別紙１]の「Ⅱ 周辺への影響度の判定」等により判断します。

②空家等の状況による悪影響の程度と危険等の切迫性

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事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、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か否か、また、もたらされる危険等の切迫性が高いか否か等により判断します。

4 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

(1) 管理不全空家等の所有者に対する措置

本基準により「管理不全空家等」と認定した場合は、所有者等に対し、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し、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大いだと認められる場合は、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措置について勧告します（勧告されると、固定資産税等の住宅用地特例の対象外となります。）。

(2) 特定空家等の所有者等に対する措置

本基準により「特定空家等」と認定した場合は、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう指導し、なお、状態が改善されないと認める場合は、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。（勧告されると、固定資産税等の住宅用地特例の対象外となります。）。

その後、正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じ、それでも措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は命令の期限までに完了の見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行による是正措置を行っていきます。

【特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の流れ】

