

特定空家等と管理不全空家等の認定基準について

1.空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、法)の改正について(令和5年12月)



図1 空家等の建物・敷地の状態遷移イメージ図

令和5年12月に法の改正を行い、「特定空家等」になる恐れがある空家等を「管理不全空家等」に指定することで、指導や勧告が可能となりました。

また、「管理不全空家等」の状態が改善されない場合は固定資産税等の住宅用地特例を解除することが可能となりました。

2.特定空家等と管理不全空家等の定義について

特定空家等(例:写真1参照)

特定空家等は、空家等のうち、法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

管理不全空家等(例:写真2参照)

管理不全空家等は、法第13条第1項において、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られる空家等と定義されています。



写真1 特定空家等(国土交通省資料参考)
(老朽化が進み、倒壊等の危険性大)



写真2 管理不全空家等(国土交通省資料参考)
(雑草が繁茂、屋根の一部が欠損)

3.特定空家等と管理不全空家等の違い・管理指針について(国ガイドライン)

国は、4つの観点(①:建築物の安全性、②衛生状態、③景観、④生活環境の保全)の放置した悪影響毎に、「特定空家の状態」、「管理不全空家の状態」の例をガイドラインに示しております(図2)。

また、これらの状態にならないようにするための管理行為の例を「管理指針」としてガイドラインに示しております(図2)。

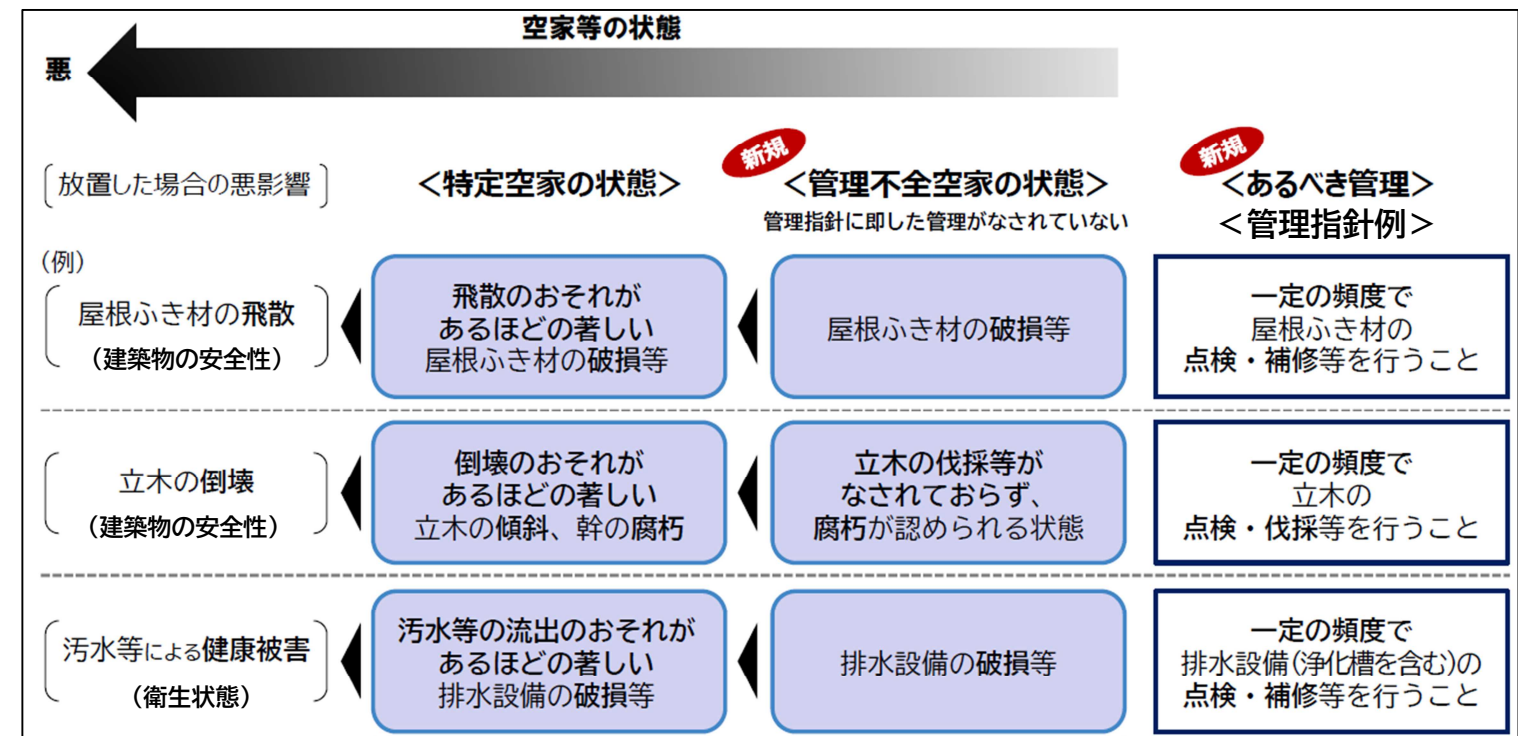


図2 特定空家・管理不全空家の状態例及び管理指針例(国土交通省資料参考)

国が、ガイドラインとして示している特定空家等と管理不全空家等の大きな違いについては、倒壊に即時に繋がる著しいという表現が使用されている点です。管理指針に従わず、この状態を放置すると特定空家等に至る前段階を管理不全空家等としてガイドラインで示しております。

4.特定空家等と管理不全空家等の判定基準の比較

○特定空家等の判定基準について

埼玉県が公表している【特定空家等判定方法マニュアル(埼玉県空き家対策連絡会議)】では、各自治体への参考として、特定空家等の判定方法のチェックリストを公表しており、埼玉県ではチェックリストに該当すれば、著しい状態である特定空家等としています。そのチェックリストの一例を表1に紹介します。

表1 建築物の著しい傾斜のチェックリスト(一部)

建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。
基礎が不同沈下または建築物の傾斜が目視で確認できる。
木造建築物について、1/20 超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様である。

(傾斜の測定方法)

調査対象空家等の柱に下げ振りを当て、垂直方向h下部の地点における水平方向の距離d(=d2-d1)を計測し、d/h の値が 1/20 超か否かを確認する。(写真3、図3参照)



写真3 傾斜している空家等の参考例

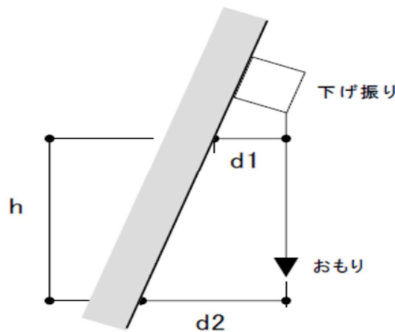


図3 測定方法説明図

○管理不全空家等の判定基準について

管理不全空家等の判定基準については、今後埼玉県空き家対策連絡会議において、専門部会を立ち上げ、管理不全空家等判定マニュアル(仮)の作成を予定しております。管理不全空家等に対しては、周囲に悪影響を及ぼしていない空家等と周囲に悪影響を及ぼし将来的に特定空家等になる恐れのある空家等の線引きを明確にお示しする必要があります(表2参照)。そのため、管理不全空家等の判定基準についても特定空家等の判定基準と同様に判定する根拠を明確にする必要があります。

表2のように、和光市としても、埼玉県の管理不全空家等判定マニュアル(仮)を参考として、判定基準を作成します。

表2 各傾斜毎の空家等の状態(管理不全空家等、空家等の基準は参考として設定)

特定空家等	管理不全空家等	空家等
$d \geq 1/20$	$1/20 > d > 1/50$	$d \leq 1/50$

5.和光市における特定空家等・管理不全空家等 認定プロセスについて(案)

管理不全空家等・特定空家等の対応については専門部会を立ち上げて対応を検討しております(図4参照)。特定空家等・管理不全空家等の認定後の措置内容に対して、不服がある場合は申立可能な制度設計を検討しております。

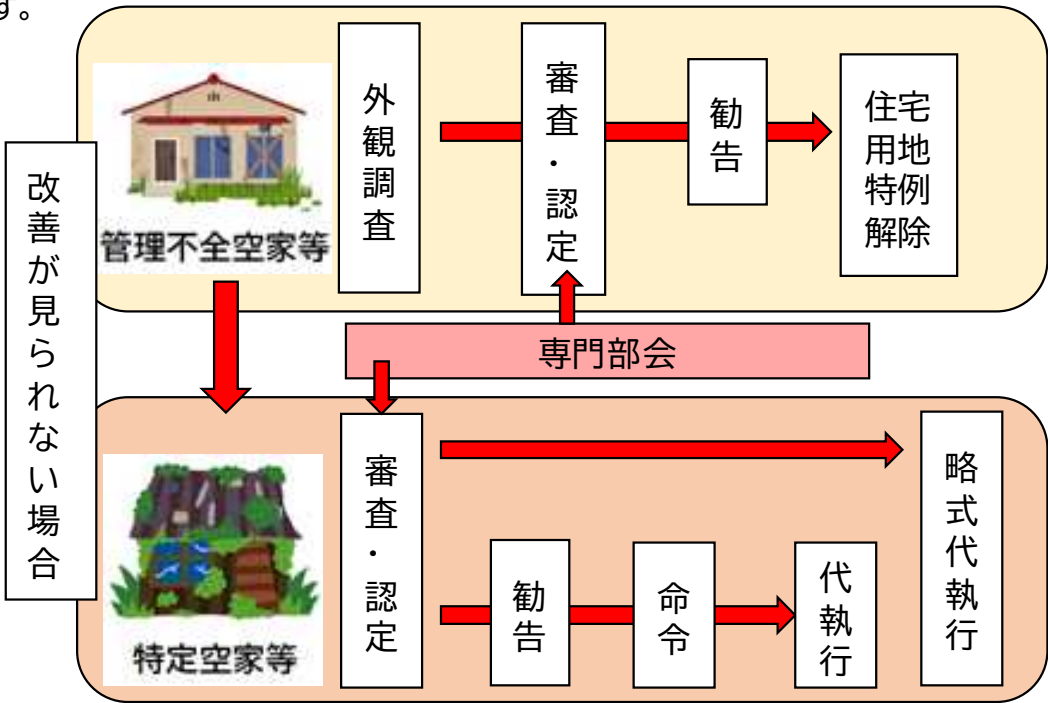


図4 和光市 特定空家等・管理不全空家等 認定プロセス イメージ

6.和光市における特定空家等・管理不全空家等 認定基準の方針

法第十三条より、特定空家等・管理不全空家等の認定基準を市町村で設定する必要があります。特定空家等については、埼玉県が公表している【特定空家等判定方法マニュアル(埼玉県空き家対策連絡会議)】を参考に作成し(図5参照)、管理不全空家等については、国・埼玉県の動向を確認しながら作成を予定しております。

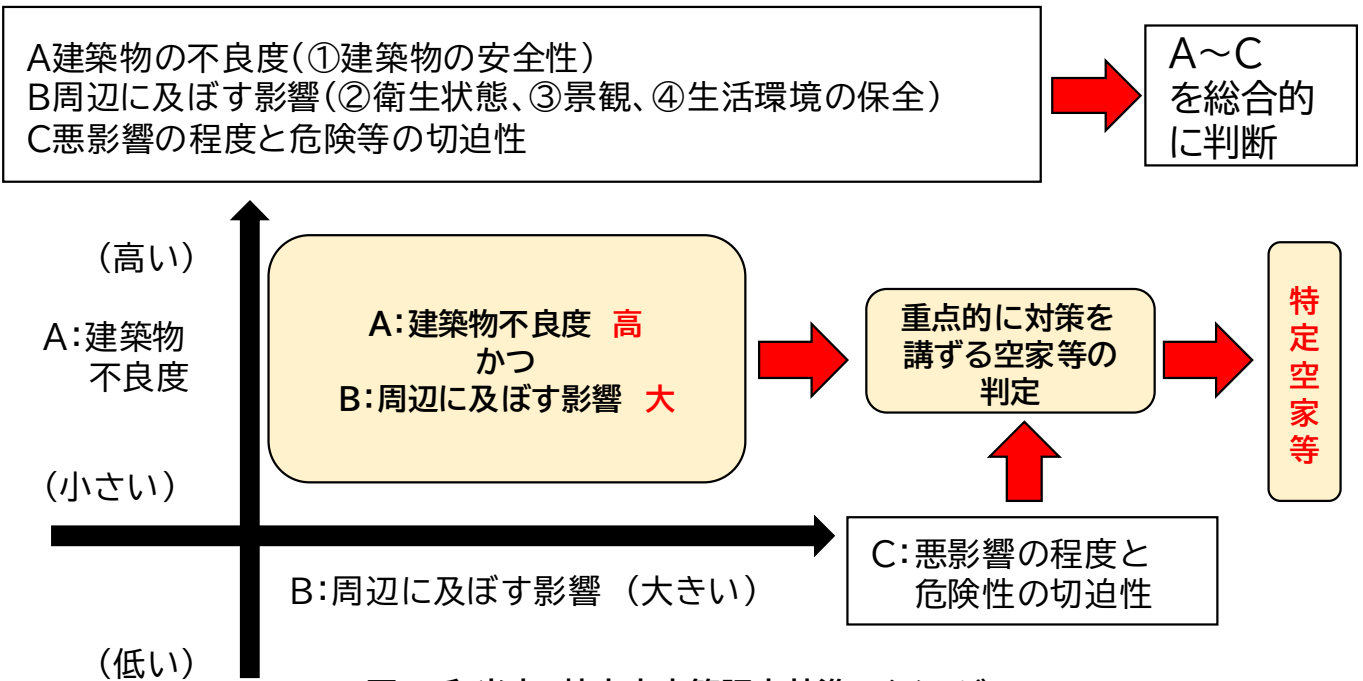


図5 和光市 特定空家等認定基準 イメージ