

特定空家等及び管理不全空家等の認定

1 上田市の現状

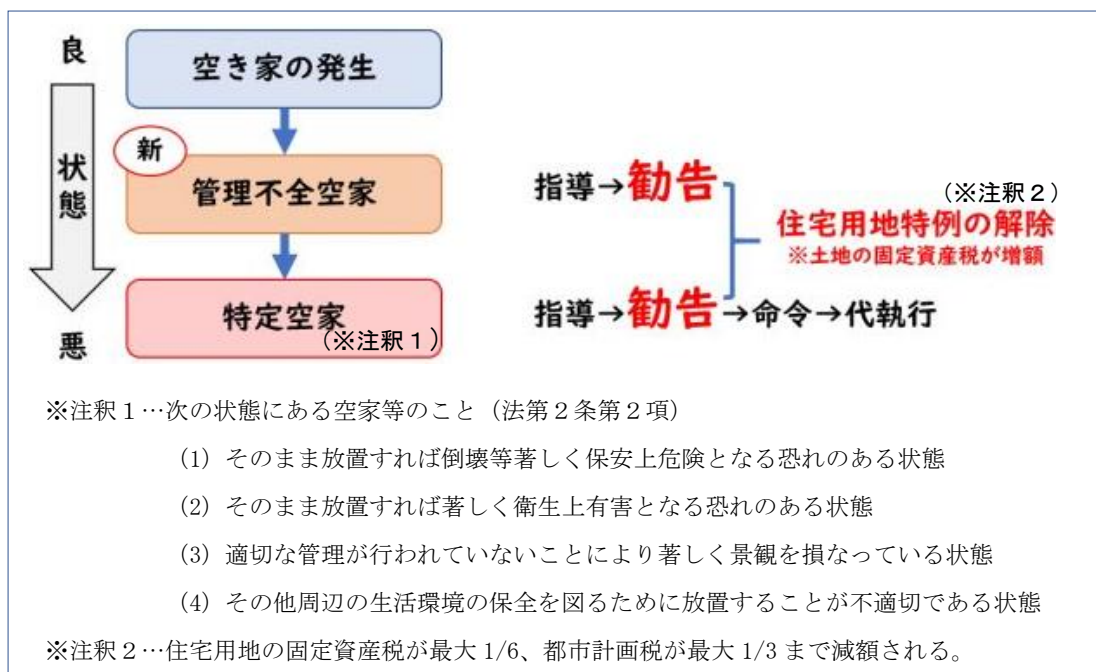
市はこれまで、「上田市空家等対策協議会の意見を踏まえて市長が認定する」という形で計4件の特定空家等の認定を行ってきました。

しかしながら、上田市空家等対策計画の中には『特定空家等の判断基準と措置』が設けられている一方で、「どの程度具体的項目に該当すれば認定の検討をすべきか」という判断基準がありません。

その結果、指定された特定空家（計4件）以上に建物の老朽化が進み、周辺環境への深刻な影響が懸念される空家等が認定対象から除外されるといった、同等の基準に基づき認定されているとは言い難い状況が生じています。

2 空家特措法改正

近年増加の一途をたどる空家及び管理不全空家等が地域住民の生活環境にもたらす防災、衛生、景観等への深刻な影響を背景に、「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした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が令和5年6月14日に公布され、同年12月13日施行となりました。



(1) 管理不全空家等に対する措置

- ・現行の特定空家等に加え「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」という新たな定義が追加されました。

- ・当該空家所有者等に対して、市は「助言又は指導」及び「勧告」を行うことができることになりました。「勧告」を受けた管理不全空家等に係る敷地は住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

(2) 特定空家等及び管理不全空家等の判断について

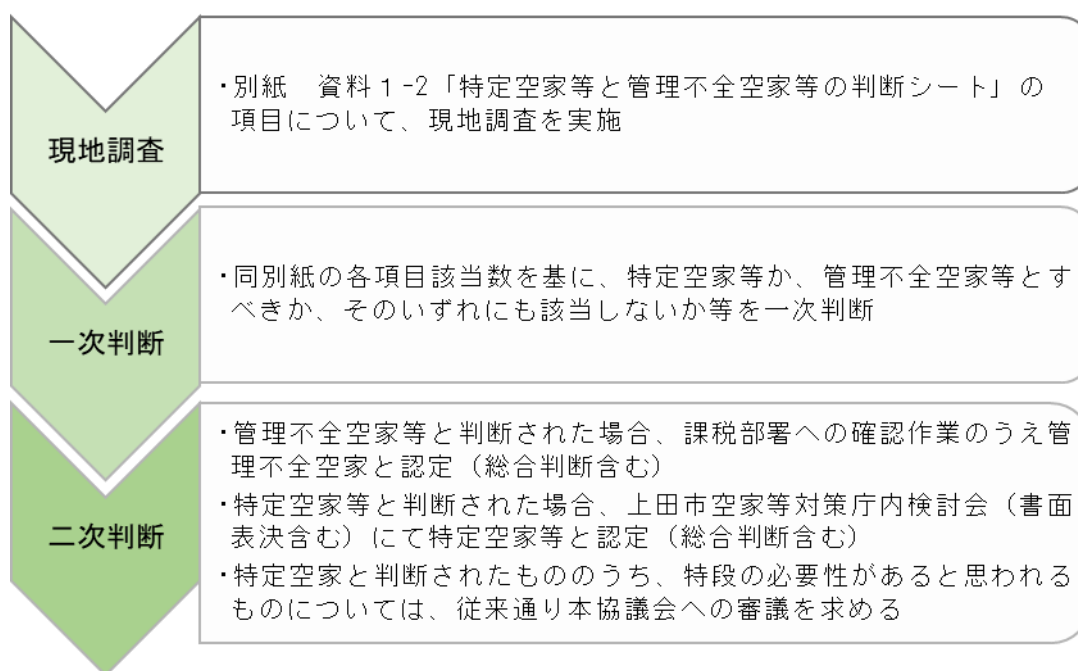
- ・法改正に併せ、『措置に関する適切な実施を図るために必要な指針』が示されましたが、その中で国は「一律の判断基準は設けず、適宜固有の判断基準を定めること等により管理不全空家等及び特定空家等対応することが適当である」と述べるにとどまり、統一的な基準は示されませんでした。
- ・具体的な認定に当たっては、国ガイドラインに準拠しつつも、最終的に各市町村が自ら判断していく必要があります。

(3) 認定について

同等の判断基準に基づき特定空家が認定されているとは言い難い市の状況と、今回の法改正で設けられた制度及びその考え方を踏まえ、次項の方針（案）に沿って、一定の基準を定めようとして一次判断を行い、さらに総合的見地から二次判断を実施のうえ、これらを特定空家等若しくは管理不全空家等と認定していきたいと考えています。

3 認定に当たっての方針（案）

(1) 特定空家等及び管理不全空家等の認定の流れ



(2) 認定に当たっての留意点等

- ・市内すべての空家等を対象に判断していくものではありません。まずは、直近で情報提供等あったもののうち、現地調査を行い、周辺環境の影響等を踏まえ、具体的な対応に当たっていくものです。
- ・管理不全空家等と認定され、「勧告」を受けた管理不全空家等に係る敷地は住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、庁内課税部署と十分な確認作業を行ったうえで最終的な認定に当たるものです。
- ・明文化が困難なものの、総合判断の要素として周辺住民や地元自治会等からの要請（緊急性、周辺環境への影響）、最終的には行政代執行を検討せざるを得ない空家か否か（周囲への悪影響を避ける代替手段が他にない）、売却等民間流通に任せても事態の改善が望めない特別な事情（相続人不存在等）などを想定しています。

4 関連資料

- 【資料 1-2】 特定空家等と管理不全空家等の判断シート
- 【資料 1-3】 特定空家等に対する措置フロー図（現行）
- 【資料 1-4】 管理不全空家等と特定空家等の措置フロー