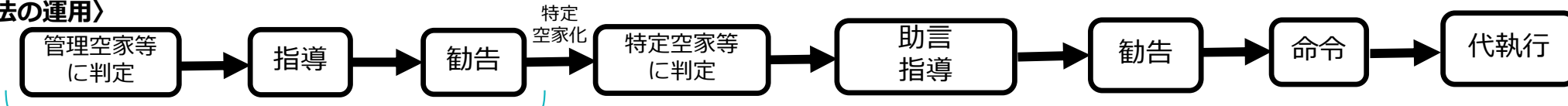


市町村向け管理不全空家等の判断基準案

○背景

令和5年12月に空家対策特別措置法が改正。特定空家になる前段階の空き家を「管理不全空家」と規定し、市町村が「管理不全空家」として判定し、改善の指導・勧告を行うことで、固定資産税の軽減措置の適用除外とできるようになる。

〈法の運用〉



法改正で新たに追加

○基準案の作成経緯

法運用上の課題：

市町村が管理不全空家を、公平かつ適正に判定する為の客観的な判断基準が無い

国のガイドラインがR5.12月に示されたが、一般的な考え方を示すに留まり、詳細な判断基準は、各市町村において定めることとなる。

【国交省】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）より抜粋

本ガイドラインは、管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの空家等に対する措置に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。

したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、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に対応することが適当である。

各市町村においてそれぞれ基準を作成するよりも、国のガイドラインを補完する詳細かつ県内統一的な一定の基準を定める方が効率的

「市町村向け管理不全空家等の判断基準案」の概要

1. 数値による点数制 (イメージ)

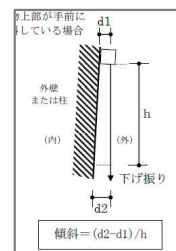
国のガイドライン	I. 判断項目及び配点 ※抜粋	II. 悪影響	III. 切迫性	計
ア 保安上危険	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形又は外装等の剥落若しくは脱落 20 ・外装材の剥落 40 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通量の多い道路、隣地に広範囲に影響・・・2倍 	<ul style="list-style-type: none"> ・苦情が多く切迫性が高い・・・2倍 ・低い・・・1倍 	各項目ごとに計算し、合計100点以上で特定空き家等、50点以上で管理不全空家等と判定
イ 衛生場有害	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の破損等 25 ・ごみの放置 			
ウ 景観悪化	<ul style="list-style-type: none"> ・色褪せ、破損、汚損 25 	<ul style="list-style-type: none"> ・影響無・・・0倍 		
エ 周辺への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・動物による騒音 15 			

計算例：
 屋根の変形：20×2倍×2倍=80点
 屋根材の飛散：40×1倍×1倍=40点
 ごみ、景観、動物 問題無し 0点
 ……合計 120点 > 100点

2. 写真・図解の例示により明確化



建物の傾斜



傾斜の算定方法



屋根材の飛散の恐れ



動物が住み着いている

案を参考に市町村が判断基準を作成し、空家等対策計画等に反映して公表

法の適正運用が可能となる