

【議案第 2 号】 滝沢市特定空家等判定基準表の改訂（案）について

1 背景・目的

令和 5 年 1 2 月に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の一部改正に伴い、管理不全空家等*に関する事項が規定され、国のガイドラインが見直されたところである。このことにより、今後の効率的な空家等調査の実施と経過観察のため、特定空家等判定基準表を改訂し「管理不全空家等及び特定空家等判定基準表」（以下「基準表」という。）とするもの。

※管理不全空家等：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

2 主な変更点

【保安上の危険がある場合】

① 調査手順の見直し

【現 行】

基準に沿って該当項目を確認→周囲の状況（悪影響の程度と危険等の切迫性）を確認

【改訂案】

周辺の状況及び影響度を確認→基準に沿って該当項目を確認

※周囲に悪影響を及ぼすおそれが低い状況にある場合→その時点で調査を終了

② 基準の項目・点数の見直し

- ・国のガイドラインに準拠した基準設定
- ・管理不全空家等に関する項目は 10 点、特定空家等に関する項目は、ABC 段階分け（A：20 点、B：30 点、C：40 点） ⇒ 点数が高いほど切迫性が高い
- ・状態悪化により評点が高くなるため、経過観察が容易

③ 危険等の切迫性の判断

【現 行】

基準項目ごとに乗数あり。切迫性が高い：×2、高くない：×1

【改訂案】

- ・乗数なし。
- ・②のとおり、管理不全<A<B<Cの順に切迫性が高いと判断できる

④基準評点の評価方法

【現 行】

基準1の合計評点の5割以上かつ全体の合計評点の3割以上 ⇒ 特定空家等候補

【改訂案】

- ・基準1の合計評点の5割以上かつ全体の合計評点の3割以上 ⇒ 切迫性が高い
- ・基準1の合計評点の3割以上5割未満
かつ全体の合計評点の2割以上3割未満 ⇒ 切迫性が中程度
- ・いずれにも該当しない ⇒ 切迫性が低い

⑤悪影響の程度の定性評価

調査1の1及び2で該当した項目により周辺の利用頻度・影響を考慮
⇒ 悪影響の程度を大・中・小で評価

⑥判定

評点による切迫性の程度・周辺の状況等による悪影響の程度を総合的に評価
⇒ 基準表内の表に基づき判定

【保安上の危険がない場合】

①空家等の影響度

【現 行】

保安上の危険の有無に関わらず、すべての空き家に対して同一の調査方法

【改訂案】

基準表調査1-2-③「①・②のいずれにも該当しないが、周辺の衛生・景観・生活環境に影響する。」に該当（建物や工作物の不良箇所がない・不良箇所が周囲へ干渉しない）
⇒第1「保安上危険に関する基準」の調査を省略し、第2～4のみを調査

②基準評点の評価方法

【現 行】

保安上の危険の有無に関わらず、すべての空き家に対して同一の評価方法

【改訂案】

- ・基準第2～4の合計評点の5割以上 ⇒ 切迫性が高い
- ・基準第2～4の合計評点の3割以上 ⇒ 切迫性が中程度
- ・いずれにも該当しない ⇒ 切迫性が低い

3 管理不全空家等・経過観察となった空き家への対応

- ・基準表による判定は、点数化による判断であり、空家等ごとの個別の事情を十分に反映できない場合がある。
- ・基準表により管理不全空家等候補や経過観察と判定された場合でも、特に周囲に悪影響が認められる場合は協議会で協議し、特定空家等候補等又は管理不全空家等とする場合もある。

4 市の方針

- ・管理不全空家等及び特定空家等の認定は、周囲の状況や切迫性、悪影響の程度等を総合的に判断し、慎重に認定を行う。
- ・管理不全空家等及び特定空家等の認定については、勧告すると固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなることから慎重に判断を行う。
- ・管理不全空家等＝特定空家等予備軍であることから、所有者等による適正管理や解体、利活用の伴走支援を徹底する。