

特定空家等・管理不全空家等の認定について

1 目的

平成 26 年に制定された空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）により、所有者が空家等の適切な管理について責任を有することを前提としつつも、自治体は地域の実情に応じた空家等対策に取り組むこととされた。特に、周辺の住環境へ著しい悪影響を及ぼす「特定空家等」については、自治体が命令、行政代執行等の措置ができると規定された。

さらに、近年増加の一途をたどる管理されていない空家等が地域住民の住環境にもたらす防災、衛生、景観等への深刻な影響を鑑み、令和 5 年 6 月に空家法が改正され、特定空家等の発生を未然に防止するための「管理不全空家等」という新たな定義が追加されている。

そこで、本市における特定空家等・管理不全空家等の認定基準及び手続きについて整理し、空家等の適正管理の促進を強化する。

2 空家法の定義

(1) 空家等（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。）をいう。

(2) 特定空家等（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う。

- 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

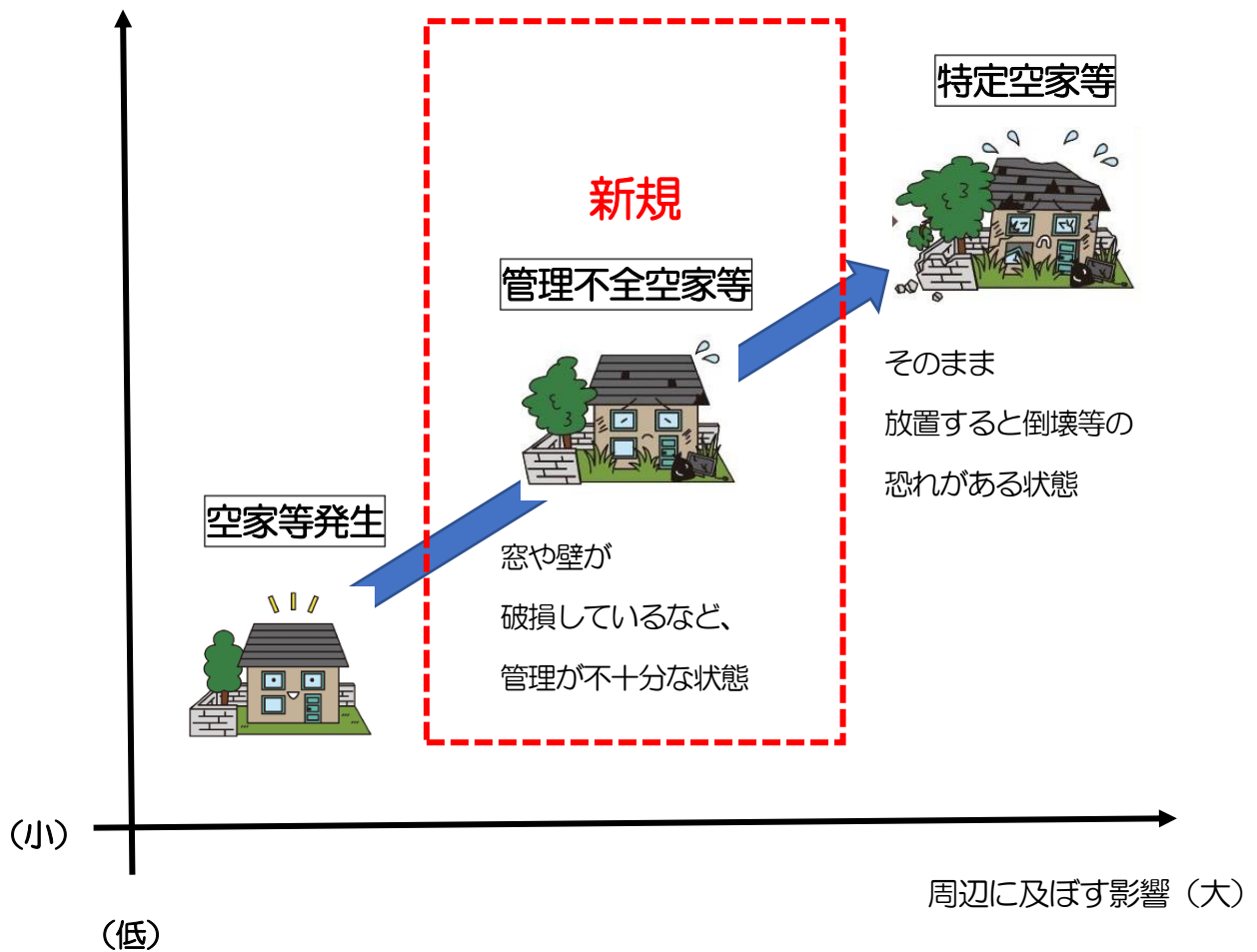
(3) 管理不全空家等（第 13 条第 1 項）

新 規

空家等が適切な管理を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をいう。

3 各状態における空家等のイメージ

建物の不良度（高）



4 過去に認定した特定空家等

市では、国のガイドラインに基づき、平成28年に特定空家等認定に係る判断基準を策定し、これまで7件を特定空家等と認定している。

現在、認定した特定空家等については、すべて解体されている。





5 認定の手続き

(1) 現地調査

市は空家等の相談等があった場合、速やかに現地調査を行い、空家等に該当しない場合を除き、所有者等の調査を行うとともに、適切な管理を促進するために空家法第12条に基づき助言や情報提供を行っている。

なお、所有者調査については、空家法第10条の規定により、固定資産税等の情報が活用できることとなっている。

(2) 特定空家等の認定について（案）

現地調査の結果について、空家等の物的状態が特定空家等の定義の4つの状態のいずれかに該当するか、新たに策定する「春日井市特定空家等及び管理不全空家等認定基準」（資料2－3参照）を基に判断する。

なお、外観目視による調査では足りないときは、空家法第9条第2項に基づく立入調査や所有者に報告徴収することができる。

特定空家等が命令や行政代執行等の財産権の強い制約を伴うものであることから、認定までの手続きについては、現行のとおり、住宅政策課で判断後、建築指導課等の市の関係部署で構成する空き家等対策関係課長会議や当空き家等対策協議会で意見を聴取したうえで、市長決裁で認定することとする。（資料2－2参照）

(3) 管理不全空家等の認定について（案）

特定空家等と同様に、「春日井市特定空家等及び管理不全空家等認定基準」（資料2－3参照）を基に判断する。

管理不全空家等は特定空家等に比べて強い制約を持たないこと、市では当制度を活用して特定空家等を未然に防止する取組みを進めていきたいと考えていることから、迅速に対応するため、住宅政策課で判断し、部長決裁のうえで認定することとする。（資料2－2参照）

（参考）

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） （抜粋）

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、（略）総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第8条に基づく協議会において学識経験者等の意見を聞くこと等も考えられる。その場合、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を伴い得る特定空家等に限ることも考えられる。