

特定空家等の判断基準について

1. 経緯

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のために対応が必要であることから、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)が制定されました。

この法では、「空家等」「特定空家等」を定義し、「特定空家等に対する措置」について規定されています。また、「特定空家等に対する措置」については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれており、その措置に係る手続きの透明性及び適正性の確保が求められることから、「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(以下「ガイドライン」という。)が定められました。

本市においても、空家等が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている場合は、「特定空家等」と認定し所有者等に対する措置を講じる必要がありますが、「特定空家等」を判断するため、ガイドラインを参考に判断基準を策定しました。

2. 定義

法では、「空家等」「特定空家等」について、次のとおり定められています。

1) 空家等(法第2条第1項)

この法律において「空家等」とは、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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

†説明

・建築物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む)、これに附属する門若しくは塀などをいいます。

・これ(建築物)に附属する工作物

看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいいます。

・居住その他の使用がなされていないこと

居住しておらず、物置や作業場等としても使用していないことをいいます。ただし、長屋や共同住宅については、すべての住戸に居住されておらず、物置や作業等としても使用していないことをいいます。

・(居住その他の使用がなされていないことが)常態である

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通して建築物の使用実績がないことをいいます。

2) 特定空家等(法第2条第1項)

この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

†説明

「特定空家等」とは、「空家等」のうち、次のⅠからⅣまでのいずれかの状態にあるものをいいます。

- Ⅰ. 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
- Ⅱ. 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
- Ⅲ. 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
- Ⅳ. その他周辺的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

また、ガイドラインでは、「特定空家等に対する措置」を講じる際には、周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断を行うこととされています。

3. 特定空家等の認定について

「特定空家等」かどうか判断するためには、その空家等の状態を把握するための立入調査を行います。空家等の状態をできる限り数値によって判断できる調査票を用いることで、結果に差異が生じないよう、公平性を確保することとしています。

また、この調査結果を基に「特定空家等」として認定する場合や命令などの行政処分を行う場合には、公益性を確保するため、法務、不動産、建築、福祉などの専門家で構成する「富山市空家等対策推進協議会」に意見聴取を行うこととしています。