

1 目的

令和5年12月に改正空家等対策特措法が施行され、本市において、管理不全空家等や特定空家等の認定を進める上で、国が定める「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（以下、ガイドラインという。）を踏まえつつ、今後、運用方法や判定基準の考え方をまとめるため、協議会のみなさまに状況を報告させていただくものです。

2 管理不全空家等とは

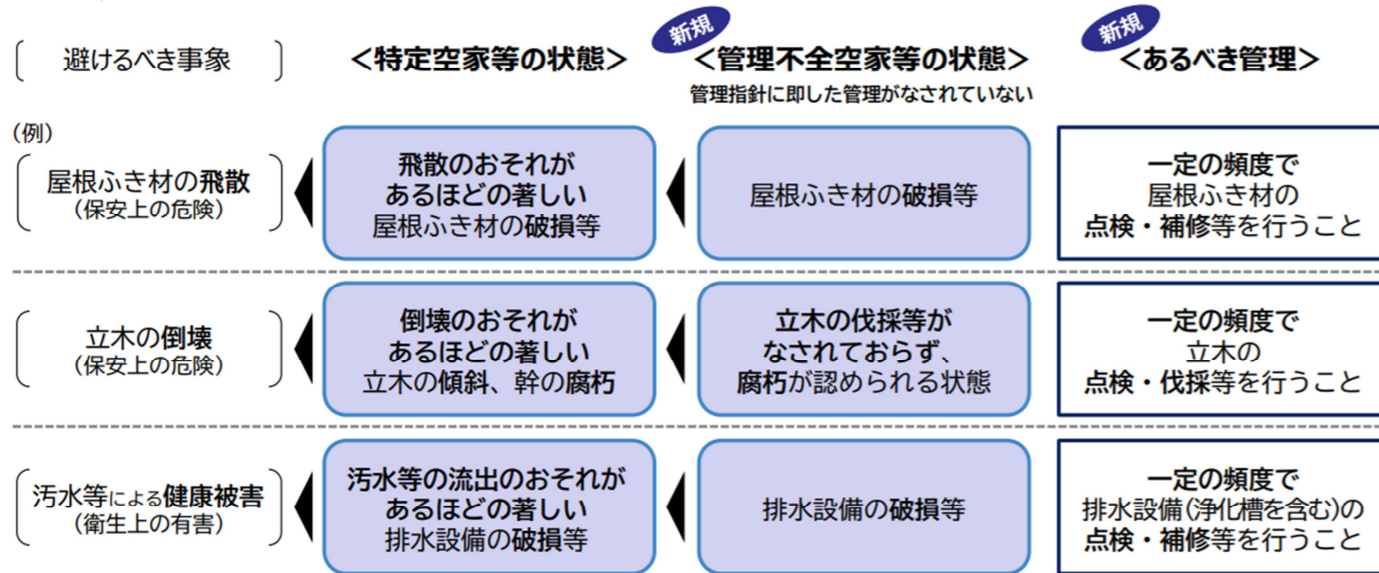
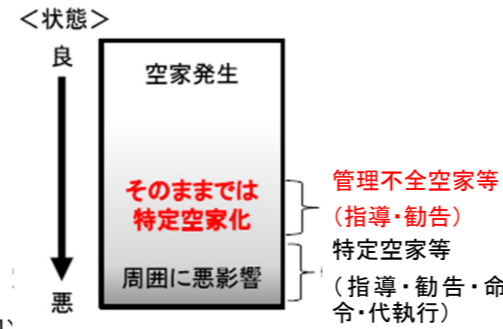
管理不全空家等とは、適切な管理が行われていないことにより、**そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等**をいいます。（法第13条第1項）

○管理不全空家等に対する措置

- ・管理不全空家等に対し、管理指針に即した**指導・勧告が可能**
- ・勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の**住宅用地特例（1/6等に減額）を解除**

○管理不全空家等、特定空家等と管理指針の基本的な考え方（下図）

国において、空家等に起因する「避けるべき事象」ごとに兆候となる「管理不全空家等・特定空家等の状態」が整理された。



3 他自治体における検討状況

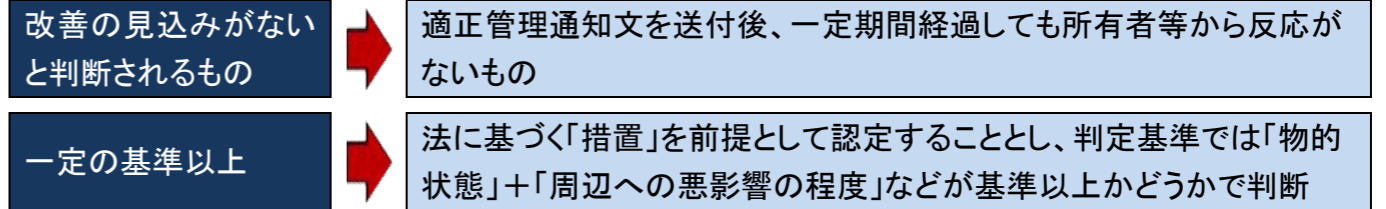
近隣の8自治体に対し、「管理不全空家等の認定の検討状況に関するアンケート」を実施したところ、次のような検討状況でした。

- 管理不全空家等の認定に向け、**一番動きが早い自治体で、6月頃より運用開始予定。**
- 国のガイドラインでは、細かな基準まで示されておらず、運用方法や判定基準づくりに苦慮している自治体も少なくない。
- 所有者等に対する不利益処分にあたるため、訴訟リスクに対応するための仕組みを設けるなど、各自治体とも慎重に検討されている。**

4 本市における管理不全空家等の判定基準（案）

(1) 措置の対象

国のガイドラインに基づき、判定基準を定め、「**改善の見込みがないと判断されるもの**」でかつ、「**一定の基準以上**」を管理不全空家等に認定し、**法に基づく指導などの措置する方向で検討しています。**



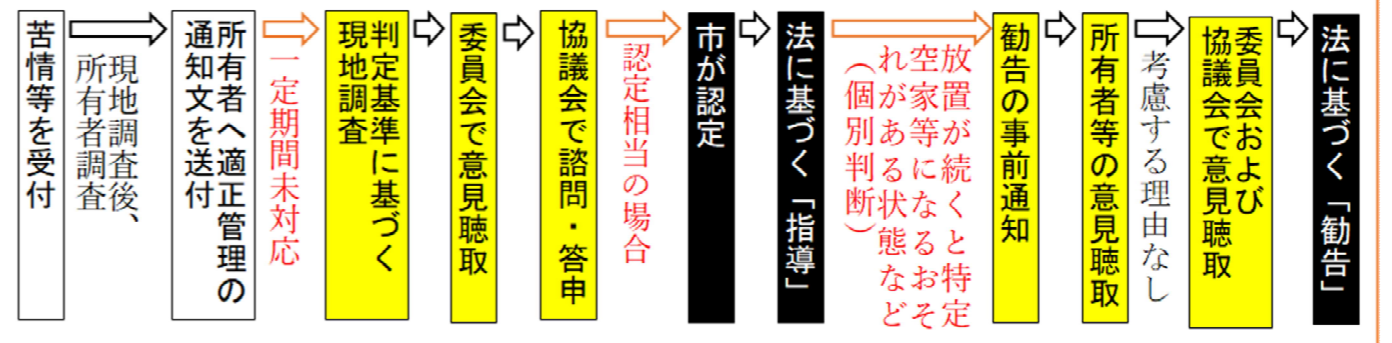
【参考】国のガイドラインに基づく考え方

- 管理不全空家等かどうか「判断」 → 「物的状態」で判断します。
- 管理不全空家等に対する「措置」 → 「周辺への悪影響の程度」を踏まえ、総合的に判断します。

(2) 判定基準について

これまで協議会で検討してきた特定空家等の判定基準の内容を踏まえた上で、先進自治体を参考に、**空き家の「物的状態」、「周辺への悪影響の程度」や「切迫性」などを総合的に見て、「管理不全空家等相当」と判定する基準**を現在作成中です。

<管理不全空家等の事務フロー例>



➡ 賦課基準日（1月1日）時点で勧告されていた場合、固定資産税等における住宅用地特例が受けられなくなります。

5 認定に向けた今後の進め方

■判定基準や事務手続に関するルールを策定（令和6年6月運用開始予定）

法に基づく措置を進める上で、懸念される訴訟リスクに対応するため、しっかりとルールを策定し、公表したうえで運用を開始したいと考えています。今後、**4月中旬に専門部会を開催し、判定基準等の案について協議の上、5月下旬開催予定の令和6年度第1回空家等対策協議会にて判定基準等の案を提示・意見聴取する予定**としています。（資料6参照）

<定める事項（案）>

認定や措置に伴う事務手続に関すること（管理不全空家等及び特定空家等の判定基準を含む。）