

特定空家等の認定に係る基準の作成について

1 特定空家等について

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行により、本市においても増加傾向にある空家等について、特に適切な管理がされておらず周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、法第2条第2項に規定する特定空家等として認定し、改善のための指導を行っていく必要があります。

特定空家等として認定することにより、所有者等に対し、法に基づく助言又は指導、勧告及び命令することができることになるとともに、勧告をした場合は、地方税法に基づき固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることから、所有者等への意識づけを図ることができることとなります。

なお、特定空家等の取扱いについては、現在策定中の平塚市空家等対策計画の取組施策にも位置づけ、認定基準の作成に取り組むこととしています。

特定空家等とは、以下の状態にあると認められる空家等をいいます。

- イ．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
- ロ．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
- ハ．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
- ニ．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

2 特定空家等の判断基準について

特定空家等の判断にあたっては、国土交通省からガイドラインが示されています。特に、ガイドラインの第2章に「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項が示されており、その中で「特定空家等は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。」とされています。（別紙1参照）

神奈川県居住支援協議会空き家問題対策分科会からは、特定空家等の判断マニュアル（案）が示されており、国土交通省のガイドラインで示されている基本的な考え方を踏まえて策定されています。

また、他市では、認定基準を作成しているところがあり、それらを整理すると、個別検討方式、チェック方式、評点方式の3つに分類されます。それぞれの特徴は次のとおりです。

【 認定方式の比較 】

区分	概要	メリット・デメリット	自治体の例
個別検討方式	国土交通省ガイドラインと同様に、判断の参考となる基準を例示として示し、個別の特定空家等の判断は、協議会等の意見を聞いた上で行う。	個別の事情を勘案して特定空家等の判断を行うことができる一方で、会議を開催するため判断するまでに時間がかかる。	横浜市、相模原市、秦野市(別紙2参照)等
チェック方式	特定空家等の判断に関するチェック項目を作成し、該当する場合に特定空家等と判断する。	特定空家等の判断を客観的に行うことができる一方で、判断基準が不明瞭とならないように留意する必要がある。	埼玉県(別紙3参照)、大田原市等
評点方式	特定空家等の判断に関する項目ごとに点数を設定し、その合計点により特定空家等と判断する。	特定空家等の判断を定量的に行うことができる一方で、空家等は用途や構造が様々であるため、一律の基準を用意することが困難となる。	大分県(別紙4参照)等

3 今後の進め方について

特定空家等の認定基準については、本市における空家等の状況を考慮するとともに、国・県のガイドライン及び他市の認定基準を参考として作成していきます。

平成30年度に予定している第1回目の平塚市空家等対策協議会において、認定基準(案)に対するご意見をいただいた上で作成したいと考えています。また、第2回目の協議会において、その認定基準に基づき、該当する案件があれば、その案件に対してのご意見をいただきたいと考えています。

【 特定空家等の認定までのイメージ 】

