

管理不全空き家等及び特定空き家等の対応

1. 趣旨

西東京市管理不全空き家等及び特定空き家等の認定基準は、空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に規定する「特定空き家等」及び法第13条第1項に規定する「管理不全空き家等」を認定する際に参考とすべき基準を定めることとする。

また、本基準は【「管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置」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）※出典：国土交通省】の第2章（1）管理不全空き家等及び特定空き家等の判断の参考となる基準と、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）※出典：国土交通省」を参考に作成したものである。

2. 基本的な考え方（対応方針）

空き家等の管理については、法第5条に規定されているように、所有者等にその責務がある。そのため、市では、適切な管理がなされていない空き家等については、所有者等に対し、法第12条及び西東京市空き家等の対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）第10条の規定に基づき、情報の提供や予防のための助言又は指導を行い、自主的な改善を促していく。

しかし、改善が見られず、本基準に基づき、「管理不全空き家等」又は「特定空き家等」と認定した空き家等については、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断し、法及び条例に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行う。改善が図られない特定空き家等で、特に必要があると認められる場合には、法第22条並びに条例第17条及び第18条に基づく、命令、行政代執行による是正措置を行う。

なお、上記に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めていく必要がある。

3. 認定基準

管理不全空き家等及び特定空き家等の認定に際しては、空き家等の物的状態が次に掲げるイからニまでの各状態であるか否か又は各状態になり得るか否かを判断するとともに、当該空き家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮するものとする。

- 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

4. 管理不全空き家等への対応について

管理不全空き家等に対しては、資料 1-2 の 6～10 の流れに沿った対応を行う。

資料 1-4 を用いて空き家等を管理不全空き家等に認定した後、法第 13 条第 1 項及び条例第 12 条の規定に基づき、指導を行う。

指導については、当該管理不全空き家等が特定空き家等に該当することとなることを防止するために必要な措置を明確に示す必要がある。

指導を受けた管理不全空き家等の状態が改善されない場合については、該当の管理不全空き家等の状況や、所有者等の対応経過を含め、繰り返し指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかの検討を行う。

指導してもなお、当該管理不全空き家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれ大きいと認める場合は、法第 13 条第 2 項及び条例第 13 条第 1 項の規定に基づき、勧告を行う。なお、この勧告の措置が取られた際には、当該管理不全空き家等は、固定資産税等の住宅用地の特例の適用から除外されることになるため、法に定めはないが、条例第 13 条第 2 項において、勧告の前にあらかじめ所有者等に意見を述べる機会を設けるとともに、本協議会に諮問する。

勧告してもなお、当該管理不全空き家等の状態が改善されない場合については、資料 1-3 管理不全空き家等及び特定空き家等の判断基準に基づき再判定を行い、特定空き家等への諮問の妥当性について検討する。