

特定空家等の認定方法について

1 主旨

向日市空家等対策の推進に関する条例（案）第9条第2項では、特定空家等の認定について協議会の意見をいただくと規定しております。認定の方法については次のとおり考えており、またその一環としてこの後、現地視察を予定しています。

2 内容

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、国の定める「『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）」に準拠するものとします。

（1）市職員の現地調査（外観目視・立入調査等）**（2）国土交通省ガイドラインによる基準判定**

ガイドライン（「別紙1」※23ページの次）に示されている、空家等の状態の判断に際して参考となる基準から「基礎に不同沈下がある」、「屋根が変形している」等45項目のいずれか一つでも該当する項目があり、現に又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及び、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えており、もたらされる危険等について切迫性が高ければ特定空家等の認定候補とする。

（3）協議会の写真確認又は現地視察（外観目視）、意見聴取（認定の是非について）等**（4）市長による特定空家等の認定**

認定特定空家等の認定候補として、Dランクの空家等16戸を職員で確認の上、優先順位が高いと思われるものから対象として挙げていく予定です。

今後の協議会で、認定についてのご審議もいただきたいと思います。

3 認定方法の比較

各自治体の特定空家等の認定方法は概ね次のとおりですが、本市の案は、国土交通省ガイドラインを活用し、②のチェックと①の審議を行うミックスによる方法といえます。

区 分	概 要	メリット・デメリット
① 個別検討方式	判断の参考となる基準を基に、協議会等の意見を聞いたうえで特定空家等と判断する。	個別の事情を勘案して判断することができる一方、会議開催の時間を要する。
② チェック方式	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。	客観的に行うことができるが、判断基準が不明瞭とならないよう留意が必要。
③ 評点方式	特定空家等の判断に関する項目ごとに点数化し、その合計点により判断する。	定量的に行うことができるが、様々な構造や用途がある中、一律の基準を設定することが困難である。

なお、国ガイドライン第2章では「特定空家等は将来の蓋然性^{がいぜんせい}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ず、総合的に判断するべきものであること」が示されています。

(参考条文) 向日市空家等対策の推進に関する条例案 (抜粋)

(立入調査等)

第7条 市長は、空家等の状態及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関し必要な調査を行うことができる。

2 市長は前項の調査を行うにあたり、必要な限度において職員又はその委任した者に、空家等に立ち入って調査をさせることができる。

3 前項の規定により立入調査をする職員は、立入調査証を携帯し、関係人の請求があったときは、これを掲示しなければならない。

(特定空家等の認定)

第9条 市長は、第7条第1項の調査により、空家等が第2条第4号に掲げる状態に該当すると認められる場合は、特定空家等に認定する。

2 市長は、前項の規定により特定空家等に認定する場合は、あらかじめ、協議会の意見を聴かなければならない。

(参考資料)

「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 (国土交通省ガイドライン)