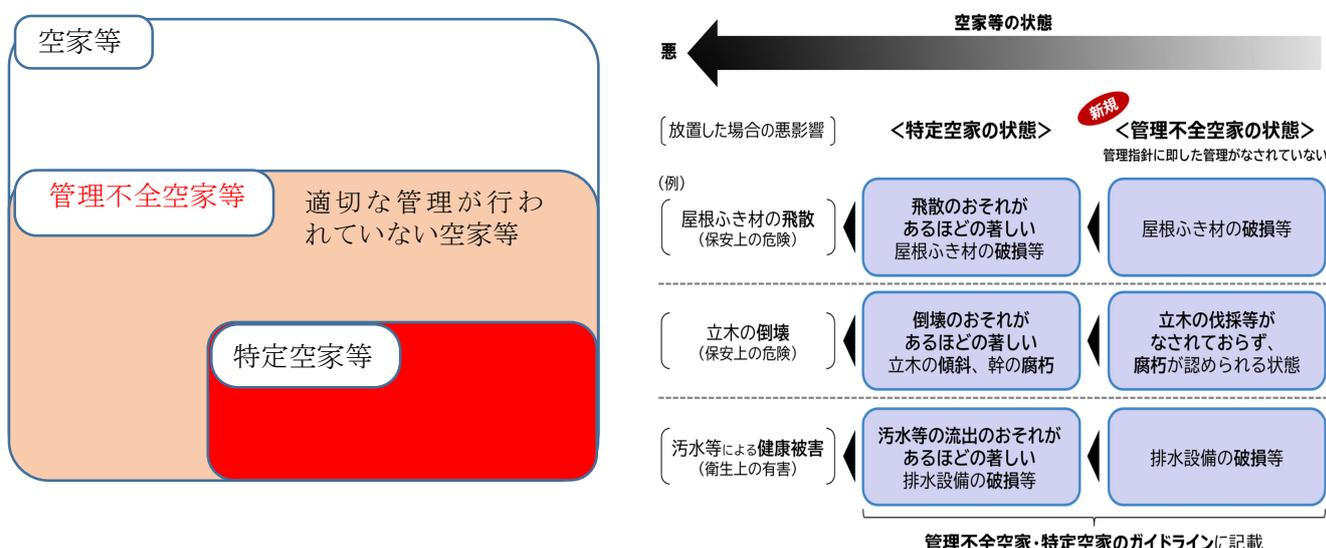


# 特定空家等及び管理不全空家等の判定方法の改定

## 1. 改定するに至った経緯

特定空家等の判定方法については、平成31年2月の空家対策協議会のご意見を踏まえ判定方法を策定し取り組みを行ってきたところであるが、空き家除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化するという観点のもと、管理不全空家という定義を設けるなどの空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、法という。）の改正が令和5年12月に施行され、「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」が示されたことにより、この新しい指針に準じた判定基準をもとに空き家の適正管理を行っていくもの。



### 「特定空家等」とは

次の状態にあると認められる空家等をいう。

1. 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
2. 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
3. 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
4. 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

### 「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と認められる空家等

## 2. 国指針における特定空家等及び管理不全空家等の判定基準

特定空家等及び管理不全空家等と認められる状態について、国土交通省が国指針（ガイドライン）を策定し、管理を放置した場合の悪影響ごとに、以下のそれぞれの観点において総合的に判断する基準を示しています。

1. 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
2. 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
3. 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
4. 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

新規国指針（ガイドライン）においては、法改正により新たに設けられた管理不全空家等に関する基準を追加されたことはもとより、特定空家に関する基準にも新たな項目が追加されるなど整理がされてる。（資料⑥）

## 3. 松江市における特定空家等及び管理不全空家等の判定基準

国指針において新しく示された判定基準をもとに、特定空家等及び管理不全空家等であるかの判断を行っていく。

特定空家等及び管理不全空家等である状態については、文言で表現されており、そのまま判断を行うとすると、判断を行う者の主観により判断がわかれることが想定されたことから、松江市における現在の判定においては、数値化を行い『倒壊・保安上危険』の視点を評価主体とし、敷地全体を想定し特定空家に認定している。（資料⑧）

今回策定する新基準においては、『倒壊・保安上危険』以外のそのほかの視点『衛生上有害となる』『著しく景観を損なっている』『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』それぞれの視点ごとに評価を行い判定するとともに、加えて敷地内に存する門や立木などもそれぞれ評価を行い個別に判断を行っていく。

（資料⑦、⑨）