

## 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、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれがある空き家として、新たに「管理不全空家等」が追加され、法に基づく指導・勧告まで可能となった。  
本市において、周辺への悪影響が大きい空き家(管理不全空家等・特定空家等)に対し、法に基づく指導・勧告等の措置を行うため、認定することを目的とする。

## 2 管理不全空家等・特定空家等とは

### 【管理不全空家等】

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 ※R5法改正で新たに追加(法第13条第1項)

### 【特定空家等】①～④の各状態にあると認められる空家等(法第22条第1項)

- 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がある
- ② 著しく衛生上有害となるおそれがある
- 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
- 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



### 【空家等に対する措置】管理や改善の状況に応じて次の措置を講じることが可能

管理不全空家等: 指導→勧告    特定空家等: 指導→勧告→命令→代執行

賦課基準日(1/1)時点で勧告されていた場合、固定資産税等の住宅用地特例(1/6等に減額)が受けられなくなる。

## 3 審議等の状況

以下の協議会等で調査審議

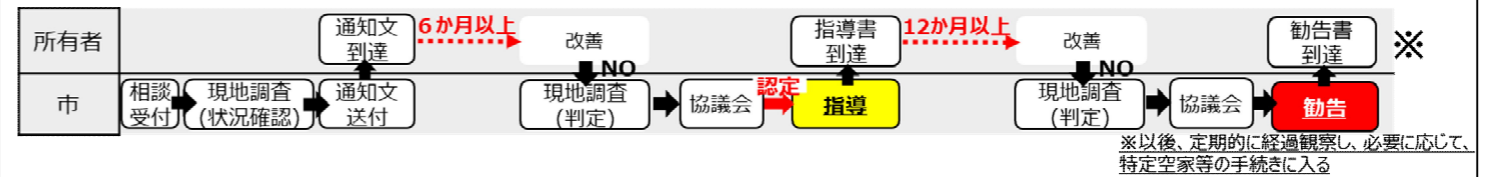
組織名	所掌事務	開催回数
川西市空家等対策協議会	空き家対策計画並びに空家等対策措置法に規定する特定空家等、管理不全空家等に関する事項を調査審議	2回 (R6.2、7月)
川西市空家等対策協議会専門部会 ※R6.2月協議会で設置承認	上記における専門的事項(判定基準関係)を審議	4回 (R6.5、8、9、10月)
川西市空家等対策委員会	空き家対策計画の調査・研究・調整及び原案の作成、法に規定する特定空家等、管理不全空家等の認定及び措置の総合調整	3回 (R6.1、3、9月)

## 4 管理不全空家等及び特定空家等の認定

### (1) 認定等の流れ(川西市空家等対策の推進に関する要綱、R6.7月施行)

- 空き家所有者に対し、適正管理通知文の送付後6か月以上を目安として改善が見られない場合  
↳ 現地調査の判定結果を踏まえ、管理不全空家等の認定候補として協議会で審議(市長が認定)
- 指導書の送付後12か月以上を目安として改善が見られない場合  
↳ 「勧告」について協議会で審議

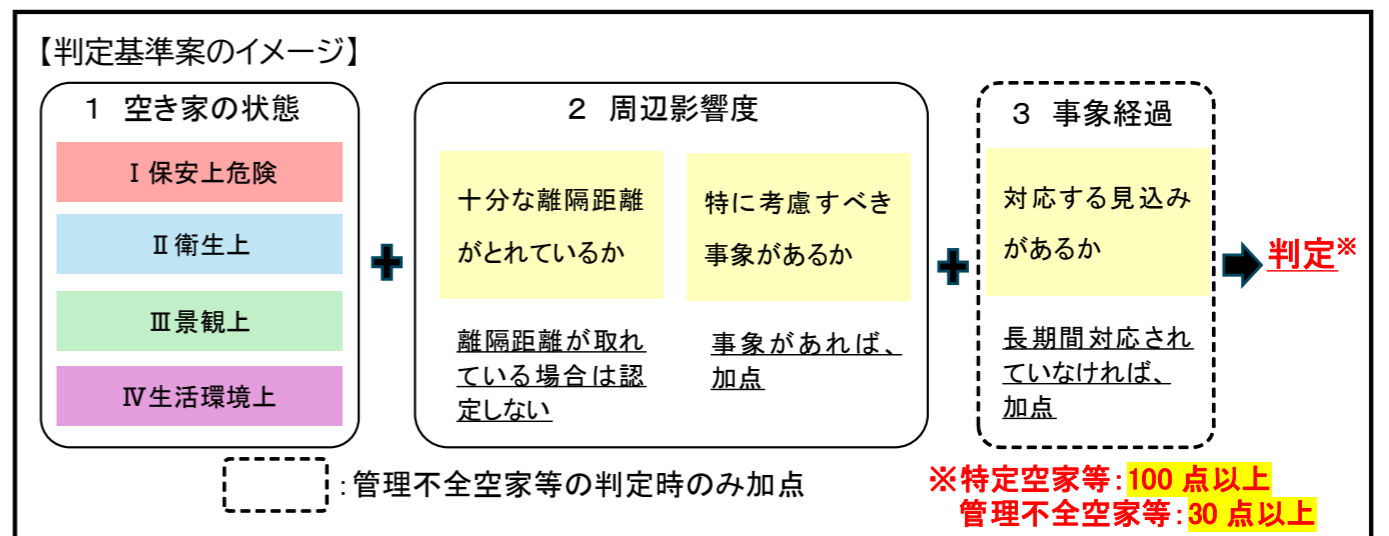
### ■ 管理不全空家等に対する措置(指導・勧告)の流れ(例)



### (2) 判定基準(資料2「管理不全空家等及び特定空家等の判定基準(案)」)

「空き家の状態」、「周辺影響度」、「事象経過」の3項目を点数化し総合計で判定する。

↳ 特定空家等の認定候補: 100点以上、管理不全空家等の認定候補: 30点以上 [基準総合計: 最大330点]



### 【特記事項】

- 1) 基準策定の端緒となることから、令和6年度は100点以上の空き家も管理不全空家等として認定するが、指導文送付後6か月以上を目安として、改善されない場合、勧告し速やかに特定空家等の認定を行う。
- 2) 倒壊のおそれがある危険な空き家に対し、今後「老朽危険空き家除却補助要綱」を制定し除却を促す。  
[対象経費]除却工事費 [補助率] 2/3、限度額50万円 [要件]特定空家等などの不良住宅

## 5 今後のスケジュール

### <令和6年>

12月下旬 判定基準の策定

### <令和7年>

2月1日 市広報誌にて周知

2月上旬 第3回空家等対策協議会(認定について諮問)

2月中旬 管理不全空家等の認定及び所有者への改善指導