

空家等対策特措法について

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

[公布] 平成26年11月27日

[施行] 平成27年 2月26日（一部施行）

平成27年 5月26日（完全施行）

「空家等」・・・ 建築物又はこれに付属する工作物であって、
居住その他の使用がなされていないことが常態
であるもの 及び その敷地
 （立木その他の土地に定着する物を含む。）

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して
建築物等の使用実績がないことは1つの基準
 となると考えられる。



§ 空家等対策特措法について

「特定空家等」・・・



そのまま放置すれば

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②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

にあると認められる空家等をいう。

保安上危険

- 1/20超の傾斜が認められる
- 基礎及び土台の変形・ずれ等がある
- 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある 等

衛生上有害

- 吹付アスベストが飛散し、防露する可能性が高い
- 浄化槽の放置、破損等による汚物の流出
- ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生 等

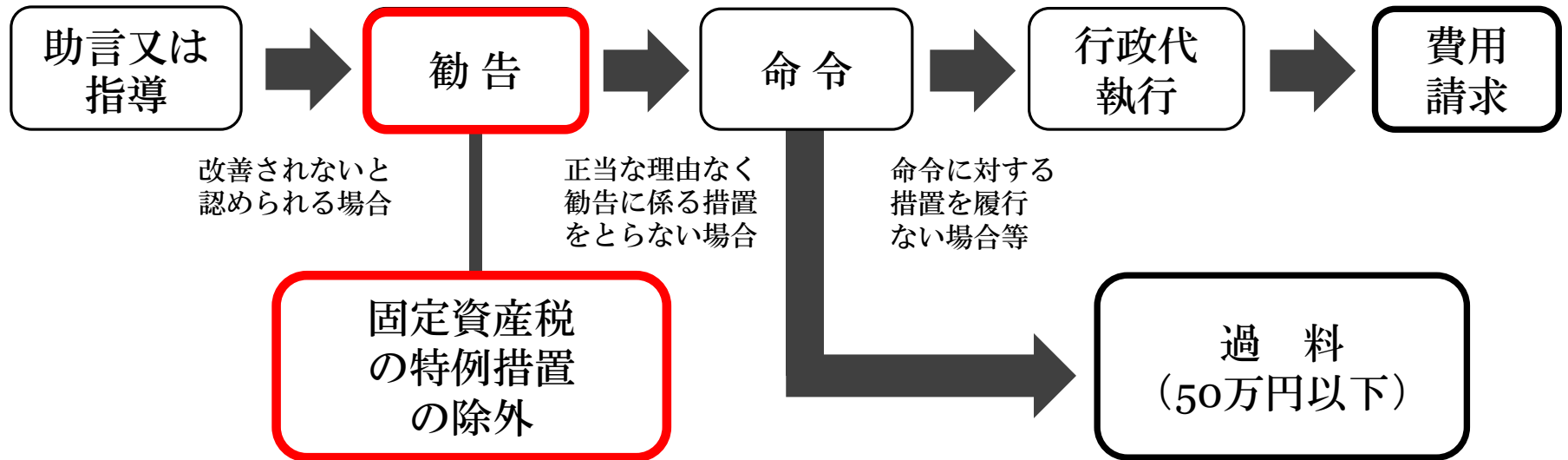
景観上不適切

- 景観法に基づく景観計画に著しく不適合
- 看板が原型をとどめず、破損・汚損したまま放置
- 多数の窓ガラスが割れたまま放置 等

生活環境上不適切

- 立木の不朽、倒壊等により近隣の道路等に飛散
- 多数のねずみ、はえ等が発生したり、シロアリが大量発生したりして地域住民の生活環境に悪影響 等

「特定空家等」に対する措置のフロー



一般的な住宅用地の場合

	固定資産税の課税標準
小規模住宅用地 (200㎡以下)	1 / 6 に減額
一般住宅用地 (200㎡超)	1 / 3 に減額

「勸告」を受けた特定空家等の場合

	固定資産税の課税標準
小規模住宅用地 (200㎡以下)	減額なし
一般住宅用地 (200㎡超)	減額なし

§ 空家等対策特措法について

こんな空き家にならないように！

道に倒壊しそう…



隣の家に倒壊しそう…

空き家は適切に管理
しているけれど、
敷地内の立木が生い
茂って、近所迷惑…



県内における「特定空家等」と判断するための判定基準(案)(H27.12)

本判定基準(案)は、県内各市町が特定空家等の判定基準を策定する際の『参考』として示しているもの。(各市町が要件を付加したり、修正を加えたりすることを妨げるものではない。)

《判定》

以下の3つの判定基準により調査した危険度をその程度の小さい順に、レベル1、レベル2、レベル3で評価。

【Category I】

空家等が倒壊した場合、前面道路や隣地等に被害が及ぶおそれがあるか否か。

【Category II】

空家等が老朽化等したことにより、地震や台風などの自然災害が原因で倒壊等するおそれがあるか否か。

【Category III】

空家等の一部の落下や飛散等により、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか否か。

《総合判定》

危険度のレベルを基に、空家等の総合判定を行う。
(程度の小さい順にA、B、C)。

総合判定C:

特定空家等と判定する。

(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)

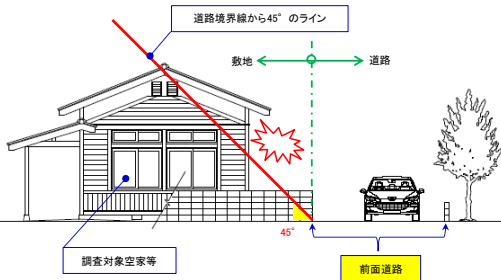
§ 空家等対策特措法について

【参考】判定フローのイメージ

Category I

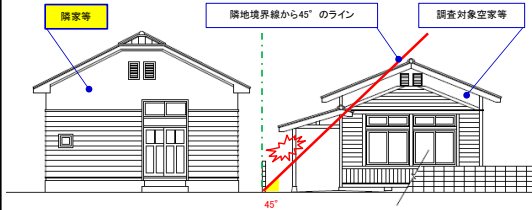
空家等が倒壊した場合、前面道路や隣地等に被害が及ぶおそれがあるか否か。

前面道路への影響



前面道路へ倒壊する危険性について評価

隣地等への影響

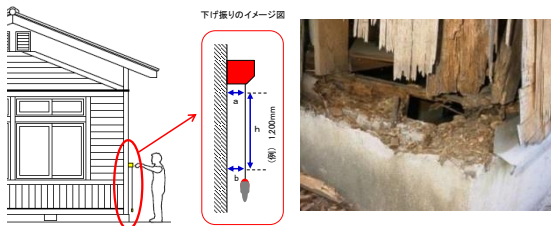


近隣の隣地等へ倒壊する危険性について評価

Category II

空家等が老朽化等により、倒壊等するおそれがあるか否か。

倒壊等のおそれ



(例) 建物の傾斜の調査

(例) シロアリ・腐朽の調査

Category III

空家等の一部の落下や飛散等により、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか否か。

落下物や転倒物による危険



3つの判定基準 (Category I ~ III) により調査した危険度 (レベル1~3) を基に、総合判定を行う。

