

愛莊町管理不全空家等認定基準 の方針について

令和6年12月24日

愛莊町

建設・下水道課

管理不全空家とは(前回会議の振り返り)

(1)特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

- 国が「空家の**管理指針**」を告示

(定期的な換気、通水、庭木伐採等)

- 放置すれば特定空家となるおそれのある空家
(管理不全空家)に対し、**市区町村が指導・勧告**

- 勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る
固定資産税の**住宅用地特例**(1/6等に減額)は**解除**

<状態>

良

悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告

特定空家…指導・勧告・
命令・代執行

管理不全空家：特定空家の発生を未然に防ぐため新たに位置付けられた制度。現地調査により認定され、指導・勧告を行うことで、空家の土地にかかる固定資産税の軽減が外されます。
認定については、町で専決認定し委員の方へ認定報告とそれに対する意見徴収を書面にて通知します。

空家発生 → 管理不全空家（固定資産税の軽減解除）→ 特定空家

管理不全空家等の認定基準について

対象物件	自治会代表から情報提供された空家
調査方法	「愛荘町管理不全空家等の判断基準（案）」をもとに滋賀県建築士会様と現地調査を実施 ※判断基準は資料4
調査様式	愛荘町特定空家等認定基準を用いる ※認定基準は参考1
認定点数	愛荘町特定空家等認定基準に基づき、特定空家等の認定基準点数となる100点に満たなかった空家
認定要素	空家所有者・管理者の町の適正指導に対する対応状況を加味する
管理不全空家等の認定	特定空家等の認定基準点数が100点未満かつ、町の適正指導に回答等をせず対応を放置されている空家を「そのまま放置すれば特定空家になりうる状態」とみなし、協議会で諮問し認定

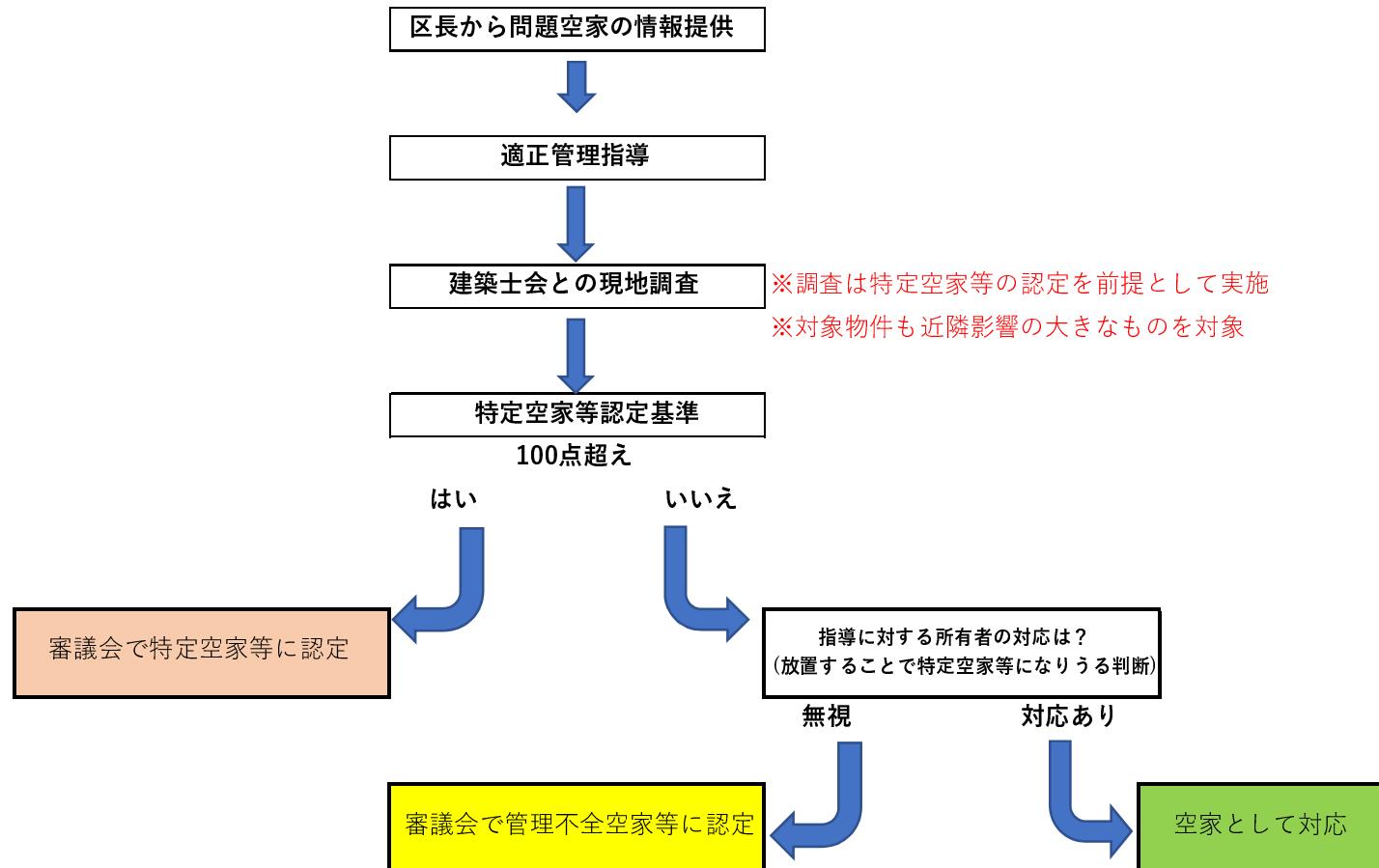
愛荘町特定空家等認定基準を用いることについて①

メリット①	現地調査の際、複数の基準を用いることなく現地調査が実施できる。
メリット②	特定空家等の認定基準・点数を使う事で、あと何点で特定空家になるかその建物の状態が明確化される。
メリット③	管理不全空家等に認定した後、特定空家等に認定する再調査を行う際に前回調査票を確認することで現地調査個所を特定でき、検査を簡略化できる。
メリット④	管理不全空家等に認定された理由を求められた際、特定空家等の認定基準を使用しておれば詳細に説明ができる。

上記のことから、簡易な管理不全空家等認定基準表ではなく、特定空家等の認定基準を用いることで愛荘町内のすべての空家を統一した基準で調査を行うことができます。

愛荘町特定空家等認定基準を用いることについて②

家屋調査から認定のフロー図



- ・特定空家等の認定基準を使うことで管理不全空家があとどの程度で特定空家になるか判断できる。
- ・建物の損傷が進み特定空家等になる恐れがある場合、1回目の調査票を確認することで追加不具合場所の確認だけで調査の簡素化が図れる

管理不全空家等認定基準案、メリット、認定フローから、愛荘町管理不全空家等の認定基準を定めたいと思います。