

特定空家等の定義と認定した際の効果について

1. 特定空家等とは

空家特措法（以下「法」という）における特定空家等の定義

「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。（法第2条2項）

- ①そのまま放置すれば倒壊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

2. 特定空家等の判断の際の注意点

- ①【各市町村において地域の実情を反映しつつ、**適宜固有の判断基準**を定めること等により特定空家等に対応することが適当である。】
- ②【将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、**幅広く対象と判断**することができるものに留意が必要である。】
- ③【特定空家等は将来の蓋然性を含む概念であり、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ない。】
- ④【将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については**財産権の制約**を伴う行為が含まれることから、当該特定空家等の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、**不利益処分**である命令へと移行することにより、**慎重な手続き**を踏む。】

3. 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

- ①周辺の建築物や通行人等に対して**悪影響をもたらす恐れがあるか否か**
特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て**被害を受ける状況にあるか否か**等により判断する。
- ②悪影響の程度と危険性の切迫性
特定空家等が現にもたらしている、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ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が**社会通念上許容される範囲**を超えるか否か、またもたらされる危険等について**切迫性が高いか否か**等により判断する。

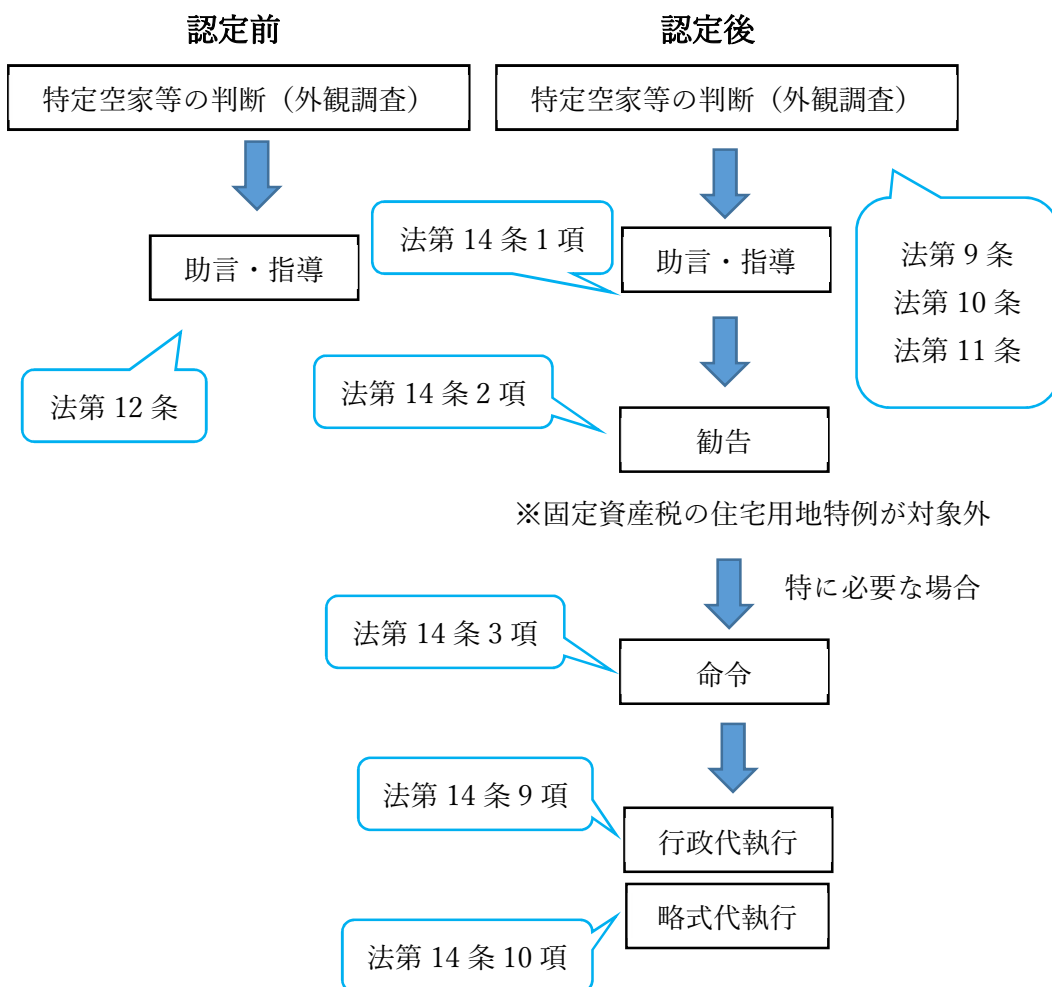
4.特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

ア 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告及び命令することができるとともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないときまたは履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、当該措置を自らし、または第三者にしてこれをさせることができる

また、市町村長は、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、またはその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（いわゆる略式代執行）。

【イメージ図】



イ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

特定空家等に該当する家屋にかかる敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項に基づき、市町村長が当該特定空家等の所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを**勧告**した場合は、地方税法第349条の3の2第1項の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、**固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外**される。

住宅用地特例：固定資産税の課税標準額を評価額の3分の1の額とし、特に面積が200㎡以下の小規模住宅用地については評価額の6分の1の額とする

国土交通省 【「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）】より引用