

第4章 特定空家等及び管理不全空家等の判断に関すること

空家特措法第2条第2項では、特定空家等の定義を次のとおり定めています。

- 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

空家特措法第9条第2項に基づく立入調査及び空家特措法第22条に基づく措置は、いずれも特定空家等の所有者にとっては不利益を伴う処分を含みます。

また、空家特措法第13条では、空家等が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き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るときは、管理不全空家等として、所有者等に対して特定空家等に該当することを防止するために必要な措置を講ずるよう定めており、特定空家等と同様に所有者にとって不利益を伴う処分を含んでいます。

このため、特定空家等及び管理不全空家等の判断基準や特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から、最終的には代執行を行うに至る段階までの具体的な手続きの内容等を記載した国及び県のガイドラインを参考に、本町の实情に応じた判断基準となる「大磯町管理不全空家等及び特定空家等判断基準」を別に定めます。

4-1 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

空き家等に関する通報や相談を受けた場合には、行政が介入すべき状況であるか、法による措置以外に有効な手法が存在しないかを現地調査や所有者調査で客観的に確認し、適正な管理を促す通知や、二次相談窓口などによる情報提供を実施した上でも改善等がみられず、そのまま放置すれば特定空家等に該当する状態になると認める場合には、空き家等対策担当者会議及び特定空家等対策庁内連絡会での協議のうえ、大磯町空家等対策協議会からの意見聴取を経て管理不全空家等への認定を行います。

また、既に特定空家等の状態にあると認められる場合や、管理不全空家等として指導・勧告を行っても改善等がみられない場合には、特定空家等調査班により空き家等の状況と周辺地域に悪影響が及ぶ可能性があるかを調査のうえ、特定空家等対策庁内連絡会との協議及び大磯町空家等対策協議会からの意見聴取を経て、特定空家等の認定を行います。

特定空家等として認定後の措置については、特定空家等対策庁内連絡会において対応を行い、大磯町空家等対策協議会へ報告を行います。

4-1-1 行政の関与の要否の判断と他の法令等に基づく諸制度との関係

地域コミュニティや民間資本の手法、関連する法令に照らして対処・指導できないもの限り、行政として介入すべき必要性和妥当性を客観的に判断します。

私有財産である空き家等は、所有者や管理者・法定相続人との接触を試み、相当程度の猶予を設けつつ、可能な限り速やかに対処します。

ただし「行政として過失なく所有者等を確認できないとき」、または、所有者等が判明している場合でも災害その他非常の場合において、必要な措置を命ずるとまがないときは、別とします。

4-1-2 特定空家等の判断に関わる組織

図表 20 空家等対策協議会の組織(再掲)

法務、不動産及び建築に関する学識経験者等
地域住民の代表者
福祉、文化等に関する地域代表者
その他町長が必要と認める者

図表 24 「特定空家等調査班」

班長	都市計画課長
副班長	建築士又は被災建築物応急危険度判定士資格等を有する職員

図表 25 「特定空家等対策庁内連絡会」

会長	副町長
副会長	都市建設部長
委員	政策総務部長
委員	町民福祉部長
委員	産業環境部長
委員	消防本部消防長

4-1-3 管理不全空家等の判断に関わる組織

図表 20 空家等対策協議会の組織(再掲)

法務、不動産及び建築に関する学識経験者等
地域住民の代表者
福祉、文化等に関する地域代表者
その他町長が必要と認める者

図表 21 空き家等対策担当者会議(再掲)

政策課	福祉課	環境課
税務課	道路課	農業委員会事務局
町民課	産業観光課	消防署
子育て支援課	財政課	都市計画課

