

第2節 空家等対策の推進に関する特別措置法

国においては、適切な管理が行われていない空き家が、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するため、空家等に関する施策の推進に必要な事項を定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27（2015）年5月に施行されました。

その後、令和5（2023）年には、放置すると特定空家等になるおそれのある空家等を新たに「管理不全空家等」と定義するなど、空家法の一部が改正されました。

1. 空家等対策の基本的な考え方、所有者の責任、本市の役割

空き家の所有者や管理者（以下「所有者等という。」）には自らの責任により空き家が周辺に悪影響を及ぼさないように的確に管理する責任があります。加えて、市が取り組む施策に協力するように努めなければなりません。（空家法第5条）

しかし、経済的な事情などから所有者等が自らの空き家の管理を行うことができず、その管理責任を全うしない場合も考えられます。

そのような場合においては、所有者等に根本的な責任があることを前提にしながら、住民に最も身近であり、個別の空き家の状況を把握することが可能な立場にある本市が、地域の実情に応じて、地域活性化などの観点から空き家の利活用を図る一方、周辺の生活環境に危険や悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講じるなど、空き家に関する対策を実施することが必要となります。

2. 空家等、管理不全空家等、特定空家等の概要

1) 空家等

「空家等」は、空家法第2条第1項に規定されています。

建築物またはこれに附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およびその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）のことをいいます。

ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除きます。

なお、共同住宅や長屋建などの1つの建築物に複数の住戸や店舗などがあるものについては、建築物全体が空室となっているものが「空家等」に該当します。したがって、そのうち1室でも居住または使用がなされている場合は「空家等」に該当しません。

2) 管理不全空家等

「管理不全空家等」は、空家法第13条第1項に規定されています。

「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「特定空家等」になるおそれのある状態にあると認められるものをいいます。

3) 特定空家等

「特定空家等」は、空家法第2条第2項に規定されています。

「空家等」のうち、そのまま放置すれば、以下の状態になると認められるものをいいます。

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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

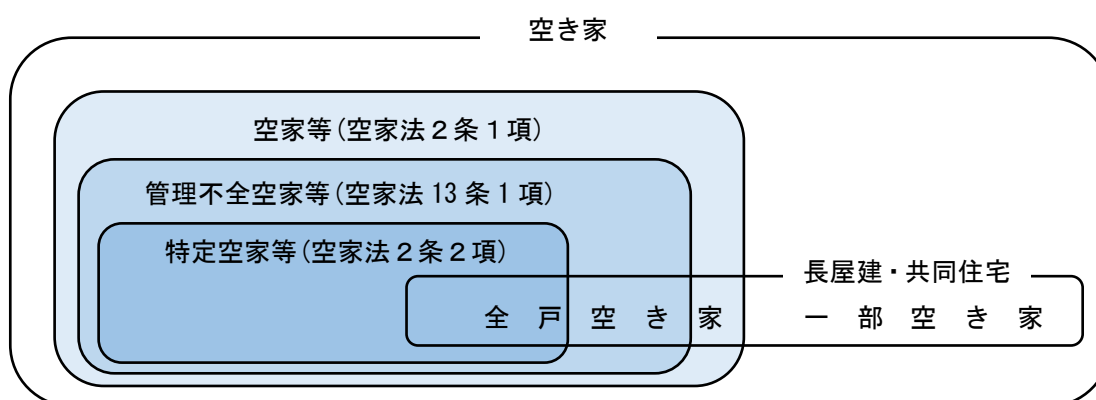


図 - 2 本計画が示す「空き家」と空家法の定義との関係