

管理不全空家等に対する措置基準の見直し(案)について

本市では、「神戸市空家等対策計画」に基づき、市政の重要課題として総合的な空家空地対策を実施しており、一定の成果を上げてきました。

管理不全空家等に対しては、措置基準を定め厳格な指導を行っていますが、それにもかかわらず、改善が見られない案件が増加してきている現状があります。

そのような状況から、本市では「勧告」にかかる基準について、将来著しく危険な状態となることが予見される場合にも対象を拡大し、指導を強化することで管理不全空家等の迅速な解決を進めていきます。

※(参考) 管理不全空家等に対する措置の流れ



見直しの概要

これまで、保安上危険な理由で「特定空家等」に認定したもののうち、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽又は破損しているもの、外壁が著しく破損しているもの、屋根葺き材料に著しい剥落があるもの等（別紙「特定空家等の認定基準」のロ、ハ）で、第三者に著しい被害を及ぼすおそれのあるものを、「勧告」相当として措置してきました。

今後、将来そのような状態になることが予見される場合についても積極的な指導を行うため、保安上危険な理由で「特定空家等」に認定したもので、上記の状態にまで至っていない（別紙「特定空家等の認定基準」のイ）が第三者に著しい被害を及ぼすおそれのあるものについても「勧告」相当として措置します。

	現在(例)	+	見直し案(例)
状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物が著しく傾いている ・ 外壁が著しく破損している ・ 屋根葺き材料に著しい剥落がある又は著しく変形している 	+	<ul style="list-style-type: none"> ○現在の基準に加えて ・ 建物が傾いていない又は外壁や屋根の著しい変形・破損はないが、高所から瓦や外壁の一部が落下している ・ 塀が広範囲に劣化し倒壊するおそれがある 
影響度	上記状態に加え、第三者に著しい被害を及ぼすおそれがある場合に「勧告」相当とする		

<注> 勧告された場合、固定資産税や都市計画税のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることで、固定資産税の負担額が上がることがあります。

今後のスケジュール

パブリックコメントの意見等を踏まえて基準を改定し、令和5年4月1日より施行予定

(別紙) 特定空家等の認定基準 (抜粋)

＜建築物・工作物＞建築物の倒壊、部材の脱落・飛散等 (保安上危険)			
評価区分	評価内容	評価	
A 状態	(1)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽又は破損しているもの等、小修理を要するもの	
		ロ 基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの	
		ハ 基礎、土台、柱又ははり等の構造材の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの、又は建築物の傾斜が1/20を超えており倒壊の危険性があるもの	
	(2)外壁	イ 外壁 (屋外階段、バルコニーを含む) の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により下地が露出しているもの、又は仕上材料等の浮き・孕み等があり、剥落のおそれがあるもの	
		ロ 外壁 (屋外階段、バルコニーを含む) の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地が露出しているもの、又は壁体を貫通する穴が生じているもの、又は高い位置に広範囲な仕上材料の浮き・孕みがある等、著しい剥落のおそれがあるもの	
	(3)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれがある、又は雨もりがあるもの	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒等がたれ下ったもの	
		ハ 屋根が著しく変形したもの	
	(4)門、塀	イ 門、塀にひび割れ、破損が生じているもの	
		ロ 門、塀が著しく傾斜しているもの	
	(5)その他の工作物	イ 屋上水槽等の設備機器、看板等の工作物が腐食、破損しているもの	
		ロ 屋上水槽等の設備機器、看板等の工作物が転倒、脱落しているもの	