

東浦町特定空家等認定基準

令和2年2月
東浦町

1. 趣旨

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」を認定するための参考とすべき基準を定めるものです。

2. 基本的な考え方（対応方針）

空家等の管理については、空家法第 3 条にも規定されているように、所有者等とその責務があります。そのため、町では適切な管理がなされていない空家等については、所有者等に対して空家法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や協議等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、改善が図られず、本基準に基づき「特定空家等」と認定した空家等については、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断した上で、空家法第 14 条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていき、それでもなお改善が図られない空家等で特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。

なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続きを進めていきます。

3. 特定空家等の区分

空家等のうち、以下の状態にある空家等を特定空家等と認定する。

区分を分けて、特定空家等を判断する。

区分	空家等の状態(空家法第 2 条 2 項)
(1) 保安上危険な空家等	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) 衛生・景観・生活環境上不適切な空家等	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

4.判断基準

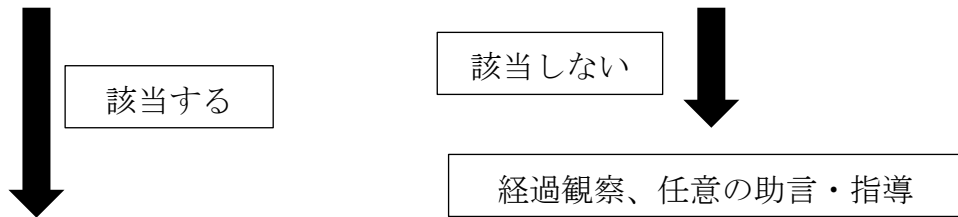
適切な管理がされていない空家等が、改善されなかった場合、評価1、評価2の順に空家等を評価し特定空家等に認定する。

(1)保安上危険な空家等

評価1 空家等の状態の確認

以下の状態にあるか

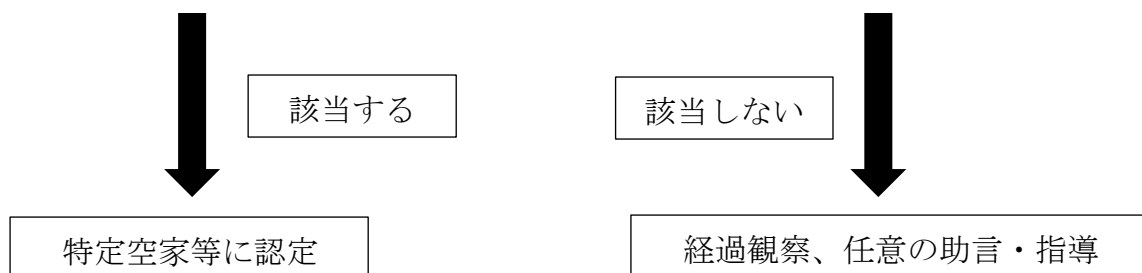
- ・建築物が倒壊するおそれがあるか
→別表1をもとに判定する
- ・屋根、外壁等が、脱落、飛散等するおそれがあるか
→別表2をもとに判定する
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるか
→国土交通省の示す「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」を準用し、水抜き穴のつまり、水のしみ出し、ひび割れ、傾斜・折損、ふくらみ等で判断する



評価2 周辺への影響、危険性の確認

建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内で収まらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にあるか。以下の項目を考慮し判定する。

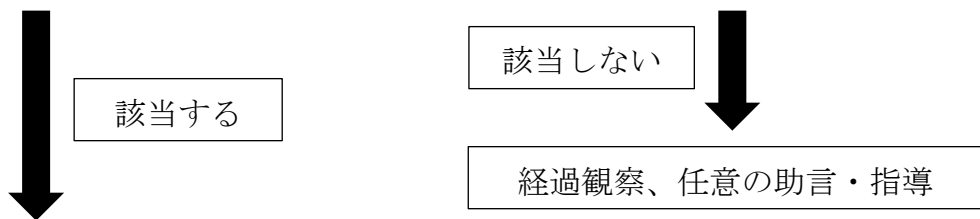
- (1)建築物の密集状況や道路までの距離。(危険が及ぶ範囲等)
- (2)周辺の敷地(隣地)の用途(学校、病院、避難所、ちびっこ広場、公園等)
- (3)周辺の道路(接道)の特性や利用状況
(公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等) 等



(2) 衛生・景観・生活環境上不適切な空家等

評価1 空家等の状態の確認

- ・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
→別表3をもとに判定する。
- ・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
→別表4をもとに判定する。
- ・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
→別表5をもとに判定する。



評価2 周辺への影響、危険性の確認

周囲に与える悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えている状態にあるか。

以下の項目を考慮し判定する。

- (1)悪影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他への悪影響への誘因
- (2)健康被害を及ぼす可能性。(法律等での規制範囲等)
- (3)防犯上危険となる可能性。
- (4)他の法律や条例、指針等による発生等の目安 等



別表 1

以下の項目でその状態にあるかを判定し、①～⑤の合計点数が基準点(100点)を以上の場合は、建築物が倒壊するおそれがあると判定する。それぞれ、イ～ハで最高点を①～⑤の点数とする。なお、以下の判定は「木造」について示したものであり、木造以外の構造においては、その都度個別に判定を行うこととする。状態の確認方法については、国土交通省の示す「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」を準用する。

項目	状態	点数	
構造の 腐朽又は破損 の程度	①基礎、 土台、 柱、はり	イ：柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25
		ロ：基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50
		ハ：基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
	②外壁	イ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15
		ロ：外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの、窓ガラスの割れ等により複数箇所もしくは大きく開口しているもの	25
	③屋根	イ：屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあるもの等、雨もりが生じていると思われるもの	15
		ロ：屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25
		ハ：屋根が著しく変形したもの又は複数箇所穴が生じているもの	50
	構造 一般の 程度	④基礎	※①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当する場合、この項目を判定する。
イ：構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの			10
ロ：構造耐力上主要な部分である基礎がないもの			20
⑤外壁		※②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当する場合、この項目を判定する。	
	外壁の構造が粗悪なもの	25	

(参考資料：外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)平成 23 年 国土交通省)

別表 2

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあると判定する。状態の確認については、目視等により行う。

項目	状態
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根ふき材等が脱落しそうである
外壁	外壁が脱落しそうである
看板、給湯設備、屋上水槽等	支持部分接合状態について、支持金物又は支線が腐朽し、一部でも破断遊離している
	看板の仕上げ材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある
屋外階段又はバルコニー	傾斜が見られ、脱落の危険がある
	部材の腐食、破損があり脱落の危険がある
門又は塀	崩落の危険があるほど傾斜している(1/20 超)
	崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形もしくは破損している

別表 3

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがあると判定する。状態の確認については、目視等により行う。

状態
吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある
浄化槽等の放置、破損等により汚物の流出、臭気が発生している
排水等の流出による臭気が発生している
ごみ等の放置、不法投棄により、臭気が発生している
ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している

別表 4

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、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と判定する。状態の確認方法については、目視等により行う。

状態
景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない
地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない
屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている
立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている

別表 5

以下のいずれかの状態にあるかを判定し、該当する場合は、その他周辺的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と判定する。状態の確認方法については、目視等により行う。

項目	状態
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている
動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している
建築物等の不適切な管理が原因によるもの	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している