

「特定空家等」の判断及び措置に関する基準

(案)

鳥 栖 市

「特定空家等」の判断及び措置に関する基準について

趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」とする。）で定める特定空家等については、国が法第14条第14項の規定に基づき、「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）を示しました。

本判断及び措置に関する基準は、ガイドラインに示された「判断に際して参考となる基準」を補完し、より具体的な例示や判定フローを作成することにより明確な判断を行い、合わせて特定空家等に対する措置を行うため、特定空家等の判断及び措置に関する基準（以下「判断基準」とする。）を策定しました。

対象

この判断基準は、特に必要性が高いと考えられる木造の建築物を対象としています。なお、他の構造種別の空家については、具体的な事例を蓄積し、空家等対策協議会にて判断基準を作成することとします。

調査方法

現地での特定空家等の判断は、外観調査によるものとします。

特定空家等の判断について

ガイドラインでは、以下の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。

- 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」

< 判断基準とガイドラインの関係 >

項目	内容	ガイドライン
判断基準 A	【建物自体の状態】 建物の崩壊に対する損傷度合いに応じて『点数』で評価します。	①
判断基準 B	【建物以外の状態】 「地域住民の日常生活に支障を及ぼしているか」または「周囲の景観と著しく不調和な状態か」が参考として具体的に示してあります。また、法においては、火災後の残材や老朽化等により崩壊したのもも建築物とみなしますが、保安上という観点から危険性が無いものは、建物以外の状態として評価します。	② ③ ④

上記により、以下の状態にあるものを特定空家等と判断します。

- ・ 判断基準 A における建物の損傷度合いが100点以上あるもの。
- ・ 判断基準 A における建物の損傷度合いが100点未満であるものの、判断基準 B において周囲に影響を及ぼしているもの。
- ・ 火災後の残材や老朽化等により崩壊したもので保安上の観点から危険性はないものの、判断基準 B において周囲に悪影響を及ぼしているもの。

特定空家等に対する措置について

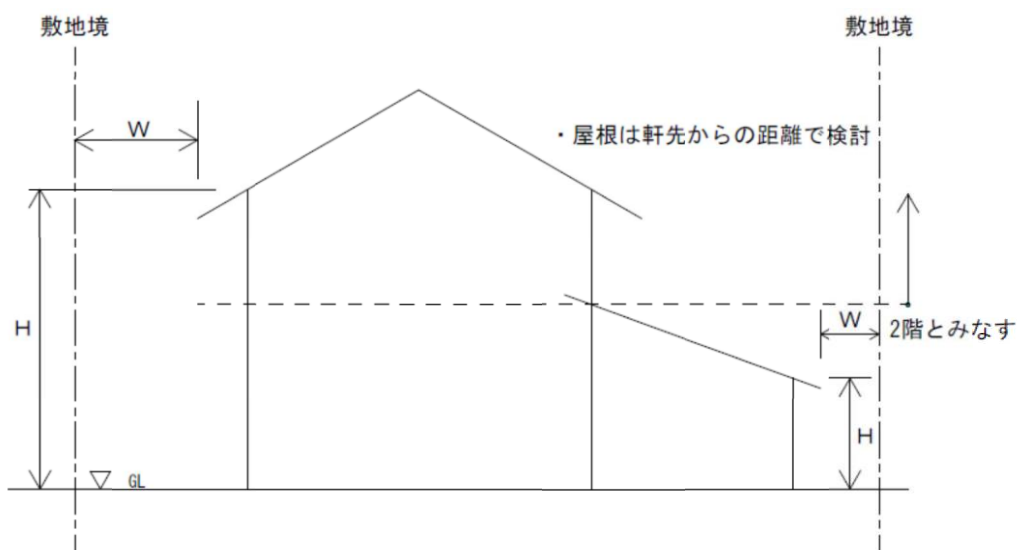
ガイドラインに基づき、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての事項として、判断基準 A 及び B を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記の事項を勘案して、総合的に判断することとします。

< 措置に対する判断基準 >

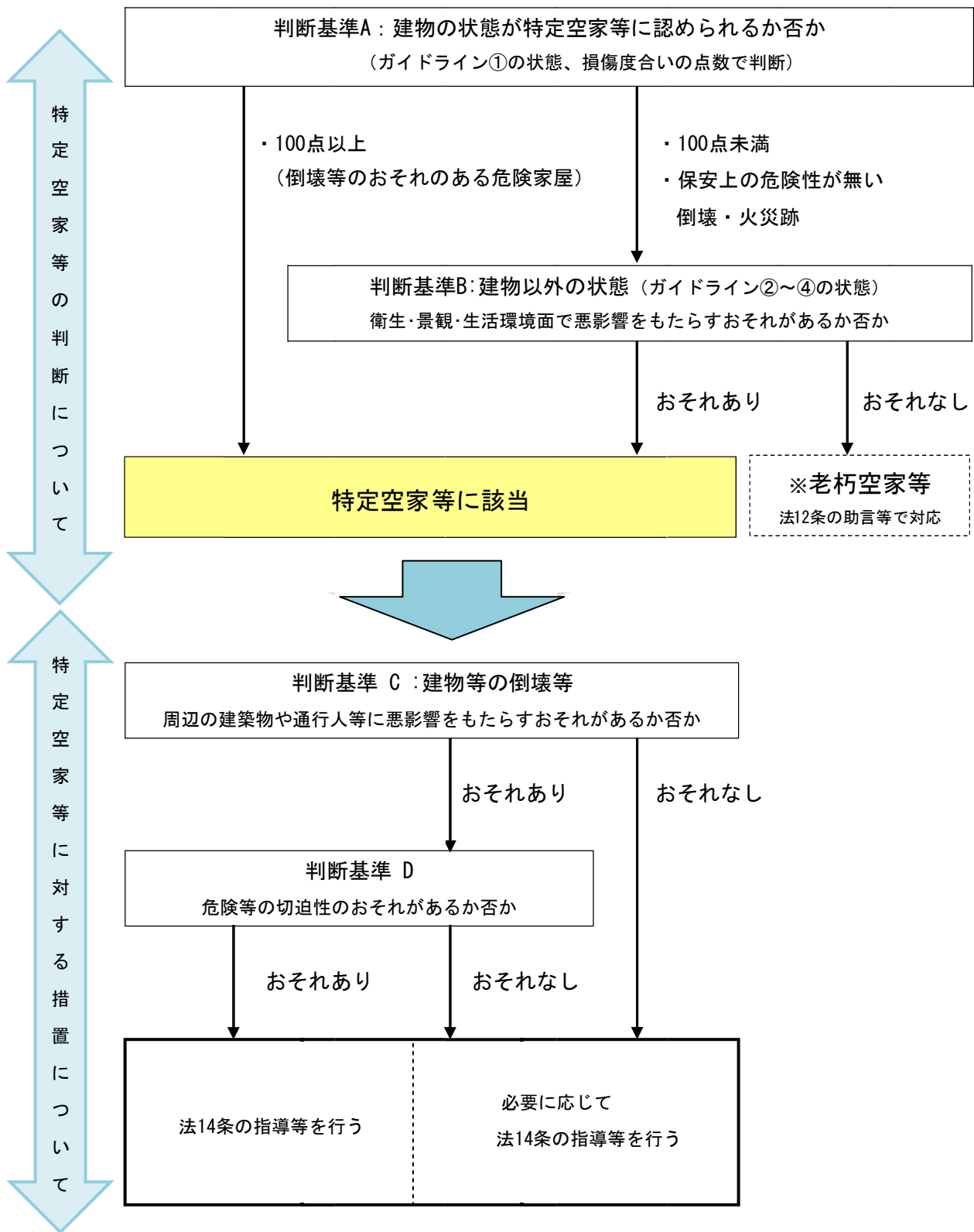
項目	内容
判断基準 C	周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かについて評価します。
判断基準 D	悪影響の程度と危険等の切迫性について評価します。

判断基準 C において、建物が倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある（損傷度合い100点以上）として判断された特定空家等については、敷地境界までの距離（W）に対して建物の高さ（H）が一定数（ $H/W=1$ ）未満の場合は、周辺への悪影響がないため、指導等の対象外とすることができます。

※参考図



＜特定空家等の判断及び措置に関するフロー＞



※ 老朽空家等・・・今後、適正な管理が行わなければ特定空家等になる可能性がある空家。

特定空家等の判定基準

A 家屋の危険性（家屋については「点数」で評価）

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」

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

ガイドラインによる表記	確認部位	程度	評価内容	備考	評点
イ. 建築物の著しい傾斜 ロ. 構造耐力上主要な部分の損傷等 (イ) 基礎及び土台 (ロ) 柱、はり、筋交い、柱とはりの接合等	基礎、土台、柱又ははり	I	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	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材が破損している ・構造材が腐朽している ・基礎に複数箇所ひび割れがある ・基礎が破損している ・建物の傾きが1/60未満である 	25
		II	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	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材が欠損している ・構造材が数箇所腐朽している ・基礎が破断、数箇所破損している ・不同沈下により基礎の相当部分が宙に浮いている ・建物の傾きが1/60以上1/20未満である 	50
		III	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	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材の腐朽が著しい ・家屋が崩落・崩壊している ・基礎が壊れ上部構造を支えきれない ・建物の傾きが1/20超である 	100
ハ. 屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根	I	屋根ふき材料の一部に剥落またはずれがあり、雨もりのあるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・剥落又はずれがある 	15
		II	屋根ふ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のたれ下がったもの	<ul style="list-style-type: none"> ・著しい剥落又はずれがある ・全体的に波打っている ・穴があいている 	25
		III	屋根が著しく変形したもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材が露出している ・大きく不陸している 	50
ニ. 外壁	外壁	I	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材が露出している 	15
		II	外壁の仕上材料の剥落、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	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材が著しく露出している ・下地材が破損し穴があいている 	25
		III	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、殆どの下地が露出しているもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材の殆どが露出している 	50

A 合計評点	
--------	--

B 家屋以外については「衛生・景観・生活環境面」で評価

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」

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

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」

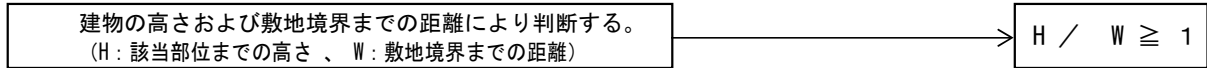
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割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、山積したまま放置されている。

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」

(1) 立木が原因	・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。
(2) 空家等に住みついた動物等が原因	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因	・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で放置されている。
	・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。

C 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

1. 「建物倒壊時、建物の部分が敷地外に広がり危険となるおそれのある状態」



2. 「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」

(1). 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

屋根、外壁等の脱落、飛散等するおそれがある	屋根・外壁材・サッシ・ガラス等 イ. 看板、給湯設備、屋上水槽等 ロ. 屋外階段又はバルコニー ハ. 門又は塀	・破損して落下しそうなもの、又はすでに飛散もしくは放置されているもの
-----------------------	--	------------------------------------

(2). 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

擁 壁	<ul style="list-style-type: none"> ・表面に水がしみ出し、流出している。 ・多数の水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが多数発生している。
-----	--

D 悪影響の程度と危険等の切迫性

