

# 白井市特定空家等 判定基準(案)

## 1. はじめに

特定空家等の判断については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）第14条第14項に基づき国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置」に関する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。）において、特定空家等の判断の参考となる基準が示されています。

本市における空き家数は横ばい傾向にありますが、特に長年放置されて適正に管理されていない空家等は、周辺に著しい悪影響や危険等をもたらすため、「特定空家等」に対し、改善に向けた助言や指導等をしていく必要があります。

「白井市空家等対策計画」（以下「計画」という。）では、特定空家等の判断基準は、必要に応じて計画とは別に定めることとしており、このたび白井市の特定空家等を判定するための判断基準を作成するものです。

なお、本判断基準は、千葉県すまいづくり協議会が策定した「千葉県特定空家等判断のための手引き」を参考に、特定空家等であるかを判断するためのチェックリスト等を取りまとめたものです。

特定空家等の判断は、白井市空家等対策協議会の意見を踏まえ市が最終的に判断することから、本判断基準では、特定空家等の候補であるかを判定するものとします。

## 2. 空家等の定義

本判断基準における用語の定義は、法に基づくものとします。

### （1）空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### （2）特定空家等（法第2条第2項）

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又は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にあると認められる空家等をいう。

### 3. 特定空家等の判断

空家等が特定空家等に該当するかの判断は、計画「第5章適正な管理がなされていない空家等への対応」における『「ガイドライン「特定空家等」の判断の参考となる基準の概要」』（P5掲載）によるものとする。

### 4. 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、計画「第5章3. 法に基づく措置」（P6掲載）に示すとおり実施する。

ただし、特定空家等の措置を実施する場合には、市の裁量の余地が大きいことから、法第7条に基づく協議会の意見を求めるなど、総合的に判断し、手続き等を適切に行っていく必要がある。

### 5. 特定空家等候補の認定に関する考え方

特定空家等候補と判断するにあたっては、空家等の状況に加え、周辺（敷地外）に建築物や通行人等が存在し、そこに悪影響が及ぶか否か、悪影響の範囲・程度、危険の切迫性等を勘案して、総合的に判断するが、悪影響を既に及ぼしている、又は及ぼす可能性の高いものを優先的に特定空家等候補と判断する。

また、密集の度合いや敷地等の広さにより、周辺に悪影響を及ぼす可能性が低い空家等については、特定空家等候補としての優先度は低いものと判断する。

### 6. 判定方法

判定方法は、3つの判定表（別添）を組み合わせて判定する。

#### 【判定表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」について判定し、建物の倒壊・損傷等の程度と敷地外への悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価する。

#### 【判定表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」と「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」について判定し、動物や臭気の発生や立木等の倒壊など

の状態とその悪影響が及ぶ範囲に応じて評価する。

**【判定表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」について判定し、周囲の景観と不調和な状態に応じて評価する。

※下記 1～5 のいずれかに該当する場合、「特定空家等候補」と判断する。

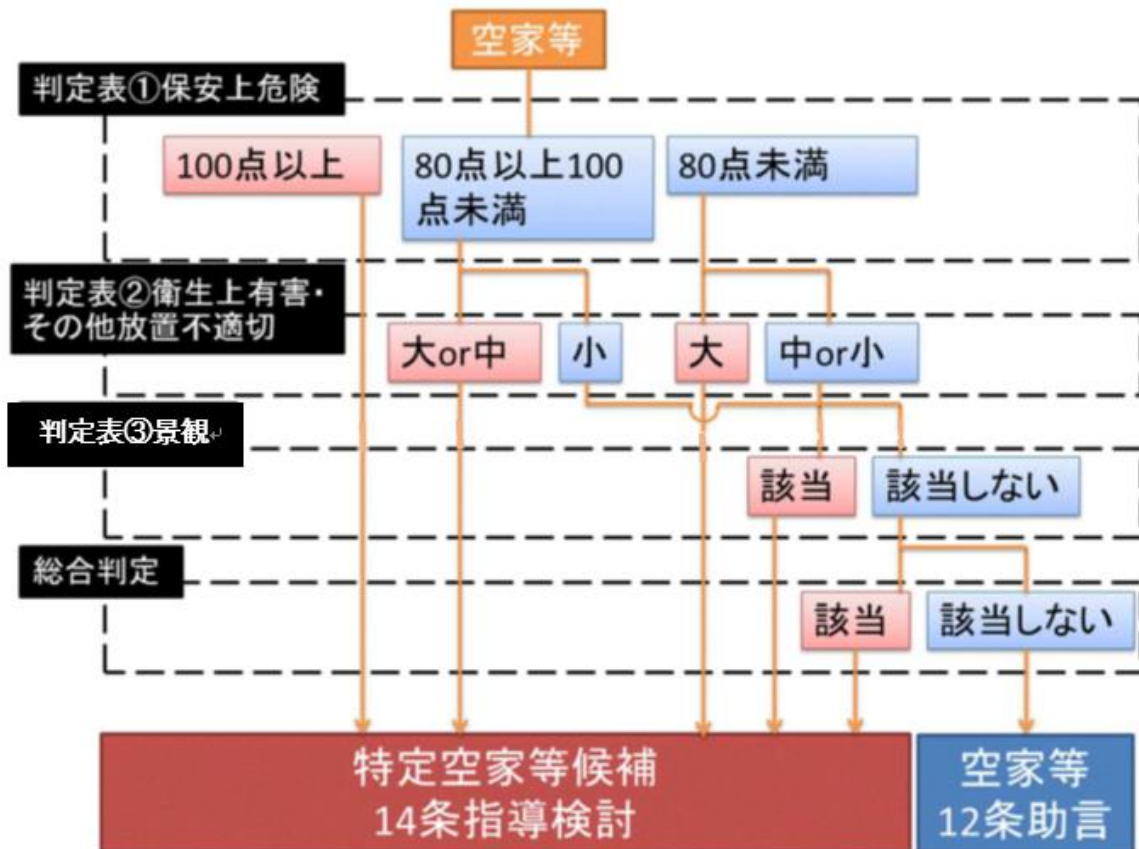
1. 【判定表①】の点数が 100 点以上
2. 【判定表①】の点数が 80 点以上のもので【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」
4. 【判定表③】で、いずれかの項目に該当
5. 総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判断したもの

(注) 複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①】から【判定表③】は全て確認すること。

【判定表①】と【判定表②】の組み合わせによる特定空家等候補該当イメージ

保安上危険（判定表①）		衛生上有害・その他放置が不適切（判定表②）			
		大	中	小	
		今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い	
切迫性	大	倒壊・崩落等の危険性が高い 100点以上	特定空家等候補 （法第14条による指導検討）		
	中	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある 80点以上100点未満			
	小	当面は倒壊・崩落の危険性が低い 80点未満	空家等 （法第12条による助言検討）		

特定空家等候補判定フロー



※ガイドライン「特定空家等」の判断の参考となる基準の概要

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。
  - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
    - イ. 建築物の著しい傾斜
      - ・基礎に不同沈下がある
      - ・柱が傾斜している等
    - ロ. 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
      - ・基礎が破損又は変形している
      - ・土台が腐朽又は破損している 等
  - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
    - ・屋根が変形している
    - ・屋根のふき材が剥落している
    - ・壁体を貫通する穴が生じている
    - ・看板、給湯設備等が転倒している
    - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している等
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
  - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している等

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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で以下の状態にある。
  - ・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。
  - ・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影響を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
  - ・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影響を及ぼしている。
  - ・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影響を及ぼしている。

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

- (1) 適切に管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合しない状態となっている。
  - ・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や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。
  - ・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。等
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和の状態である。
  - ・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。
  - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等

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状態

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
  - ・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。等
- (2) 空家等に住みついた動物などが原因で、以下の状態にある。
  - ・動物のふん尿その他汚物の放置により、臭気が発生し、近隣住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。等
- (3) 建築物等不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
  - ・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で放置されている。等

### 3. 法に基づく措置

特定空家等に該当するものについては、速やかな措置が必要となります。市は、特定空家等の所有者等に対して、法に基づき除却や修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じます。

また、特定空家等の所有者等に対して「勧告」を行った場合は、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

