

1 趣旨

知多市特定空家等認定基準は、市において空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)第2条第2項に規定する特定空家等の認定をする際に参考とすべき基準を定めるものです。この基準は【「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(ガイドライン)※出典:国土交通省】を参考に作成します。

2 特定空家等の定義

「特定空家等」は、空家法で次のように定義されています。

「特定空家等」の定義(空家特措法第2条第2項)

- 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。

3 対象となる空家等

次に掲げる状態の空家等について、特定空家等の認定の基準を定めます。

空家等の区分		空家等の状態(空家特措法第2条第2項)
(1)	保安上危険な空家等	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)	衛生・生活環境上不適切な空家等	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。

4 認定の方法

特定空家等の認定については、知多市空家等対策協議会の助言を踏まえたうえで、市長が認定を行います。

5 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定については、空家等の区分別に空家等の状態(評価1)、周辺への影響(評価2)の2段階の評価を行い、両方に該当する空家等を特定空家等に認定します。

空家等の区分		評価1	評価2
(1)	保安上危険な空家等	空家等の状態	周辺への悪影響、危険性等
(2)	衛生・生活環境上不適切な空家等	空家等の状態	周辺へ及ぼす悪影響の程度

6 保安上危険な空家等 (1) 認定の流れ及び評価基準

評価1 空家等の状態

以下の状態にあるか否かを判定します。
(ア)建築物が倒壊等するおそれがある状態。
(イ)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある状態。
(ウ)擁壁が老朽化し危険となるおそれがある状態。

評価1に該当しない

判定

評価1のいずれかに該当

経過観察、助言・指導

評価2 周辺への悪影響、危険性

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、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通路・通行人等にまで悪影響を及ぼす危険な状態か否か。

評価2に該当しない

判定

評価2に該当

経過観察、助言・指導

特定空家等に認定

(2) 空家等の状態

評価1では、以下の(ア)、(イ)、(ウ)のいずれかに該当するか否かを判定します。

(ア)建築物が倒壊等するおそれがある

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定し、①～⑤の合計点数が基準点(100点)を超える場合は、建築物が倒壊等するおそれがあると判定します。

(判定表)

老朽度判定					
区分	項目	内容	評点	最高評点	
1	構造の腐朽又は破損の程度	① 基礎、土台、柱、はり※1	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	100
			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、土台又は柱の数ヶ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※2	イ: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。	15		
		ロ:外壁の仕上材料の剥落、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を生じているもの。	25		
		③ 屋根	イ:屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの。	15	
			ロ:屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。	25	
			ハ:屋根が著しく変形したもの	50	
	2	構造一般の程度に対する追加項目	④ 基礎	※1 ①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、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 ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。		
		外壁の構造が粗悪なもの。	25		
備考	一の項目につき該当内容が2又は3ある場合においては、当該項目についての評点は、該当内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とします。		合計	最高点 145点	

注 この「判定表」は、国土交通省の示す「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる「木造」について示したものです。木造以外の構造においては、その都度個別に判定を行うものとします。

(イ)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

以下の項目において、その状態にあるか否かを判断し、いずれかに該当する場合は、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあると判定します。

※ 判定は目視で行う。

項目	状態
屋根ふき材料、ひさし又は軒	屋根ふき材料等が脱落しそうな状態。
外壁	外壁が脱落しそうな状態。
看板、給湯設備、屋上水槽等	支持部分の接合状態について、支持金物又は支線が腐食し、一部でも破断、遊離している状態。 看板の仕上材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある状態。
屋外階段又はバルコニー	傾斜が見られ、脱落の危険がある状態。 部材の腐食、破損があり、脱落の危険性がある状態。
門又は塀	崩落の危険があるほど傾斜している状態。 崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態。

(ウ)擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

以下の項目において、その状態にあるか否かを判定します。

項目	状態
擁壁の老朽化	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度により安全性が損なわれる状態。

注 擁壁の状況については、国土交通省の示す「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」を参考にし、水抜き穴の詰まり、水のしみ出し、ひび割れ、傾斜・折損、ふくらみ等で判断します。

(3) 評価2 周辺への悪影響、危険性等

評価2では、以下の状態にあるか否かを判定します。

状態

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、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通路・通行人等にまで悪影響を及ぼす危険な状態。

評価2は、以下の項目を考慮し判定します。

- 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、公園等)。
- ③ 周辺の道路(接道)、通路の特性や利用状況
(公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等)。

7 衛生・生活環境上不適切な空家等 (1) 認定の流れ及び評価基準

評価1 空家等の状態

以下の状態にあるか否かを判定します。

- ①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状態。
- ②適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態。
- ③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。

評価1に該当しない

評価1のいずれかに該当

判定

経過観察、助言・指導

評価2 周辺へ及ぼす悪影響

空家等が及ぼす周辺への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否か。

評価2に該当しない

評価2に該当

判定

経過観察、助言・指導

特定空家等に認定

(2)評価1 空家等の状態

評価1では、以下の状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、衛生・生活環境上の悪影響があると判定します。

(判定表)

区分		状態
衛生・生活環境上不適切な空家等	衛生上不適切な空家等	吹付け石綿等が飛散している。
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出や臭気の発生がある。
		排水等の流出による臭気の発生がある
		ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。
		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。
	生活環境上不適切な空家等	立木等が建築物の全面を覆うほど繁茂している。
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
		敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
		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。
		立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周囲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。
		空家等に住みついた動物等が原因で、鳴き声その他の音が頻繁に発生している。
		空家等に住みついた動物等が原因で、ふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している。
		空家等に住みついた動物等が原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。
		空家等に住みついた動物等が、周辺の土地・家屋に侵入している。
		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で放置されている。
		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。
その他	その他そのまま放置すれば衛生上不適切な状態、又は生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態。	

注 景観に関する区分は、本市に景観条例等がなく、主に生活環境に起因する状態のものと考えられるため、「衛生・生活環境上不適切な空家等」の区分に含めて判定します。

(3)評価2 悪影響の程度

評価2では、以下の状態にあるか否かを判定します。

状態
空家等が及ぼす周辺への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。

評価2は、以下の項目を考慮し判定します。

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