

# 豊明市特定空家等判断基準

---

豊明市都市計画課

平成 31 年 3 月

## 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」の判断をするため、国土交通大臣及び総務大臣が定める『「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）』（平成27年5月。以下「ガイドライン」という。）の『第2章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準』を踏まえ、本市としての判断基準を定めるものです。

特定空家等の判断に当たっては、本基準を基に、関係各課から構成される「豊明市空家等対策庁内作業部会」での検討、空家法第7条の規定に基づき設置する「豊明市空家等対策協議会」での協議を行います。

## 2 基本的な考え方

空家法第3条では「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されており、所有者等に適切に管理することが求められています。このことから、本市では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し、空家法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかし、その後も状況の改善が見込めないときは、空家法第9条第2項に基づき立ち入り調査を行います。調査の結果、本基準に基づき「特定空家等」と判断された空家等については、周辺への悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断し、必要に応じて、空家法第14条に基づき、助言または指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行い、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 定義

### （1）空家等の定義

#### ○ 空家法（第2条第1項）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが状態であるもの及びその敷地（立木その他の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。

○ 「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日 総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）

- ・「建築物」 建築基準法第2条第1号と同義。土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等。
- ・「これに附属する工作物」 ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物。
- ・「居住その他の使用がなされていないこと」 当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないこと。
- ・「状態である」 概ね1年間

## （2）特定空家等の定義

### ○ 空家法（第2条第2項）

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

## 4 特定空家等に対する措置の流れ

### （1）空家等の把握

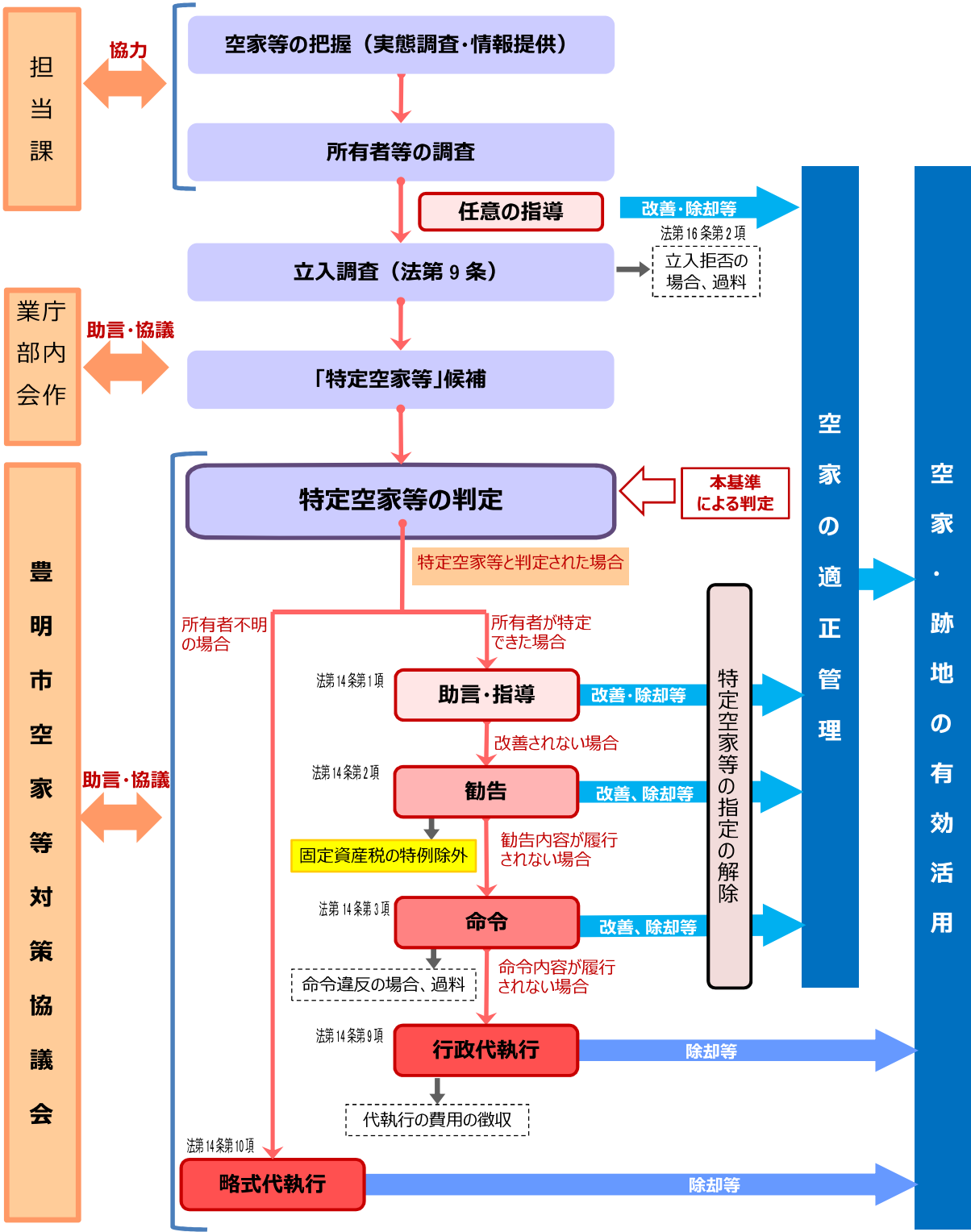
住民からの情報提供等によって、周辺に悪影響を及ぼしている空家等があることが明らかになったときは、関係各課の協力を得て所有者等に対して状況の改善を働きかけます。

### （2）特定空家等の判定

状況の改善が見込めないときは、法に基づく立入調査を実施し、豊明市空家等対策庁内作業部会へ当該空家等の状況等を報告し、特定空家等の候補とするかについて検討を行う。特定空家等の候補となった空家等は、豊明市空家等対策協議会に諮り特定空家等に該当するか否かの判定を行います。

### （3）特定空家等に対する措置

特定空家等と判定された空家等に対しては、豊明市空家等対策協議会で協議し法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置を段階的に実施します。



特定空家等の判定及び措置の流れ

## 5 立入調査

### (1) 調査の目的

立入調査は、特定空家等に該当するか否かの判断を行うため、また特定空家等に対する法的な措置の実施の判断をするために、法第9条に基づき実施する。

### (2) 調査員

調査員は、本市の職員の中から選任し、2人以上で実施する。調査員のほかに、建築士の資格を有する者を調査の同行者（以下「調査同行者」という。）として、調査に同行させ、協力を求めることができる。立入調査にあたっては、調査員および調査同行者は、法第9条第4項に規定する身分証明書を携帯しなければならない。

### (3) 立会者

立入調査にあたっては、当該空家等の所有者等又は所有者等から委任を受けた管理者等（以下「立会人」という。）の立会いを求めなければならない。ただし、当該空家等の所有者等が不明や立会人等が不在の場合等やむを得ない場合はこの限りではない。

調査員及び調査同行者は、立入調査を行う前に立会人に対して、身分証明書を提示し、立入調査の趣旨、調査の方法、調査に要する時間などを説明するものとする。

## 6 特定空家等の判断基準

「特定空家等」の判定は、「ガイドライン」を参考にし、次のⅠのいずれかの状態と認められる空家等に関し、Ⅱ及びⅢに示す事項を勘案し、総合的に判断する。

### Ⅰ 「特定空家等」の判断の参考となる基準

#### 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

(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

##### 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

#### 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

### Ⅱ 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

### Ⅲ 悪影響の程度と危険等の切迫性

整理番号	
------	--

## 空家等立入調査結果表

### I 基本情報

#### 1 所有者等

建物名称		所在地	
		用途地域	
建物所有者	氏名		
	住所		
	電話		
土地所有者	氏名		
	住所		
	電話		
所有者以外の の 管理者	氏名		
	住所		
	電話		

#### 2 建物概要

構造	W・S・RC・その他( )	階数	地上 階 地下 階
床面積	1階 m <sup>2</sup> 、2階 m <sup>2</sup> ・不明	建築年	年 月・不明
外壁		屋根	

#### 3 調査実施状況

調査員	所属		氏名			
	所属		氏名			
調査 同行者	会社名		氏名			
	住所			資格	( ) 建築士・他	
	電話			番号		
調査日時	年 月 日 時 分 ~ 時 分		天候			
立会者	氏名					
	住所					
	電話					

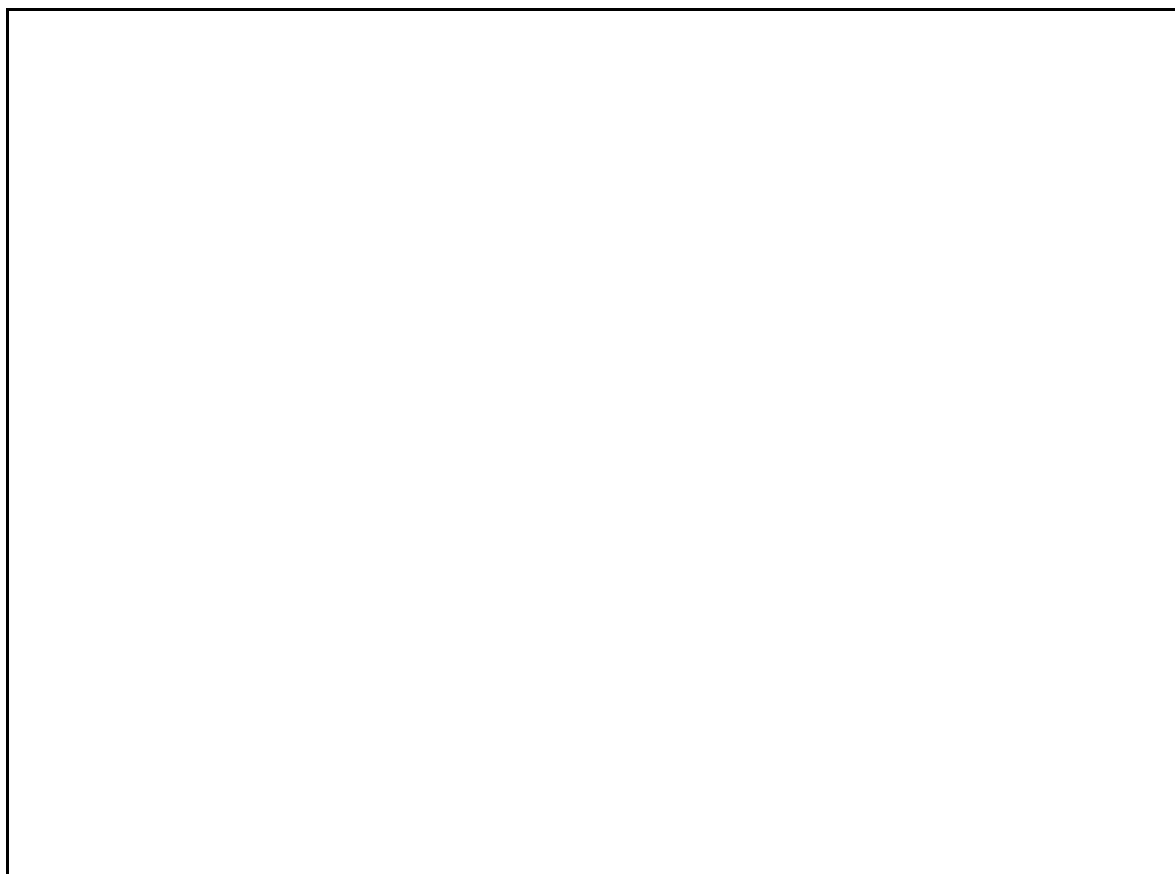
#### 4 備考

--

案内図



敷地概要



2 特定空家等の判定基準

I「特定空家等」の判断の参考となる基準	状態の有無		II 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		状態の有無		III 悪影響の程度と危険等の切迫性		状態の有無	
	有	無	有	無	有	無	有	無	有	無
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										
(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある										
イ 建築物の著しい傾斜										
基礎に不同沈下がある	有	無			有	無			有	無
柱が傾斜している	有	無			有	無			有	無
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等										
イ) 基礎及び土台										
基礎が破損又は変形している	有	無			有	無			有	無
土台が腐朽又は破損している	有	無			有	無			有	無
基礎と土台にずれが発生している	有	無			有	無			有	無
ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等										
柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している	有	無			有	無			有	無
柱とはりにずれが発生している	有	無			有	無			有	無
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある										
イ 屋根ふき材、ひさし又は軒										
屋根が変形している	有	無			有	無			有	無
屋根ふき材が剥落している	有	無			有	無			有	無
軒の裏板、たる木等が腐朽している	有	無			有	無			有	無
軒が垂れ下がっている	有	無			有	無			有	無
雨樋が垂れ下がっている	有	無			有	無			有	無
ロ 外壁										
壁体を貫通する穴が生じている	有	無			有	無			有	無
外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している	有	無			有	無			有	無
外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている	有	無			有	無			有	無
ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等										
看板の仕上材料が剥落している	有	無			有	無			有	無
看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している	有	無			有	無			有	無
看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している	有	無			有	無			有	無
看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している	有	無			有	無			有	無
二 屋外階段又はバルコニー										
屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している	有	無			有	無			有	無
屋外階段、バルコニーが傾斜している	有	無			有	無			有	無
ホ 門又は塀										
門、塀にひび割れ、破損が生じている	有	無			有	無			有	無
門、塀が傾斜している	有	無			有	無			有	無
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	有	無			有	無			有	無
水抜き穴の詰まりが生じている	有	無			有	無			有	無
ひび割れが発生している	有	無			有	無			有	無



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	有	無		有	無		有	無	
浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある	有	無		有	無		有	無	
排水等の流出による臭気の発生がある	有	無		有	無		有	無	
(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る	有	無		有	無		有	無	
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	有	無		有	無		有	無	
(3)その他 (具体的な事象)									
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)既存の景観の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	有	無		有	無		有	無	
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	有	無		有	無		有	無	
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	有	無		有	無		有	無	
(2)周囲の景観と著しく不調和な状態である									
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	有	無		有	無		有	無	
多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	有	無		有	無		有	無	
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	有	無		有	無		有	無	
立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	有	無		有	無		有	無	
敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置されている	有	無		有	無		有	無	
(3)その他 (具体的な事象)									
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)立木等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある									
立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	有	無		有	無		有	無	
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	有	無		有	無		有	無	
(2)空家等に住みつけた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障又は悪影響を及ぼすおそれがある									
動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している	有	無		有	無		有	無	
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	有	無		有	無		有	無	
敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している	有	無		有	無		有	無	
多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している	有	無		有	無		有	無	
住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入している	有	無		有	無		有	無	
シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している	有	無		有	無		有	無	
(3)建築物等の不適切な管理等が原因で、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	有	無		有	無		有	無	
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	有	無		有	無		有	無	
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	有	無		有	無		有	無	
(4)その他 (具体的な事象)									



