

特定空家等認定基準（案）

三条市

平成28年12月

特定空家等の認定に際しては、別紙『特定空家等認定調査票』に基づく現地調査を行い、次のとおり判定を行うものとする。

1 調査内容

『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』について法律ガイドライン〔別紙1〕では、下記の項目について示されている。

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。
 - (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。

これらを勘案し、所定の状態にあると認められるか否かについては、次に掲げる3つの事項を勘案して判定を行う。

カテゴリー I 【周辺(近隣の建築物や前面道路)への影響】

空家等が倒壊した場合、隣地等や前面道路に被害が及ぶおそれがあるか否かについて判定を行う。

①隣地等への倒壊のおそれ

空家等の高さ、隣地等との距離を勘案して評価する。

②前面道路への倒壊のおそれ

空家等の高さ、前面道路との距離を勘案して評価する。

カテゴリー II 【建築物及び敷地の調査】

空家等が老朽化等したことにより、地震や台風などの自然災害が原因で倒壊等するおそれがあるか否かについて判定を行う。

①一見して危険と判断される空家等の調査

詳細な調査を行うことなく、一見して危険と判断されるものを評価する。

②外観調査・内部調査による空家及び敷地の調査

空家の傾斜具合や構造躯体の損傷度などにより、空家及び敷地の危険度を評価する。

カテゴリー III 【落下危険物等に関する調査】

空家等の一部の落下や飛散等により、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか否かについて判定を行う。

上記による現地調査が終了したら、別紙『特定空家等認定マニュアル』を基に、チェックを付した箇所の判定レベル等を記載して集計を行う。

総合判定

X-1：現状では、保安上危険となるおそれのある状態とは判断されないが、経過観察を要するもの。

(法律ガイドライン別紙2～4に基づく調査を行う。)

X-2：即座に特定空家等と判断することは困難であるが、その対策を検討すべきと考えられるもの。

(法律ガイドライン別紙2～4に基づく調査を行う。)

X-3：特定空家等と認定する。

『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』について法律ガイドライン〔別紙2〕では、下記の項目について示されている。

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、所定の状態にある場合。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、所定の状態にある場合。

これらを勘案し、所定の状態にあると認められるか否かについては、次により判定を行う。

(1) について

① 吹付アスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い状態か判定する。

目視により吹付アスベストが施工されていないか、適切な封じ込め措置がなされていないかを確認する。

② 臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を来している状態か判定する。

浄化槽の管理不全等による排水等からの悪臭が、当該空家等から発生する臭気であること及び複数の近隣住民等からの聞き取りを参考に判断する。

(2) について

ごみ等の放置、不法投棄による臭気及びねずみ等の害虫が発生し、地域住民の日常生活に支障を来している状態か判定する。

当該空家等のごみ等から発生する悪臭であること及び多数のねずみ、はえ、蚊等の発生状況を複数の近隣住民等からの聞き取りを参考に判断する。

『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』について

法律ガイドライン〔別紙3〕では、下記の項目について示されている。

- (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である場合。
- (2)その他周囲の景観と著しく不調和な状態である場合。

これらを勘案し、所定の状態にあると認められるか否かについては、次により判定を行う。

(1)について

近隣から苦情が来ているなど、景観上、著しく不適合な状態か判定する。

(2)について

周囲の景観と著しく不調和な状態か判定する。

汚物、落書き、窓ガラスの破損、看板の破損、立木等の繁茂、ごみ等の放置などにより、周囲の景観と著しく不調和な状態か判断する。

『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

法律ガイドライン〔別紙4〕では、下記の項目について示されている。

- (1) 立木が原因で所定の状態にある場合。
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、所定の状態にある場合。
- (3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、所定の状態にある場合。

これらを勘案し、所定の状態にあると認められるか否かについては、次により判定を行う。

(1)について

立木が原因で、周辺の生活環境に悪影響を来すおそれがあるか判定する。

立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、前面道路や近隣家屋の敷地に越境している状態及び枝等が大量に散らばっている状態並びに歩行者等の通行を妨げている状態で、その管理がなされていない状態か判断する。

※上記が雑草繁茂（おおむね草丈1m以上）によるものも対象とする。

※管理がなされていない状態とは、立木や雑草で玄関まで到達することが困難な状態や、人が通行した形跡が確認できない状態等で判断する。

(2)について

空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障を来している状態か判定する。

動物の鳴き声、ふん尿による悪臭、毛の飛散、のみの発生、周辺の土地・家屋への侵入、シロアリ発生による近隣家屋への飛来等の状態が、当該空家等から発生するものであること及び複数の近隣住民等からの聞き取りを参考に判断する。

(3)について

建築物等の不適切な管理等が原因で、防犯上の問題や落雪による影響があるか等の状態を判定する。

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及び屋根の雪止めの破損などにより落雪が発生し、歩行者等に危険を及ぼすおそれがある状態並びに周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している状態か判断する。

※屋根の雪下ろしがなされないことにより、上記と同様の状態になり得るおそれがある場合も対象とする。（屋根等の積雪量、屋根の傾斜、隣家等との距離を考慮して判断する。）

現地調査フロー

ガイドライン別紙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」

- カテゴリー I (周辺への影響)
- カテゴリー II (建築物及び敷地)
- カテゴリー III (落下危険物等)

判定
X-1
X-2

判定
X-3

ガイドライン別紙2~4に基づ
く調査

特定空家等

ガイドライン別紙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」

ガイドライン別紙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」

ガイドライン別紙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」

該当数
『1』
『2』

該当数
『3』

空家等

特定空家等

2 認定調査票の記入について

現地で実施する測定や目視による確認等の結果を基に、各調査項目の該当する箇所にチェックマーク（✓）を付す。

※調査対象がない場合については空欄とする。

全項目の調査が終了したら、別紙『特定空家等認定マニュアル』を基に、チェックを付した箇所の判定レベル等を記載して集計を行う。

※「1. 建物概要」については、現地調査の前に、税務課端末や統合型 GIS システム（以下「端末情報」という。）などから必要な情報を取得し、あらかじめ記入しておく。

【1 建築物所在地】

原則として「住居表示」を記載する。（住居表示が実施されていない地域については「地番」を記入する。）

「住居表示」…住居表示に関する法律（昭和 37 年法律第 119 号）に基づき、市街地において、住所若しくは居所又は事務所、事業所その他これらに類する施設の所在する場所を分かりやすく表示するために設けられたもの。

「地番」…不動産登記法（明治 32 年法律第 24 号）に基づき定められた土地の番号。

【2 建築物用途】

端末情報の「用途」や「種類」を参考に、現地の状況により記載する。用途が不明な場合や、用途が複合していて判断に窮する場合（店舗併用住宅等）は⑨その他欄にチェックしてその旨記載する。

【3 構造】

現地の状況により記載する。①在来軸組工法か、②枠組壁工法か判断がつかない場合は③不明欄にチェックする。

【4 階数】

現地の状況により記載する。

【5 規模】

端末情報の床面積（㎡）を記載する。端末情報に比して明らかに増築又は一部解体している場合は、おおよそその実測面積を記載する。

【6 建築年】

端末情報の建築年月日を記載する。不明な場合については「不明」と記入する。

3 現地調査にあたり準備するもの（例）

- ・立入検査員証
- ・測量器具（巻尺・メジャー・下げ振り・さしがね・クラックスケール等）
- ・ヘルメット、デジタルカメラ、懐中電灯、双眼鏡
- ・特定空家等認定調査票
- ・調査対象空家等の周辺の住宅地図
- ・筆記用具
- ・その他