

特定空家等認定基準案修正一覧（※資料事前確認の意見に基づく修正・回答等）

【資料修正箇所】

※修正箇所：青字で記載

1 ページ

「前面道路」の「前面」を削除。（5箇所）

2 ページ

1行目に認定調査票の調査項目番号「調査票①」を追加。

3 ページ

- ・「前面道路」の「前面」を削除。（2箇所）
- ・2行目「地域住民」を「地域住民等」に修正。
- ・6行目に認定調査票の調査項目番号「調査票②」を追加。

4 ページ

- ・レベル1の説明で、「影響が小さい」を「影響が小さい（外壁面等面積比率：45°ラインを引いた外壁面側が概ね20%未満）」に修正。
- ・レベル2の説明で、「影響が大きい」を「影響が大きい（外壁面等面積比率：45°ラインを引いた外壁面側が概ね20%以上）」に修正。

5 ページ

- ・レベル3の説明で、「外壁面等面積比率：45°ラインを引いた外壁面側が概ね20%以上」を追加。
- ・「多数の者が使用する施設等」の「③保育所」に「幼稚園」を追加。

6 ページ

- ・「前面道路」の「前面」を削除。（6箇所）
- ・1行目に認定調査票の調査項目番号「調査票③」を追加。
- ・2行目に「周囲に存する」を追加。
- ・8行目「判定手法」の説明で、項目1は【①隣地等への倒壊の影響】で調査済みのため削除。項目2. 3. 4. を1. 2. 3に繰上。
- ・「影響なし」の説明で、「前面道路の」を削除。

7 ページ

- ・レベル1の説明で、「影響が小さい」を「影響が小さい（外壁面等面積比率：45°ラインを引いた外壁面側が概ね20%未満）」に修正。「前面道路の」を削除。
- ・レベル2の説明で、「影響が大きい」を「影響が大きい（外壁面等面積比率：45°ラインを引いた外壁面側が概ね20%以上）」に修正。「前面道路の」を削除。
- ・レベル3の説明で、「外壁面等面積比率：45°ラインを引いた外壁面側が概ね20%以上」を追加。「前面道路」の「前面」を削除（2箇所）。「周囲に存する」を追加（2箇所）。「前面道路の」を削除（1箇所）。「避難路等」の説明で、「①地域防災計画に位置付けられた緊急輸送道路又は避難路」を「①三条市地域防災計画に位置付けられた緊急輸送道路」に修正。「②耐震改修促進計画に位置付けられた避難路」を削除し、「②ハザードマップ等で記載されている避難経路」に修正。

8 ページ

- ・「前面道路」の「前面」を削除。(2箇所)
- ・14行目に認定調査票の調査項目番号「調査票④」を追加。

9 ページ

1行目に認定調査票の調査項目番号「調査票⑤」を追加。

10 ページ

- ・1行目に認定調査票の調査項目番号「調査票⑥」を追加。
- ・中段に認定調査票の調査項目番号「調査票⑦」を追加。

11 ページ

1行目に認定調査票の調査項目番号「調査票⑧」を追加。

12 ページ

- ・6行目に認定調査票の調査項目番号「調査票⑨」を追加。
- ・中段に認定調査票の調査項目番号「調査票⑩」を追加。

14 ページ

1行目に認定調査票の調査項目番号「調査票⑪」を追加。

15 ページ

中段に認定調査票の調査項目番号「調査票⑫」を追加。

18 ページ

「前面道路」の「前面」を削除。(1箇所)

19 ページ

「前面道路」の「前面」を削除。(1箇所)

21 ページ

「前面道路」の「前面」を削除。(4箇所)

22 ページ

「前面道路」の「前面」を削除。(1箇所)

23 ページ

「前面道路」の「前面」を削除。(1箇所)

24 ページ

「前面道路」の「前面」を削除。(1箇所)

- 1 カテゴリーⅠでは土台等は考慮せず、あくまでも傾斜だけを考慮するという趣旨か？傾斜だけで判断してかまわないか？ガイドライン別紙1イ又はロはセットと読めるが。

《回答》第1回審議会での意見を反映させて、カテゴリーⅠを「建築物の傾斜」に修正した。カテゴリーⅠでは傾斜だけで判断し、カテゴリーⅢで土台等の調査を行い判断する。御指摘のとおり、ガイドライン別紙1のイ又はロはセットと読めるが、建物内部に入らずに認定調査を行うため、別紙1のロの調査は実務上困難であるとする。ガイドラインは例示であり、当市の基準は即人命にかかわるおそれのある傾斜度に重点を置きたい。なお、基礎の破損や土台の腐朽等がある建物は、その度合によって傾斜度に反映されるものと想定される。

- 2 基礎・土台の考慮はカテゴリーⅢのレベルでよいか？カテゴリーⅠに準ずるレベルでもよいのではないか？

《回答》上述のとおり。

- 3 カテゴリーⅡの45°の意味がよく理解できない。45°線が逆方向に引かれるべきと思う。

《回答》P3に記載のとおり、調査対象空家等（建築物に付属する工作物及びその敷地を除く。）が倒壊した場合、いずれかの部分が隣地等まで到達するか否かを評価する。手法としては現場写真に分度器を当てて、隣地等の境界線から45°のラインを調査対象空家等に引き、当該ラインが調査対象空家等に干渉する場合、空家等のいずれかの部分がその高さと同じ距離だけ水平方向に倒壊すると仮定すれば、隣地等まで到達すると判断されるものである。

- 4 ガイドライン別紙4関係では、火災の可能性も考慮してよいのではないか？

《回答》火災の可能性を判断するには、例えば漏電や放火が考えられるが、定量的指標で判断することが困難であるとする。

【平山委員の意見】

特になし

※ガイドライン第2章では「①ガイドライン別紙1～4を参考に、『特定空家等』と認められるかを判断し、その上で②特定空家等に対する『措置を講ずるか否か』については、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響なども勘案した上で総合的に判断する」という考え方がガイドラインの考え方のように思える。この理解を前提とすると、「特定空家等と認められるかの基準（ガイドライン別紙1～4）の話」と「実際に市が、助言、指導、勧告といった措置を講ずるか否かを判断する際の勘案事項（周辺の建築物や通行人等に対する悪影響など）の話」は、性質が違うものであり、明確に区別した方がわかりやすいのではないか。（審議会時に回答）

【大島委員の意見】

- 1 P6「隣家等の有無を調査する」とあるが、①で既に隣地への倒壊の影響は調査済みではないか？

《回答》【①隣地等への倒壊の影響】で調査済みのため、項目1を削除する。項目2. 3. 4. を1. 2. 3に繰り上げる。

- 2 P6 判定手法1～4は、P7の図解判定にどのように影響するか？図解の説明で、避難路であるか否かについてはレベル3の分かれ目になっているが、隣家等の有無、敷地の高低差など他の手法はどのように考慮するか。

《回答》隣家等の有無は上述のとおり削除。敷地に高低差がある場合や、敷地と道路との間に水路がある場合等については、一律に判断することは困難であると思われる。現場写真や図示等によりケースバイケースで判断する。

- 3 P8 ③通行人への被害の影響で、屋根材、外装材、看板などの落下については距離の客観的評価はしないのか？鉄板は瓦より遠くに飛ぶなど個々に状況判断するのか。

《回答》距離の客観的評価は、上述と同様の考え方で、落下危険物が1階の場合、2階にあっても1階の下屋に落下する場合、道路との間に水路がある場合など、直接人命にかかわるおそれがあるか否かについては一律に判断することは困難であると思われる。御指摘のとおり、鉄板は瓦より遠くに飛ぶことなども判断材料とし、現場写真や図示等によりケースバイケースで判断する。

- 4 P8 通行人とは道路を通る人に限られるか？例えば、バルコニーは落下しても敷地内に収まれば影響なしとなるのか？

《回答》通行人とは、道路のみならず隣家等の敷地（私道含む）を通行する人も含む。バルコニーが落下しても敷地内に収まる場合については、バルコニーが破損していることは事実であるため、「影響なし」ではなく、レベル1「ほとんど影響なし（危険性低）」となる。

- 5 別紙2～4は各別紙とも条件が多く、レベル3にはなりにくいと思われる。特に別紙3は項目が2個しかないが、そのような意図があるように見られても構わないか。

《回答》別紙2～4の判定はレベルではなく、「該当」及び「苦情」の有無で判定を行い、別紙2～4の3パターン中、全てに該当して該当数が「3」の場合は総合判定「X-2」で特定空家等と認定する。御指摘のとおり、別紙2～4では特定空家等になりにくいと思われるが、この基準を緩めて「どれか一つに該当」などとすると、安全で立派な空家でも、例えば雑草繁茂により特定空家等となる。これをある程度回避する基準とすることにより、利活用施策が推進できると考える。