

東白川村特定空家等判断基準

令和元年 12月

東 白 川 村

目 次

1	主旨	1
2	基本的な考え方	1
3	判断基準	2

1 主旨

本基準は、「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）（平成 27 年 5 月）の第 2 章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成 23 年 12 月）を踏まえ、本村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ついては、本基準を基に、関係各課と民間、専門家から構成される東白川村空家等対策研究会にて審議を経て行います。

2 基本的な考え方（対応指針）

特措法第 3 条の「空家等の所有者等の責務」において、空家等の所有者又は管理者は、「周辺の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。」とされており、所有する空家等を責任を持って適切に管理することが求められています。

このため、本村では、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特措法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善に向けた指導を行います。

しかしながら、改善が図られず、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切迫性を考慮し、必要に応じて、特措法第 14 条に基づき、助言又は指導、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います。

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、慎重に手続を進めていきます。

3 判断基準

空家等が周辺の生活環境（道路、隣地等）に悪影響を及ぼさないよう、総合的に判断を行うものとし、空家等が次の状態にある場合、当該空家等を特定空家等として判断します。

- 〔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

【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
「住宅不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

※以下、国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態を点数化

評定区分		評定項目	評定内容	評点	最高 評点			
1	構造 一般の 程度	①基礎	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	50			
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20				
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25				
2	構造の 腐朽又 は破損 の程度	③基礎、 土台、 柱 又 ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐食し、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、土台又は柱の数箇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				
		④外壁※	イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15				
			ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地の露出しているもの又は壁対を貫通する穴を生じているもの※	25				
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15				
			ロ 屋根ぶ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				
		3	防火上 又は避 難上の 構造の 程度	⑥外壁		イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
						ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10				
4	排水 設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	30			

- 脱落、飛散するおそれがある。
- 老朽化し危険となるおそれがある。

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高得点	
5	転倒 剥奪 破損 腐食 の 程度	看板	看板の仕上げ材料が剥落している。	10	40
		給湯 設備 屋上 水槽等	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。	40	
			看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。	40	
			看板、給湯設備、屋上水槽等の指示部分が腐食している。	40	
6	腐食 破損 傾斜	屋上階段、バルコニーが腐食破損又は脱落している。	40	40	
		屋上階段、バルコニーが傾斜している。	40		
7	破損 傾斜	門、塀にひび割れ、破損が生じている。	10	40	
		門、塀が1/20以上傾斜している。	40		
8	老朽化 の程度	擁壁表面に水がしみ出し流出している。		40	
		水抜き穴の詰まりが生じている。			
		ひび割れが発生している。	40		

合計が100点を超えるものは不良住宅と判断する。

合計	点
----	---

備考) 一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

※界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

〈出典〉

「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)

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 制定(平成27年5月)

「外観目視による住宅不良判定の手引き(案)」

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 制定(平成23年12月)

【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」

		判定基準	該当に○
1)	建築物又は設備等の破損等が原因で、右記の状態にある。	・吹付け石綿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支障を及ぼしている。	
2)	ごみ等の放置、不法投棄が原因で、右記の状態である。	・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支障を及ぼしている。	
		・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支障を及ぼしている。	

〈出典〉

「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）
国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 制定（平成 27 年 5 月）

【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」

		判定基準	該当に○
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。	
		・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。	
2)	その他、右記のような状態にあり、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。	
		・多数の窓ガラスが割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。	
		・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
		・敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている。	

〈出典〉

「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）
国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 制定（平成 27 年 5 月）

【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」

		判定基準	該当に○
1)	立木が原因で、右記の状態にある。	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣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。	
2)	空家等に住みついた動物等が原因で、右記の状態にある。	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		・住みついた動物が周辺の土地、家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
		・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
3)	建築物等の不適切な管理等が原因で、右記の状態にある。	・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。	
		・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	
		・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。	

〈出典〉

「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）
国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 制定（平成27年5月）