

習志野市特定空家等 判定マニュアル (案)

平成29年7月31日

1. はじめに

特定空家等の判断については、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」第14条第14項の規定に基づいて国土交通省が定めた、「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（以下、「ガイドライン」という。）」の中で、特定空家等の判断の参考となる基準が示されている。

本市ではこれを参考に「習志野市空家等対策計画（以下、「計画」という。）」において、特定空家等と認めるための基準を設定しているものの、その内容は漠然としており、特定空家等の判断に大きく差が生じることが懸念される。

また、判断方法については、本計画とは別に定め実施することとしている。

そこで、本マニュアルは、千葉県すまいづくり協議会が策定した「千葉県特定空家等判断のための手引き」を参考に、特定空家等であるかを判定するためのチェックリスト等を取りまとめたものである。

最終的に特定空家等か否かを判断するのは市が行うことから、本マニュアルでは、特定空家等の「候補」であるかを判定するものとする。

2. 定義

本マニュアルにおける用語の定義は、法において使用する用語の例による。

(1) 「空家等」

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常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。

(2) 「特定空家等」

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的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。

3. 特定空家等と認めるための判断基準

特定空家等と認めるための判断基準は、計画（46ページから48ページ）に示すとおりとする。

4. 特定空家等に対する措置のフロー

特定空家等に対する措置は、計画（45ページ）に示すとおり実施する。

5. 特定空家等候補と判定する際の基本的な考え方

特定空家等と判断するにあたっては、当該空家等の物的状態から判断するとともに、その状態が①周辺の建築物や通行人等に対し、悪影響を及ぼす可能性があるか否か、②悪影響を及ぼす可能性がある場合、その影響の程度と危険等の切迫性を勘案して、総合的に判断する必要がある。

そこで本マニュアルでは、周辺へ悪影響を既に及ぼしている、または及ぼす可能性が高いものを優先的に特定空家等候補と判断することとしており、敷地等が広いなど周辺に悪影響を及ぼす可能性が低いものは、優先度が低くなるようにした。

6. 判定方法

①判定にあたっては、3つの判定表を用いて行う。

【判定表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」
(ガイドライン〔別紙1〕)

⇒建物の倒壊・損傷等の程度と敷地外への悪影響度を評価

【判定表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2〕)

「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」
(ガイドライン〔別紙4〕)

⇒動物・臭気の発生や立木の倒壊等の状態と敷地外への悪影響度を評価

【判定表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3〕)

⇒周囲の景観との調和の状態について評価

【判定表 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」		該当なし	(A) 現状における損傷等の程度			(B) 敷地外への悪影響係数			(C) 項目別点数	(D) 最高点数	(E) 総得点
			小	中	大	2.0	1.0	0.5	(A) × (B)	(C)の内、項目内で最も高い点数	(D)の合計
			一部に傾斜や損傷等があり、簡易な修理、養生を要するもの	数ヶ所該当する場合や傾斜が著しいなど大規模な修理を要するもの	変形等が著しく崩壊等の危険があるもの	既に悪影響を及ぼしている。または、及ぼす可能性が高い	悪影響を及ぼす可能性がある	悪影響を及ぼす可能性が低い			
項目											
建築物が倒壊等するおそれがある	著しい傾斜	(1)基礎及び土台	基礎に不同沈下	25	50	100					
			柱が傾斜								
	主要な構造部分の損傷等	(2)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	基礎が破損又は変形	25	50	100					
			土台が腐朽又は破損								
			基礎と土台のずれ								
			柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形	25	50	100					
			柱とはりのずれ								
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	屋根ふき材は、ひさし	屋根が変形								
			屋根ふき材の剥落								
			軒の裏板、たる木等の腐朽	15	25	50					
			軒のたれ下がり								
			雨樋のたれ下がり								
	外壁	壁体を貫通する穴	15	25	50						
		外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出									
		外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き									
	看板・給湯設備	看板仕上げ材料の剥落	15	25	50						
		看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒									
		看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落									
		看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食									
バルコニー	屋外階段	15	25	50							
	屋外階段、バルコニーの傾斜										
まんなか	門、塀のひび割れ、破損	15	25	50							
	門、塀の傾斜										
危険となるおそれ	擁壁	擁壁表面の水のしみ出し、流出	25	50	100						
		擁壁の水抜き穴の詰まり									
		擁壁のひび割れ									

【判定表 2】

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」 「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」		項目	該当なし	敷地外への悪影響度		
				小 悪影響を及ぼす可能性が低い	中 悪影響を及ぼす可能性がある	大 既に悪影響を及ぼしている。 または、及ぼす可能性が高い
衛生上有害となるおそれ	設備等、建築物の破損または原因	吹付け石綿等の飛散				
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生				
		排水等の流出による臭気の発生				
	ごみ等の放置、不法投棄が原因	臭気の発生				
		多数のねずみ、はえ、蚊等の発生				
その他放置することが不適切	立木等が原因	立木等の倒壊、枝等の散乱				
		立木等の越境による通行等の妨げ				
	住みついた動物等が原因	動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生				
		動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生				
		動物の毛又は羽毛の大量の飛散				
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生				
		住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入				
		シロアリの大量発生				
	不適切な建築物等の管理が原因	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等、不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置				
		落雪の発生による通行等の妨げ				
		土砂等の大量流出				

【判定表 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」		項目	該当
著しく不調和な景観と周囲の景観と	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		
	多数の窓ガラスが割れたまま放置		する / しない
	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		する / しない
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂		する / しない
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置		する / しない

＜判定表の使い方＞

【判定表 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該当する項目を選択			該当なし	(A) 現状における損傷等の程度			(B) 敷地外への悪影響度係数			(C) 項目別点数	(D) 最高点数	(E) 総得点		
			項目	小	中		大	2.0	1.0	0.5	(A) × (B)	(C)の内、項目内で最も高い点数	(D)の合計				
建築物が倒壊等するおそれがある	著しい傾斜	(1)基礎及び土台	基礎に不同沈下														
			柱が傾斜														
			基礎が破損又は変形		50									50			
	主要な構造部分の損傷等	(2)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	土台が腐朽又は破損			100											
			基礎と土台のずれ														
			柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形		50		100										
			柱とはりのずれ														
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	屋根が変形 屋根ふき材、軒または、ひさし	屋根が変形														
			屋根ふき材の剥落	→ ✓										30			
			軒の裏板、たる木等の腐朽		25		50										
軒のたれ下がり																	
雨樋のたれ下がり		→ ✓											25				
外壁		壁体を貫通する穴	外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出		25		50										
			外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き														
			看板仕上げ材料の剥落														
看板・給湯設備		看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒	看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落		25		50										
			看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食														
	屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落			25		50											
	屋外階段、バルコニーの傾斜																
ま	門、塀のひび割れ、破損	門、塀のひび割れ、破損		25		50											
		門、塀の傾斜															
危険となるおそれ	擁壁	擁壁表面の水のしみ出し、流出															
		擁壁の水抜き穴の詰まり		50		100											
		擁壁のひび割れ															

② 損傷等の程度を選択
(点数の確認)

③ 悪影響度を選択
(係数の確認)

④ 項目別に点数を計算
 損傷の程度(中) × 悪影響度 = 50点
 <50点> × <1.0>

⑤ 項目内で点数の高いものを選択

⑥ (D)欄にある点数を合計
 50 + 30 = 80

【判定表 2】

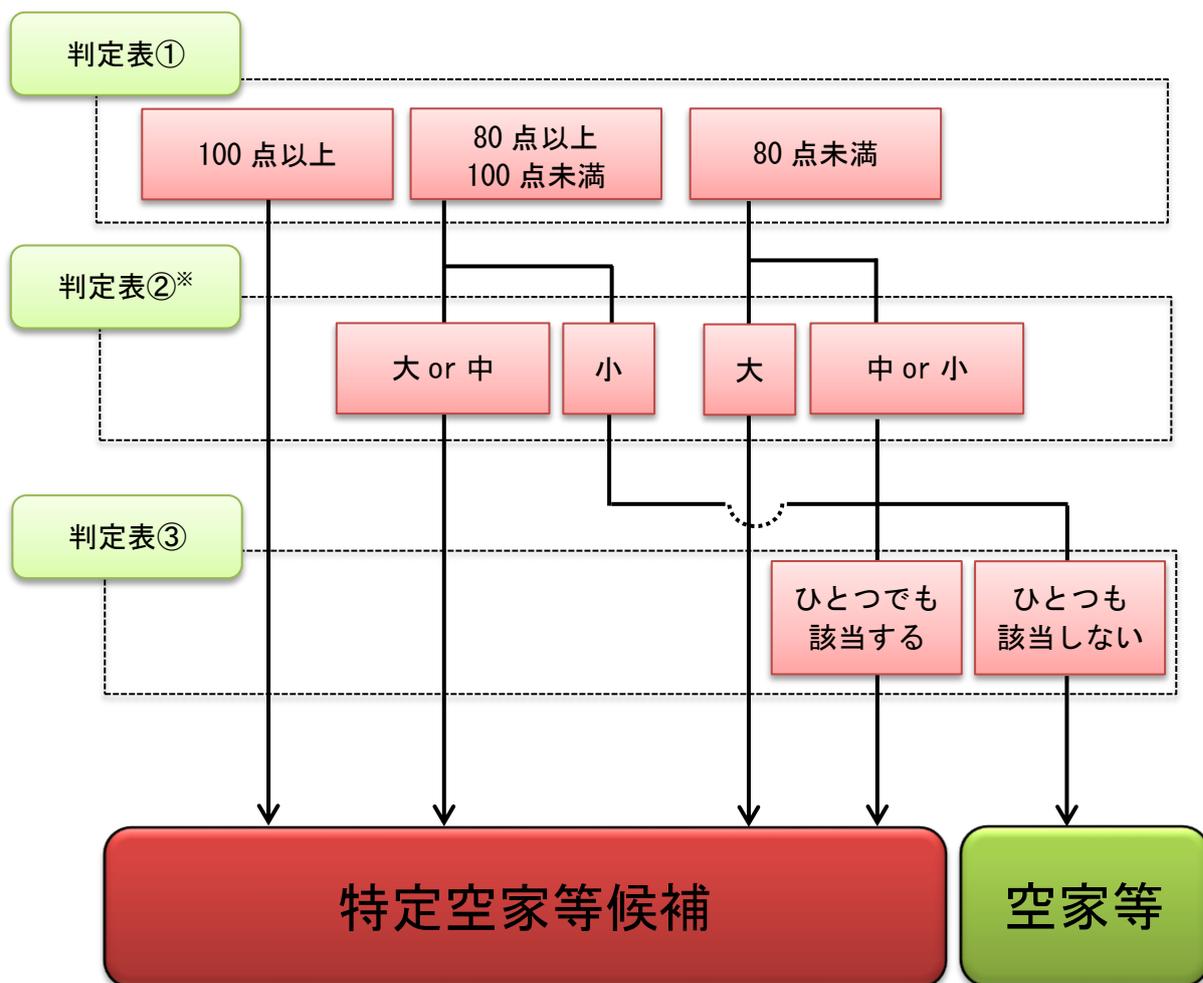
<p>① 該当する項目を選択</p> <p>「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」</p>		項目	該当なし	敷地外への悪影響度		
				小	中	大
				悪影響を及ぼす可能性が低い	悪影響を及ぼす可能性がある	既に悪影響を及ぼしている。または、及ぼす可能性が高い
衛生上有害となるおそれ	設備等建築物の破損等が原因	吹付け石綿等の飛散				
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生				
		排水等の流出による臭気の発生		→ ✓		
	不法投棄等の放置、原因	臭気の発生				
		多数のねずみ、はえ、蚊等の発生				
				② 悪影響度を選択		
その他放置することが不適切	立木等が原因	立木等の倒壊、枝等の散乱			→ ✓	
		立木等の越境による通行等の妨げ				
	住みついた動物等が原因	動物の鳴き声その他の音の頻繁な発生				
		動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生				
		動物の毛又は羽毛の大量の飛散				
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生				
		住みついた動物が周辺の土地、家屋への侵入				
		シロアリの大量発生				
	不適切な建物等の管理等が原因	門扉の未施錠、窓ガラスの割れ等、不特定の者が容易に侵入出来る状態での放置				
		落雪の発生による通行等の妨げ				
土砂等の大量流出						

【判定表 3】

<p>「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」</p>		該当
著しく周囲の景観と不調和な状態	項目	① 各項目に該当するか確認
		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
	多数の窓ガラスが割れたまま放置	する / しない
	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	する / しない
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂	する / しない
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置	する / しない

②判定表 1 から 3 まで順番に評価を行い、以下のものを特定空家等候補とする。

なお、これら判定表により特定空家等候補との判断に至らない場合であっても、特別な事由(協議会からの意見等)がある場合、特定空家等候補と判断することがある。



※判定表②は、ひとつでも「大」「中」「小」に該当した場合、判定表①の状況により特定空家等候補もしくは、判定表③に移行することとなる。