

# 秦野市特定空家等判定基準（案）

平成28年 月

秦 野 市

## 1 趣 旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行により、本市においても増加傾向にある空家について、特に適切な管理がされておらず周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、法第2条第2項に規定する特定空家等として取り扱い、改善のための指導を行っていく必要があります。

本基準については、法第6条の規定に基づき策定する秦野市空家等対策計画の考え方を踏まえ、法第2条第2項に規定する特定空家等の判定を適切に行うために定めるものです。

## 2 特定空家等判定基準の考え方

国土交通省の「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）」において、特定空家等の判定の参考となる基準として、保安上危険となるおそれのある状態、衛生上有害となるおそれのある状態、著しく景観を損なっている状態、その他放置することが不適切である状態の4つの分野の基準例が示されています。

本市の特定空家等判定基準は、国の参考基準に準拠するものとし、空家等及びその周辺への影響が4つの分野の各項目に掲げる状態に該当するか否か（将来的な蓋然性を含む）及び個別の事案に応じて、悪影響の程度と危険等の切迫性等を総合的に勘案して判定します。

また、4つの分野の項目については、例示であり、個別の事案に応じて、これによらない場合も適切に判断するものとします。

なお、特定空家等の判定については、秦野市空家等対策計画に規定する秦野市空家等対策審議会に対し諮問答申を行うこととし、本基準との整合性を図りながら実施します。

## 3 特定空家等判定基準

次の(1)空家等の状態及び(2)周辺への影響等に該当し、悪影響の程度と危険等の切迫性等を総合的に勘案して判定します。

### (1) 空家等の状態

空家等が、次のア～エのいずれかに該当する状態のもの

### ア 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

(ア) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	I 建築物が倒壊等するおそれがある (I) 建築物の著しい傾斜 ※1 (II) 基礎及び土台の破損、ずれ、腐朽、変形 ※2、3 (III) 柱、はり、筋交い、柱とはりの接合部の破損、変形、ずれ、腐朽
	II 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある (I) 屋根が変形、屋根葺き材の剥落、軒の裏板、たる木等が腐

	朽、軒や雨樋が垂れ下がり (Ⅱ) 壁を貫通する穴、外壁の剥落、破損、腐朽、下地の露出、外壁材の浮き (Ⅲ) 看板仕上げ材料の剥落、看板・給湯設備・屋上水槽等の転倒、破損、脱落、支持部分の腐食 (Ⅳ) 屋外階段、バルコニーの腐食、破損、脱落、傾斜 (Ⅴ) 門、塀のひび割れ、破損、傾斜
(イ) 擁壁が老朽化等で危険となるおそれがある	I 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある ※4 (Ⅰ) 傾斜やはらみ、目地の開き (Ⅱ) 擁壁表面から水がしみ出し、流出 (Ⅲ) 水抜き穴の詰まり (Ⅳ) ひび割れ

- ※1 「被災建築物応急危険度判定マニュアル」  
財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会
- ※2 「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」  
国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会
- ※3 「特殊建築物等定期調査業務基準」  
国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会
- ※4 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル」国土交通省都市局都市安全課  
上記※1～4のマニュアル等を参考に判断するものとする。

### イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(ア) 建築物又は設備等の破損等が原因で右記の状態にある	I 吹き付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い II 浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生 III 排水等の流出による臭気の発生
(イ) ごみ等の放置、不法投棄が原因で右記の状態にある	I ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生 II ごみ等の放置、不法投棄による、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生

**ウ 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>(ア) 右記のような状態にあり、周辺の景観と著しく不調和な状態にある</p>	<p>I 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり、汚れている</p> <p>II 多数の窓ガラスが割れている</p> <p>III 看板が原型を留めず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損されている</p> <p>IV 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している</p> <p>V 敷地内にごみ等が散乱、山積みされている</p> <p>VI そのほか、著しく景観を損なっている</p>
---	--

**エ 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>(ア) 立木が原因で右記の状態にあり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている</p>	<p>I 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</p> <p>II 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</p>
<p>(イ) 空家等に棲みついた動物等が原因で、右記の状態にあり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている</p>	<p>I 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している</p> <p>II 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</p> <p>III 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している</p> <p>IV 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している</p> <p>V 棲みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入している</p> <p>VI シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している</p>
<p>(ウ) 建築物等の不適切な管理等が原因で、右記の状態にあり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている</p>	<p>I 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</p> <p>II 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</p>

(2) その他、周辺への影響等

空家等が放置されることにより、周辺の建築物や住民、通行人等に著しい悪影響、危険等をもたらすおそれがあるもの