

むつ市特定空家等判断基準

青森県むつ市
2018年4月

内容

むつ市特定空家等の判断基準	2
1. 趣旨	2
2. 特定空家等の判断基準	2
(1) 空家等の状態	2
ア 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	2
イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態	4
ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく周囲の景観を損なっている状態	5
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	6
(2) 周辺への影響等	7

むつ市特定空家等の判断基準

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項 抜粋

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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 この法律において「特定空家等」とは、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あると認められる空家等をいう。

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、指導が必要な空家等が継続的に増加するなか、特に早急に改善を図る必要があるような、老朽化が進行し、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、改善指導を徹底していく必要がある。

本基準は、法第6条に規定に基づき制定されたむつ市空家等対策計画の考え方を踏まえ、法第2条2項に規定する特定空家等の判断を行うために定めるものである。

なお、特定空家等の指定については、むつ市特定空家対策協議会での判断を踏まえ、市が所有者に対し勧告することで、特定空家等として認定されることとなる。

2. 特定空家等の判断基準

次の(1)空家等の状態及び(2)周辺への影響等に該当し、指導経過、空家等の所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を特定空家等として認定する。

(1) 空家等の状態

空家等の状態が、次のアから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

表1(あ)欄に掲げる建築物等の部分において、(い)欄に示す状態にあるものをいう。

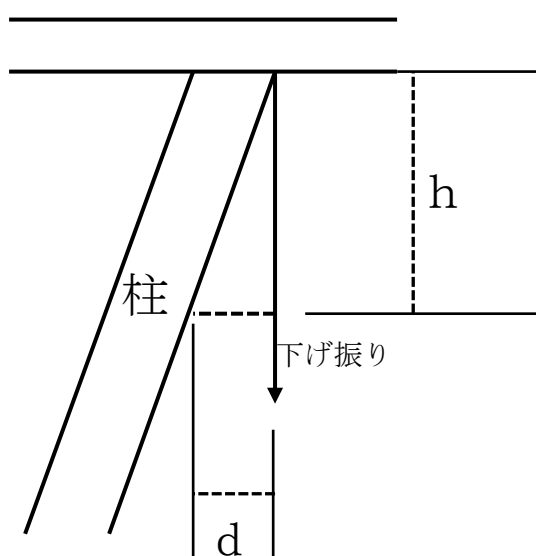
なお、一見して危険とみられる建築物は、調査員の安全確保の観点から調査を要しないこととする。一見して危険と判断される建築物とは、「被災建築物 応急危険度判定マニュアル」(財団法人 日本建築防災協会 全国被災建築物応急危険度判定協議会発行)の19ページの状況をいう。

表 1 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

	(あ)	(い)
建築物の倒壊のおそれがあるもの	建築物 1 階の傾斜	1/20 超の傾斜が認められる
	建築物の構造耐力上主要な部分	次のいずれの状態にある ①基礎又は土台 ア 基礎が著しく破損又は変形 イ 土台が著しく破損又は腐朽 ②柱、はり等 柱、はり等が著しく変形又は破損等 ③屋根又は外壁の構造材及び下地材 構造材、下地材が著しく破損等
屋根、外壁等の脱落、飛散等するおそれがあるもの	屋根ふき材等	屋根ふき材等の大部分の剥離、破損等
	外壁の外装材等	外壁の外装材等の大部分の剥離、破損等
	屋外階段又はバルコニー	著しく腐食し、脱落等のおそれがある
	その他の建築物に付属する工作物等(雨どい、窓ガラス、室外機等)	著しく腐食等し、脱落、倒壊等のおそれがある
塀、擁壁等が倒壊、崩落等するおそれがあるもの	門又は塀若しくは擁壁等の建築部の敷地内に存する工作物	著しく腐食、破損又は傾斜等し、倒壊、崩壊等のおそれがある (被災宅地危険度判定業務実施マニュアルに準ずる)

建築物 1 階の傾斜

$d/h > 1/20$ の時、保安上危険な状態の一つとして特定空家等として判断。



イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

法第 14 条第 14 項の規定に基づき、国により定められた『「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（ガイドライン）』に示された「「特定空家等」の判断の参考となる基準」（以下「参考となる基準」という。）を参考に、表 2 に基づき、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

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であるか否かの判断に際して参考となる基準（ガイドラインより抜粋）

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例

- 吹付け石綿等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、以下の状態にある。

状態の例

- 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。

ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく周囲の景観を損なっている状態

参考となる基準を参考に、表3に基づき、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

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であるか否かの判断に際して参考となる基準（ガイドラインより抜粋）

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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となっている。

状態の例

- 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。
- 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等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、以下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。

状態の例

- 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、山積したまま放置されている。

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

参考となる基準を参考に、表4に基づき、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

表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であるか否かの判断に際して参考となる基準（ガイドラインより抜粋）

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例

- 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、以下の状態にある。

状態の例

- 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、以下の状態にある。

状態の例

- 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、空き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。

(2) 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で次に掲げる事項を参考とする。

- ア 周辺の居住環境、建築物の密集状況
- イ 公園、道路等の有無、道路の利用状況等
- ウ まちづくりにおける建築物の立地特性等

2018年4月策定

むつ市特定空家等判断基準

防災安全課・都市計画課・まちづくり推進課

青森県むつ市中央一丁目8番1号

TEL 0175-22-1111
