

日上市特定空家等認定基準

1 趣旨及び目的

近年、老朽化の進行など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、周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に規定する「特定空家等」として取扱い、改善指導を徹底する必要がある。

本基準は、「特定空家等」の判断を行うため、日上市空家等対策計画の考え方及び国から示された「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に定めるものである。

なお、特定空家等の判断については、日上市空家等対策協議会において、本基準に照らした総合的な協議を行い、その結果を経て市長が決定するものとする。

＜参考＞ 法第2条第2項 特定空家等の定義

この法律において「特定空家等」とは、以下（イ～ニ）に示す状態にあると認められる空家等をいう。

2 特定空家等の認定基準

法に定める次の空家等の状態（イ～ニ）に該当し、周辺への影響（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）、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。

イ 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) 建築物が倒壊等するおそれがある状態

状態の例

ア 一見して危険な状態であると判定されるもの

イ 構造耐力上主要な部分の損傷等があるもの

ウ 建築物に著しい傾斜があるもの

エ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損に伴う下地の露出があるもの

オ 屋根が落下又は飛散等するおそれがあるもの

(2) 付属設備又は構造等が倒壊等するおそれのある状態

状態の例

ア 屋外設備又は屋外構造等が落下、崩壊等するおそれのあるもの

イ 門扉や塀などの工作物が老朽化し、倒壊等するおそれがあるもの

ウ 擁壁が損傷又は老朽化し、崩壊するおそれがあるもの

ロ 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

(1) 建築物等の破損等が原因で衛生上有害となるおそれがある状態

状態の例

ア 吹付石綿等の飛散又は暴露の可能性のあるもの

イ 浄化槽等や汲み取り便槽が原因で、衛生上周辺環境に影響があるもの

(2) ごみ等の放置又は不法投棄が原因で衛生上有害となるおそれのあるもの

状態の例

ア ごみ等から発生する異臭が周辺環境に影響があると思われるもの

イ ごみ等の放置により虫の発生又は動物等が住みついている等しているもの

ハ 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

(1) 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態

(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態

状態の例

ア 屋根や外壁等が、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もの

イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの

ウ 看板が原型を留めず、破損又は汚損したまま放置されているもの

エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの

オ 敷地内にごみ等が散乱又は山積したまま放置されているもの

ニ 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) 立木が原因で不適切となっている状態

状態の例

ア 立木の腐朽等により周辺環境への影響が発生しているもの

イ 立木等が道路に越境し、歩行者等の通行を妨げているもの

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で不適切となっている状態

状態の例

ア 動物等のふん尿等の放置により、衛生上周辺環境に影響を及ぼすもの

イ 多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、衛生上周辺環境に影響を及ぼすもの

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で不適切となっている状態

状態の例

ア 門扉の未施錠、窓ガラスの破損等、不特定多数の者が容易に侵入できるもの

イ 周辺の道路又は家屋の敷地等に土砂等が大量に流出しているもの