

1. 特定空家等の認定に関する国のガイドライン

国の「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）では、「特定空家等」の判断の参考となる基準を以下のように例示している。

空家等の物的状態	判断の参考となる基準
I. 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. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある (1) 建築物が倒壊等するおそれがある イ 建築物の著しい傾斜 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎の破損、変形、土台の腐朽、破損、ずれ ・柱、はり、筋交いの腐朽、破損、変形、ずれ (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある ・屋根の変形、屋根ふき材の剥落、軒や雨樋の垂れ下がり ・壁体を貫通する穴、外壁の仕上材料の剥落、腐朽、破損、下地の露出、外装材の浮きあがり ・看板の仕上材料の剥落、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 ・屋外階段、バルコニーの腐食、破損、脱落、傾斜 ・門、塀のひび割れ、破損、傾斜
	2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある ・擁壁表面に水がしみ出し、流出、水抜き穴の詰まり、ひび割れ
II. 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) 建築物又は設備等の破損等が原因で以下の状態にある ・吹き付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況 ・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
	(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で以下の状態にある ・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。
III. 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) 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
	(2) 以下の状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態にある ・屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく痛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 ・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 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置
IV. 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) 立木が原因で以下の状態にある ・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、地域住民の日常生活に支障・生活環境に悪影響を及ぼしている状態にある ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来
	(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 ・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 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出

2. 他都市での特定空家等の認定基準

国のガイドラインを踏まえ、他都市では、それぞれの都市の空家等の現状・課題に合わせて認定基準を作成している。認定基準のパターンは、大きく3パターンに分類できる。

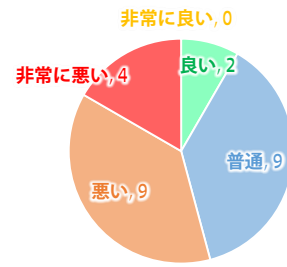
分類	①個別検討パターン	②項目チェックパターン	③評点パターン
自治体	・横浜市 など	・東近江市 ・京都市 など	・越前町 など
概要	・国のガイドラインと同じく、判断の参考になる基準を例示し、個別の特定空家等の判断は、判定委員会等にて行う ・横浜市では、「空家等の状態」及び「周辺への影響等」に該当し、指導経過、空家等の所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を特定空家等と判断している	・特定空家等の判断に関するチェック項目を設け、該当する場合に特定空家等と判断 ・東近江市では、国のガイドラインの判断の参考となる基準を参考に、市の状況を踏まえてチェック項目の「判定」をし、併せて「周辺への悪影響と危険等の切迫性」の項目も作成し、その両方に「該当」した場合は特定空家等と判断している ・京都市では、条例に基づく「管理不全状態」、「著しい管理不全状態」を判定する基準を設けている	・特定空家等の判断に関する項目ごとに点数を設定し、合計点が一定の点数を超えるものは特定空家等と判断 ・越前町では、「建築物の損耗状況に関する判定」で100点を超えるものを危険性ありと判定し、「周辺環境への影響に関する判定」を踏まえ、特定空家等の判定を行っている
メリット	・個別の空家等の事情を勘案して特定空家等の判断をすることができる	・一定の基準を設けることで、特定空家等の判断を客観的に行うことができる ・行政職員等でもある程度の特定空家等の判断が可能（特定空家等の判断が短期間）	・定量的に特定空家等の判断を行うことができる ・行政職員等でもある程度の特定空家等の判断が可能（特定空家等の判断が短期間）
デメリット	・委員会等を開催して特定空家等の判断を行うため、判断までに時間を要する	・何項目該当すれば特定空家等と判断するかなど、判断の基準が明確でなければ、広く特定空家等と判断されてしまおそれがある	・空家等の用途や構造などが異なるため、一律の基準を設けなければならない

専門家とともに明確な基準のチェック項目を設定できれば、効率的に特定空家等の判断が可能。また、項目と判定条件次第では、市の現状や課題に応じて、柔軟に特定空家等が認定が可能。

3. 栗東市の空家等の現状 (平成30年空家等実態調査結果より)

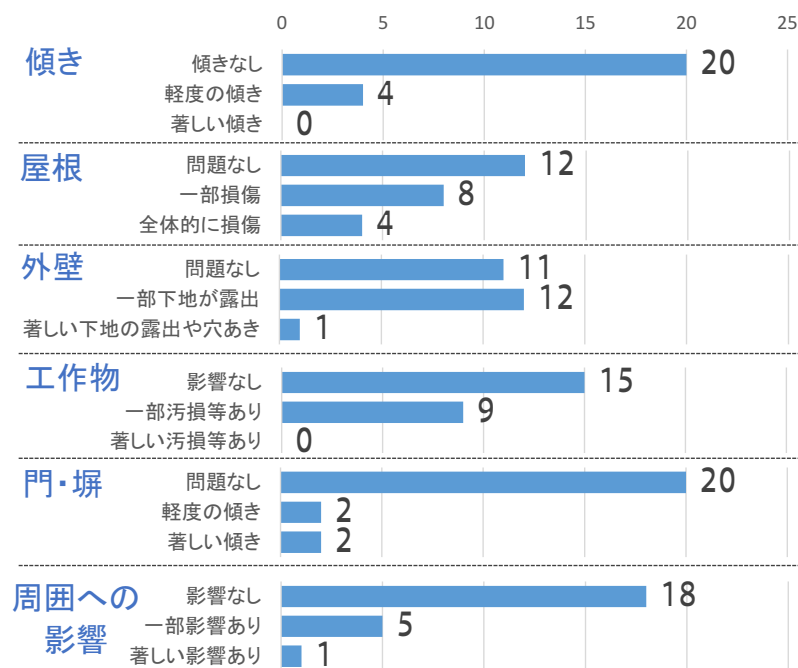
建物状態

- 全24件のうち、外観調査で「悪い、非常に悪い」状態にある物件は13件、うち「非常に悪い」状態の物件は4件ある。
- 「非常に悪い」状態の物件に関しては、周辺環境への影響や危険の切迫性が見受けられるため、対応が必要と考えられる。



危険性

- 傾きは、「軽度の傾き」が4件みられた。
- 屋根は、「全体的に損傷」している空家が4件みられ、危険な状態である。
- 外壁は、「一部下地が露出」が12件、「著しい下地の露出や穴あき」が1件みられた。
- 工作物は、カーポートなどに「一部汚損等あり」が9件みられた。
- 門・塀は、ブロック塀などにひびが入り、「著しい傾き」が2件みられた。
- 周囲への影響は、特に住宅団地内の空家で「著しい影響あり」が1件、「一部影響あり」が5件みられた。



特に危険性が高い空家

物件A	物件B	物件C	物件D
<ul style="list-style-type: none"> 屋根が崩落 立木や雑草が繁茂し、一部、敷地外にも突出 擁壁の崩壊の危険性や、テレビアンテナの傾きもみられる 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根が著しく損傷 立木や雑草が繁茂し、一部、敷地外にも突出 住宅団地にあり、隣家への影響が大きい 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根が崩落 立木が建物を覆うように繁茂し、敷地外にも突出 外壁や窓ガラスにも汚損、損傷が見られる 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根が崩落 立木が敷地外に突出 空缶等のごみが放棄 隣家もあり危険性が高い。

空家等の現状と今後の課題

- 建物状態が「非常に悪く」、倒壊等のおそれがあり、周辺への影響等が考えられる空家等が4件ある。
⇒修繕は現実的に困難な状態であり、周辺への影響等を考慮すると、特定空家等に認定し、適切な措置を所有者に指導する必要がある
- 老朽化が進展した空家等や管理状態が悪い空家等が数件みられる。こうした状態の空家等は、今後も増加していくことが予想される。
⇒①の空家等と比べれば周囲への影響等は相対的に低く、比較的容易に改善が可能な状態にある空家等は、所有者等に適正な管理を促す必要がある

4. 栗東市の特定空家等の認定基準の考え方

認定基準の方向性 (案)

空家等現況調査等により、確認された空家等について、以下の判定基準により特定空家等の認定を行う。

判定基準Ⅰ. 建物状態が「非常に悪い」空家等が該当する基準

国のガイドラインに基づき、「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある」の判断基準を設けて判断

(一つでも該当すれば特定空家等と判断する基準の設定)

一つでも該当した場合、「建築物が著しく保安上危険」と判断する項目 (案)

- 基礎、土台、外壁、屋根、柱・梁等の構造耐力上主要な部分に関する基準 (基準(建物の傾斜)の例: 1階以上の階が1/20以上傾斜している。)

※周囲への影響・危険の切迫性の判定

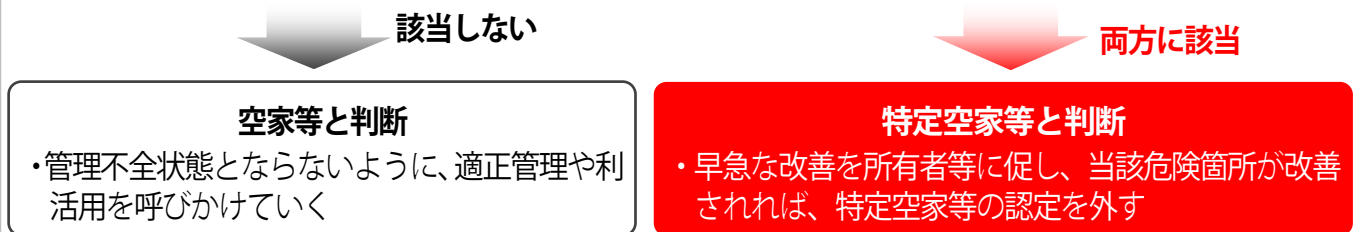


判定基準Ⅱ. 建物状態が「悪く」、比較的容易に改善が可能な状態にある空家等が該当する基準

国のガイドラインに基づき、それぞれの項目ごとに判断基準を設定し、建築物等の損傷等の程度に基づき判断 (特定空家等に認定し、助言や指導することで、所有者等への適切な管理を促すことで、比較的容易に改善できる状態と判断する基準の設定)

(基準(建物の傾斜)の例: 1階以上の階が1/60以上、1/20以下傾斜している。)

※周囲への影響・危険の切迫性の判定



※周囲への影響・危険の切迫性の判定基準 (案)

- 住宅団地内で隣に居住している家屋があり、倒壊等により被害を及ぼす
- 周辺に事業所等の使用されている建築物があり、倒壊等により被害を及ぼす
- 周辺に小学校や保育園等があり、通学路に面しており、倒壊等により被害を及ぼす
- 市の緊急輸送道路に面し、倒壊等により支障をきたす
- 災害のおそれのある区域に立地しており、災害等により被害を及ぼす

など