

美幌町特定空家等判断基準（案）

位置付け

本基準は、適切な管理がなされず放置され続けたことにより老朽化が進行し、周辺へ悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれがある空家等を「特定空家等」であるかを判断するために定めるものです。なお、特定空家等の認定や措置については、美幌町空家等対策協議会の意見を聴いた上で町長が決定します。

特定空家等の判断基準

特定空家等の判断は、次の1の状態の空家等に関し、2及び3の事項を勘案し、総合的にを行います。

1 空家等の立地状況

空家等の周辺に住宅や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否かの判断を行います。

2 法に基づくガイドラインに示されているいずれかの状態

- (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
- (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
- (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
- (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

3 悪影響の程度と危険等の切迫性

空家等が現にもたらしている悪影響の状態について、社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、切迫性が高いか否か等により判断を行います。

判断の手法

判断に関する基準の各項目に該当するかの判断は、チェックシートにより調査を行い、判断します。また、特定空家等と判定された場合は作業フローに基づき、必要な措置を講じます。

チェックシート

整理番号		調査年月日	年	月	日	調査回数	回目
------	--	-------	---	---	---	------	----

調査者	所属		氏名	
	所属		氏名	
	所属		氏名	

建物概要

(1) 所在地 美幌町字

(2) 用途 戸建住宅 店舗 店舗併用住宅 倉庫・物置
工場 共同住宅 その他 ()

(3) 構造 在来軸組構造 枠組壁工法 その他 ()
不明

(4) 階数 平屋 2階建 その他 ()

(5) 面積 _____ m²・坪 (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)

(6) 建設年 _____ 年 _____ 月 (登記情報等に記載の面積、不明な場合は概算面積)

(7) 空家 _____ 年 (水道、電気等の使用状況やヒアリング等により判明した場合に記入)

(8) 附属建物 物置 2車庫 その他 ()

(9) 樹木 高木(樹高 3m以上) 中木(樹高 1m以上 3m未満)
低木(樹高 1m未満)

(10) 門扉・擁壁 門扉 擁壁

(11) その他 ()

1 空家等の立地状況

状態	該当	非該当
① 住居等がまとまって存在する区域にある		
② 道路もしくは隣地と空家等の距離が空家等の高さよりも短い		
③ 空家等の立地場所は、①、②に該当しない		

2 「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」であるか否かの判断

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

部位	状態	該当	非該当
建築物全体	1/20 超の傾斜が認められる		
	建物全体が倒壊もしくは建物の一部の階が全部倒壊している		
	建物の腐朽、破損又は変形が著しく、倒壊の危険性がある		
基礎	亀裂やひび割れ、変形又は破損などにより、上部構造を支えられない状態になっている		

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある。

部位	状態	全部該当	一部該当	非該当
屋根	屋根が変形している			
	屋根材が剥離している			
	軒の裏側やたる木等の腐食、又は変形や破損が見られる			
外壁	壁体を貫通する穴が生じている			
	外装材料の剥落、腐朽又は破損による下地の露出が見られる			
	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている			
看板、給湯設備、屋上水槽等	仕上げ材料が剥落している			
	転倒している		—	
	破損又は脱落している			
	支持部分が腐食している			
屋外階段又はバルコニー	腐食、破損又は脱落している			
	傾斜している		—	
門・塀	著しい傾斜や破損等が見られる		—	

(3) 擁壁が老朽化し危険となる恐れがあるもの

部位	状態	全部該当	一部該当	非該当
擁壁の老朽化	ひび割れの発生、擁壁表面の水のしみだし、水抜き穴のつまり			

3 「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

(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	該当	非該当
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	該当	非該当
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		

4 「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

(1) 以下の状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態

状態	該当	非該当
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たりしている		
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		
敷地内にながれき、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている		

5 「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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある

状態	該当	非該当
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	該当	非該当
空家等に住みついた動物等の鳴き声、ふん尿、毛等による影響により、住民生活に悪影響を及ぼしている		
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		

(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	該当	非該当
屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空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		

【特定空家等判断フロー図】

