

多治見市における特定空家等の認定基準について

本基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に規定する「特定空家等」を認定するため、『「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）』を踏まえ、本市としての認定基準を定めるものです。

特定空家等の認定に当たっては、本基準を基に、必要に応じて多治見市空家等審議会の意見を聴いた上で行います。

1. 特定空家等の定義

(1) 「空家等」（法第2条第1項に規定する空家等）

建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用が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ものを含む。）。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) 「特定空家等」（法第2条第1項に規定する特定空家等）

以下の状態にあると認められる空家等

- 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 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

2. 法に基づく措置の流れ（抜粋）

① 立入調査【法第9条】、所有者調査【法第10条】

市長は、空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

市長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

② 情報の提供、助言【法第12条】

市長は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

③ 特定空家等の認定【法第2条第2項に定義】

④ 助言または指導【法第14条第1項】

市長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ）をとるよう助言・指導することができる。

⑤ 勧告【法第 14 条第 2 項】

市長は、なお状態が改善されない場合には、相当の猶予期間を設けて必要な措置をとるよう勧告することができる。

※勧告の是非について多治見市空家等審議会に諮問

⑤' 固定資産税の住宅特例の対象外となる【地方税法第 349 条】

住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例 ⇒ 空家対策特措法で所有者に対し勧告がなされた土地を除く。

⑥ 命令【法第 14 条第 3 項】

市長は、また、正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとるよう命令することができる。

⑦ 標識の設置・公示【法第 14 条第 11 項】

市長は、⑥の命令をした場合、標識の設置その他国土交通省・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

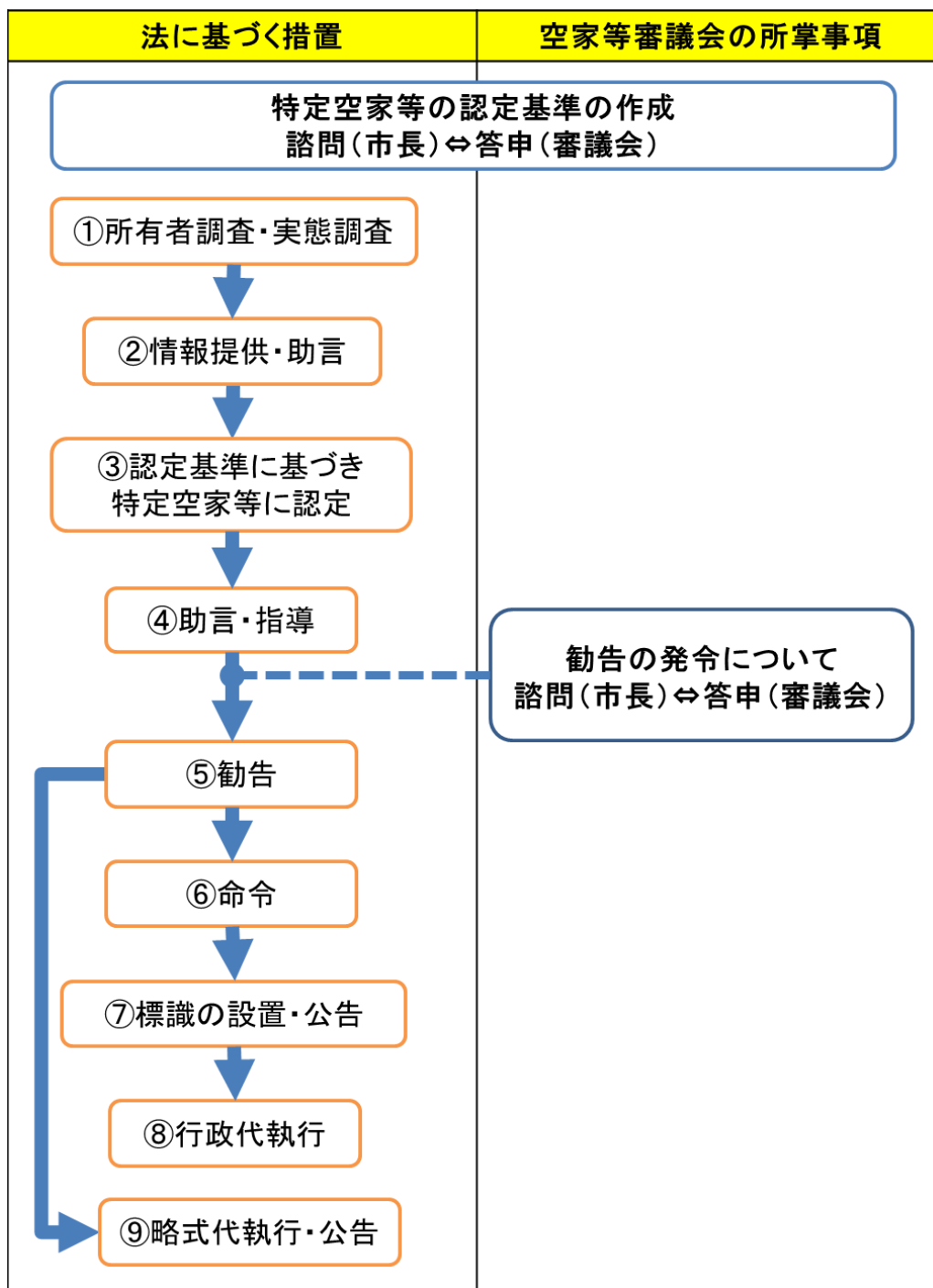
⑧ 行政代執行【法第 14 条第 9 項】

市長は、⑥の命令をした場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないときまたは履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、または第 3 者をしてこれをさせることができる。

⑨ 略式代執行・公告【法第 14 条第 10 項】

市長は、④の助言・指導、⑤の勧告、⑥の命令をしようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、事前に公告した上で、その者の負担において、その措置を自ら行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせることができる。

(法に基づく措置の流れと空家等審議会の所掌事項)



3. 多治見市における特定空家等への対応について

(1) 基本的な考え方

空家等の管理については、法第3条に「空家等の所有者または管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、所有者等にその責務があります。

このため、市では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。また、空家等の状態に応じて、従来の個別の関連法令（廃掃法、消防法など）での対応が有効な場合は、関係課と連携し、所有者等に対する指導・命令等の実施について調整を図りながら進めていきます。

それでも改善されず、「特定空家等」と認定した空家等については、周辺の建物や通行人等に対する影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断した上で、法第14条に基づき、助言又は指導、勧告を段階的に行っていきます。

さらに改善が図られない空家等で、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。

なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続を進めていきます。

(2) 多治見市における特定空家等の認定基準について

国のガイドラインでは「特定空家等は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない」とありますが、実際に職員が立入調査を行なう際、判断に苦慮したり、人によって判断に差が出たりすることの無いよう、ある程度定量的な指標を用いた基準が必要だと考えます。

特に『①そのまま放置すれば建築物が著しく保安上危険となるおそれがある空家』については、今後発生が予想される南海トラフ大地震に対する防災・減災の観点からも、早急に対応すべき課題です。

そのため、多治見市では、『①そのまま放置すれば建築物が著しく保安上危険となるおそれがある空家』の認定に関する基準についてのみ、定量的な基準を設けて対応し、他の②～④の判断については、国のガイドラインを参考にして個々の空家等の状況を踏まえ、判断していきます。

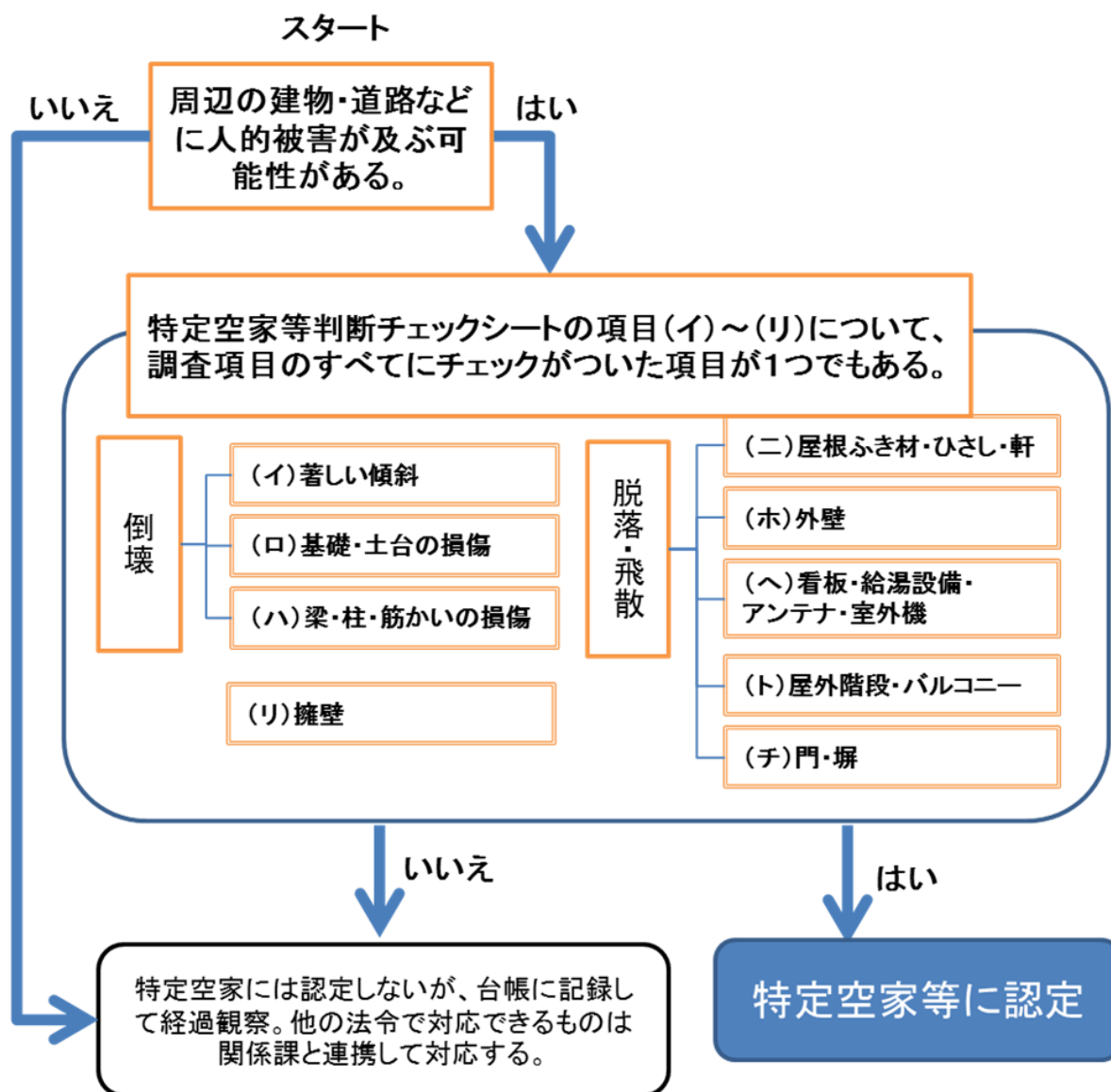
次ページに、特定空家等の認定基準を示します。

【多治見市における特定空家等の認定基準】

次の（１）及び（２）に該当するものを特定空家等に認定します。

- （１） 周辺の建物・道路などに人的被害が及ぶ可能性がある。
- （２） 特定空家等判断チェックシートの項目（イ）～（リ）について、調査項目のすべてにチェックがついた項目が1つでもある。

【認定までのフロー図】



【参考】

国土交通省「『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、特定空家等であるか否かの判断に際して必要な事項が示されています。

<p>①そのまま放置すれば建築物が著しく<u>保安上危険</u>となるおそれがある</p>	<p>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 ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・看板、給湯設備等が転倒している。 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 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、流出している。 等</p>
<p>②そのまま放置すれば著しく<u>衛生上有害</u>となるおそれのある状態</p>	<p>(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 ◇ 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。</p>
<p>③適切な管理が行われていないことにより著しく<u>景観</u>を損なっている状態</p>	<p>(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 ◇ 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。 ◇ 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。 ほか (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。 ◇ 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。</p>

	<p>✧ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。など</p>
<p>④ <u>その他周辺</u> <u>の生活環境</u> 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>	<p>(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。など</p> <p>(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。 ✧ 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。 ✧ 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。など</p> <p>(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されている。など</p>

多治見市 特定空家等判断チェックシート

物件No ()

調査日: 年 月 日 午前・午後 時 分

空家等所在地: 町 丁目 番地

調査員氏名: (所属:), (所属:)

建物等用途: 1. 戸建住宅 2. 長屋住宅 3. 共同住宅 4. 併用住宅 5. 店舗 6. 事務所
7. 工場 8. 倉庫 9. その他()

構造種別: 1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. 鉄骨鉄筋コンクリート造
5. ブロック造 6. その他()

階数: 1. 平屋 2. 2階建 3. 3階建 4. その他()

1. 周辺調査

倒壊・脱落・飛散した際に人的被害が及ぶおそれがある隣接地

判断

- (1) 住宅 非住宅(具体的に) 公道 私道 空地 農地 山林
その他(具体的に)
- (2) 建物から隣接地までの距離(m cm)

該当

2. 外観調査

項目	調査項目	判断基準	方法	チェック欄	判断
倒壊の恐れがあるか	(イ) 著しい傾斜	基礎の不同沈下 柱の傾斜	基礎に不同沈下があり、建物が変形、損傷している 柱に1/20超の傾斜がある(2階以上の階のみの傾斜も同じ)	目視 下げ振り	<input type="checkbox"/> 該当
	(ロ) 基礎・土台の損傷	基礎	基礎に多数のひび割れ(おおむね10か所以上)、または大きなひび割れ(おおむね2mm以上)が生じている	クワック スケール	<input type="checkbox"/> 該当
基礎と土台のずれ		土台が基礎幅からはみ出す程のずれ、脱落または遊離(浮き)が発生している	目視		
保安上危険(危ない)	(ハ) 柱・はり・筋かいの損傷	土台	土台となる木材が腐食し著しい腐食、損傷もしくは蟻害が発生している、または緊結金物(アンカーボルト類)に著しい腐食が発生している	目視	<input type="checkbox"/> 該当
		柱・はり・筋かい	部材を分断する亀裂・変形・破損がある、または柱とはりにずれが多数発生している	クワック スケール	
脱落・飛散等の恐れがあるか	(ニ) 屋根ふき材・ひさし・軒	屋根不陸	屋根が著しく変形している	目視	<input type="checkbox"/> 該当
		屋根ふき材	屋根瓦のずれなどにより、屋根ふき材の一部が剥落している	目視	
		軒状態	軒の裏板、垂木等が腐朽している	目視	
(ホ) 外壁	雨どい状態 ※無い場合は省く	雨どいが垂れ下がりまたは落下している	目視	<input type="checkbox"/> 該当	
		外壁貫通	壁体を貫通する穴が生じている		目視
		外装材	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		目視
(ヘ) 看板・給湯設備・アンテナ・室外機	下地	外壁の仕上げ材が剥離、腐朽または破損し、下地が露出している	目視	<input type="checkbox"/> 該当	
		据付状態	転倒、脱落または傾斜している		目視
		支持部分接合状態	支持部分が腐食または破断している		目視
(ト) 屋外階段・バルコニー	据付状態	腐食、破損または脱落している	目視	<input type="checkbox"/> 該当	
		支持部分接合状態	支持部分が腐食または破断している		目視
(チ) 門・塀	据付状態	傾斜している	目視	<input type="checkbox"/> 該当	
		損傷	多数のひび割れ(おおむね10か所以上)、大きなひび割れ(おおむね2mm以上)、変形、破損が発生している		クワック スケール
擁壁	(リ) 擁壁	老朽化	国土交通省『宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)』で5点以上である	目視	<input type="checkbox"/> 該当

【備考】

総合判断

1. (イ)～(リ)の項目ごとに記載している調査項目のすべての該当する場合、それぞれの項目に該当と判断する。
2. 該当と判断した項目がいずれか1つでもある場合、特定空家等と認定する。

認定する 認定しない