

湧別町特定空き家等の判断基準

令和元年6月

湧 別 町

1 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」という。)第6条第1項に基づき、町では空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するため平成31年3月に「湧別町空き家等対策計画」を策定しました。

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き家等を「特定空き家等」であるか判断を行うために定めるものです。

なお、特定空き家等の認定や措置については、湧別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。

2 基本的な考え方

空き家等の管理の責務について、空家特措法第3条で所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は適切な管理に努めるように規定されています。

町では、適切な管理がなされていない空き家等について、その所有者等に対し適切に管理を行うよう通知や情報提供を行い、自主的な改善を促していきます。

しかし、改善が図られず、本基準により「特定空き家等」と判断される場合は、空家特措法第14条に基づき助言又は指導・勧告の行政指導や、命令等の行政処分により問題の改善に努めます。

なお、行政指導や行政処分は、所有者等への負担や財産権の制約が伴う行為が含まれていることから、慎重に事務を進めることとします。

3 特定空き家等の判断基準

特定空き家等の判断は、次の(1)及び(2)の事項を勘案し、(3)のいずれかに該当するかどうかを判断し、総合的に行います。

(1) 周辺の住宅や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

空き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) 倒壊による悪影響の切迫性

倒壊によりもたらされる危険等について切迫性が高いか否かの判断を行います。

(3) 北海道のガイドラインで示されているいずれかの状態

イ 建築物又は擁壁等が保安上危険となるおそれのある状態

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

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

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

4 判断の手法

判断に関する基準の各項目に該当するかどうかの判断は、次ページからの「特定空き家等判断基準チェックシート」により調査を行い判断します。

また、(3)で示したいずれかの状態であるかどうかは、次の内容について総合的に判断します。

イ 建築物又は擁壁等が保安上危険となるおそれのある状態

建築部材(屋根・外壁など)の脱落、飛散等するおそれについて、強風や地震、周囲に住居や道路があるかなど、危険性について総合的に判断を行います。また、空き家だけでなく、その敷地内の塀や擁壁等が老朽化や大雨等による崩壊によって危険となるおそれがないか総合的に判断を行います。

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

空き家の破損による瓦礫や物置の倒壊、吹付けアスベストの露出、浄化槽や便槽の破損による衛生上の問題、ごみ等の放置や堆積、不法投棄など著しく衛生上有害となるおそれがないか総合的に判断を行います。

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

観光施設や主要な道路沿い等では、空き家が景観に悪影響を及ぼす場合もあることから、立地状況における周囲との適合や周囲との不調和な状態であるか否かなど総合的に判断を行います。

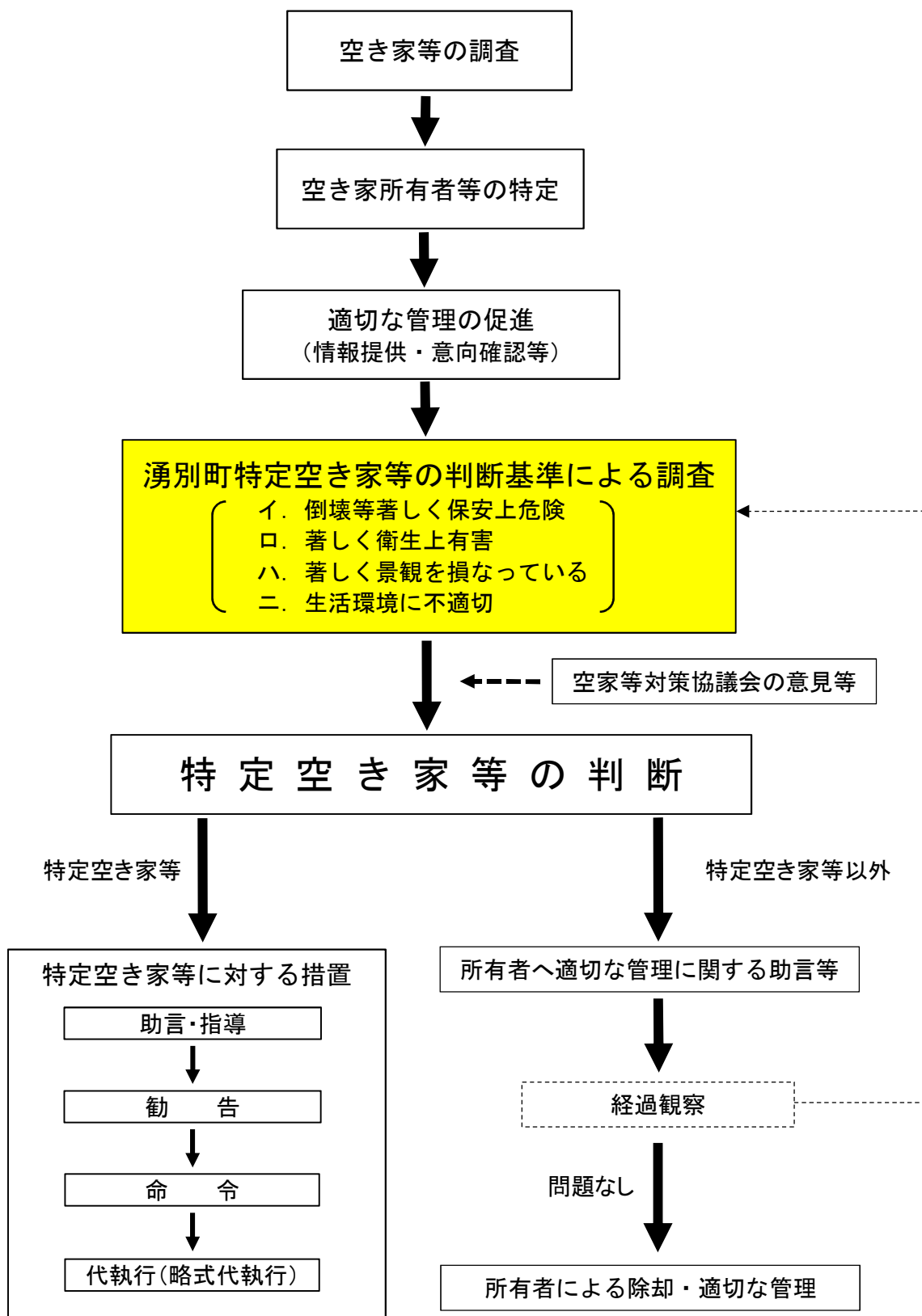
ニ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

空き家の敷地内の樹木の状態、空き家からの落雪、防火、防犯など様々な問題が想定されることから、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがないか総合的に判断を行います。

5 総合的判断の集計及びフロー

チェックした該当項目を集計し、判断結果によるフローに従い必要な措置を講じます。

特定空き家等に関する作業フロー



湧別町
【特定空き家等判断基準チェックシート】

整理番号		調査年月日	年 月 日
調査者			

1. 建物の概要

(1)所在地	湧別町
(2)用途	<input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 店舗兼住宅 <input type="checkbox"/> その他()
(3)構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 不明
(4)階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> その他()
(5)建築面積	m ² (不明な場合は概算面積)
(6)建築年	年(判明した場合のみ)
(7)空き家年数	年(判明した場合のみ)
(8)付属建物	<input type="checkbox"/> 物置(棟) <input type="checkbox"/> 車庫(棟) <input type="checkbox"/> その他()

2. 空き家の周辺の状況

- ☐ ①住宅が密集している地域にある
- ☐ ②住宅が密集していないが隣地に住宅や道路があり、空き家との距離も近い
- ☐ ③隣地に住宅がなく周囲にまばらに住宅がある程度

3. 倒壊の状況

- ☐ ①建物全部又は一部が倒壊している
- ☐ ②建物全体に傾きが見られ、外観からの目視で倒壊の危険があると判断できる
- ☐ ③外観からの目視では倒壊の危険性はない

※ 「2. 空き家の周辺の状況」で①または②に該当し、かつ、「3. 倒壊の状況」で①または②に該当する空き家 → <u>倒壊等による危険性が「高」と判定</u>	判定欄
--	-----

【イ 建築物又は擁壁等が保安上危険となるおそれのある状態】

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項 目	状 態	判 断		
		左記に該当する状態にある		
			経過 観察が 必要	状態が 著しい
外壁・ 外装材	外壁に亀裂や穴がある			
	外壁の仕上げ材料が剥落、破損し、下地がみえる			
	モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている			
屋根 ・軒	屋根の変形や破損(穴、下地の露出等)がある			
	屋根ふき材が破損、剥離している			
	軒が変形、破損している			
付属 設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食している			
	屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している			
	門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている			
敷地内 の土地 ・擁壁	擁壁表面にひび割れが発生している			
	敷地内に地割れがある			
	敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある			
その他	【内容を具体的に記載】			
合計(○の数を記載)				

【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】

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

6	状 態	判断		
		左記に該当する状態にある		
			経過 観察が 必要	状態が 著しい
破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある			
	浄化槽等の破損による汚物の流出、臭気の発生			
	排水等の流出による臭気の発生			
ごみ等の放置	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある			
	ごみ等の放置による臭気の発生			
	ねずみ、はえ等の害虫による問題がある			
水質・土壌の汚染	水質汚染、土壌汚染につながる有害物質等が放置されている			
	有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる			
その他	【内容を具体的に記載】			
合計(○の数を記載)				

【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】

【空き家等の立地】周辺の景観に影響を及ぼす位置にある	
ある	ない

「ある」場合は下表チェックへ

「ない」場合は下表チェックは不要とし、次ページへ

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状 態	判断		
		左記に該当する状態にある		
			経過 観察が 必要	状態が 著しい
周囲の 景観と の調和	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で傷んだり、汚れたりしたまま放置されている			
	窓ガラスが割れたまま放置されている			
	看板等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生い茂っている			
	敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている			
その他	【内容を具体的に記載】			
合計(○の数を記載)				

【二 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】

(各項目について該当する場合に○を記入。該当しない場合は空欄とする。)

項目	状 態	判断		
		左記に該当する状態にある		
			経過 観察が 必要	状態が 著しい
立木等 の問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている			
	立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている			
不適切 な管理	空き家からの落雪により歩行者等への被害が生じるおそれがある ※注記参照			
	放置すると隣地へ落雪するおそれがある ※注記参照			
	周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している			
防犯・ 防火上 の問題	外部から不特定多数のものが容易に建物内に侵入できる状態にある			
	灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある			
その他	【内容を具体的に記載】			
合計(○の数を記載)				

※注記

落雪に関する項目については、雪の無い状況では判断が困難な場合、雪のある時期に再度調査し判断することとする。

■特定空き家等の総合的判断

各項目についての判断結果として、「○」の数を下記の表に記入。

該当項目	判断結果		
	「該当する状態にある」の○の数	「経過観察が必要」の○の数	「状態が著しい」の○の数
イ. 保安上危険			
ロ. 衛生上問題			
ハ. 景観の問題			
ニ. 生活環境保全			

《判断結果によるフロー》

