

特定空家等の判断基準の見直し

1. 背景・概要
2. 特定空家等の判断に関する改正のポイント
3. 和歌山県 特定空家等の判断基準の見直し

1

1. 背景・概要

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の施行から5年が経過し、空き家対策に係る地方公共団体からの要望等を踏まえ、国土交通省が空家法基本指針※1及び特定空家等に対する措置に関するガイドライン※2の見直しを実施

※1 空家法第5条第1項に基づく

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」

※2 同法第14条第14項に基づく

「「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）」

○見直しの概要

- ・ 将来の外部不経済が予見される空家等への対応
- ・ 空家等の所有者等の探索方法及び国外に居住する所有者等への対応
- ・ 災害等の緊急時の対応
- ・ 一部が使用されていない建築物への対応

参考となる考え方の例等を明記

2. 特定空家等の判断に関する改正のポイント

(1) 空家法基本指針

- 特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載
※ガイドラインにおいて、特定空家等の判断に際して参考となる基準に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」の参考となる考え方の例を記載
- 所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載
- 地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載 等

(2) 特定空家等に対する措置に関するガイドライン

- 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載
- 災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載
- 外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載 等

3

2. 地方公共団体からの要望を受けた当面の対応 国土交通省

③ 将来的に周辺への悪影響が予見される空家等への対応

| 要望・意見等の主な内容 | 現状と対応 |
|---|---|
| <p>【特定空家等に至る前段階の空家等に対する措置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 適切な管理が行われておらず、特定空家等に至るまで放置される可能性の高い空家等に対し、特定空家等となる前段階での措置が必要。 ○ また、そうした空家等の固定資産税の住宅用地特例を解除できればなお効果的。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の「特定空家等」の範囲は、元々幅広いことから、外部不経済を生じる「おそれのある状態」に該当する場合にも勧告を行うことが可能 <small>※ 特定空家等に対して勧告した場合は、住宅用地特例の対象から除外。</small> ○ 基本指針を改正し、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となると予見される場合も含めて特定空家等の対象と判断し法に基づく措置を行うことにより、固定資産税等の住宅用地特例の適用外となる旨を明確化 ○ ガイドラインを改正し、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となると予見される場合の判断にあたり参考となる基準等を明確化 |

■ 基本指針改正案

- 特定空家等に対する措置の促進
特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、**将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。**…(後略)
- 特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い
なお、一7に述べるとおり、**将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。**

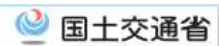
■ ガイドライン改正案

- 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態(例)
- (a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。
- (b) 「建築物の傾斜が原因で将来著しく保安上危険な状態になることが予見される状態」とは、**例えば、1/20を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。**

24

2. 地方公共団体からの要望を受けた当面の対応

【参考】「特定空家等」の判断の参考となる基準(ガイドライン別紙案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」であるかの判断に際して参考となる基準(例)

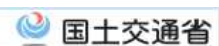
| | (a)著しく保安上危険となっている状態 | (b)将来(a)の状態になることが予見される状態 |
|-------------------|--|---|
| 建築物の著しい傾斜 | ・下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、 <u>1/20超の傾斜</u> が認められる状態 | ・ <u>1/20を超えない</u> が基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 |
| 基礎及び土台 | ・ <u>基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態</u> ・土台において木材に <u>著しい腐食、損傷若しくは蟻害</u> がある又は緊結金物に <u>著しい腐食</u> がある状態 | ・ <u>基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている状態</u> ・土台において木材に <u>腐朽、損傷若しくは蟻害</u> がある又は緊結金物に <u>腐食</u> がある状態 |
| 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 | ・複数の筋かいに <u>大きな亀裂</u> や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して <u>安全性が懸念される状態</u> | ・複数の筋かいに <u>亀裂</u> や複数の柱・はりにずれが発生している状態 |
| 屋根ふき材、ひさし又は軒 | ・屋根ふき材が <u>脱落しそうな状態</u> や軒に不陸、剥離が生じている状態 | ・屋根ふき材や軒が <u>ただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態</u> |
| 外壁 | ・上部の外壁が <u>脱落しそうな状態</u> | ・上部の外壁が <u>ただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態</u> |
| 看板、給湯設備、屋上水槽等 | ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が <u>腐食</u> している状態 | ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に <u>部分的な腐食やボルト等のゆるみ</u> が生じている状態 |
| 屋外階段又はバルコニー | ・目視でも、屋外階段、バルコニーが <u>傾斜していることが確認できる状態</u> や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ <u>脱落しそうな状態</u> | ・屋外階段、バルコニーに <u>著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態</u> |
| 門又は塀 | ・目視でも、門、塀が <u>傾斜していることを確認できる状態</u> や、広範囲に腐朽、破損等がみられ <u>脱落しそうな状態</u> | ・門、塀に <u>著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態</u> |

22

5

2. 地方公共団体からの要望を受けた当面の対応

【参考】「特定空家等」の判断の参考となる基準(ガイドライン別紙案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」であるかの判断に際して参考となる基準

(例)

| | (a)著しく衛生上有害となっている状態 | (b)将来(a)の状態になることが予見される状態 |
|--------------|--|--|
| 建築物又は設備等の破損等 | ・吹付け石綿等が <u>飛散し暴露する可能性が高い状態</u> ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態</u> ・排水等の流出による悪臭の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態</u> | ・吹付け石綿等が <u>飛散し暴露する可能性は低い</u> が使用が <u>目視により確認できる状態</u> ・ <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが</u> 、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある状態 ・ <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが</u> 、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある状態 |
| ごみ等の放置、不法投棄 | ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態</u> ・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、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態</u> | ・ <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが</u> 、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある状態 ・ <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが</u> 、ごみ等の放置、不法投棄によるねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある状態 |

23

6

3. 和歌山県 特定空家等の判断基準の見直し

○将来的に周辺への悪影響が予見される状態の判断

国土交通省のガイドライン改正を踏まえ、
「和歌山県特定空家等の判断基準」への追加等を検討

➤判断基準を基に特定空家の判定を行っている市町村担当者の方々の意見を踏まえ検討予定

- ・ アンケート
- ・ 検討会 等

ご協力、よろしくお願ひします

和歌山県 特定空家等の判断基準 判定票

1 特定空家等の判定

(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

| 項目 | 箇所 | 判定内容 | 基礎点 | Aランク (×0) | Bランク (×0.5) | Cランク (×1.0) | 評点 (基礎点* 0,0.5,1,0) | |
|----------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 建築物 | 建築物の著しい傾斜 | (1) 建築物の崩壊・落階等の有無 | 100 | なし <input type="checkbox"/> | 部分的崩壊等 <input type="checkbox"/> | 過半の崩壊等 <input type="checkbox"/> | | |
| | | (2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等) | 100 | なし <input type="checkbox"/> | | 評全体の沈下 <input type="checkbox"/> | | |
| | | (3) 柱の傾斜 | 100 | 1/60以下 <input type="checkbox"/> | 1/60~1/20 <input type="checkbox"/> | 1/20超 <input type="checkbox"/> | | |
| | 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 | 基礎、土台、柱、はり | (4) 基礎の破損・変形の有無 | 50 | 15%未満 <input type="checkbox"/> | 15~65% <input type="checkbox"/> | 65%超 <input type="checkbox"/> | |
| | | | (5) 土台の腐朽又は破損の有無 | 50 | 10%未満 <input type="checkbox"/> | 10~30% <input type="checkbox"/> | 30%超 <input type="checkbox"/> | |
| | | | (6) 基礎と土台のずれ | 50 | なし <input type="checkbox"/> | 部分的 <input type="checkbox"/> | 過半 <input type="checkbox"/> | |
| | | | (7) 柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無 | 50 | 10%未満 <input type="checkbox"/> | 10~30% <input type="checkbox"/> | 30%超 <input type="checkbox"/> | |
| | | | (8) 柱とはりのずれ | 50 | なし <input type="checkbox"/> | 部分的 <input type="checkbox"/> | 過半 <input type="checkbox"/> | |
| | 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ | 屋根等(材、ひたし又は野) | (9) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無 | 50 | 15%未満 <input type="checkbox"/> | 15~65% <input type="checkbox"/> | 65%超 <input type="checkbox"/> | |
| | | | (10) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無 | 50 | 15%未満 <input type="checkbox"/> | 15~65% <input type="checkbox"/> | 65%超 <input type="checkbox"/> | |
| | | 外壁等 | (11) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無 | 20 | なし <input type="checkbox"/> | 部分的 <input type="checkbox"/> | 過半 <input type="checkbox"/> | |
| | | | (12) 看板、給湯設備、屋上水槽等 | 10 | なし <input type="checkbox"/> | あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/> | あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/> | |
| | | | (13) 屋外階段又はバルコニー | 10 | なし <input type="checkbox"/> | あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/> | あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/> | |
| | | | (14) 門又は塀 | 10 | なし <input type="checkbox"/> | 部分的 <input type="checkbox"/> | 過半 <input type="checkbox"/> | |
| 擁壁 | 擁壁 | (15) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無 | 10 | なし <input type="checkbox"/> | 滲り <input type="checkbox"/> | 流出 <input type="checkbox"/> | | |
| | | (16) 水抜き穴の詰まり・設置の有無 | 10 | 設置有 <input type="checkbox"/> | 詰まり <input type="checkbox"/> | 設置無 <input type="checkbox"/> | | |
| | | (17) ひび割れ等の有無 | 10 | なし <input type="checkbox"/> | 使用限界 <input type="checkbox"/> | 損傷限界 <input type="checkbox"/> | | |
| 合計(基礎点合計=510点) | | | | | | | | |

・地域住民の生命等に危害を与えるおそれのある状態が確認できる場合はそれぞれCランクを選択できるものとする。

| | | | |
|----------|-------|--------|---------------------------------|
| 不良度の判定結果 | 評定合計値 | 100点以上 | 不良度(高) <input type="checkbox"/> |
| | | 100点未満 | 不良度(低) <input type="checkbox"/> |