

# 平塚市特定空家等判断基準（案）

平成30年（2018年） 月

平 塚 市

# 目 次

1. 趣旨 .....	1
2. 用語の定義 .....	1
3. 対応方針 .....	1
4. 措置の流れ .....	2
5. 判断基準 .....	3

## 1. 趣旨

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。）の施行により、本市においても増加傾向にある空家等について、特に適切な管理がされておらず周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、法第2条第2項に規定する特定空家等として取り扱い、改善のための指導を行っていく必要があります。

この基準は、法第6条の規定に基づき、平成30年3月に策定した平塚市空家等対策計画の考え方を踏まえ、法第2条第2項に規定する特定空家等の認定を適切に行うための判断基準として定めるものです。

## 2. 用語の定義

### (1) 空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね1年間を目安とします）であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。

### (2) 特定空家等（法第2条第2項）

空家等のうち、以下のいずれかの状態にあると認められるものをいいます。

- ア. 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
- イ. 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
- ウ. 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
- エ. 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. 対応方針

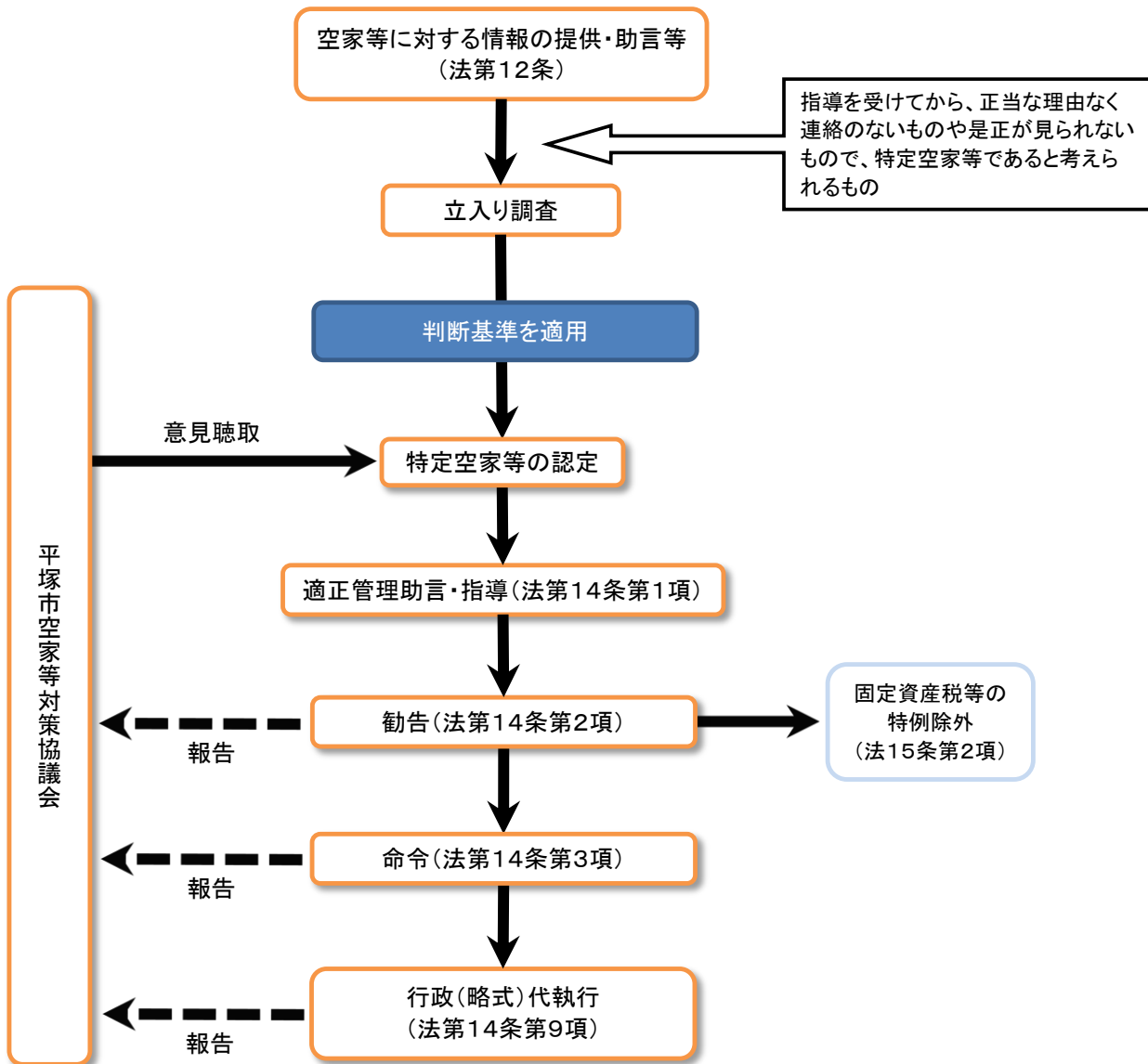
市内に存在する空家等について、法第12条による情報の提供・助言等を行っている空家等を対象に、指導を受けてから、正当な理由なく連絡のないものや是正が見られないもので、特定空家等であると考えられるものについては、市で定める判断基準を適用したうえで、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険等の切迫性などを踏まえた総合的な視点から、特定空家等であるか否かの判断を行います。

本市の特定空家等判断基準は、国が定める「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）の特定空家等の判断の参考となる基準に準拠し定めるものとします。

なお、特定空家等の認定については、法第7条の規定に基づき設置する「平塚市空家等対策協議会」の意見を聴いた上で認定するものとします。特定空家等と認定した空家等については、法第14条に基づき、助言又は指導、勧告を段階的に行い、それでもなお改善が図られない空家等で、特に必要があると認められる場合には、同条に基づく命令、行政代執行による措置を行っていきます。

## 4. 措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れを以下に示します。



## 5. 判断基準

本市の特定空家等の判断基準は次のとおりとします。事案に応じてこれらによらない場合も適切に判断します。

### ア. 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	建築物等の部分		状態
建築物が倒壊等するおそれがある	建築物全体		・部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られる
	建築物の構造耐力上主要な部分	基礎及び土台	・基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生している ・腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生している ・基礎と土台に大きなずれが発生している
		柱、はり、筋かい等	・構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生している ・腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生している ・柱とはりにずれが発生している
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	屋根ふき材、ひさし又は軒		・全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生している ・緊結金具に著しい腐食がある
	外壁		・全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生している
	看板、給湯設備、屋上水槽等		・転倒が発生している ・剥離、破損又は脱落が発生している ・支持部分が腐食している
	屋外階段又はバルコニー		・全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生している ・傾斜が見られる
	門又は塀		・全部又は一部においてひび割れや破損が発生している ・傾斜が見られる
擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	擁壁		・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴の詰まりが生じている ・ひび割れが発生している

イ. 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

項目	状態
建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある</li> <li>・排水等の流出による臭気の発生がある</li> </ul>
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある</li> <li>・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している</li> </ul>

ウ. 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

項目	状態
既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態である	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平塚市景観計画に定める景観形成基準等に著しく適合しない状態となっている</li> <li>・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めた場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定めた工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている</li> <li>・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</li> </ul>
周囲の景観と著しく不調和な状態である	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根や外壁等が、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</li> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている</li> <li>・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</li> <li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している</li> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている</li> </ul>

エ. 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

項目	状態
立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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乱している</li> <li>・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</li> </ul>
空き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又は生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している</li> <li>・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している</li> <li>・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している</li> <li>・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している</li> <li>・住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入している</li> <li>・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している</li> </ul>
建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている</li> <li>・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</li> </ul>