

豊岡市管理不全空家等 ・ 特定空家等の認定判断基準

1 空家等の現地調査

空家等対策の推進に関する特別措置法における特定空家等の定義ごとに、次の2つの観点から作成した「調査票」に基づき空家等の評価を行う。

＜特定空家等の定義＞

- A 保安上危険：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
- B 衛生上有害：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
- C 景観悪化：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
- D 周辺の生活環境への影響：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

(1) 影響の有無

「空家等の倒壊等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがあるか否か」等影響の有無を、調査票の「影響の評価項目」ごとに評価する。

(2) 空家等の状態

「空家等の物的状態が特定空家等の定義のAからDまでの各状態であるか否か、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否か」を、調査票の「損傷・影響の程度の評価項目」ごとに評価する。

2 悪影響の程度及び危険等の切迫性

(1) 周辺の状況などによる悪影響の程度

ア 周辺の状況

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物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等により、以下の状況を判断する。

- ① 空家等が「狭小な敷地の密集市街地」に位置している場合
- ② 空家等が「通行量の多い主要な道路」※や「通学路」の沿道に位置している場合

※ 「通行量の多い主要な道路」とは、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路及びこれらに準ずる道路をいう。

イ その他の状況

空家等が「大雪や台風等の影響を受けやすい地域」に位置する場合
など

(2) 危険等の切迫性

周辺の建築物や通行人に被害が及ぶおそれが、どの程度切迫しているか。

3 認定の判断まとめ

(1) 現地調査による点数化とランク分け

- 150 点以上 ⇒ レベル 1
- 100 点以上 150 点未満 ⇒ レベル 2
- 100 点未満 ⇒ レベル 3



<p>特定空家等の候補 ⇒ レベル 1 (150 点以上)</p> <p>管理不全空家等の候補 ⇒ レベル 1 及びレベル 2 (100 点以上)</p>

(2) 悪影響の程度・危険等の切迫性を総合的に判断し認定

ア 上記候補の中から、特定空家等又は管理不全空家等に認定するかどうかを、「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断する。なお、特定空家等の認定に当たっては、豊岡市空家等対策協議会で協議を行ったうえで、市としての認定を行う。

イ 判断基準は一律とせず、地域の実情も勘案しながら適宜判断する。

4 「悪影響の程度と危険等の切迫性」による認定の目安

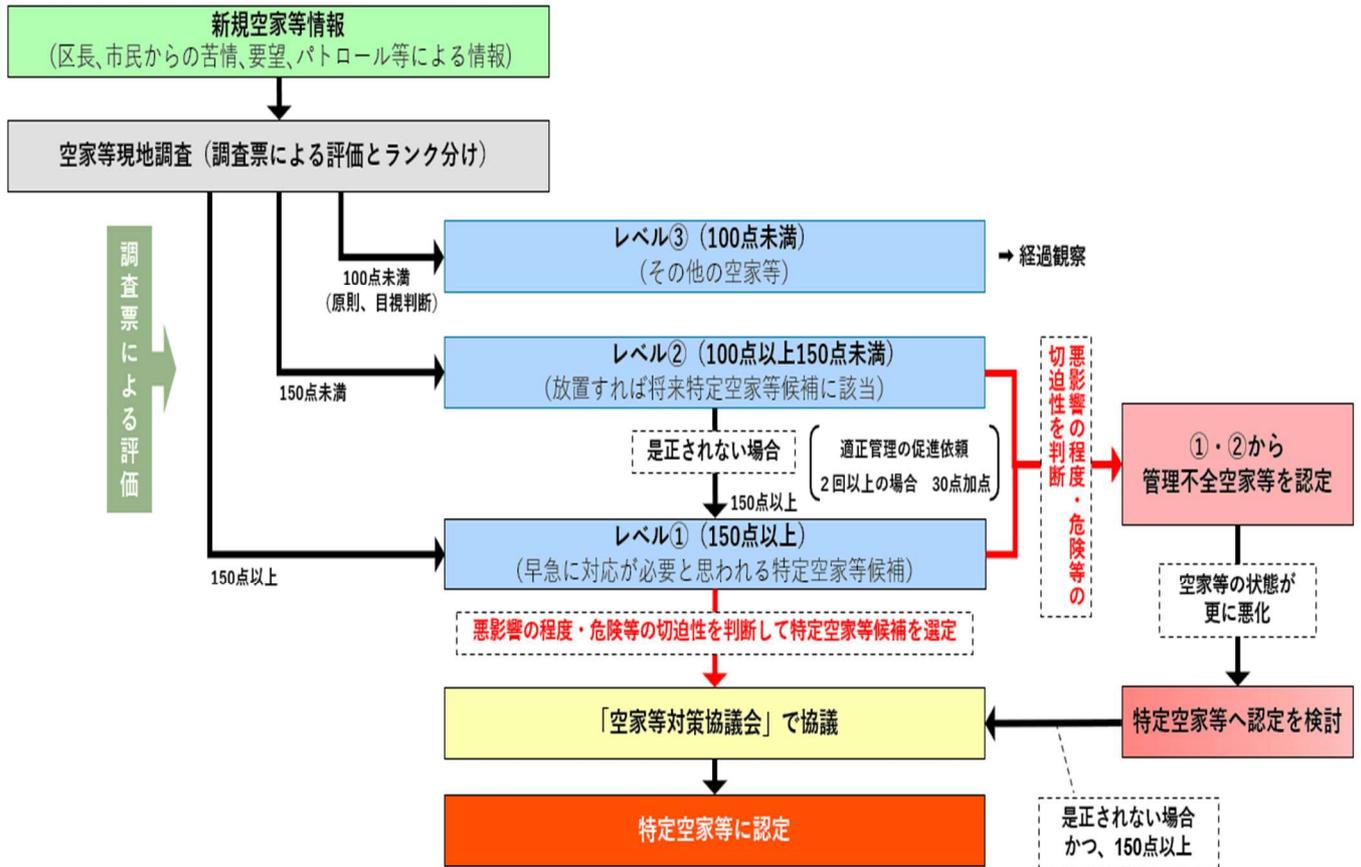
「悪影響の程度と危険等の切迫性」による認定の目安

評点	ランク	周辺の状況等による悪影響の程度				危険等の切迫性	総合判定	
		密集・市街地	通行量多い	通学路沿い	その他			
150以上	レベル1	いずれかに該当				高い	特定空家等	
						低い	特定空家等	管理不全空家等
		該当なし				高い	管理不全空家等	-
						低い		
100以上 150未満	レベル2	いずれかに該当				高い	管理不全空家等	
						低い		
		該当なし				高い		
						低い		

※ 周辺の状況等による悪影響の程度の「通行量多い」は、通行量の多い主要な道路をいい、主要な道路とは、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路及びこれらに準ずる道路をいう。

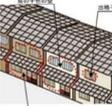
5 管理不全空家等・特定空家等の判断の流れ

管理不全空家等・特定空家等の判断の流れ



6 管理不全空家等・特定空家等判断に係る調査票

特措法における 特定空家等の定義	影響の有無		空家等の状態		総合評価	
	影響の評価項目	①影響の評価	損傷・影響の程度の評価項目	②程度	③評価 = ①×②	評価小計
A 保安上危険 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	A-1 建築物の倒壊等 建築物等の倒壊等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがある状態 	該当する =1 該当しない=0	a) 基礎の不同沈下又は柱が傾斜し、建築物が倒壊するおそれがあり、下げ振り等を用いて 1/20 超の傾斜が認められる。 	1/20 超 = 50 1/20~1/60 = 25 1/60 未満 = 0	該当 全体的・著しい = 50 部分的 = 25 該当なし = 0	A=a)+b)+c)+d)+e) 最大=250 点
	A-2 部材等の飛散等 建築物及びそれに付着する工作物の部材等の脱落、飛散等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがある状態	該当する =1 該当しない=0	c) 屋根、外壁等の外装材又は屋外階段等に腐朽、破損又は変形等があり、脱落、飛散等のおそれがあり、脱落、飛散した場合、隣接地等に影響を与える。 	該当 全体的・著しい = 50 部分的 = 25 該当なし = 0		
	A-3 擁壁の倒壊等 擁壁の倒壊等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがある状態	該当する =1 該当しない=0	e) 表面に水のみみ出し、水抜き穴の詰まり、ひび割れなどにより擁壁が老朽化し、危険な状況となるおそれがあり、「我が家の擁壁チェックシート案(国土交通省)」において、総合評点が 5.0 点以上ある。 	該当 全体的・著しい = 50 部分的 = 25 該当なし = 0		
	d) 門、塀、給湯設備、エアコン室外機、看板その他の工作物にひび割れ、腐朽、破損等があり、脱落、飛散等のおそれがある。	該当 全体的・著しい = 50 部分的 = 25 該当なし = 0	該当 全体的・著しい = 50 部分的 = 25 該当なし = 0			
B 衛生上有害 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	B-1 有害物の飛散、流出等 建築物又は設備等の破損等が原因で、衛生上有害な物質が飛散、流出等し、近隣住民の生活環境に危険が及ぶおそれがある状態	該当する =2 該当しない=0	a) 吹付け石綿等が飛散し、暴露する危険性が高い状況である。 	【影響大のケース】 ・吹付け石綿の部分又は使用された部分に破損が見られる。 影響大 =30 影響小 =10	B=a)+b)+c)+d) 最大=150 点	
		該当する =1 該当しない=0	b) 浄化槽等の放置、破損等による汚物・汚水の流出、臭気の発生があり、近隣住民の日常生活に支障を及ぼす。 	【影響大のケース】 ・敷地境界で強烈に臭う。 ・降雨時に敷地外にあふれ出す。 影響大 =30 影響小 =10		
	B-2 ごみ等の放置、不法投棄 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、近隣住民の生活環境を阻害するおそれがある状態	該当する =1 該当しない=0	c) ごみ等から強い臭気があり、複数の近隣住民の日常生活に支障を及ぼす。 	【影響大のケース】 ・敷地境界で強烈に臭う。 ・敷地の大半に散乱し、敷地外から確認できる。 影響大 =30 影響小 =10		
		該当する =1 該当しない=0	d) ごみ等からネズミ、ハエ、蚊等が多数発生、又はガラスや猫等が多数集まるなど近隣住民の日常生活に支障を及ぼす。 	【影響大のケース】 ・姿、フンが確認できる。 ・敷地境界付近で顔を払う程度飛行している。 影響大 =30 影響小 =10		

特措法における 特定空家等の定義	影響の有無		空家等の状態		総合評価	
	影響の評価項目	①影響の評価	損傷・影響の程度の評価項目	②程度	③評価 = ①×②	評価小計
C 景観悪化 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	C-1 周囲の景観と著しく不調和 周辺の景観と著しく調和していない状態	該当する =1 該当しない=0	a) 屋根、外壁等が汚物や落書き等で大きく損傷し、放置されている。 	【影響大のケース】 ・敷地外から見える壁面の1/2以上で落書きや汚れが目立つ。 ・看板の表示部分が10㎡以上あり、敷地外から見えるもので、表示面積の1/2以上が不明になっている。	影響大 =30 影響小 =10	C=a)+b)+c)+d) 最大=150点
			b) 窓ガラスが割れて放置されている。 	【影響大のケース】 ・ガラスが欠損している窓が半数以上である。		
	c) 立木、植物等が建築物を覆う程度まで繁茂している。 		【影響大のケース】 ・屋根が敷地外から一部しか見えない。 ・敷地外から見える壁面、屋根等面積の8割以上につる等が繁茂している。			
	C-2 景観計画等に著しく不適合 豊岡市景観計画等に著しく適合していない状態	該当する =2 該当しない=0	d) 豊岡市景観計画等に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限(景観形成基準等)に著しく適合しない。  <small>注) 図は出石城下町景観形成重点地区の例</small>	【影響大のケース】 ・景観形成重点地区内(城崎・出石・日高の一部)で、屋根や壁の腐朽等により町並みの連担性や調和が確保できない。	影響大 =30 影響小 =10	
D 周辺の生活環境への影響 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	D-1 立木等の腐朽、転倒等 立木の腐朽、転倒等により、近隣家屋の居住者等若しくは家屋等又は隣接道路の通行者若しくは車両等に危険が及ぶおそれがある状態	該当する =1 該当しない=0	a) 立木等の腐朽、転倒、枝折れ等が生じ、近隣の道路や敷地等に大量に散乱し、歩行者、車両等の通行を妨げている。 	【影響大のケース】 ・道路や敷地外に散乱し、通行に支障がある。 ・枝が敷地外にはみ出し、歩行に支障がある。 ・電線を覆っている。	影響大 =30 影響小 =10	D=a)+b)+c)+d)+e) 最大=150点
	D-2 野生動物等の住みつき 空家等に住みついた野生動物が原因で、近隣住民の良好な生活環境を著しく阻害するおそれがある状態	該当する =1 該当しない=0	b) 野生動物等が多数住みつき、鳴き声による騒音、ふん尿による臭気等複数の近隣住民の日常生活に支障を及ぼしている。 	【影響大のケース】 ・敷地境界で強い臭い、強烈な臭い。 ・姿、フンが確認できる。 ・鳴き声が大きく、会話が困難である。	影響大 =30 影響小 =10	
	D-3 防犯 子ども等不特定者の侵入が容易な状態で、防犯防犯上の不適切な状態	該当する =1 該当しない=0	c) 門扉、扉、窓ガラス等の損壊により、不特定のものが入り込める状態に放置されている。 	【影響大のケース】 ・門扉、扉がなく容易に敷地内に侵入できる空家等で地上階のガラスが割れている。 ・道路から50cm以内に面した地上階の窓ガラスが割れて、侵入が容易である。	影響大 =30 影響小 =10	
	D-4 落雪 建築物等からの落雪により、通行に著しく支障がある状態	該当する =1 該当しない=0	d) 屋根の雪止めなどの破損等不適切な管理により落雪が発生し、歩行者、車両等の通行を妨げている。 	【影響大のケース】 ・敷地外に落雪し、歩行や通行が著しく困難になる。	影響大 =30 影響小 =10	
	D-5 土砂流出等 敷地からの土砂流出等により、通行に著しく支障がある状態	該当する =1 該当しない=0	e) 敷地から大量に土砂等が道路等に流出し、歩行者、車両等の通行を妨げている。 	【影響大のケース】 ・敷地外に土砂が流出し、歩行や通行が著しく困難になる。	影響大 =30 影響小 =10	
適正管理促進依頼(空家等特別措置法第12条)を2回以上行っても改善されない場合				30点加算		
レベル1(早急に対応が必要と思われる特定空家等候補)				総合評価点数 ≥ 150		総合評価点数 【 点】
レベル2(このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると思われる空家等)				100 ≤ 総合評価点数 < 150		
レベル3(その他の空家等)				総合評価点数 < 100		