

平泉町特定空家等認定基準（案）

平成 年 月

平泉町建設水道課

【 目 次 】

第1章	本マニュアルについて	1
第1節	目的及び内容.....	1
第2章	特定空家等の認定	2
第1節	定義と評価区分.....	2
第2節	認定の流れ及び評価基準.....	2
第1項	保安上危険な空家等.....	2
第2項	衛生・生活環境上不適切な空家等.....	5
第3節	特定空家等調査票.....	7

第1章 本マニュアルについて

第1節 目的及び内容

本マニュアルは、今後も空家等について継続的な調査及び情報更新と対策が必要となるため、平泉町としての「特定空家等認定基準」を定めるものであり、立入調査における特定空家等候補についての状況・情報の取得及び危険度を判定する基準を取りまとめるものとする。

第2章 特定空家等の認定

第1節 定義と評価区分

特定空家等の認定について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「特措法」という。)における定義に即し、平泉町(以下、「本町」として)の評価基準として評価1「空家等の状態」、評価2「周辺への影響」の2区分で立入調査により評価を行い、評価1、評価2の両方に該当する場合に特定空家等として認定する。

表 2-1 特定空家等の定義と評価区分

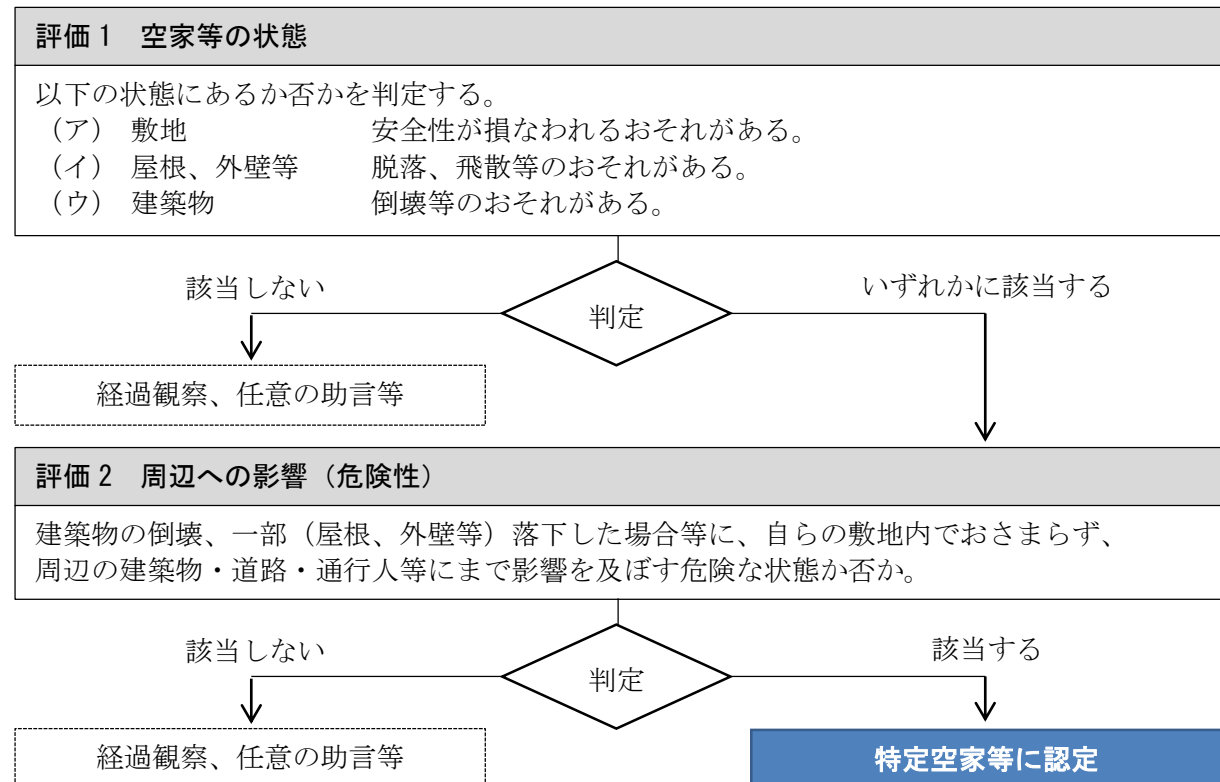
空家等の区分	特措法の定義(空家等の状態)	評価1	評価2
保安上危険	・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態。	空家等の状態	周辺への影響(危険性)
衛生・景観・生活環境上不適切	・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態。 ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態。 ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態。		周辺への影響(衛生、景観、生活環境)

第2節 認定の流れ及び評価基準

第1項 保安上危険な空家等

(1) 認定の流れ

評価1「空家等の状態」、評価2「周辺への影響」の区分により、次の流れで評価し、特定空家等を認定する。



(2) 評価基準

(1) 認定の流れで示した評価1「空家等の状態」、評価2「周辺への影響」の区分における評価基準は次の通りとする。

■評価1：空家等の状態

評価1 空家等の状態	
以下の状態にあるか否かを判定する。	
(ア) 敷地	安全性が損なわれるおそれがある。
(イ) 屋根、外壁等	脱落、飛散等のおそれがある。
(ウ) 建築物	倒壊等のおそれがある。

(ア) 敷地

以下の項目において、該当する場合は安全性が損なわれるおそれがあると判定する。

項目	状態
敷地の安全性	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度等により安全性が損なわれる状態。

※擁壁の状況における判定は、国土交通省の示す「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」を参考にし、水抜き穴の詰まり、水のしみ出し、ひび割れ、傾斜・折損、ふくらみ等で判断する。

(イ) 屋根、外壁等

以下の項目において、いずれかに該当する場合は、脱落、飛散等のおそれがあると判定する。

項目	状態
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根ふき材等が脱落、飛散しそうな状態。
外壁	外壁が脱落、飛散しそうな状態。
看板、給湯設備、屋上水槽等	支持部分接合状態について、支持金物又は支線が腐食し、一部でも破断、遊離している状態。 看板の仕上材料が一部でも剥離、破損し落下の危険性がある状態。
屋外階段又はバルコニー	傾斜が見られ、脱落、飛散の危険がある状態。 部材の腐食、破損があり、脱落、飛散の危険がある状態。
門又は塀	崩落の危険があるほど傾斜している状態。 崩落の危険があるほどひび割れ、亀裂、変形若しくは破損している状態。

※判定は、目視で行う。

(ウ) 建築物

以下の判定表の項目において、その状態にあるか否かを判定し、①～⑤の合計点数が基準点(100点)を超える場合は、倒壊等のおそれがあると判定する。

なお、判定表は、国土交通省の示す空き家再生等推進事業等における「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(以下、「住宅不良度判定手引き」という。)の考え方を準用し、再構成したもので、多くの判定が必要と考えられる木造の建築物について示したものである。木造以外の構造の建築物については、その都度個別に判定を行うものとする。

(判定表)

項目		状態	点数
構造の腐朽 又は破損の 程度	① 基礎、 土台、 柱 はり ※1	イ：柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽又は破損しているもの等 <u>小修理</u> を要するもの	25
		ロ：基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に普及又は破損があるもの等 <u>大修理</u> を要するもの	50
		ハ：基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの。	100
	② 外壁 ※2	イ：外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの。	15
		ロ：外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、 <u>著しく下地が露出</u> しているもの又は <u>壁体を貫通する穴</u> を生じているもの。	25
	③ 屋根	イ：屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの。	15
		ロ：屋根ふき材料に著しい剥落があるもの、 <u>軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。</u>	25
		ハ：屋根が著しく変形したもの。	50
	構造一般の 程度	④ 基礎	※1 ①の基礎又は土台で「イ、ロ、ハ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。
①又は②の いずれかに 該当した場 合に追加で 判定	イ：構造体力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。		10
	ロ：構造体力上主要な部分である基礎がないもの。	20	
	⑤ 外壁	※2 ②の外壁で「イ、ロ」いずれかに該当した場合、この項目を判定する。	
イ：外壁の構造が粗悪なもの。		25	

■評価2：周辺への影響（危険性）

評価2 周辺への影響（危険性）
建築物の倒壊、一部（屋根、外壁等）落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状態か否か。

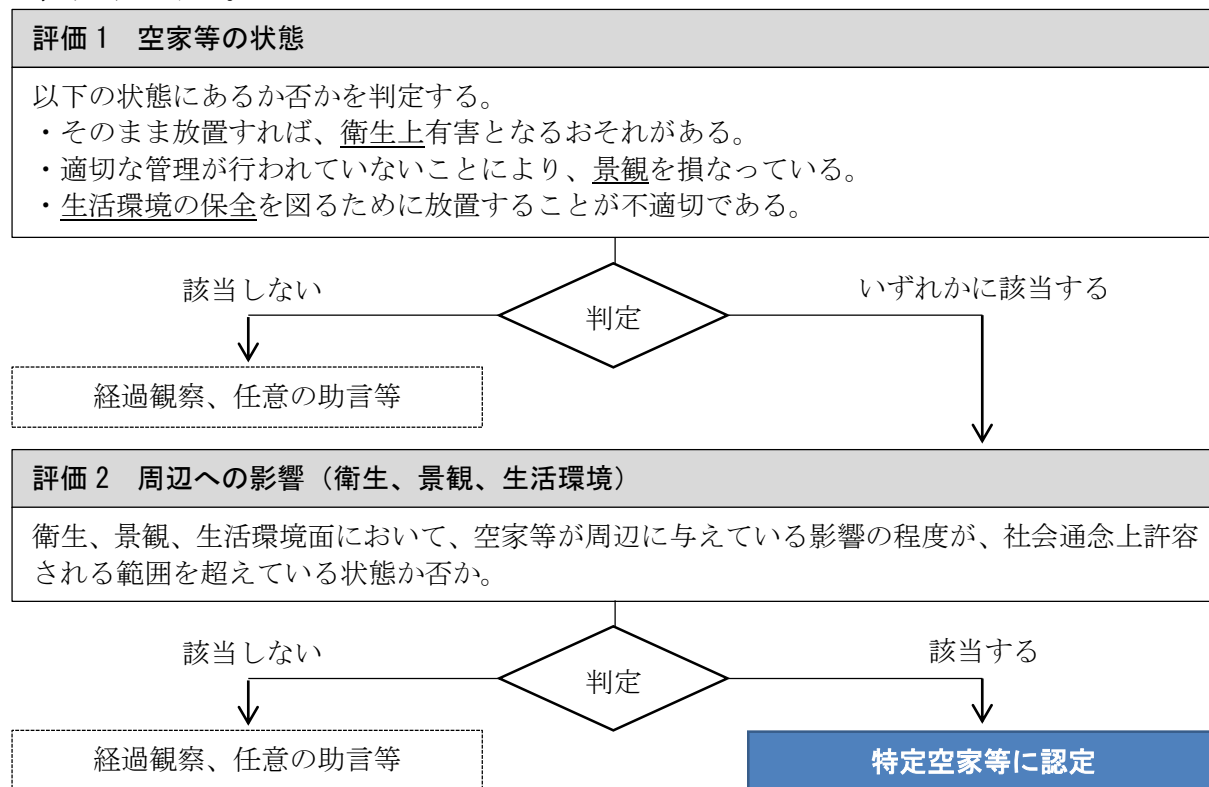
以下の項目等を考慮し危険性を判定する。

項目	状態
距離	建築物の密集状況や道路までの距離。（隣家や道路に及ぶか）
周辺施設の用途	特に安全性の確保を必要とする施設が周辺の敷地（隣地）に接しているか。 （観光・まちづくり施設、学校、病院、避難所、ちびっこ広場、公園等）
周辺道路の特性や 利用状況	人や車の交通量が多い状況であるか。 （観光・まちづくり施設への通行路、公共施設への通行道路、緊急輸送道路、通学路、幹線道路等）

第2項 衛生・生活環境上不適切な空家等

(1) 認定の流れ

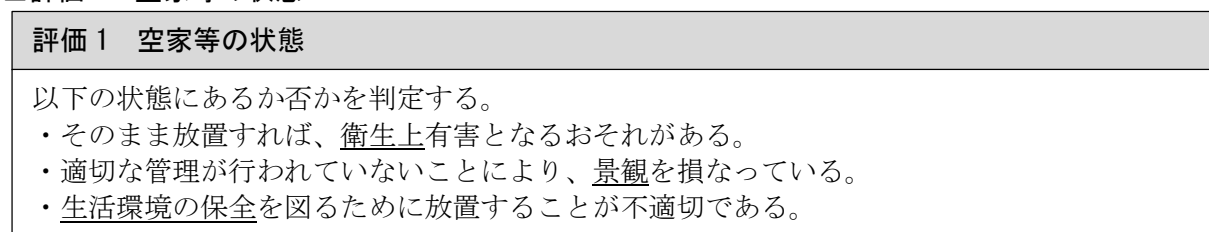
評価1「空家等の状態」、評価2「周辺への影響」の区分により、次の流れで評価し、特定空家等を認定する。



(2) 評価基準

(1)認定の流れで示した評価1「空家等の状態」、評価2「周辺への影響」の区分における評価基準は次の通りとする。

■評価1：空家等の状態



以下の項目において、いずれかに該当する場合は、衛生、景観、生活環境上の影響があると判定する。

項目	区分	状態
衛生	飛散・暴露 流出	吹付け石綿等が飛散し暴露している。
		浄化槽等の放置、破損等により、汚物が流出している。
		ごみ等の放置、不法投棄により、敷地外に飛散し流出している。
	臭気	浄化槽等の放置、破損等により、臭気が発生している。
		排水などの流出により、臭気が発生している。
		ごみ等の放置、不法投棄により、臭気が発生している。
害獣・害虫	ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、はえ、蚊等が発生している。	

景観	植木・植物	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
	建築物	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
	ごみ等	敷地内にごみ、車等が散乱、山積み、放置されている。	
	その他	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。 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。	
生活環境	飛散・暴露 流出	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、周辺の道路や敷地等に枝等が散らばっている。 立木の枝などが周辺の道路等にはみ出している。	
		害獣・害虫	空家に住みついた動物などが原因で、動物の鳴き声その他の音が発生している。 空家に住みついた動物などが原因で、動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生している。
	空家に住みついた動物などが原因で、敷地外に動物の毛又は羽毛が飛散している。 ねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。		
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。 シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している。		
	建築物		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。
	土砂等		周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している。
	その他	その他、そのまま放置すれば、衛生、景観、生活環境上不適切な状態。 (状態の説明：)	

■評価2：周辺への影響（衛生、景観、生活環境）

評価2 周辺への影響（衛生、景観、生活環境）
衛生、景観、生活環境面において、空家等が周辺に与えている影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態か否か。

以下の項目等を考慮し衛生、景観、生活環境への影響を判定する。

項目	状態
量・範囲	空き影響の頻度、回数、量、範囲、拡大性、他への影響への誘因
健康	健康被害を及ぼす可能性。
防犯	防犯上危険となる可能性。
法律・条例等	法律や条例、指針等による制限の目安。

第3節 特定空家等調査票

特定空家等を判定するには、立入調査を実施し空家等の状態を詳細に把握し判定する。立入調査は、次の内容を記載した「特定空家等調査票」を用いて実施する。

表 2-2 特定空家等調査票の内容

区分1	区分2	内容
基本情報	調査番号等	調査番号、調査年月日、調査員等
	現地調査判定	判定結果
	建築物の基本情報	所在地、主要用途
特定空家評価基準に即した判定情報	保安上危険	評価1 空家等の状態
		評価2 周辺への影響（危険性）
		メモ・備考
	衛生・景観・生活環境上不適切	評価1 空家等の状態
		評価2 周辺への影響（衛生、景観、生活環境）
		メモ・備考

平泉町 特定空家等認定基準（案）

作成 平成 年 月
平泉町 建設水道課

〒029-4192

岩手県西磐井郡平泉町平泉字志羅山 45-2

電話番号：0191-46-5569