

特定空家等の認定について

1 要旨

特定空家等（※）の認定について、本年度の取組状況を報告し、併せて平成30年度以降に実施する認定の流れについて協議する。

※ 特定空家等とは、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。）第2条に規定された①保安上危険、②衛生上有害、③景観阻害、④生活環境上不適切である状態の空き家のこと。

2 平成29年度の取組内容

住民から苦情等が寄せられた空き家等については、平成20年度から実施している安全対策措置通知を、所有者又は相続人の代表者に送付し、改善を要請。

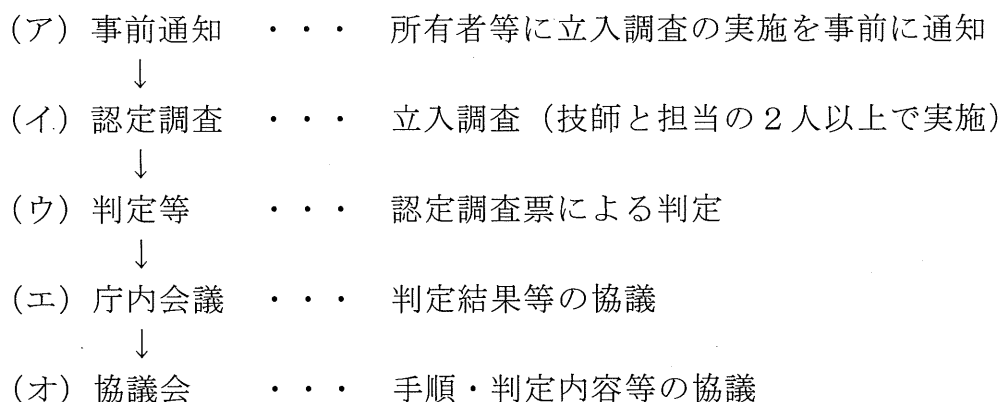
通知しても、応答がない場合があったため、平成29年度途中から、通知書に意向調査票と返信用封筒を添付して送付することで、所有者又は相続人からの応答が増加。

過去に何度か通知を行なった空き家等で、再度相談があった場合には、代表者以外の相続人も調査し、相続人全員に対し通知。

特定空家等の認定作業に向け、安全対策措置通知を送付した空き家等のうち、①適切な措置が講じられていないもの、②緊急性が高いものについて、特定空家等の候補として抽出。

3 平成30年度に実施予定の取組

平成29年度に抽出した特定空家等の候補を対象に、緊急性が高い空き家について、次の（ア）～（オ）のとおり特定空家等の認定に向けた手順とその判定内容の確認・検証を実施。



認定に向けた手順・判定内容が確認・検証されれば、特定空家等の認定を行う。

特定空家等に該当すると判断された場合には、認定前に「特定空家等として認定される可能性がある」旨を記載した安全対策措置の最終通知を行ない、所有者等による自主的な改善を促す。

最終通知を行なっても、改善されない場合には、特定空家等と認定し、特措法第14条第1項に基づく助言・指導を行なう。

特定空家等の認定及び措置フロー図

平成29年度

事案の発生(住民からの相談,実態調査など)

空き家等の現地調査および所有者等の調査

安全対策措置の通知

改善されない場合

安全対策措置の再通知

- ①適切な処置がされていない
- ②緊急性がある

改善されない場合

特定空家等の候補の抽出

立入調査の事前通知

所有者等の事情の把握

平成30年度
試行

立入調査

- ①判定票を使用
- ②建築技師と調査

幹事会・推進本部会議等の庁内協議

特定空家等の判断

特定空家等と判定された場合

安全対策措置の最終通知

改善されない場合

特定空家等の措置

助言・指導(第14条第1項)

なお改善されない場合

勧告(第14条第2項)

なお改善されない場合

命令(第14条第3項)

なお改善されない場合

行政代執行(第14条第9項)

略式代執行(第14条第10項)

江田島市空家等対策協議会

協議
意見・提言

協議
意見・提言

協議
意見・提言

協議
意見・提言

協議
意見・提言

「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）【概要】（抄）
 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
- ・柱が傾斜している

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している
- ・土台が腐朽又は破損している

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・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。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・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、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

3 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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・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。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・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。
- ・多数の窓ガラスが割れ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繁茂している。

4 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) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・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。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・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。