

# 特定空家等及び特定空地の認定基準

平成29年8月

宮津市

## 1 趣旨

平成 27 年 5 月、国土交通省が示した『「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』を踏まえ、本市としての特定空家等及び特定空地の認定基準（以下「本基準」という。）を定めるものです。

「特定空家等」及び「特定空地」の認定に当たっては、本基準を基に宮津市空家空地対策協議会の意見を聴いた上で行います。

## 2 特定空家等及び特定空地に対する措置を講ずるための考え方

「特定空家等」及び「特定空地」に対する措置を講ずるか否かについては、措置の対象となる空家等及び空地の①物的状態の程度、②周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、③悪影響の程度と危険度の切迫性を勘案し、総合的に判断するものとします。

## 3 認定基準（空家等）

空家等が次の状態にある場合、当該空家等を特定空家等として認定する。

| 空家等の状態                            | 判断基準   |
|-----------------------------------|--|
| 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) 建築物の倒壊等<br>建築物が倒壊等により、自らの敷地内でおさまらず、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの                          |
|                                   | (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等<br>建築物又はこれに付着する工作物の部材等が脱落、飛散等により、自らの敷地内でおさまらず、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの |
|                                   | (3) 擁壁が老朽化し危険<br>擁壁の倒壊等により、自らの敷地内でおさまらず、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの                         |
| 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<br>建築物又は設備等の破損等により、著しく衛生上有害な物質の飛散その他の近隣住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態と認められるもの                                   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄<br/> ごみ等の放置、不法投棄及び雑草等の繁茂により、近隣住民の良好な生活環境を著しく阻害する状態と認められるもの</p>   |
| <p>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</p>   | <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態<br/> 既存の景観計画及び景観保全に係るルールに著しく適合しない状態と認められるもの</p> <p>(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態<br/> 周囲の景観と著しく不調和な状態で、空家等が周囲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と認められるもの</p>   |
| <p>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</p> | <p>(1) 立木の腐朽、倒壊等<br/> 立木の倒壊、枝折れによる落下等及び樹木の繁茂等により、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの</p> <p>(2) 空家等に住みついた動物等<br/> 空家等に住みついた動物の鳴き声その他の音、動物のふん尿その他の汚物の放置等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態と認められるもの</p> <p>(3) 建築物等の不適切な管理等<br/> 不適切な管理による落雪により、隣接道路の通行を妨げる状態、また、敷地からの大量の土砂等の流出により、隣接道路の機能不全若しくは通行の妨げ、又は近隣住民の日常生活に著しく支障を及ぼす状態と認められるもの</p> |

#### 4 認定基準（空地）

空地が次の状態にある場合、当該空地を特定空地として認定する。

| 空地の状態                                | 判断基準  |
|--------------------------------------|---|
| 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) 建築物に附属していた工作物の倒壊等<br>建築物に附属していた工作物が脱落、飛散等した場合、自らの敷地内でおさまらず、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの |
|                                      | (2) 擁壁が老朽化し危険<br>擁壁の倒壊等により、自らの敷地内でおさまらず、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの                        |
| 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) ごみ等の放置、不法投棄<br>ごみ等の放置、不法投棄及び雑草等の繁茂により、により、近隣住民の良好な生活環境を著しく阻害する状態と認められるもの  |
| 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、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態<br>既存の景観計画及び景観保全に係るルールに著しく適合しない状態と認められるもの                                   |
|                                      | (2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態<br>周囲の景観と著しく不調和な状態で、空地が周囲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と認められるもの                              |
| 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) 立木の腐朽、倒壊等<br>立木の倒壊、枝折れによる落下等及び樹木の繁茂等により、隣接道路の通行者、自動車その他の財物又は近隣家屋やその居住者、財物等に危害が及ぶおそれがある状態と認められるもの                    |
|                                      | (2) 空地に住みついた動物等<br>空地に住みついた動物の鳴き声その他の音、動物のふん尿その他の汚物に放置等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態と認められるもの                                |
|                                      | (3) 空地の不適切な管理等<br>敷地からの大量の土砂等の流出により、隣接道路の機能不全若しくは通行の妨げ、又は近隣住民の日常生活に著しく支障を及ぼす状態と認められるもの                                  |