

## 第4章 特定空家等の判断に関すること

空家特措法第2条第2項では、特定空家等の定義を次のとおり定めています。

- 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
- 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
- 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
- 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

空家特措法第9条第2項に基づく立入調査及び空家特措法第14条に基づく措置は、いずれも特定空家等の所有者にとっては不利益を伴う処分を含みます。

特定空家等の判断基準や、特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から、最終的には代執行を行うに至る段階までの具体的な手続きの内容等を記載した国のガイドラインを基本に、本町の実情に応じた判断基準までを定めます。

### 4-1 特定空家等の判断基準

空き家等に関する通報や相談を受けた場合には、行政が介入すべき状況であるか、法による措置以外に有効な手法が存在しないかを現地調査や所有者調査で客観的に確認し、適正な管理を促す通知や、二次相談窓口などによる情報提供を実施した上でも改善等がみられない場合に、特定空家等調査班により空き家等の状況と周辺地域に悪影響が及ぶ可能性があるかを調査し、大磯町空家等対策協議会での協議を経て、町が認定を行います。

特定空家等として認定後の措置については、特定空家等対策庁内連絡会において対応を行い、大磯町空家等対策協議会へ報告を行います。

#### 4-1-1 行政の関与の要否の判断と他の法令等に基づく諸制度との関係

私有財産である空き家等は、所有者や管理者・法定相続人との接触を試み、相当程度の猶予を設けて対処します。ただし「行政として過失なく所有者等を確知できないとき」は、別とします。

地域コミュニティや民間資本の手法、関連する法令に照らして対処・指導できないもの限り、行政として介入すべき必要性和と妥当性を客観的に判断します。

#### 4-1-2 特定空家等の判断に関わる組織

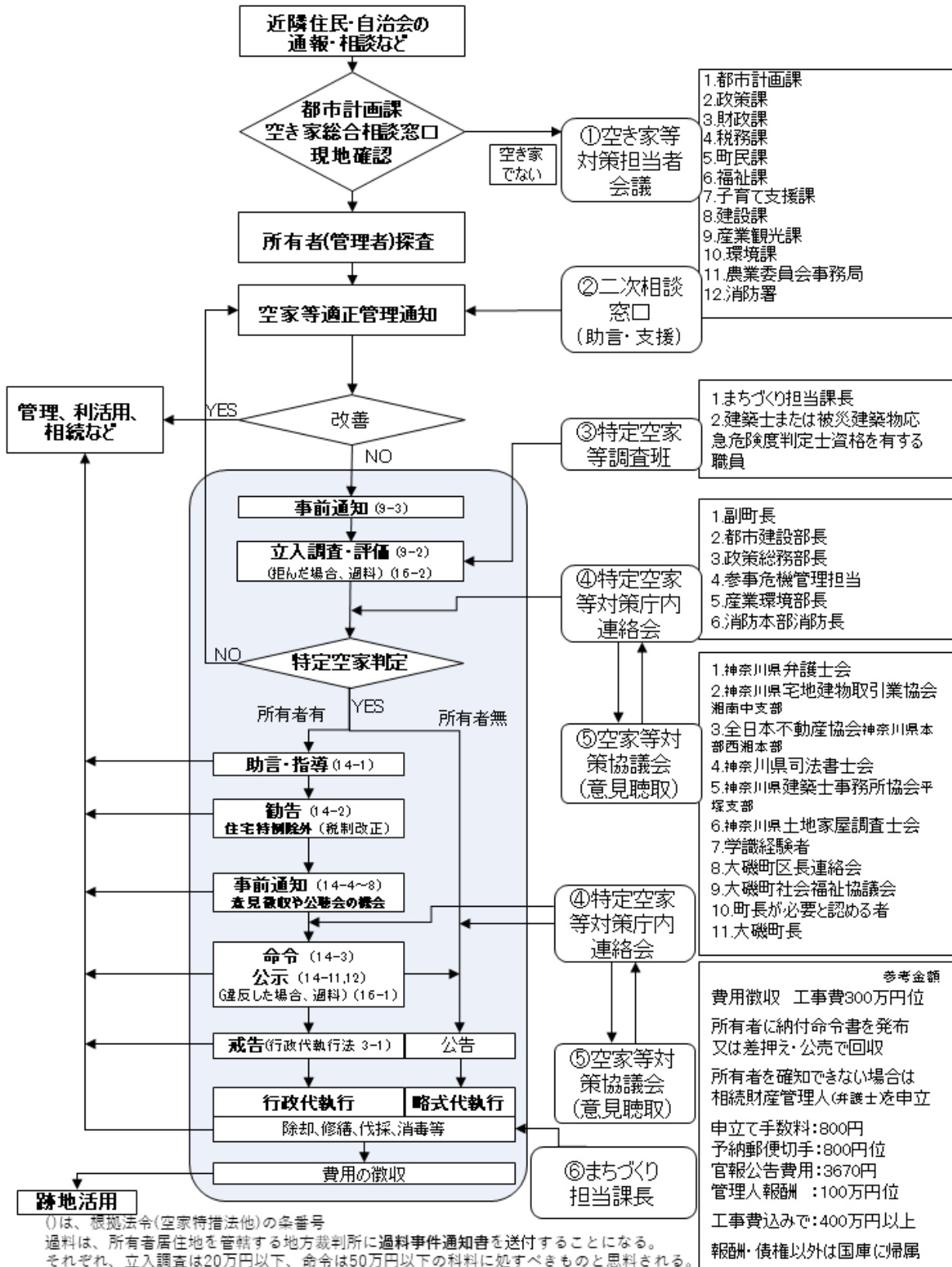
図表 25 「特定空家等調査班」

特定空家等調査班	
班長	都市計画課まちづくり担当課長
副班長	建築士又は被災建築物応急危険度判定士資格等を有する職員

図表 26 「特定空家等対策庁内連絡会」

特定空家等対策庁内連絡会	
会長	副町長
副会長	都市建設部長
委員	政策総務部長
委員	参事危機管理担当
委員	産業環境部長
委員	消防本部消防長

4-1-3 特定空家等の判断フロー



4-1-4 大磯町特定空家等判断基準

下表の項目のいずれかに該当する場合、特定空家等に該当するものとして判定する。

図表 27 大磯町特定空家等判断基準

「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」			国ガイドライン【別紙1】	現 状	近 隣 影 響	予 見		
①建築物が倒壊等 するおそれ	イ 建築物の著しい 傾斜	下げ振り (1/20 超)	建築物に著しい傾斜 が見られるか	・基礎に不同沈下がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				・柱が傾斜している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ロ 構 造耐 力上 主要 部分 の損 傷等	(イ) 基礎及 び土台	目視 ・ 上部構造を支える役目を果たさな くになっている箇所が複数生じている ・ 土台に著しい腐食、損傷若しくは蟻 害又は緊結金物に著しい腐食	亀裂、ひび割れ、変 形又は破損、腐食又 は蟻害等による断面 欠損、基礎と土台の ずれ	・基礎が破損又は変形している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					・土台が腐朽又は破損している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		(ロ) 柱、は り、筋かい、柱 とはりの接合 等	目視 ・ 地震時に建築物に加わる 水平力に 対して安全性が懸念される		・基礎と土台にずれが発生している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					・腐朽、破損又は変形している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②屋根、外壁等が 脱落、飛散等する おそれ	(イ) 屋根ふ き材、ひさし 又は軒	目視	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 いるか否か、 緊結金具に著しい腐 食があるか否か	・屋根が変形している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				・屋根ふき材が剥落している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				・軒の裏板、たる木等が腐朽している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				・軒がたれ下がっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				・雨樋がたれ下がっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	(ロ) 外壁	目視		全部又は一部におい て剥離、破損又は脱 落が発生しているか 否か	・壁体を貫通する穴が生じている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				・外壁下地が露出している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				・外装材に浮きが生じている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	(ハ) 看板、 給湯設備、屋 上水槽等	目視	目視	転倒が発生している か否か、 剥離、破損又は脱落 が発生しているか否 か、 支持部分の接合状況 など	・看板の仕上材料が剥落している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					・転倒している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(ニ) 屋外階 段又はバルコ ニー	目視	目視	全部又は一部におい て腐食、ひび割れや 破損又は脱落が発生 しているか否か、 傾斜が見られるかな ど	・破損又は脱落している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				・支持部分が腐食している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				・腐食、破損又は脱落している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(ホ) 門又は塀	目視	目視		・傾斜している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				・ひび割れ、破損がある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
③擁壁が老朽化し危険となるお それ		擁壁の種類に応じた環境条件・障害状 況と変状点により、擁壁の劣化の背景 となる環境条件を把握の上で、老朽化 に対する危険度を総合的に評価	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 変状の程度など	・表面に水がしみ出し、流出している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				・水抜き穴の詰まりが生じている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				・ひび割れが発生している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

「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」		国ガイドライン【別紙2】	現状	近隣影響	予見
①建築物又は設備等の破損等	・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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	・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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	・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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②ごみ等の放置、不法投棄	・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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
「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」		国ガイドライン【別紙3】	現状	近隣影響	予見
①既存の景観に関するルールに著しく適合しない	・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ない状態となっている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・地域で定められた景観保全に係るルール(地区まちづくり計画、石神台指針など)に著しく適合しない状態となっている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
「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」		国ガイドライン【別紙4】	現状	近隣影響	予見
①立木等	・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らばっている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②空家等に住みついた動物等	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③建築物等の不適切な管理等	・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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	