

那須塩原市特定空き家等判断基準

令和3年2月

那須塩原市特定空き家等判断基準について

I. 特定空き家等判断基準

I-1 特定空き家等の考え方

那須塩原市特定空き家等判断基準（以下「判断基準」という。）は、本市において、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第2条第2項に規定する特定空き家等を判断する際に参考とすべき基準を定めるものである。

なお、判断基準は国土交通省が定めた「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）」（以下、「ガイドライン」という。）を参考に作成する。

I-2 特定空き家等の定義

特定空き家等は、空家法第2条第2項で次の状態にあると認められる空き家等をいう。

- | | |
|---|---|
| ア | 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（保安上有害） |
| イ | 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（衛生上有害） |
| ウ | 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（景観阻害） |
| エ | 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（生活環境の阻害） |

「ガイドライン第2章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準」には、上記ア～エの各状態にあるか否かの判断に際して参考となる基準について、〈別紙1〉～〈別紙4〉が示されている。

また、「特定空き家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「特定空家等」と認められる空家等に関し、「周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して、総合的に判断されるべきものとされている。

「特定空き家等」と認められるか否か

- ア 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（保安上有害）
- イ 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（衛生上有害）
- ウ 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（景観阻害）
- エ 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（生活環境の阻害）

○空き家等の物的状態が上記ア～エの各状態であるか否か

該当しない場合

⇒ 那須塩原市特定空き家等チェックシートにて
「特定空き家等」の判断

- ・ 適正管理の指導
- ・ 空き家バンクへの推奨

該当する場合

「特定空き家等」に対する措置を講ずるか否か

- ①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
- ・ 空き家等（その他の工作物や立竹木等を含む）の倒壊等の危険性がある場合
⇒ 空き家等外壁端から敷地境界（道路境界、隣地境界）までの離れが、目視にて軒高以下であるか 又は、
敷地境界（道路境界、隣地境界）から45°のライン上に空き家等が存在しているか
⇒ 隣接する道路が閉塞された場合に、周辺住民が迂回路を利用できる状況か
 - ・ 建築資材等の脱落、飛散等の危険性がある場合
⇒ 空き家等外壁端から敷地境界（道路境界、隣地境界）までの離れが、目視にて軒高の2分の1以下であるか
 - ・ 身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）がある場合
 - ・ 臭気による生活環境に対する影響の危険性がある場合
 - ・ 動物及び害虫等の大量発生により日常生活に対する影響の危険性がある場合
 - ・ 著しく景観を損なうなど生活環境に対する影響の危険性がある場合
 - ・ 通学路沿いの空き家等で、門扉が無く、不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性がある場合
 - ・ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性がある場合

※立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及び範囲を適宜判断

②悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か 等

- ・隣接する道路に歩行者及び車両等の通行量が多い場合
- ・広範囲な隣接地に影響を与える場合
- ・近隣、隣地及び地区代表者等から度重なる苦情、要望がある場合
- ・緊急輸送道路及び公共交通機関並びに多数の者が利用する施設等に倒壊する恐れがある場合

※気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断



◎市が措置を講じる場合

- ・那須塩原市特定空き家等チェックシート「影響の度合い・危険の切迫性」にチェック
- ・那須塩原市空き家審議会にて特定空き家等に「認定」するか審議
- ・将来的に勧告、命令、代執行を検討
- ・所有者等が自ら特定空き家等を解体する意向がある場合には、特定空き家等に「認定」し、那須塩原市空き家対策審議会にて報告

◎市が措置を講じない場合

- ・適正管理指導の実施
- ・総合判定による特定空き家等と認定するかを判断
- ・所有者等が自ら特定空き家等を解体する意向がある場合には、特定空き家等に「認定」し、那須塩原市空き家対策審議会にて報告

I - 4 特定空き家等の判定及び措置を講ずるかの観点

