

# 東久留米市特定空家等判定基準

令和2年10月

東久留米市

## 1 趣 旨

本基準は東久留米市内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）第2条第2項に規定する「特定空家等」を認定するために、国土交通大臣及び総務大臣が定める『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）」に準拠し、東久留米市として基準を定めるものである。

### 【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

**第二条** この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

**2** この法律において「特定空家等」とは、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又は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的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にあると認められる空家等をいう。

## 2 対応方法

東久留米市内に所在する空家等で、明らかに使用されておらず、所有者等によって適切な管理がなされていない本基準に示す状態にある空家等を、「特定空家等」の状態にあると判定し、認定する。

「特定空家等」の判定に当たっては、職員による現地調査等に基づき、庁内の関係する部署で構成する会議で協議を行い、「東久留米市空家等対策協議会設置条例」（平成30年3月30日東久留米市条例第11号）に基づいて設置する「東久留米市空家等対策協議会 特定空家等協議部会」より助言を受けた上で、市が認定を行うこととする。

## 3 留意事項

本基準に示す内容は、空家等の状態についての例示であり、個別の事案に応じて基準に示す状態によらない場合についても、総合的に判断し「特定空家等」の状態にあるかの判定を行う場合がある。

## 4 判定基準

国のガイドラインに準拠した以下の事項等を総合的に判断し、特定空家等であると判定する。なお、状態の例については『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）より抜粋する。

### 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がある状態

(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

#### A. 建築物が倒壊等する恐れがある。

##### a. 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・基礎に不同沈下がある。</li><li>・柱が傾斜している。</li></ul>
------	---

##### b. 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

###### ア. 基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・基礎が破損又は変形している。</li><li>・土台が腐朽又は破損している。</li><li>・基礎と土台にずれが発生している。</li></ul>
------	---

###### イ. 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li><li>・柱とはりにずれが発生している。</li></ul>
------	---

**B. 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。**

**a. 屋根ふき材、ひさし又は軒**

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などを基に総合的に判断する。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・屋根が変形している。</li><li>・屋根ふき材が剥落している。</li><li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li><li>・軒がたれ下がっている。</li><li>・雨樋がたれ下がっている。</li></ul>
------	--

**b. 外壁**

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などを基に総合的に判断する。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li><li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li><li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li></ul>
------	---

**c. 看板、給湯設備、屋上水槽等**

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を基に総合的に判断する。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・看板の仕上材料が剥落している。</li><li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li><li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li><li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li></ul>
------	--

**d. 屋外階段又はバルコニー**

全部又は一部において腐食、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を基に総合的に判断する。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li><li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li></ul>
------	--

#### e. 門又は塀

全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li><li>・門、塀が傾斜している。</li></ul>
------	--

#### (2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

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を基に総合的に判断する。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li><li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li><li>・ひび割れが発生している。</li></ul>
------	---

### 2. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態

#### (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。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>
------	--

#### (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・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支障を及ぼしている。</li><li>・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支障を及ぼしている。</li></ul>
------	--

### 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となっている。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>
------	---

(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。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li> <li>・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。</li> <li>・立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している。</li> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>
------	--

#### 4. その他周辺的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。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
------	--

(2) 空家等に住み着いた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・住み着いた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> <li>・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。</li> </ul>
------	---

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
------	---