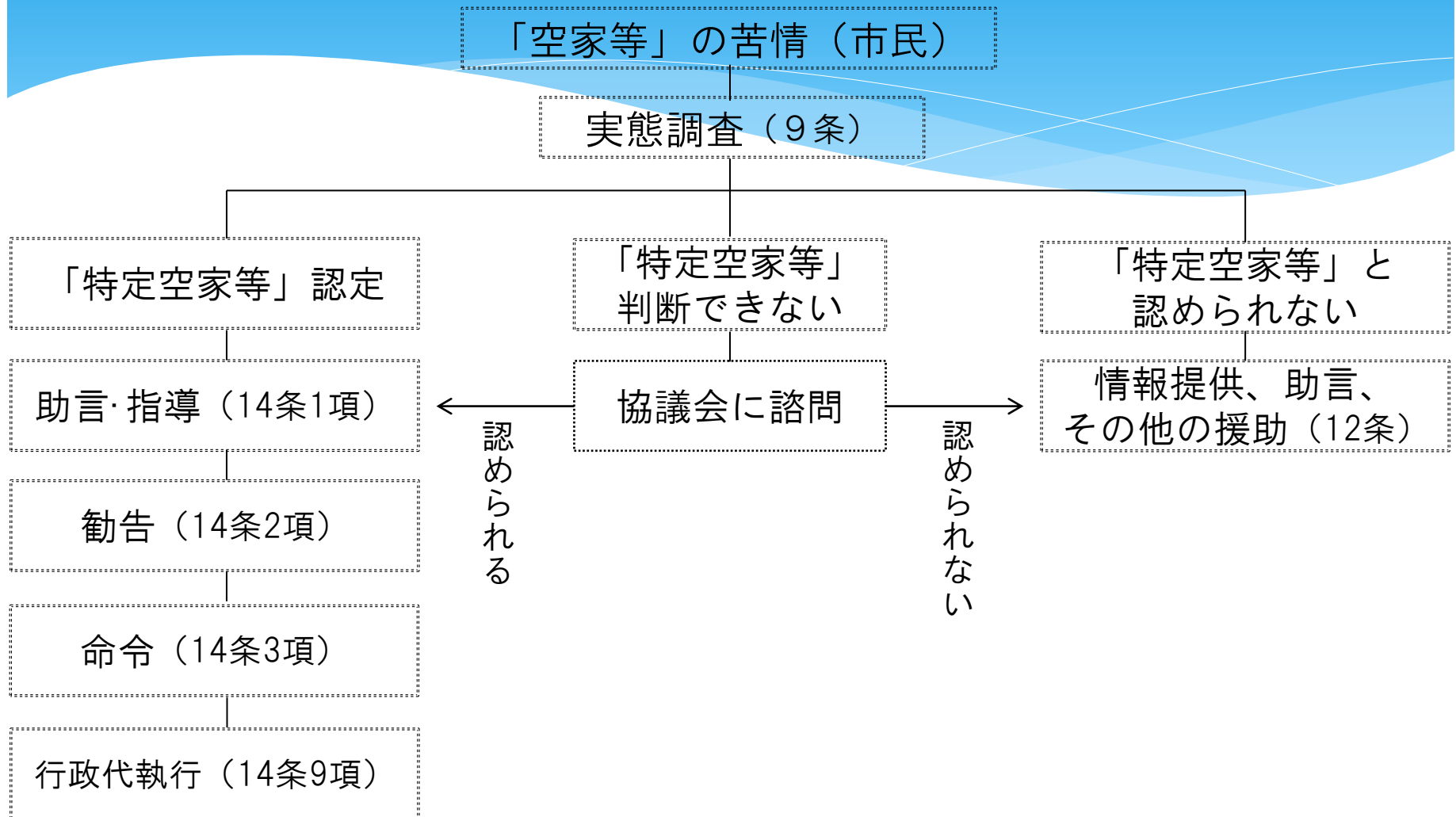


平成27年度 第2回 宗像市空家等対策協議会

平成28年2月16日
総務部地域安全課

「空家等」の対策の流れについて



「特定空家等」の認定について

「空家等」

建築物又はこれに附属する工作物であっ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者を含む。）をいう。

「特定空家等」

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 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

※「おそれのある状態」

そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない

- ※ 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い

① 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

○ 建築物の著しい傾斜

(例)

- ・ 基礎に不同沈下がある 等

○ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(例)

- ・ 土台が腐朽または破損している 等

(2) 屋根、外壁等がダレ、田久、飛散等するおそれがある

(例)

- ・ 屋根が変形している 等

2. 擁壁が老朽化し危険となる

(例)

- ・ 表面に水がしみ出し、流出している
- ・ 水抜き穴の詰まりが生じている 等

② 著しく衛生上危険となるおそれのある状態

(1) 建築物または設備等の破損等が原因で、以下の状態にある

(例)

- ・ 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 等

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

(例)

- ・ 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
- ・ 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 等

③ 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

(例)

- ・ 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また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
- ・ 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 等

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

(例)

- ・ 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 等

④ 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

(例)

- ・ 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
- ・ 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

(例)

- ・ 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 等

(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

(例)

- ・ 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 等

「特定空家等」に対する措置を講ずるか否かの判断

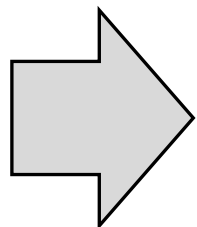
①～④の各状態であるか否かを判断し、
以下に示す事項を勘案して、総合的に判断する

★「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」

- ・ 周辺の建築物や通行人等が存在し、または通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等
- ・ 立地環境等の地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断

★「悪影響の程度と危険等の切迫性」

- ・ 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により判断する
- ・ 判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や切迫性を適宜判断



福岡県空家等対策連絡協議会適正管理部会
(特定空家等判断基準及び対策計画検討WG3) で作成した
ひな形を基に宗像市版を策定する

【 空き家① 】









【 空き家② 】









【 空き家③ 】







【 空き家④ 】







