

【資料4】

愛荘町管理不全空家等の判断基準（案）

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（定義）

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物を含む。第十四条第二項において同じ。）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にあると認められる空家等をいう。

1 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）により、適正な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」（法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう）と判断し、同条同項の規定に基づき指導及び勧告を行うため、「管理不全空家等及び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」を参考に愛荘町の管理不全空家等の判断基準をここに定めます。

この規定に基づき、管理不全空家等に認定された空家等については、特定空家等に移行することができないよう措置を進めます。

2 管理不全空家等の判断基準

1) 空家等の状態

①そのまま放置すれば保安上危険となるおそれのある状態の基準

建築物全体では

- ・「屋根の変形」
- ・「外装材の剥落、脱落」
- ・「構造部材の破損、腐朽、腐食、シロアリによる食害」

屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれ

- ・「屋根材・外壁材の破損や支持部材の破損、腐食等」
- ・「軒やバルコニーの指示部材の破損、腐食等」
- ・「その他建築物の突出物の破損、腐朽」

敷地に付属する門扉等、構造物の破損のおそれ

- ・門や塀のひび割れ等の破損、腐朽による傾き
- ・擁壁の亀裂や水のしみ出し

②そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態の基準

建築物や設備等の破損等

- ・吹付け石綿の周囲の外装材の破損やアスベスト含有材の破損
- ・排水設備から臭気が発生している。

敷地内におけるゴミ等

- ・清掃がされておらず敷地内にゴミが散乱している
- ・腐敗したゴミによる臭気が発生している
- ・空家の放置が起因し、獣害や害虫が発生している

③景観悪化に関する状態

- ・屋根材や外壁、窓ガラス等に破損や汚損がみられる
- ・庭木や雑草が繁茂している

④周辺の生活保全の支障がある状態

- ・繁茂した庭木や雑草が道路へはみ出し、通行の妨げになっている
- ・不審者の侵入が容易である状態
- ・ゴミの散乱や獣害、害虫が発生している

2) 周辺への影響

- ・隣接する建築物や住民等に影響がある
- ・通行人や地域住民に影響がある

3) 所有者等の対応状況

- ・愛荘町からの空家等の適正管理依頼に対する対応状況

3 管理不全空家等の判断

- ・滋賀県建築士会との協定に基づき、現地調査を実施します。
- ・現地調査は、愛荘町特定空家等認定基準に基づく判定表を用い、判定表の結果および周辺への環境影響等を踏まえ、総合的に判断する。
- ・管理不全空家等の認定は、特定空家等の認定基準点数を満たさない物件について、所有者等への指導に対する対応状況を加味したうえで、愛荘町空家等対策協議会に諮問し意見を求める。