

三鷹市特定空き家等認定基準

平成 30 年 2 月

三鷹市

1 趣旨・目的

本基準は、三鷹市の良好な生活環境を維持・保全し、安全安心のまちづくりに資することを目的とし、「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、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）」の「第 2 章（1）『特定空家等』の判断の参考となる基準」に示される内容を踏まえ、三鷹市としての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。）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。

2 対応方針

三鷹市内に所在する空き家等で、所有者等によって適切な管理がなされておらず、本基準に示す状態にある空き家等については、「特定空き家等」の状態にあると認定する。

「特定空き家等」の認定にあたっては、職員による現地調査に基づき、庁内の関係する部署で構成する会議で協議を行い、「三鷹市空き家等対策協議会設置条例」（平成 29 年 6 月 27 日三鷹市条例第 14 号）に基づいて設置する「三鷹市空き家等対策協議会」に諮問し、意見を踏まえたうえで市長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、空き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、「特定空き家等」の状態にあるか判断を行う場合がある。

4 認定基準

状 態	内 容
第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	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。 ア 建築物の著しい傾斜 (ｱ) 基礎に不同沈下がある。 (ｲ) 柱が傾斜している。 イ 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 a 基礎が破損又は変形している。 b 土台が腐朽又は破損している。 c 基礎と土台にずれが発生している。 (ｲ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 a 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 b 柱とはりにずれが発生している。 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ア 屋根ふき材、ひさし又は軒 (ｱ) 屋根が変形している。 (ｲ) 屋根ふき材が剥落している。 (ｳ) 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 (ｲ) 軒がたれ下がっている。 (ｳ) 雨樋がたれ下がっている。 イ 外壁 (ｱ) 壁体を貫通する穴が生じている。 (ｲ) 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。 (ｳ) 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。 ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等 (ｱ) 看板の仕上材料が剥落している。 (ｲ) 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 (ｳ) 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 (ｲ) 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

	エ 屋外階段又はバルコニー (ア) 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 (イ) 屋外階段、バルコニーが傾斜している。 オ 門又は塀 (ア) 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 (イ) 門、塀が傾斜している。 2 擁壁等が老朽化等しており、危険となるおそれがある。 (1) 擁壁等の表面に水がしみ出し、流出している。 (2) 水抜き穴の詰まりが生じている。 (3) 水抜き穴から土砂が流出している。 (4) 擁壁等にひび割れが発生している。
第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	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。 (1) 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。 (2) 排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障をきたしている。 2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 (1) ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障をきたしている。 (2) 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きたしている。
第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、三鷹市景観条例及び景観法に基づく三鷹市景観づくり計画の趣旨及び目的に鑑みて周囲の景観と著しく不調和な状態である。 (1) 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。 (2) 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 (3) 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。 (4) 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 (5) 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

第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	1 立木が原因で、以下の状態にある。 (1) 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。 (2) 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 空き家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 (1) 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きたしている。 (2) 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きたしている。 (3) 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きたしている。 (4) 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きたしている。 (5) 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おそれがある。 (6) 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。 3 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 (1) 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。 (2) 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家等からの落雪が発生し、歩行者等の進行を妨げている。 (3) 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。 4 排水設備の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 (1) 雨天時等に雨水等や土砂が家屋周辺の道路及び隣接地に大量に流出している。 (2) 排水設備の破損等により、雨水排水等に支障をきたしている。 (3) 排水設備に土砂等が堆積し、排水能力が低下することにより、雨水等が滞留し、地域住民の日常生活に支障をきたしている。
--	---