

＜参考資料3＞ 千葉県特定空家等判断のための手引き（抜粋）

4. 千葉県特定空家等判断のための手引きについて

（1）特定空家等候補の考え方について

周辺（敷地外）に建築物や通行人等が存在し、そこに悪影響が及ぶかどうか、特定空家等として措置を講ずるか否かにおいての目安となる。

そこで本手引きでは、ガイドライン上の措置を講ずる必要のある特定空家等について、周辺へ悪影響を既に及ぼしている、又は及ぼす可能性の高いものを優先的に特定空家等候補と判断し、逆に山間部等にあり、周辺に悪影響を及ぼす可能性が極めて低い空家等は、判断の優先度が下がるもとした。

なお、地域特性により、別に優先度を考慮する必要がある場合等は、本手引きによらず、措置を進めるなど、市町村ごとの地域の実情に応じて対応する。

＜対応の優先度イメージ＞



（2）その他地域別で調整する項目について（景観に関する基準）

景観に関する基準については、ガイドライン〔別紙3〕において、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態や周囲の景観と著しく不調和な状態が参考として示されている。

しかしながら、景観法に基づく景観計画等には市町村毎の特色があり、県内一律的な基準を定めることが極めて困難であるため、市町村毎の景観計画等に照らし合わせ、適宜判断することとする。

【参考】千葉県の状況（H28.4.1 時点）

景観行政団体（25 市4町）、景観計画策定済み（16 市）

（千葉県公園緑地課HP：<http://www.pref.chiba.lg.jp/kouen/keikanzukuri/keikanhou.html#k-hou-0101>）

(3) 判定方法について

本手引きにおける判定方法としては、3つの判定表を組み合わせ、判定することとしている。

【判定表①】では、ガイドライン別紙1の「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」について判定し、建物の倒壊等の損傷等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価する。

【判定表②】では、ガイドライン別紙2、4の「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」と「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」について判定し、動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及ぶ範囲に応じて評価する。

【判定表③】では、ガイドライン別紙3の「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」について判定するが、前述2のとおり、市町村毎の景観計画等に照らし合わせ、適宜評価する。

上記【判定表①～③】にて空家等を評価した結果、以下1～5のいずれかの状態にあるものを特定空家等候補と判断する。

1. 【判定表①】の点数が100点以上のもの
2. 【判定表①】の点数が80※点以上の（将来的に倒壊・崩落等の危険性がある）もので、【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上のもの
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」のもの
4. 【判定表③】で、項目に該当すると判断されたもの
5. 【判定表①～③】で、特定空家等候補に該当すると判断に至らない場合、周囲への悪影響等を総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判断されたもの

(※) 点数については参考です。本手引きを参考に、市町村が運用するにあたり適宜設

定してください。

(注) 複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①】～【判定表③】は全て確認すること。

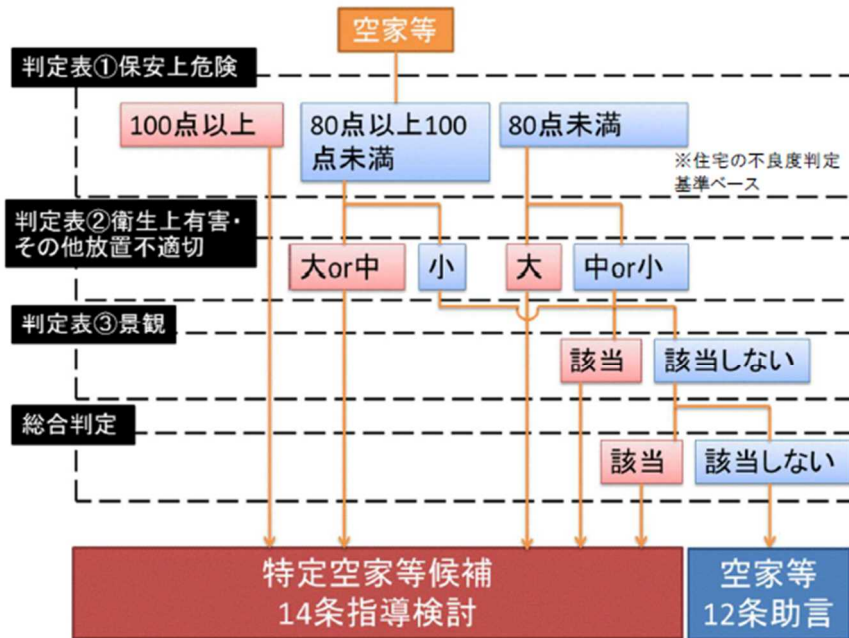
なお、点数で評価することについては、市町村担当者が実務を行う上で明確な基準となり、可能であれば望ましいと考えるが、周辺への影響も検討する必要があることから、点数で一律化することは困難である。

手引きでは、【判定表①】において、住宅地区改良法施行規則の別表第1「住宅の不良度の測定基準」で示している点数を参考に設定しているが、空き家に限った基準ではなく、訴訟の際の争点となる可能性があることから、採用するにあたっては、市町村で十分に検討し、慎重な運用をすることが求められる。

また検討した結果、特定空家等候補に該当しない空家等についても、空家法第12条に基づく助言等を書面で送付するなど、将来的に特定空家等にならないための予防策を講ずることも重要である。

保安上危険【判定表①】		衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】		
		悪影響範囲		
		大: 今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	中: 敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	小: 山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い
100点以上	倒壊・崩落等の危険性高い	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; background-color: #f0f0f0;"> 特定空家等候補 (14条による指導検討) </div>		
80点以上100点未満	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある			
80点未満	当面は倒壊・崩落等の危険性は低い			

【判定表①】と【判定表②】の組み合わせによる特定空家等候補該当イメージ



特定空家等候補判定フロー

(注)複数項目該当する場合もあるため、判定表①～③は全て確認が必要。

千葉県特定空家等判断のための手引きについて（概要）より