

特定空家等の判断基準

- 国の示すガイドラインでは特定空家等の判断基準を以下のとおりとしている
これによらない場合も町の状況に合わせて適切に評価していく必要がある

(イ) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれにある状態

- ・下表の(1)、(2)、(3)のいずれかにある状態が、表の(一)の部分が(二)の状態にあるものをいう。

	(一) 建物の部分	(二) 状態
(1) 建築物が倒壊する おそれがある	建築物の傾斜	1/20 超の傾斜が認められる 基礎に不同沈下がある
	構造耐力上主要な部分 の損傷	(a) 基礎 ・破損又は変形している (b) 土台 ・腐朽又は破損している ・基礎と土台にずれが発生している (c) 柱 ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損、変形している ・柱とはりにずれが発生している
(2) 屋根、外壁等が剥落 飛散するおそれ ある	屋根ふき材、ひさし、軒	全部又は一部に剥落、破損の発生、著しい腐食 がある ・屋根の変形、屋根ふき材の剥落 ・軒が垂れ下がり、垂木等の下地材の腐朽 ・雨どいが垂れ下がっている
	外壁	全部又は一部に剥落、破損が発生している ・壁を貫通する穴がある ・外壁の仕上げが剥落、腐朽、破損し下地が露出 ・モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている
	看板、給湯設備等	転倒しているか、剥離、破損、脱落が発生して いる ・看板の仕上げ材が剥落している ・看板、給湯設備が転倒、破損、腐食している
	屋外階段又は バルコニー	全部又は一部に腐食、破損、脱落が発生している 傾斜がみられる ・屋外階段等が腐食、破損又は脱落している ・屋外階段などが傾斜している
	門又は塀	全部又は一部にひび割れや破損が発生している 傾斜がみられる ・門、塀にひび割れ、破損が生じている ・門、塀が傾斜している
(3) 擁壁が老朽化し危険 となるおそれがある	擁壁	擁壁に障害や変状がある ・ひび割れが発生している ・水抜き穴の詰まりや表面への水の流出がある

(ロ) 著しく衛生上有害となる状態

・以下の(1)又は(2)のいずれかにある状態あるものをいう。

(1) 建築物または設備等の破損が原因で、以下の状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・吹付け石綿等が飛散する可能性が高い・浄化槽の放置、破損で汚物の流出、臭気の発生があり、住民生活に支障をきたしている・排水等の流出による臭気の発生があり、住民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

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・ごみの放置、不法投棄で臭気の発生があり、住民生活に支障をきたしている・ごみの放置、不法投棄により、多数のネズミ、はえ、蚊などが発生し、住民生活に支障をきたしている
------	---

(ハ) 著しく景観を損なっている状態

・以下の(1)又は(2)のいずれかにある状態あるものをいう。

(1) 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・景観計画に定める建築物などの意匠制限に著しく適合しない状態となっている・景観条例に定める工作物の形態意匠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のルールに著しく適合しない状態となっている
------	--

(2) 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にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・屋根や外壁が、汚物や落書きで外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている・多数の窓ガラスが割れたままになっている・看板が原型を留めず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・立木が建物の全面をおおう程度まで繁茂している・敷地内にゴミが散乱し、山積みしたまま放置されている
------	---

(二) 生活環境に不適切な状態

- ・以下の(1)、(2)、(3)のいずれかにある状態あるものをいう。

(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">・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が原因で、以下の状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、住民生活に支障をおよぼしている・動物のふん、その他の汚物の放置により臭気が発生し、住民生活に支障をおよぼしている・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、住民生活に支障をおよぼしている・多数のネズミ、はえ、蚊、のみ等が発生し、住民生活に支障をおよぼしている・住みつ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およぼすおそれがある・シロアリが大量に発生し、近隣家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響をおよぼすおそれがある
------	---

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れているなど不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されている・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が歩行者の通行を妨げている・周辺の道路、家屋の敷地に土砂等が流出している
------	---