

佐野市特定空家等判断基準

平成29年1月

佐 野 市

1. 趣旨

本基準は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」第6条の規定に基づき策定する佐野市空家等対策計画を踏まえ、法第2条第2項に規定する特定空家等の判断を行うために定めるものである。

また、本基準は、法第14条第14項の規定に基づいて国土交通省が定めた「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）」の中で、「特定空家等」の判断の参考となる基準として示されている〔別紙1〕から〔別紙4〕を根拠とするものである。

（定義）

第2条（略）

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. 特定空家等の判断基準

(1) 空家等が、次のいずれかの状態に該当すると判断した場合に特定空家等として認定する。

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

別表第1建築物の部分欄に掲げる建築物全体及び各部分が、状態欄に示すいずれかの状態に該当するものをいう。

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

別表第2原因欄の原因により、状態欄に示すいずれかの状態に該当するものをいう。

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

別表第3原因欄の原因により、状態欄に示すいずれかの状態に該当するものをいう。

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

別表第4原因欄の原因により、状態欄に示すいずれかの状態に該当するものをいう。

(2) (1) の判断に当たっては、別表第1から別表第4の判断基準欄に掲げる基準及び判断方法欄に掲げる方法により判断するものとする。

(3) (1) ①から④のいずれかの状態に該当する空家等については、周辺への影響及び危険の切迫性の有無を判断する。判断に当たっては、別紙1から別紙4の状態欄に掲げるいずれかの状態に該当すると判断した項目について、その状態が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、その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、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ものとする。

3. 特定空家等の判断

特定空家等の判断に当たっては、複数の調査員で行うこととし、調査員全員の一致により判断するものとする。

別表第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

建築物の部分	状態	判断基準	判断方法
建築物全体	1/20超の傾斜が認められる。	同左 (被災建築物応急危険度判定マニュアル)	下げ振り測定
建築物の構造耐力上主要な部分	基礎が著しく破損又は変形している。	2mm以上のひび割れが多数ある又は基礎を分断する変形がある。 (被災建築物応急危険度判定マニュアル)	クラックスケール測定及び目視
	土台が著しく腐朽又は破損している。	土台に腐食、損傷又は蟻害があり大きな断面欠損が発生している又は緊結金物に著しい腐食がある。 (特殊建築物等定期調査業務基準)	目視
	基礎と土台に著しいずれが生じている。	基礎幅より土台等がはみ出す程のずれ、脱落、又は浮きが生じていて上部構造を支える役割をはたしていない。 (震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針)	目視
	柱、はり、筋かいが著しく腐朽、破損又は変形している。	柱、はり、筋かいに大きな亀裂、2mm以上のひび割れが多数ある、破断している又は変形がある。腐食又は蟻害があり、大きな断面欠損が発生している。 (被災建築物応急危険度判定マニュアル)	クラックスケール測定及び目視
	柱とはりに著しいずれが発生している。	複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される。	目視
屋根ふき材等	屋根ふき材等の大部分が剥離、破損している。	屋根ふき材等が脱落しそうな状態を確認できる場合	目視
外壁の外装材等	外壁の外装材等の大部分が剥離、破損している。	外壁の外装材等が脱落しそうな状態を確認できる場合。	目視
屋外階段又はバルコニー	著しく腐食し、脱落等のおそれがある。	屋外階段、バルコニーが腐食により傾斜して脱落しそうな状態を確認できる場合	目視
その他の建築物の部分（看板、窓ガラス、室外機、等）	著しく腐食し、脱落、破損等のおそれがある。	看板、窓ガラス、室外機等が腐食等により、脱落しそうな状態を確認できる場合	目視
門又は塀若しくは擁壁等の建築物の敷地内に存する工作物	著しく腐食、破損又は傾斜し、倒壊、崩壊等のおそれがある。	門、塀、擁壁等が傾斜し、倒壊、崩落等をしそうな状態を確認できる場合	目視

別表第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

原因	状態	判断基準	判断方法
建築物又は設備等の破損等が原因	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。	吹付け石綿が施工されていないかを確認し、適切な封じ込め措置がなされていないで露出している場合 (吹付け石綿については昭和50年頃まで、石綿含有吹付材については昭和63年頃まで使用がなされている。「目で見えるアスベスト建材(第2版)(国土交通省)H20.3」による。)	目視
	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。	複数名が明らかな悪臭の発生を確認できて、悪臭の発生場所を特定できる場合 (臭気については時間の経過に伴い、その程度が低下することが想定されるため、調査時点で発生している臭気が、今後も継続的に発生し得るものかを適切に判断する必要がある。)	敷地境界から嗅覚による確認
	排水等の流出による臭気の派生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	同上	同上
ごみ等の放置、不法投棄が原因	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。	同上	同上
	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。	多数のねずみ、はえ、蚊等の発生が確認できて、巣や発生元が空家等にあることを特定できる場合 (はえ、蚊等については、敷地境界においても、常に払う必要がある程、飛行していること。)	目視

別表第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

原因	状態	判断基準	判断方法
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	景観法に基づく景観計画に定める建築物又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。	空家等の写真を現地で撮影して、都市計画課との協議を行う。	目視及び写真による協議
	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。	同上	同上
周囲の景観と著しく不調和な状態	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。	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上、それぞれの部分の過半を超えて傷んだり汚れた状態を確認できて、敷地外から見えている場合	目視
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	過半の窓ガラスが割れている状態を確認できて、敷地外から見えている場合	目視
	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。	左記の状態を確認できて、敷地外から見えている場合	目視
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	左記の状態を確認できる場合 (周囲の住宅の立地状況を見て景観と著しく不調和か否かを判断すること。)	目視
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	左記の状態を確認できて、敷地外から見えている場合	目視

別表第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

原因	状態	判断基準	判断方法
立木等が原因	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。	腐朽、枝折れ等の散乱の要因が継続している場合	目視
	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。	その部分の通行が困難な程道路や隣地にはみ出している場合	目視
空家等に住みついた動物等が原因	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。	継続して鳴き声等が大きく聞こえ、音源を特定できる場合	敷地境界から聴覚による確認
	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及ぼしている。	複数名が明らかな悪臭の発生を確認できて、悪臭の発生場所を特定できる場合	敷地境界から嗅覚による確認
	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及ぼしている。	敷地外に継続して飛散し、毛等が集積している状態が確認できて、発生元が特定できる場合	目視
	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及ぼしている。	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生が確認できて、巣や発生元が空家等にあることを特定できる場合 (はえ、蚊等については、敷地境界においても、常に払う必要がある程、飛行していること。)	目視
	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及ぼすおそれがある。	動物が住みついていることを確認できて、その動物が地域住民に被害を与える可能性が高いと判断される又は既に被害があった場合 (ハクビシン、ねずみ等)	目視
	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。	空家等がシロアリの巣であることが確認できる場合	目視
建築物等の不適切な管理等が原因	玄関等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。	玄関等の建物出入口が施錠されていない、又は人が容易に侵入できる程度の大きさの窓が割れている状態が確認できる場合	目視
	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。	通行な困難な状況を確認できて、土砂流出の要因が継続している場合	目視