

氷見市特定空家等判定基準

1 趣旨

この基準は、市内の空家等が、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号。以下法という。）第2条第2項における特定空家等に該当するか否かについて判定を行うために定めるものである。

なお、特定空家等の判定については、氷見市空家等対策計画の趣旨を踏まえ、本基準に照らし総合的に行うものとする。

2 特定空家等の判定基準・判定方法

（1）判定基準

① 空家等の状態

特定空家等に該当すると疑われる空家等が、法第14条第14項の規定に基づく「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に準拠して本市が定める別紙1「特定空家等判定参考基準」に例示した状態の1つ若しくは複数に該当していること又は例示されたものと同程度の管理不全の状態にあること。

② 地域住民の生活環境に及ぼす悪影響と危険等の切迫性

空家等の所在が建物が、密集している土地に位置している場合や、通行量の多い主要な道路の沿道、小中学校通学路の沿道に位置している場合など、立地環境等に応じて、周辺の建物及び敷地の利用者（居住者を含む。）並びに道路の通行人等に対し悪影響をもたらす恐れがあること、また、その**悪影響の程度**ともたらされる**危険等の切迫性**が高いこと。

（2）判定方法

別紙2「特定空家等判定チェックシート」により、上記（1）の判定基準への適合状況を確認し、①、②の両方に適合するものについて特定空家等と判定するものとする。

特定空家等判定参考基準

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」であるか否かの判定に際して参考となる基準

「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」であることを判定する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判定する。

（１）建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

分 類	状態の例	
①建築物の倒壊のおそれがある	建築物の著しい傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している（1/20 超）
	基礎及び土台の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が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。
	柱、梁、筋かい、柱と梁の接合等の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、梁、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱と梁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	屋根ふき材、ひさし又は軒の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
	外壁の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上げ材が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・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。
	看板、給湯設備等の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備等が転倒している。 ・看板、給湯設備等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備等の支持部分が腐食している。

③屋根、外壁等 が脱落、飛散等 するおそれがある	バルコニー又は 屋外階段等の損 傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー、屋外階段等が腐食、破損又は脱落している。 ・バルコニー又は屋外階段等が傾斜している。
	門又は塀等の損 傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・門又は塀等にひび割れ、破損等が生じている。 ・門又は塀等が傾斜している。

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

分 類	状態の例
擁壁が倒壊する おそれがある	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

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」であるか否かの判定に際して参考となる基準

「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」であることを判定する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。

(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。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・排水等の流出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。
------	--

(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。 ・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。
------	---

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」であるか否かの判定に際して参考となる基準

「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」であることを判定する際は、以下に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

(1) 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である。

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・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。・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。・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。・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
------	--

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」であるか否かの判定に際して参考となる基準

「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」であることを判定する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判定する。

(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等が原因で、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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。・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。・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
------	--

状態の例	<p>に支障を及ぼしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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等が原因で、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。 ・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発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・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。
------	--

特定空家等判定チェックシート

建築物の状態が調査項目に適合している場合は①に○を、周辺への悪影響ともたらされる危険などの切迫性が高い場合は②に○を、またその判定理由を記入すること。①及び②がともに適合(○)する項目がある場合、「特定空家等」と判定する。

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」であるか否かの判定に際して参考となる基準

(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

①建築物の倒壊のおそれがある

調査項目		①	②	判定理由 (建物の状況等)
建築物の著しい傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している (1/20 超) 			
基礎及び土台の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が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。 			
柱、梁、筋かい、柱と梁の接合等の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、梁、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱と梁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

調査項目		①	②	判定理由 (建物の状況等)
屋根ふき材、ひさし又は軒の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。 			

調査項目		㊶	㊷	判定理由（建物の状況等）
外壁の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上げ材が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・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。 			
看板、給湯設備等の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備等が転倒している。 ・看板、給湯設備等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備等の支持部分が腐食している。 			
バルコニー又は屋外階段等の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー、屋外階段等が腐食、破損又は脱落している。 ・バルコニー又は屋外階段等が傾斜している。 			
門又は塀等の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> ・門又は塀等にひび割れ、破損等が生じている。 ・門又は塀等が傾斜している。 			

（２）擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

調査項目		㊶	㊷	判定理由（建物の状況等）
擁壁が倒壊するおそれがある	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。 			

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」であるか否かの判定に際して参考となる基準

(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。

調査項目	Ⓐ	Ⓑ	判定理由（建物の状況等）
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・排水等の流出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。 			

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

調査項目	Ⓐ	Ⓑ	判定理由（建物の状況等）
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 			

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」であるか否かの判定に際して参考となる基準

(1) 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である。

調査項目	Ⓐ	Ⓑ	判定理由（建物の状況等）
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・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。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 			

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」であるか否かの判定に際して参考となる基準

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

調査項目	㉠	㉡	判定理由（建物の状況等）
<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等が原因で、以下の状態にある。

調査項目	㉠	㉡	判定理由（建物の状況等）
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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 			
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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等が原因で、以下の状態にある。

調査項目	㉑	㉒	判定理由（建物の状況等）
<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。 ・ 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発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・ 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。 			

判 定

判 定		判定の理由
特定空家等	空家等	

※判定結果に○を記入

㉑及び㉒がともに適合(○)する項目がある場合「特定空家等」とし、それ以外は「空家等」と判定する。