

【特定空家等の判断基準（案）】

特定空家等に該当するか否かの判断は、空家等の状況（下記事象の有無）、周辺への影響、危険等の切迫性、所有者等に対する指導等の経過等を勘案し、庁内関係部署との協議、必要に応じて空家等対策協議会等の意見聴取を踏まえ、総合的に行うものとする。

I 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。

- イ 建築物の著しい傾斜
- ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - （イ）基礎及び土台
 - （ロ）柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- （イ）屋根ふき材、ひさし又は軒 全部又は一部に不陸、剥離、破損又は脱落が発生している。
- （ロ）外壁 全部又は一部に剥離、破損又は脱落が発生している。
- （ハ）看板、給湯設備、屋上水槽等 転倒、剥離、破損又は脱落が発生している。
- （二）屋根階段又はバルコニー 全部又は一部に腐食、破損、脱落又は傾斜が発生している。
- （ホ）門又は塀 全部又は一部にひび割れ、破損又は傾斜が発生している。

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

II 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。

- ・ 吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い。
- ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出又は臭気の発生があり、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）ごみ等の放置又は不法投棄が原因で、以下の状態になる。

- ・ 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。
- ・ 多数のねずみ、はえ、蚊等の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

Ⅲ 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、既存の景観のルール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に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、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。

- ・ 屋根、外壁等が、汚物、落書き等で外見上大きく傷んでいる又は汚れている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又は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し、又は山積されたまま放置されている。

Ⅳ 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。

- ・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路、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。

- ・ 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又は家屋に侵入し、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。

- ・ 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。
- ・ 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。